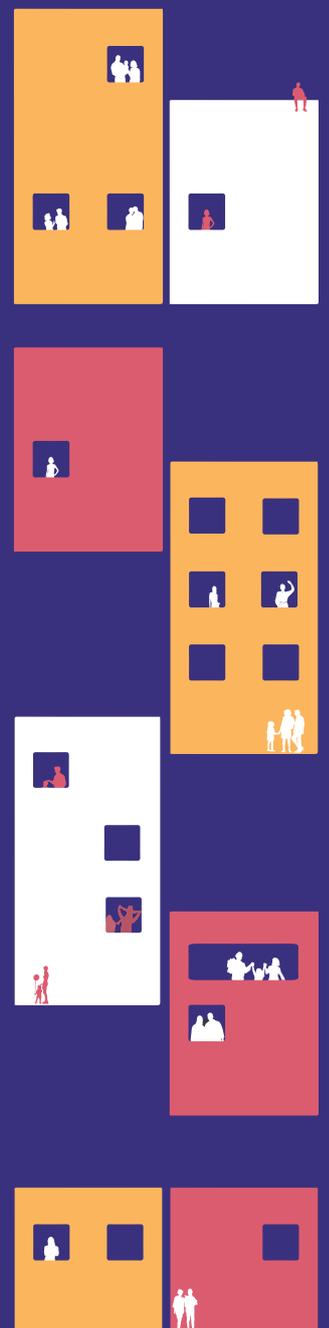


(re)habitar

Francisco Allyson Barbosa Silva



FRANCISCO ALLYSON BARBOSA SILVA

CENTRO (RE) HABITAR

Reabilitação Urbana com diversidade habitacional
no Centro de Campina Grande

Trabalho de conclusão de curso submetido ao curso de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal de Campina Grande - Campus Campina Grande, como requisito à obtenção de título de bacharel em Arquitetura e Urbanismo.

Orientador: Demóstenes Moraes

Campina Grande
2019



Trabalho de Conclusão de Curso “CENTRO (RE) HABITAR: Reabilitação urbana com diversidade habitacional no centro de Campina Grande”, apresentado por FRANCISCO ALLYSON BARBOSA SILVA, como parte dos requisitos para obtenção do título de Bacharel em Arquitetura e Urbanismo outorgado pela Universidade Federal de Campina Grande, Centro de Tecnologia e Recursos Naturais, Unidade Acadêmica de Engenharia Civil, Curso de Arquitetura e Urbanismo.

APROVADO EM: 05 de julho de 2019

BANCA EXAMINADORA:

Prof.º Dr. Demóstenes Andrade de Moraes
Orientador - Presidente

Prof.ª Dr(a). Kainara Lira dos Anjos
Examinadora Interna

Prof.ª Dr(a). Aída Paula Pontes de Aquino
Examinadora Externa

*à minha mãe, Margarida
elo forte com meu ser.*

AGRADECIMENTOS

Finalmente posso colocar para fora as vozes que ecoavam dentro de mim. Uma mistura de sentimentos que me cobriram ao longo desses anos. Foram muitas adversidades no caminho, mas com o companheirismo de tanta gente, pude enfim concluir mais um ciclo da minha vida. Há 9 anos quando saí de casa eu sabia exatamente onde eu queria chegar, e enfim, cheguei.

Gostaria de agradecer, primeiramente, aos meus pais, Margarida e Roberto. Vocês me deram o que têm de mais precioso: amor, carinho e educação. Obrigado por serem TUDO na minha vida e por terem proporcionado a realização de tantos sonhos. Se eu cheguei até aqui, devo a vocês. À minha irmã, Angélica, por ter sido meu suporte em todos os momentos. À Raimundinha e Eduardo por serem mais uma mãe e irmão na minha vida. Ao tio Fernando e Tia Dijé, por aceitarem mais um filho na família. Agradeço aos meus padrinhos, Tia Fransquinha e Tio Tadeu (*in memoriam*) por sempre acreditarem na minha educação. A Camila Medeiros e Bruna Moreno, por serem o trio que me encorajou a seguir esse caminho. A todos os tios, primos e familiares, obrigado por sempre se fazerem presentes e por entenderem o poder transformador da educação.

À Mariana Bonates agradeço por ter me incentivado desde o início com esse trabalho. Ao professor Demóstenes que aceitou orientar essa pesquisa no meio do caminho, mesmo eu chegando de paraquedas. A cada orientação eu me sentia mais confortável e confiante com o resultado.

Sou muito grato a todos os amigos que se fazem presente na minha vida (mesmo que distantes) em diferentes contextos e circunstâncias. Dos momentos felizes aos tristes. Contar com o ombro amigo de vocês sempre me deixa mais tranquilo. A minha querida amiga de infância, de troca de figurinhas e tomates quentes, Kariny Filgueira. A Lucas Guedes, por todo o incentivo e companheirismo.

Agradeço ainda aos amigos do IFRN, por terem sido minha família no início dessa jornada, Amanda Fernandes, Marina Guimarães, Mariana Izídio, Emerson Oliveira, João Paulo, Paulo Vítor, Raabi Inarair, Yasmin Rodrigues, Luana Carlos e Magaly Sarabia, meus queridos "*Bitchies*".

Aos amigos da UFCG, Breno Crispim, Sam Lima, Beatriz Souza, Suzane Souza, Samara Sales, Jobson Bruno, Raíza Andrade, Sabryna Sales, Gustavo Tavares, Arielly Fialho e Carine Ayanne, obrigado por me suportarem e dividirem os sentimentos, angustias e ansiedades da universidade. A Jarddam, por todas as vírgulas colocadas aqui. A todos os discentes do curso de Arquitetura e Urbanismo por tantas vezes creditarem a confiança em mim. Somos um coletivo forte e coeso. Agradeço ainda aos novos amigos que me fizeram questionar e pensar sobre a vida como nunca antes, Gibran Yasser, Huerto Luna, Heloíse, Ian Meira e Thais.

Aos companheiros do LabRua, que me abriram os olhos, as portas, janelas e corações. Graças a vocês este trabalho chegou até aqui. Aida, Bea, Robson, Ana Clara, Pablo, Persio, Thais, Claudia e Yona, a todos, sou eternamente grato as diversas contribuições.

Ao movimento estudantil, por ter me feito entender a força da coletividade. Ao CACAU e a FENEA por me fazer sair da sala de aula e vivenciar experiências únicas e transformadoras. Aqui agradeço a Gabriella Suzart, Daiane Araújo e Gabriel Lucas, companheiros da Diretoria Regional da Federação Nacional dos Estudantes de Arquitetura e Urbanismo.

Aos Técnicos e Docentes do Curso de Arquitetura e Urbanismo, obrigado por todos os ensinamentos. Em especial, agradeço a Lívia Miranda e Kainara dos Anjos por terem feito eu pensar em cidades mais democráticas.

A querida Val, mulher forte e guerreira que me recebe todos os dias com beijos e abraços calorosos no Bloco CW. Obrigado por sempre elevar minha autoestima e por ser, por muitas vezes, o único motivo do sorriso neste bloco. Que seu carinho chegue até outros como chegou até mim.

Por fim, um agradecimento especial ao meu quarteto de 5 pessoas, queridos companheiros de grupo e vida, com quem compartilhei todas as angústias e sonhos. Obrigado por todo suporte e companhia, Letícia Amorim, Alana Souza, Apoenna Caetano e Jhonnathas Lima.

“Memória de um tempo onde lutar por seu direito é um defeito que mata. São tantas lutas inglórias, são histórias que a história qualquer dia contará.”

Gonzaguinha

RESUMO

O presente trabalho tem como área-objeto de estudo o Núcleo Central da cidade de Campina Grande – PB, local de intensas atividades diárias da população campinense. Tem como objetivo propor diretrizes de regulação e estímulos fiscais e urbanísticos que possibilitem a reabilitação urbana a partir da promoção habitacional no centro. A ideia surge como contraponto às problemáticas que se encontram na cidade, buscando contribuir com a diminuição do déficit habitacional, da ociosidade noturna e do espraiamento urbano, bem como possibilitar a inserção de população de baixa renda na área. Foram feitos levantamentos históricos, morfológicos e iconográficos que demonstram as dinâmicas peculiares da área. Os resultados mostram que o Núcleo Central de Campina Grande possui cerca de 53 mil metros quadrados de áreas vazias, subutilizadas, ociosas e/ou parcialmente ocupadas e que a implantação de habitação nesses espaços se torna viável quando há legislação específica para a área, com incentivos voltados para a promoção de habitação aos proprietários dos imóveis. O trabalho traz contribuições a respeito das discussões que permeiam os centros das cidades, as políticas públicas voltadas para habitação e legislações específicas para as zonas centrais das cidades brasileiras. Traz ainda reflexões acerca do planejamento de cidades mais justas, sustentáveis, compactas e democráticas.

Palavras chave: Campina Grande, Núcleo Central, Reabilitação Urbana, Habitação de Interesse Social, Legislação urbana.

ABSTRACT

The present work has as object of study the Central Nucleus of the city of Campina Grande - PB, place of intense daily activities of the campinense population. Its objective is to propose regulatory guidelines and fiscal and urban stimuli that allow urban rehabilitation through the promotion of housing in the center. The idea emerges as a counterpoint to the problems that are found in the city, seeking to contribute to the reduction of the housing deficit, night idleness and urban sprawl, as well as to enable the insertion of low-income population in the area. Historical, morphological and iconographic surveys have been made that demonstrate the peculiar dynamics of the area. The results show that the Central Nucleus of Campina Grande has about 53 thousand square meters of empty, underused, idle and / or partially occupied areas and that the implantation of housing in these spaces becomes feasible when there is specific legislation for the area, with incentives aimed at promoting housing to real estate owners. The work brings contributions about the discussions that permeate city centers, public policies focused on housing and specific legislation for the central zones of Brazilian cities. It also reflects on the planning of cities that are more just, sustainable, compact and democratic.

Key words: Campina Grande, Central Nucleus, Urban Rehabilitation, Housing of Social Interest, Urban Legislation.

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

APR - Área de Proteção Rigorosa

APE - Área de Proteção de Entorno

CAU - Conselho de Arquitetura e Urbanismo

CIOM CG - Central Integrada de Operação e Monitoramento de Ônibus em Campina Grande

FGV - Fundação Getúlio Vargas

FIEP - Federação das Indústrias da Paraíba

HIS - Habitação de Interesse Social

IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

IPHAEP - Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Estado da Paraíba

IPHAN - Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional

IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano

ISS - Imposto sobre Serviço

ISSQN - Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza

ITBI - Imposto de Transmissão de Bens Imóveis

LabRua - Laboratório de Rua

MinC - Ministério da Cultura

PCH - Programa de Cidades Históricas

PEEP - Piano per l'edilizia Economica e Popolare

PEUC - Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios

PRAUC - Programa de Reabilitação de Áreas Urbanas Centrais

PRSH - Programa de Revitalização de Sítios Históricos

SEHAB - Secretaria de Habitação

U.H - Unidade Habitacional

ZEIC - Zona Especial de Interesse Cultural

ZEIS - Zona Especial de Interesse Social

LISTA DE FIGURAS

- Figura 01 - Aluízio Campos. **18**
- Figura 02 - Rua dos Armazéns atual rua Marquês do Herval. **19**
- Figura 03 - Ruínas Cine Capitólio. **20**
- Figura 04 - Organograma da Metodologia. **22**
- Figura 05 - Rua Maciel Pinheiro. **30**
- Figura 06 - Rua Cardoso Vieira. **30**
- Figura 07 - Via San Leonardo. **36**
- Figura 08 - Casario reabilitado no Barredo. **37**
- Figura 09 - Intervenções fachadistas. **38**
- Figura 10 - Programa PCH. **42**
- Figura 11 - Como você vê o bairro? **46**
- Figura 12: Levantamentos do Fórum Mondaréu da Luz 2018. **48**
- Figura 13 - Prédio no centro de Recife. **50**
- Figura 14 - Parâmetros Gerais do Moradia no Centro - Recife. Moradia no Centro: da reflexão à ação. **52**
- Figura 15 - PRHI - Centro de São Paulo. **54**
- Figura 16 - Chegada do trem - 1907. **65**
- Figura 17 - Instalação da Sanbra em Campina Grande - 1935. **65**
- Figura 18 - Criação da FIEP - 1949. **65**
- Figura 19 - Av. Floriano Peixoto em 192X. **67**
- Figura 20 - Rua Maciel Pinheiro em 1920. **68**
- Figura 21 - Rua Marquês do Herval em 1960. **69**
- Figura 22 - Rua Barão do Abiaí em 1930. **70**
- Figura 23 - Rua Maciel Pinheiro, 2011. **71**
- Figura 24 - Rua Maciel Pinheiro, 2016. **72**

LISTA DE FIGURAS

- Figura 25 - Dados censitários. **77**
- Figura 26 - Dados levantamentos LabRua. **78**
- Figura 27 - Déficit habitacional campinense. **78**
- Figura 28 - Uso misto I - Rua Maciel Pinheiro. **81**
- Figura 29 - Uso misto II - Rua Maciel Pinheiro. **81**
- Figura 30 - Uso misto III - Rua Maciel Pinheiro. **82**
- Figura 31 - Fachada Ativa. **89**
- Figura 32 - Fachada Convidativa. **89**
- Figura 33 - Fachada Inativa. **89**
- Figura 34 - Fachada Inativa. **90**
- Figura 35 - Rua Barão do Abiaí no Domingo. **94**
- Figura 36 - Rua Venâncio Neiva no Domingo. **95**
- Figura 37 - Parada de ônibus na Rua Marquês do Herval. **96**
- Figura 38 - Calçada na Rua Maciel Pinheiro no Domingo. **97**
- Figura 39 - Levantamento da ocupação dos imóveis. **99**
- Figura 40 - Organograma de Incentivos Fiscais. **116**
- Figura 41 - Organograma de Incentivos a Fachadas Ativas e de Uso Misto . **117**
- Figura 42 - Simulação Capitólio. **122**
- Figura 43 - Simulação prédio privado. **123**
- Figura 44 - Simulação Antigo Juizado do Consumidor. **124**
- Figura 45 - Simulação Antigo Bompreço. **125**

LISTA DE MAPAS

- Mapa 01 - Inserção Urbana. **63**
- Mapa 02 - Zoneamento de Campina Grande. **73**
- Mapa 03 - Poligonal do IPHAEP. **76**
- Mapa 04 - Uso e Ocupação do Solo. **83**
- Mapa 05 - Situação de Vacância. **86**
- Mapa 06 - Fachadas e Atributos Ambientais. **91**
- Mapa 07 - Fluxo Viário e Mobilidade. **98**
- Mapa 08 - Zoneamento. **109**
- Mapa 09 - Zeis 1 e 2. **110**
- Mapa 10 - Edificações para simulação. **117**

LISTA DE QUADROS

- Quadro 01 - Motivações para Intervenções em Áreas Centrais. **31**
- Quadro 02 - Índices Urbanísticos de Campina Grande. **75**
- Quadro 03 - Extensão da ZEIC. **108**
- Quadro 04 - PEUC. **112**
- Quadro 05 - Direito de Preempção. **113**
- Quadro 06 - Consórcio Imobiliário. **113**
- Quadro 07: Transferência do direito de construir. **114**

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	17
Objetivos	20
1. (RE) existir no Centro	23
1.1 Problemática das áreas centrais	29
1.2 Reabilitação Urbana	31
1.3 Políticas habitacionais em áreas centrais no mundo	35
1.4 Políticas habitacionais em áreas centrais no Brasil	41
1.5 Intervenções em áreas centrais	45
1.5.1 Campos Elíseos Vivo	45
1.5.2 Moradia no Centro	50
1.5.3 Morar no Centro	53
1.6 Considerações Parciais	55
2. (RE) Imergir	57
2.1 Inserção Urbana	63
2.2 Contextualização Histórica	64
2.2.1 Ciclos Econômicos	65
2.2.2 Registros Fotográficos	66
2.3 Legislação	73
2.3.1 Plano Diretor	73
2.3.2 Código de Obras	75
2.4 Zona de Preservação do IPHAEP	76
2.5 Dados da área	77
2.6 Análises Morfológicas	80
2.6.1 Uso e Ocupação do Solo	80
2.6.2 Situação de Vacância	84
2.6.3 Atributos Ambientais	87
2.6.4 Análise das fachadas	87
2.6.5 Mobilidade Urbana	92
2.6.6 Fluxo Viário	93
2.7 Dados de Ocupação dos Imóveis	99
2.8 Considerações Parciais	100
3. (RE) Direcionar	101
3.1 Princípios Gerais da Proposta	107
3.2 Estratégias	108
3.2.1 Zoneamento	108
3.2.2 Instrumentos Urbanísticos	111
3.2.3 Incentivos	114
3.2.4 Tipologias Habitacionais	118
3.3 Simulações Tipológicas	120

SUMÁRIO	CONSIDERAÇÕES FINAIS	126
	REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	128

INTRODUÇÃO

O desabamento do Edifício Wilton Paes de Almeida, no centro de São Paulo em maio de 2018, revela uma série de problemas enfrentados pelas cidades brasileiras, entre eles, o déficit habitacional e a falta de programas e políticas públicas voltadas para habitação em áreas centrais. A emergência por habitação, que assola o país, se evidencia ao mesmo tempo em que os centros urbanos estão passando por processos de esvaziamento; só em São Paulo, o distrito central possui cerca de 30 mil imóveis que poderiam ser destinados à habitação de interesse social (IBGE 2010).

Diante desse cenário, é necessário pensar em alternativas que girem em torno dos imóveis ociosos dentro da malha urbana. Deve-se então, pensar em soluções voltadas para a reabilitação urbana das áreas centrais. Ao se tratar de edifícios vazios, subutilizados e/ou degradados, a problemática se torna maior, uma vez que não existe nenhum fundo de financiamento habitacional, no Brasil, específico para reformas de edifícios.

Apesar do grande potencial de utilização das áreas centrais (boa infraestrutura urbana, fácil acesso e boa oferta de modais de transporte público), o crescimento das cidades brasileiras vem sendo marcado pela sua expansão periférica, resultando uma mancha urbana, com disparidades sociais, econômicas e culturais. O investimento na criação de novos bairros longe do centro urbano, sem condições básicas de habitabilidade, como abastecimento de água, luz e esgoto, com carência de serviços e comércios, é destinado às pessoas com menos condições de renda.

O trabalho se desenvolve no Núcleo Central da cidade de Campina Grande - PB. Localizada no Planalto da Borborema, o município é o segundo maior PIB do estado da Paraíba, bem como assume a segunda posição em relação a quantidade de habitantes. Diferentemente de outros centros urbanos, o Núcleo Central de Campina Grande é a principal centralidade da cidade, se configurando como centro histórico e comercial, atraindo pessoas, sobretudo, pelos comércios e serviços.

No passado, o centro da cidade de Campina Grande - PB possuía usos diversificados, com muitos espaços públicos destinados ao lazer da população. Os lugares de trabalho e de lazer das mais variadas classes sociais, quando não misturados, estavam bem próximos (QUEIROZ, 2016). Habitações, comércios e serviços se faziam presentes nos mesmos espaços, tornando a área com usos variados.

Algumas edificações possuíam comércio na frente e residência nos fundos. Outras possuíam comércio, residência e quartos de aluguel nos fundos. Nesse sentido, habitação e comércio coexistiam na área. As habitações presentes na área eram, sobretudo, pertencentes aos donos dos comércio e trabalhadores (QUEIROZ, 2016).

Figura 01:
Aluízio Campos



Fonte: <https://portalcorreio.com.br/wp-content/uploads/2018/07/aluizio-campos-divulgaçao-2.jpg>

Com o crescimento acentuado da cidade em meados do século XX, a população que residia no Centro passa a ocupar áreas mais periféricas, algumas vezes fora do perímetro urbano (Figura 01). As edificações presentes no núcleo central passam a ter usos mais comerciais e de serviços, tendo o residen-

cial em menor quantidade. Aos poucos, as dinâmicas da área vão passando por transformações, a exemplo das políticas de embelezamento que, para mostrar desenvolvimento, expulsava as pessoas menos favorecidas da área central, tornando o espaço mais seletivo e higienizado.

Os mendigos e os atingidos pelas moléstias contagiosas foram expulsos da cidade, concentrados e isolados em asilos e hospitais construídos fora do perímetro urbano, longe das vistas dos “espaços sadios”, em áreas cujos ventos pudessem “soprar” suas doenças para longe, nas mesmas correntes de ar que dispersariam os gases e poeiras indesejados dentro da cidade (QUEIROZ, 2016, p. 111).



Fonte: http://cgretalhos.blogspot.com/2016/09/foto-memoria-rua-marques-do-herval.html#.XKzU_9iZ3IV

O núcleo central de Campina Grande, se caracteriza pela maior concentração de comércios e serviços, como consultórios, óticas, etc., com alguns lotes de uso misto, residencial e institucional. As edificações inseridas no centro de Campina Grande são majoritariamente de dois pavimentos, tendo algumas ultrapassando esse gabarito. Os lotes têm uma alta taxa de ocupação, não apresentam recuos frontais e laterais, e poucos recuos posteriores. Existem alguns vazios urbanos que são, em sua maioria, usados como estacionamentos privados, além de edifícios abandonados ou com seus andares acima dos térreos desocupados e/ou ocupados com depósitos das lojas.

As edificações passam por um processo de esquecimento das suas raízes, tendo seus usos e con-

Figura 02:
Rua dos Armazéns atual
rua Marquês do Herval

figurações internas e externas alterados com o tempo. Mesmo passando por diversas transformações, as edificações com pavimentos voltados exclusivamente para depósitos possuem um grande potencial para fins habitacionais, uma vez que já foram destinadas ao uso residencial no passado.

Figura 03:
Ruínas Cine Capitólio



Fonte: Thaís Paixão (2017)

O descaso com os imóveis do núcleo central é notório. Boa parte das edificações não cumpre com a função social da propriedade, tal como está descrito no Estatuto das Cidades (BRASIL, 2001). Segundo o Plano Diretor de Campina Grande (2006), uma propriedade urbana cumpre sua função social quando:

[...] atende às exigências fundamentais de ordenação do Município expressas nesta Lei Complementar, assegurando o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas, respeitadas as diretrizes previstas na legislação urbanística [...] (BRASIL, 2006, p.02).

A partir da leitura das configurações atuais da área, é possível ampliar a oferta de habitações, através de estudos e propostas de intervenção, diversas tipologias habitacionais em suas mais variadas modalidades, a fim de alcançar uma parcela da população que luta por moradia de qualidade.

Objetivos

Assim, o **objetivo geral** da pesquisa é propor incentivos, instrumentos e parâmetros para implantação de habitação em imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados e/ou com potencial de uso

no centro de Campina Grande.

Para isso, foram criados três **objetivos específicos**, sendo eles: **(i)** elaborar instrumentos, parâmetros e medidas de incentivo e compensatórias urbanísticas e fiscais para estimular a ocupação dos imóveis da área, **(ii)** identificar tipos habitacionais para os imóveis não edificadas, subutilizados ou não utilizados e/ou com potencial de uso e construtivo adequados ao centro de Campina Grande e **(iii)** simular o potencial habitacional de alguns imóveis não edificadas, subutilizados ou não utilizados e/ou com potencial de uso e construtivo da área.

Desse modo, o trabalho se divide em três capítulos, (re) imergir, (re) imergir e (re) direcionar, contemplando as seguintes discussões:

Metodologia

Capítulo 01: (re) existir

Voltado para a revisão bibliográfica a partir das problemáticas das áreas centrais, focando em intervenções de reabilitação urbana e programas e políticas habitacionais no Brasil e no Mundo.

Resgate de estudos correlatos ao tema, relacionando habitação, imóveis com potenciais construtivos e reabilitação dos bairros centrais de cidades brasileiras.

Capítulo 02: (re) imergir

Foram feitos levantamentos de dados locais no Núcleo Central de Campina Grande. Busca-se entender as configurações dos imóveis desocupados e/ou parcialmente ocupados, as relações das edificações com as ruas, os atuais usos, a mobilidade da área, entre outros.

Foram realizadas visitas *in loco* para o desenvolvimento das análises morfológicas, com a criação de uma base de dados de cada imóvel do Núcleo Central de Campina Grande.

Capítulo 03: (re) direcionar

Aqui foram feitas conclusões a partir dos resultados obtidos nas etapas anteriores. Desenvolvimento da proposta: criação de coeficientes e compensações, elaboração de diretrizes, adequação tipo-

lógica, simulação de potencial construtivo, entre outras.

Para a criação de coeficientes e índices, foi utilizado a metodologia do Habitat para humanidade, que consiste no estudo do potencial de reabilitação dos imóveis em áreas centrais do Recife, a partir de dois parâmetros: o total de área construída desocupada e/ou com potencial de uso na área e o cálculo de áreas aproveitáveis para habitação. A partir da área desocupada, se diminui 20% referente às áreas de circulação, resultando na área útil que se irá aplicar os parâmetros de ocupação, sendo considerado 50 m² para cada unidade habitacional. Por fim, foram calculados módulos para entender a potencialidade da área por tipologia.

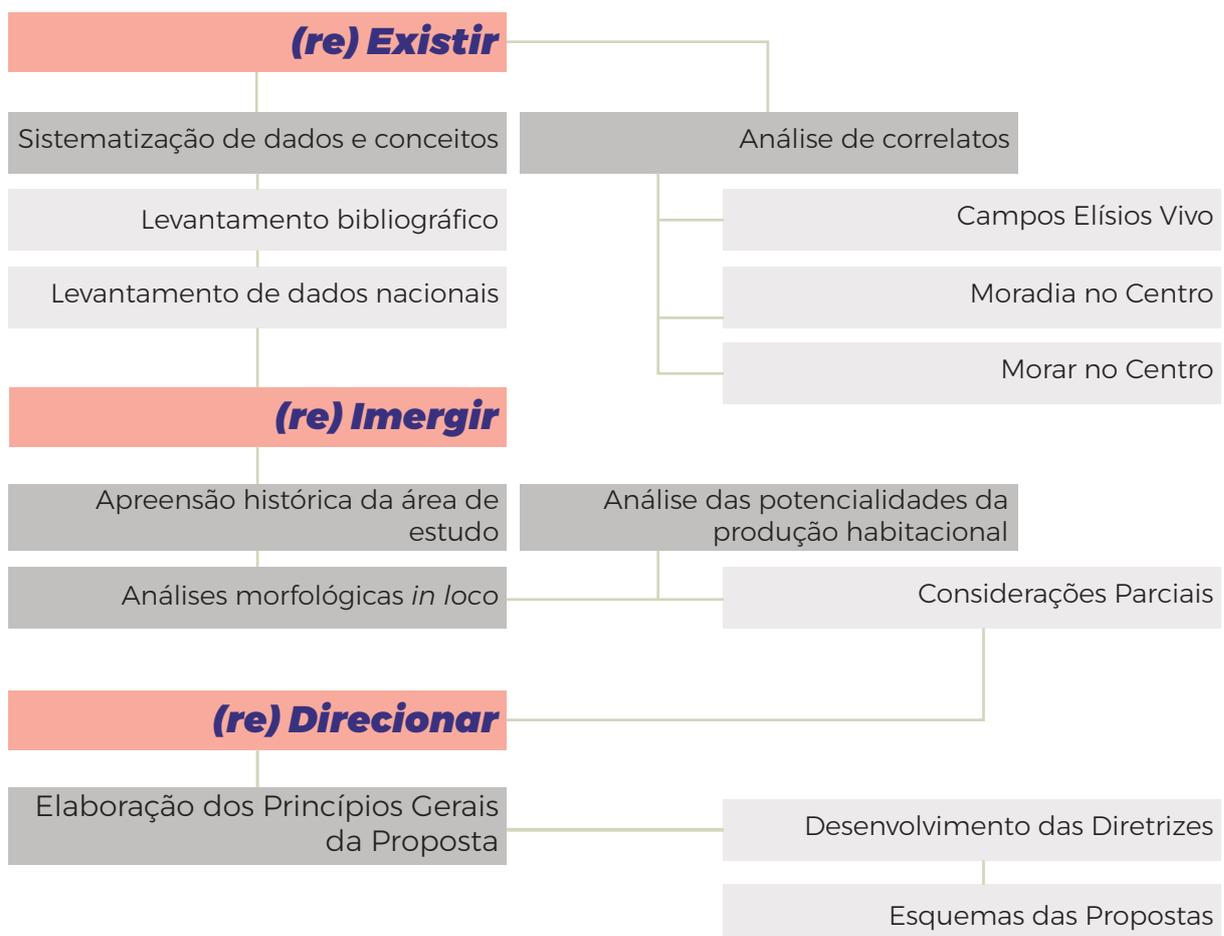


Figura 04: Organograma da Metodologia Editado pelo Autor.

capítulo 01

**(re)
existir**

Este capítulo busca trazer discussões que envolvam os Núcleos Centrais das cidades brasileiras, com conceitos, imagens, diagramas e exemplos de intervenção, a fim de fomentar a proposta do trabalho.

Foram feitos alguns resgates teóricos acerca de temáticas que envolvem os centros urbanos, partindo das problemáticas das áreas centrais, reabilitação urbana e programas e políticas habitacionais em áreas centrais.

Por fim, foram escolhidos três projetos correlatos de intervenção em centros urbanos, o *Campos Elíseos Vivo*, *Morar no Centro* e o *Moradia no Centro*, realizados em São Paulo e em Recife, respectivamente.

(RE) existir no Centro

***Edifícios antigos – alguns testemunhos do esplendor de outros tempos – em ruínas; armazéns, lojas, prédios de escritórios ou de apartamentos vazios ou semi-habitados; praças e calçadas maltratadas: esta paisagem se repete em quase todas as grandes cidades brasileiras.
(ROLNIK, 2006)***

1.1 Problemática das áreas centrais

Segundo Rolnik (1995), a cidade é um campo magnético que atrai, reúne e concentra os homens, antes de se tornar local de permanência. Entende-se que a cidade é coletiva e local de encontros e de realização de atividades do homem. Pode-se definir cidade como um conjunto que abrange a moradia, o trabalho, as relações pessoais, encontros e outros. Não obstante, os centros urbanos possuem grande vocação cultural, de lazer, comercial e habitacional. Villaça (2012) coloca que o centro urbano, forte ou fraco, sempre único, é o mais importante elemento da estrutura urbana, existindo em todas as cidades, de todos os tamanhos e diferentes períodos históricos. Assim, cidade e centro urbano possuem definições que não se dissociam.

Segundo Vargas e Castilho (2006), os centros urbanos são identificados como o lugar mais dinâmico da vida urbana, com um intenso fluxo de pessoas, veículos e mercadorias. Estes podem receber diversas adjetivações: centro histórico, centro de negócios, centro tradicional, centro de mercado, centro principal ou simplesmente, centro. Estes são, sobretudo, espaços de luta e resistência, como afirma Júnior et al (2017), em “Morar, Trabalhar e Viver no Centro: a Central de Movimentos Populares e a luta pelo direito à centralidade”:

Reconhecido como palco de resistência e históricas lutas pela aquisição de direitos -a luta por moradia, a luta das mulheres, juventude, étnico raciais, LGBTQs, culturais, entre outras- o centro é o lugar onde melhor podemos observar o conflito entre a cidade para as pessoas, local de convivência e vida, e a cidade mercado, construída e destruída frequentemente para o estabelecimento e exploração do capital.

A importância dessas áreas urbanas centrais não é apenas cultural, mas também, de forma relevante, econômica, como mostra as figuras 05 e 06. Além de uma excelente infraestrutura, o patrimônio construído constitui um enorme capital imobiliário, sujeitos a processos de valorização e desvalorização. A

Figura 05:
Rua Maciel Pinheiro



Figura 06:
Rua Cardoso Vieira



Fonte: LabRua (2015)

desvalorização e degradação dessas áreas constitui-se em um desperdício inaceitável (VARGAS E CASTILHO, 2006).

Tais processos fazem com que as cidades passem por diversas transformações, morfológicas, econômicas, políticas e sociais. No Brasil, essas mudanças aconteceram, em sua maioria, de forma desordenada, acarretando em diversas ocupações irregulares e precárias nos centros urbanos, tornando visível a triste realidade social: a falta de moradia.

O “bota abaixo” no centro de Campina Grande convergiu nas atuais formas de ocupação periférica, onde os limites geográficos das cidades são estendidos. O processo conhecido como espraio urbano, refere-se à expansão horizontal das cidades antes destas atingirem uma densidade

demográfica ideal nas áreas consolidadas (CAU-BR, 2014). Com isso, uma parcela da população é levada para territórios com carência de equipamentos e serviços urbanos, gerando uma grande demanda para a localidade, mesmo com a existência de diversas áreas ociosas dentro da malha urbana, com boa infraestrutura e mobilidade urbana. (AQUINO ET AL, 2018).

As áreas centrais das cidades brasileiras são verdadeiros tesouros arquitetônicos com riqueza potencial: uma grande quantidade de imóveis vazios (BRASIL, 2005). Segundo Vargas e Castilho (2006), intervir nestes espaços passa a ser uma ação de interesse imediato, tendo como premissas a avaliação de sua herança histórica e patrimonial, bem como seu caráter funcional e sua posição relativa na estrutura urbana, a fim de recuperar, reparar ou manter os imóveis em situação de vacância.

Com a expansão da área urbana, a noção de centro começa a se diluir pelo surgimento de uma rede de subcentros, que passa a concorrer com o centro principal da cidade. Esse processo foi responsável pela aceleração da deterioração e degradação dos centros urbanos, sendo objetos de preocupação desde 1980 no Brasil (VARGAS E CASTILHO, 2006).

Os conceitos de deterioração e degradação urbana estão frequentemente associados à perda de sua função, ao dano ou a ruína das estruturas físicas [...] Deteriorar é equivalente a estragar, piorar e inferiorizar. Já a palavra degradação significa aviltamento, rebaixamento e desmoronamento (VARGAS E CASTILHO, 2006).

1.2 Reabilitação Urbana

Entendendo os processos que os centros urbanos brasileiros passaram/passam com o tempo, é necessário compreender os processos de reabilitação urbana, cujos principais objetivos são a busca por melhorias na qualidade de vida da população e a inserção destas áreas no contexto mais amplo da cidade no que diz respeito à oferta de moradia, emprego e renda. Podemos entender reabilitação urbana como:

[...] um processo de gestão de ações integradas, públicas e privadas, de recuperação e reutilização do acervo edificado em áreas já consolidadas da cidade, compreendendo os espaços e edificações ociosas, vazias, abandonadas, subutilizadas e insalubres; a melhoria dos espaços e serviços públicos; da acessibilidade, e dos equipamentos comunitários na direção do repovoamento e utilização de forma multiclassista (BRASIL, 2005, p. 12).

Com a criação do Ministério das Cidades, na primeira gestão do presidente Luís Inácio Lula da Silva, surgiu o programa de Reabilitação de Áreas Urbanas Centrais, em 2003, sendo um dos primeiros contatos com o tema no Brasil. Segundo Raquel Rolnik, então secretária nacional do ministério das cidades, o programa se deu por meio da recuperação dos imóveis vazios e subutilizados, promovendo o uso e a ocupação democrática e sustentável dos centros urbanos.

Esse programa promoveu o acesso à habitação, atraindo pessoas de diversas classes sociais (principalmente de baixa renda), o estímulo a diversidade funcional da área e a preservação do patrimônio cultural e ambiental. Esses objetivos são parte integrante de uma nova política urbana baseada nos princípios e instrumentos do Estatuto da Cidade.

O quadro 01 traz 7 argumentos que motivam as intervenções nos centros urbanos, que segundo Vargas e Castilho (2006), reforçam as potencialidades da área.

Bonates (2009) coloca que o processo de reabilitação das áreas centrais, segue um modelo internacional e tenta viabilizar duas vertentes, uma voltada para o investimento em espaços públicos e em infraestrutura, no intuito de potencializar a identidade do local, e a outra voltada para a oferta de moradias em áreas centrais.

Motivações que conduzem as intervenções em centros urbanos

Papel essencial quanto a identidade de seus cidadãos;

Lugar que se encontram as sedimentações e estratificações da história de uma cidade;

A variedade de atividades e a tolerância às diversidades reforçam o caráter singular da área;

Sistema viário consolidado, saneamento básico, energia, transporte coletivo e equipamentos;

Alterações como: maior expectativa de vida, redução do número de componentes da família e ampliação do trabalho feminino;

Ainda concentram um maior número de empregos, diminuindo o movimento pendular (*moradia - trabalho*);

O centro possui uma parcela de distribuição de bens e serviços.

*Referência e
Identidade*

História Urbana

*Sociabilidade e
diversidade*

*Infraestrutura
existente*

*Mudanças nos
padrões sociais*

*Deslocamentos
pendulares*

*Distribuição e
Abastecimento*

Quadro 01: Motivações para Intervenções em Áreas Centrais, Vargas e Castilho, 2006, Editado pelo Autor.

Para o Programa de Reabilitação de Áreas Urbanas Centrais, reabilitar¹ o centro envolve tudo que pertence àquela área, como comércio, moradia, lazer, cultura, entre outros. Segundo a cartilha de reabilitação urbana do ministério das cidades, a política de reabilitação deve atender às seguintes diretrizes, como mostra a seguir:

- 1. promover a conservação do patrimônio edificado;*
- 2. estimular a consolidação da cultura;*
- 3. ações públicas municipais através de planos de gestão;*
- 4. estimular a gestão integrada e participativa;*
- 5. fortalecer vínculos entre a população e o bairro;*
- 6. contribuir para redução do déficit habitacional;*
- 7. apoiar a inclusão de pessoas de baixa renda;*
- 8. reforçar as funções econômicas e os pequenos negócios;*
- 9. estimular a parceria público privada;*
- 10. impulsionar o desenvolvimento tecnológico e de técnicas;*
- 11. adequar legislação para que se adeque a reforma e reciclagem;*
- 12. adequar legislação para parcerias público x privado/público;*

¹ *Recompor atividades, habilitando novamente o espaço, através de políticas públicas e de incentivos às iniciativas privadas, para o exercício das múltiplas funções urbanas, historicamente localizadas numa mesma área da cidade, reconhecida por todos como uma centralidade e uma referência do desenvolvimento urbano*

A partir das motivações para intervenções em áreas centrais, os processos de reabilitação urbana foram experiências pragmáticas em centros históricos de algumas cidades ao redor do mundo, com a recuperação do casario residencial nos sítios históricos. Foram selecionados dois estudos de caso: em Bolonha na Itália e Porto em Portugal.

Ao avaliar os casos de reabilitação urbana dos centros históricos de Bolonha e do Porto, referências na discussão sobre salvaguarda, Sampaio (2017) sinaliza a importância de revisitar pressupostos teóricos e revisar o conhecimento sobre patrimônio cultural em prol de um debate mais amplo e ativo relacionado à construção da cidade contemporânea face as pressões pró revitalização e turistificação dos pólos históricos e suas consequências.

Partindo do pressuposto de que o estaque da gestão do patrimônio no Brasil se dá devido a sua incipiente relação com as políticas urbanas, a arquiteta e urbanista chama a atenção para a importância da articulação dos múltiplos aspectos envolvidos nas intervenções e da necessidade de se investigá-las, não só na escala arquitetônica, como igualmente na escala urbana - incluindo ações que tangem a participação popular, garantindo, desse modo, a conservação das relações morfológicas e do tecido social tradicional.

Sampaio (2017) considera patrimônio como um dos ativos da cidade contemporânea, apropriando-se assim do conceito de Rojas (1999) e associando o mesmo a bem cultural imbricado na dimensão do artefato, do campo de forças e das significações, uma vez que perpassa pelo viés da interdisciplinaridade, abrangendo não só o universo dos monumentos, como dos bens de cunho imaterial.

Diante disso, e amparada por referências como Rossa (2015) e Meneses (2006), Sampaio (2017) apresenta Patrimônio Urbano como estrutura física

dotada de significado social, além de considerar a importância do conceito ação-paisagem da UNESCO que busca assegurar intervenções harmonicamente integradas que levam em consideração aspectos, sobretudo, regionais.

Por se apresentar como um conjunto urbano com regularidade tipológica, Sampaio (2017) aponta Bolonha como referência de conservação integrada, levando em consideração a intenção de promover e estimular a diversidade de usos do Plano de Recuperação de seu centro histórico, formulado pela equipe de Pier Luigi Cervellati em 1969, sem negligenciar a estrutura histórico-ambiental da área.

O conjunto urbano de Bolonha apresenta diversidade de usos, predominando comércios e serviços nos térreos das edificações, e moradias nos andares superiores das mesmas, o que contribui significativamente para a vitalidade desta que é polo industrial e empresarial.



Fonte: Andréa Sampaio (2015)

Figura 07:
Via San Leonardo

Com os trabalhos encabeçados pela universidade da cidade, Cervelatti implementou a estratégia de recuperar o centro e frear a expansão para as periferias, intervindo diretamente nos movimentos especulativos e criando assim o que ele chamou de “cidade antiga para uma nova sociedade”.

A abordagem empírica do plano proposto por Cervelatti fundamentou-se nos estudos de Leonardo Benévolo e sua metodologia operacional em um inventário tipológico do conjunto, na classificação das edificações por grau de intervenção e a viabilização da execução da recuperação a partir do plano habitacional PEEP (Piano per l’edilizia Economica e Popolare – Plano de Construção Econômica e Popular) de 1973, respectivamente.



Fonte: Andréa Sampaio (2016)

Figura 08:
Casario reabilitado no Barredo.

Atualmente, verifica-se na área processos de gentrificação em curso e alguns autores apontam que a causa é resultado do surgimento de uma bolha imobiliária causada pela financeirização do acesso à habitação, enquanto outros, como Gulli e Talò (2012), defendem que a substituição dos moradores se dá pela função dos ciclos econômicos regionais. De qualquer forma, o legado do plano chama a atenção, sobretudo, pela capacidade/possibilidade de se traduzir teoria em prática, bastando haver interesse político.

O centro histórico do Porto, por sua vez, é caracterizado enquanto laboratório para estudos sobre patrimônio devido a descaracterização de suas



Fonte: Andréa Sampaio (2015)

Figura 09:
Intervenções fachadistas
promovidas pela SRU Porto Vivo.

edificações e das condições críticas de vulnerabilidade física e social local, apesar das inúmeras tentativas de resolução da insalubridade e do problema habitacional da área.

O sítio da cidade do Porto apresenta paisagens contrastantes, uma vez que dentro dos circuitos turísticos, as edificações - por serem destinadas a hospedagens, comércios e bares sofisticados - são renovadas e fora são devolutas, em ruínas, mal conservadas; embora desde 1996, quando foi reconhecido pela UNESCO como patrimônio mundial, seja respaldado por uma gestão de reabilitação urbana.

Mesmo o plano piloto intitulado Estudo de Renovação Urbana do Barredo, do arquiteto Fernando Távora, que propunha a integração humana, social e paisagística da área, associando e defendendo a ação física à intervenção social, buscando conciliar valores históricos/materiais e artísticos com os culturais, não foi capaz de resolver o problema.

Devido as mudanças político-administrativas, surgiram dificuldades operacionais e o programa foi extinto em 2003 e toda a ideologia que o circundava foi substituído por intervenções de grande escala, alavancadas pelo ideal de promoção do Porto como Capital Europeia da Cultura. Segundo Sampaio (2017), tais intervenções foram fachadistas, cenográficas e de questionável qualidade arquitetônica e, por estarem associadas apenas a interesses “predatórios”, acabou tornando o centro espaço exclusivista.

Nos dois casos as tentativas estavam associadas ao apelo da turistificação do sítio histórico e do seu caráter exclusivista, o que se coloca enquanto intervenção predatória e sinaliza uma inversão da cultura de reabilitação urbana, uma vez que os resultados são desastrosos.

De modo geral, o estudo chama a atenção para as ameaças da inversão do que a autora chamou de “cultura de reabilitação urbana”, o que contribui

para o campo da reflexão sobre medidas de reapropriação do espaço urbano, especialmente das áreas de patrimônio, onde devemos evitar tanto sua descaracterização, como sua musealização. Além disso, Sampaio (2017) traz à luz a importância da moradia para a salvaguarda do patrimônio urbanístico e qualificação da vida nesses espaços.

É certo que a problemática levantada passa diretamente pelo crivo e pela necessidade de políticas menos afinadas com os interesses do mercado imobiliário que impulsionam a expansão urbana e alimentam a desigualdade social.

De acordo com o estudo, em ambos os contextos apresentaram-se estratégias de revitalização. No entanto, no primeiro caso, as medidas acabaram desembocando processos de gentrificação e no segundo ameaçaram a autenticidade da paisagem de forma brusca.

Com os direitos estabelecidos na Constituição Federal de 1988, as Políticas Públicas surgem como conjuntos de programas, ações e atividades, desempenhadas pelo Estado, no intuito de assegurar os direitos de cidadania conferidos ao povo brasileiro. Guiados pelo princípio da igualdade, tendo como perspectiva a equidade e a justiça social, as políticas públicas permeiam as áreas da saúde, educação, habitação, entre outras (SILVA, 2013).

No entanto, as políticas voltadas para questões habitacionais no Brasil são marcadas por anos de acúmulos e descompromisso com a população de baixa renda, como revela o atual déficit habitacional brasileiro de 7,7 milhões de moradias (Fundação João Pinheiro, 2013). Tal descaso toma notoriedade em meados do século XX, com o crescimento populacional das cidades brasileiras, reflexo da industrialização tardia no país. Com a emergência por moradias para atender os novos habitantes, foi necessário a implementação de políticas públicas que incentivassem a promoção de habitação nos municípios. Entretanto, até meados da década de 60, essas políticas eram voltadas apenas para oferta de novas moradias.

Foi a partir da década de 1970, que os programas e as políticas públicas, voltadas para áreas centrais, começaram a tomar destaque no país, com o Programa Integrado de Reconstrução de Cidades Históricas (PCH), implementado em 1973 pelo Governo Federal. Foi o primeiro programa de recuperação voltado para áreas centrais das cidades brasileiras, cujo principal objetivo era a recuperação de monumentos históricos, adequando-se a usos que não necessariamente reverteriam rentabilidade econômica, mas poderiam ter retorno social (CORREA, 2015).

No final da década de 1990 é criado o Programa Monumenta, que tratava do financiamento para a recuperação de imóveis privados situados em áreas

históricas tombadas a nível Federal. Buscava intervir, alinhando aspectos que permeavam a preservação do patrimônio histórico com o desenvolvimento local, gerando emprego, renda e estímulo à inclusão social. Buscou-se ainda, garantir a diversidade social e funcional nas áreas de intervenção, como incentivo do uso habitacional, promovendo a ocupação das edificações sob proteção de forma integrada com a qualificação dos espaços públicos (IPHAN, 2009).

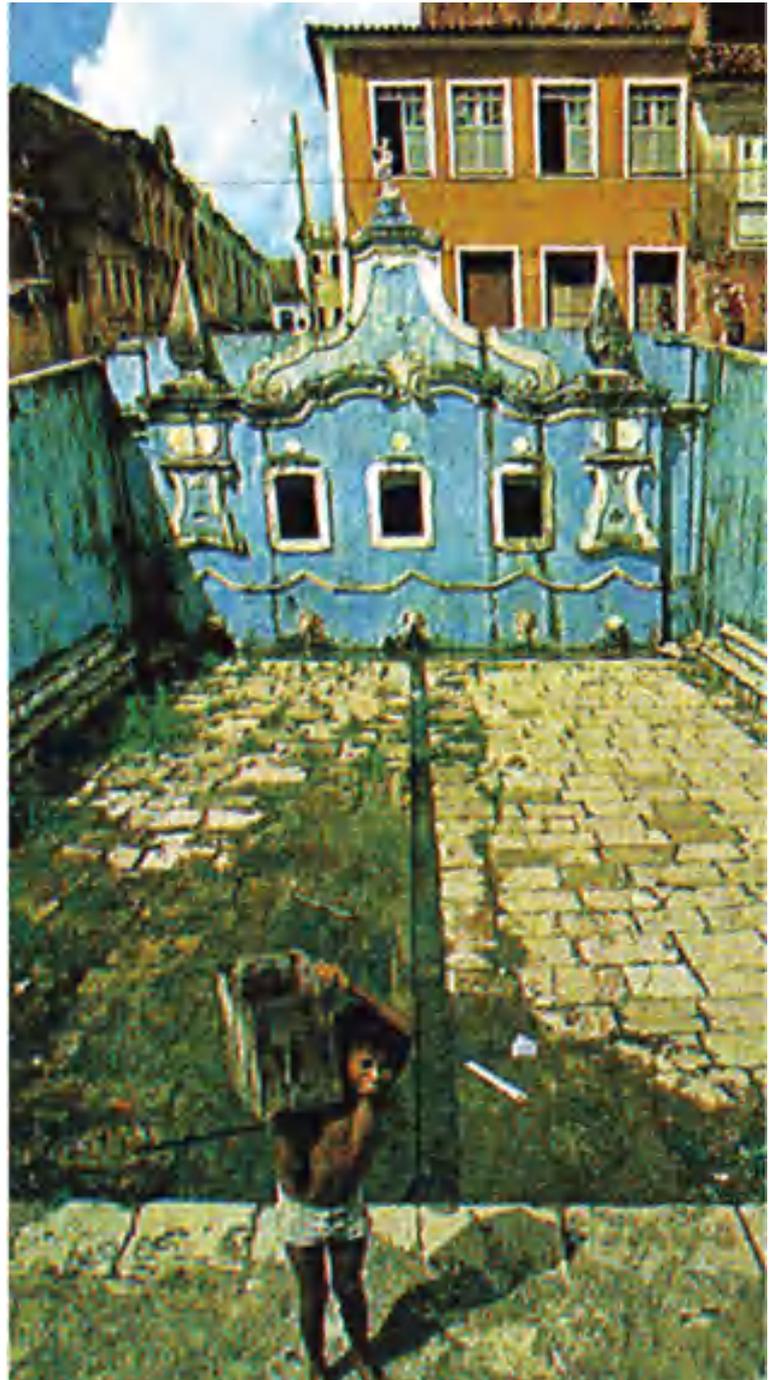


Figura 10:
Programa PCH

Fonte: <http://portal.iphan.gov.br/sp/noticias/detalhes/3341/seminario-promovido-por-iphan-e-usp-faz-balanco-do-programa-de-cidades-historicas-pch>

O programa é conhecido pela complexidade em trabalhar nas edificações históricas, dada as limitações nas intervenções nos edifícios, ao mesmo tempo que, por serem edificações privadas, as intervenções possibilitam uma maior viabilidade econômica.

Apenas nos anos 2000 é criado o Programa de Revitalização dos Sítios Históricos (PRSH), na qual a questão habitacional é citada como ferramenta para reabilitação de áreas centrais. O programa funcionava por parceria entre entidades, como o Ministério da Cultura (MinC), Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN), governos estaduais e municipais, universidades, entre outras. Ele tinha como objetivo central a revitalização dos sítios históricos integrando a preservação do patrimônio com o desenvolvimento urbano.

No ano seguinte é criado o Programa de Reabilitação Urbana de Sítios Históricos - Urbis, sendo um programa estratégico voltado para sítios históricos tombados a nível federal. Tinha como principal objetivo fomentar um conjunto de ações¹ de gestão urbana, reforçando a importância de preservar o patrimônio cultural como elemento importante para o desenvolvimento de comunidades. Entre os princípios do Urbis, destaca-se a recuperação de edificações públicas e privadas para usos residenciais, comerciais ou de serviços.

Em 2004 surge o Programa de Reabilitação de Áreas Urbanas Centrais (PRAUC), por intermédio do Ministério das Cidades. Eram instrumentos que visavam garantir o uso e ocupação democrática e sustentável e a preservação do patrimônio histórico e

¹ No mesmo ano, a Caixa Econômica Federal firma parceria entre o Ministério da Cultura, o Iphan e o Governo francês, possibilitando o uso de metodologias participativas para desenvolvimento de ações integradas voltadas para o patrimônio histórico e de gestão urbana.

cultural. Buscava ainda estimular a diversidade funcional, recuperar as atividades econômicas e proporcionar a diversidade de usos nas áreas em estudo. Para o programa, o repovoamento das áreas centrais com o aproveitamento do estoque imobiliário existente era fundamental para reabilitar uma área e conter a expansão da malha urbana (BRASIL, 2008).

A recuperação do estoque imobiliário subutilizado permite propiciar ou reforçar o uso residencial com a permanência e a atração de população de diversas classes sociais, incluindo as de baixa renda. Para isso, a intervenção regulatória do poder público nas áreas centrais, mediante os instrumentos do Estatuto da Cidade, é fundamental [...] o governo federal considera importante disponibilizar parte do seu próprio patrimônio imobiliário que está sem uso para viabilizar as intervenções de interesse social, através do uso direto destas áreas [...] (Brasil, 2008, p.13).

São poucos os programas voltados para reabilitação de áreas centrais. Quando se trata de políticas habitacionais nestas áreas, o número reduz ainda mais. Os exemplos de trabalhos desenvolvidos em núcleos centrais, são voltados quase sempre para sítios históricos tombados a nível federal pelo IPHAN. Centros Históricos como o de Campina Grande, tombado apenas a nível estadual, não receberam/recebem nenhuma ação promovida pelos programas ou políticas citadas acima.

As intervenções desempenham um papel estratégico no que diz respeito ao desenvolvimento de uma área. A exemplo dos Núcleos Centrais, que por conta de todos os processos de exclusão já citados, são locais que carecem de uma maior qualidade de vida urbana para seus moradores e usuários, como de novos espaços capazes de gerar um desenvolvimento local (BONDUKI, 2010). Ainda segundo Bonduki (2010), as intervenções em Núcleos Centrais são importantes, pois:

Cumprem ainda um papel essencial na mudança da imagem da cidade, fazendo com que a população passe a enxergar a relação entre as políticas de preservação e a sua vida cotidiana e não apenas como a restauração de edifícios históricos. (BONDUKI, 2010, p.12).

Foram escolhidos três projetos de intervenção em Núcleos Centrais no intuito de demonstrar exemplos de projetos já desenvolvidos no Brasil. São projetos que trabalham com reabilitação de edifícios, sítios e equipamentos urbanos a fim de trazer vitalidade para áreas degradadas. Os casos escolhidos foram o *Campos Elíseos Vivo*, *Moradia no Centro* e o *Morar no centro*.

O primeiro caso escolhido foi o Campos Elíseos Vivo, um projeto urbanístico e social elaborado com a comunidade do Campos Elíseos em São Paulo, no período de maio de 2017 a março de 2018. O projeto é dividido em 3 partes: **(i)** imersão no território, **(ii)** propostas e **(iii)** estratégias preliminares de viabilidade econômica e financeira.

O projeto busca enfrentar questões complexas presentes na área, desde precariedades habita-

1.5 Intervenções em áreas centrais

1.5.1 Campos Elíseos Vivo

1.6.1.1 Imersão no território



Fonte: Caderno Plano Alternativo Luz (2018)

Figura 11:
Como você vê o bairro?

cionais e vulnerabilidades sociais à presença de patrimônio cultural, material e imaterial. A área do trabalho são as quadras 36, 37 e 38, que correspondem ao quadrilátero com as ruas: Avenida Rio Branco, Rua Helvétia, Alameda Cleveland e Alameda Glete.

No diagnóstico realizado, foram coletadas as seguintes informações:

1. Características sociais e econômicas dos moradores e comerciantes;
2. As diferentes formas de morar e trabalhar;
3. As formas de atendimento aos dependentes químicos e moradores de rua;
4. Os equipamentos coletivos existentes;
5. Condições dos espaços públicos e alguns privados.

A partir do levantamento realizado no diagnóstico, foram desenvolvidos 5 princípios básicos norteadores da proposta, sendo eles:

- 1) Atendimento habitacional diversificado;*
- 2) Preservação das tipologias arquitetônicas existentes;*
- 3) Intervenções sobre as áreas vazias e subutilizadas;*
- 4) Realocação definitiva de famílias e indivíduos;*
- 5) Elaboração, discussão e aprovação das propostas de intervenção junto à comunidade;*

Para efeito de síntese, foram topificados os levantamentos realizados no Fórum Mondaréu da Luz em 2018 na cidade de São Paulo. Foram divididos em:

Levantamento das famílias



1.5.1.2 Levantamentos

- composição familiar diversa
- diferentes tipos de moradia e valores de aluguel
- proximidade do trabalho ou principal fonte de renda: de 2 a 30 minutos.
- gente que mora há 35 anos (média de 6 anos)

Levantamento dos comércios



- 93% locatários ou sublocatários;
- têm o negócio há aprox. 10 anos
- moram nas quadras;
- querem permanecer com sua atividade na região

Levantamento das pré-existências



- ausência ou precariedade de ventilação e/ou iluminação;
- manutenção deficiente das edificações (instalações, infiltrações, revestimentos, pisos e circulações verticais);
- fechamentos, promovidos pelo poder público em ações de emparedamento, de edificações vizinhas às habitadas;
- reformas precárias e alterações nas edificações existentes;
- áreas das unidades habitacionais inadequadas frente ao tamanho dos agrupamentos familiares e/ou ao grupo de moradores (quartos coletivos);
- número de sanitários insuficientes em relação à população moradora das pensões.

Figura 12: Levantamentos do Fórum Mondaréu da Luz 2018, Caderno Plano Alternativo da Luz. Editado pelo Autor.

1.5.1.3 Potencialidade da produção habitacional

Foram mapeados 22 imóveis, totalizando cerca de 28.000m² que poderiam ser utilizados para promoção de habitação, sem a necessidade de demolição de construções existentes.

O potencial construtivo da área é de **150.000 m²**. Se todo o térreo fosse ocupado por comércios e serviços, ainda sobriam **122.000m²** de potencial para uso habitacional. Ao adotar **43m²** (padrão médio PPP habitacional do Centro), a área poderia receber cerca de **2.500 U.H.**

Existem três eixos de atendimento: **(i)** morar e trabalhar; **(ii)** amar e cuidar e **(iii)** estar na rua e conviver. A proposta visa atender a diversidade existente na área. Por conta da diversidade de famílias e de

domícilios, foram pensados nas seguintes modalidades de atendimento para o Eixo morar e viver, sendo o que mais se assemelha com a proposta a ser feita no próximo capítulo:

Eixo morar e viver

- 1. Locação Social:** unidades habitacionais permanentes com aluguel parcial ou integral, que não comprometa mais que 30% da renda da família;
- 2. Hotel Social:** habitações em boas condições em regime temporário, pernoite ou até dois anos;
- 3. Casa Própria:** imóveis novos construídos em terrenos vazios. Financiado com prestações subsidiadas;
- 4. Moradia Terapêutica:** visa garantir direitos e novas oportunidades de vida. Reabilitação e reinserção social;
- 5. Comércio Social:** comércio com forma de aluguel nos edifícios novos (térreo), subsidiados parcialmente;
- 6. Oficinas compartilhadas:** espaços com maquinários, equipamentos e ferramentas disponíveis para trabalho e aprender novas atividades.

O projeto foi dividido em 3 fases, sendo a **1ª fase** destinada a produção habitacional em terrenos vazios/subutilizados, imóveis desocupados e imóveis com interesses arquitetônico - 677 U.H. A **2ª fase** intervém em imóveis não edificadas, dentro ou não da ZEIS, notificados pela PEUC (Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios) - 715 U.H. A **3ª fase** corresponde aos demais imóveis no perímetro de estudo - 1.689 U.H.

1.5.1.4 Faseamento

1.5.2 Moradia no Centro

O segundo estudo de caso escolhido foi o projeto Moradia no Centro foi desenvolvido pelo Habitat para Humanidade Brasil, uma organização global não governamental, sem fins lucrativos, que defende a moradia como um direito de todo cidadão. O grupo já atuou em diversos estados e já construiu mais de 70 mil moradias.

O Projeto Moradia no Centro tem como objetivo apresentar à população, ao poder público e à mídia sobre a função social da propriedade, destacando a importância da luta pelo direito à moradia e à cidade.

O projeto busca, dentro do cenário das políticas públicas, facilitar o acesso à moradia e o acesso e regularização da terra.



Fonte: <https://habitatbrasil.org.br/moradia-no-centro/>

Figura 13
Prédio no centro de Recife

1.5.2.1 Levantamentos

O diagnóstico foi realizado na área de estudo, o bairro Santo Antônio, contabilizando os imóveis vazios e ociosos na área. O estudo mostra que 37% dos imóveis analisados estão ociosos, o que resultaria em média 2.106 unidades habitacionais populares.

Foram selecionadas edificações com 5 ou mais pavimentos no intuito de ter amostras com edifícios com maior potencial de reabilitação para habitação. Dos 1000 lotes, 155 estavam dentro desse parâmetro. Para o desenvolvimento do projeto, seguiu-se três etapas:

1. Elaboração de banco de dados;
2. Ajustes nos levantamentos realizados;
3. Análise de dados e desenvolvimento de mapas temáticos:
 - 3.1 Situação de ocupação;
 - 3.2 Estado de conservação;
 - 3.3 Tipo de edificação.

A equipe idealizadora do projeto destaca que outras análises ajudariam na caracterização dos imóveis em relação a situação e o seu potencial para fins habitacionais, mas que não foram realizadas, são elas:

Existência de processos judiciais



Existência de licenças de construção



Consumo de água e energia



Avaliação de risco dos imóveis



1.5.2.2 Simulações

Para o estudo do potencial de reabilitação, foram elaborados parâmetros gerais de aproveitamento das áreas por situação de ocupação, bem como o cálculo das áreas aproveitáveis e custo e análise de resultados, como mostra o esquema a seguir:

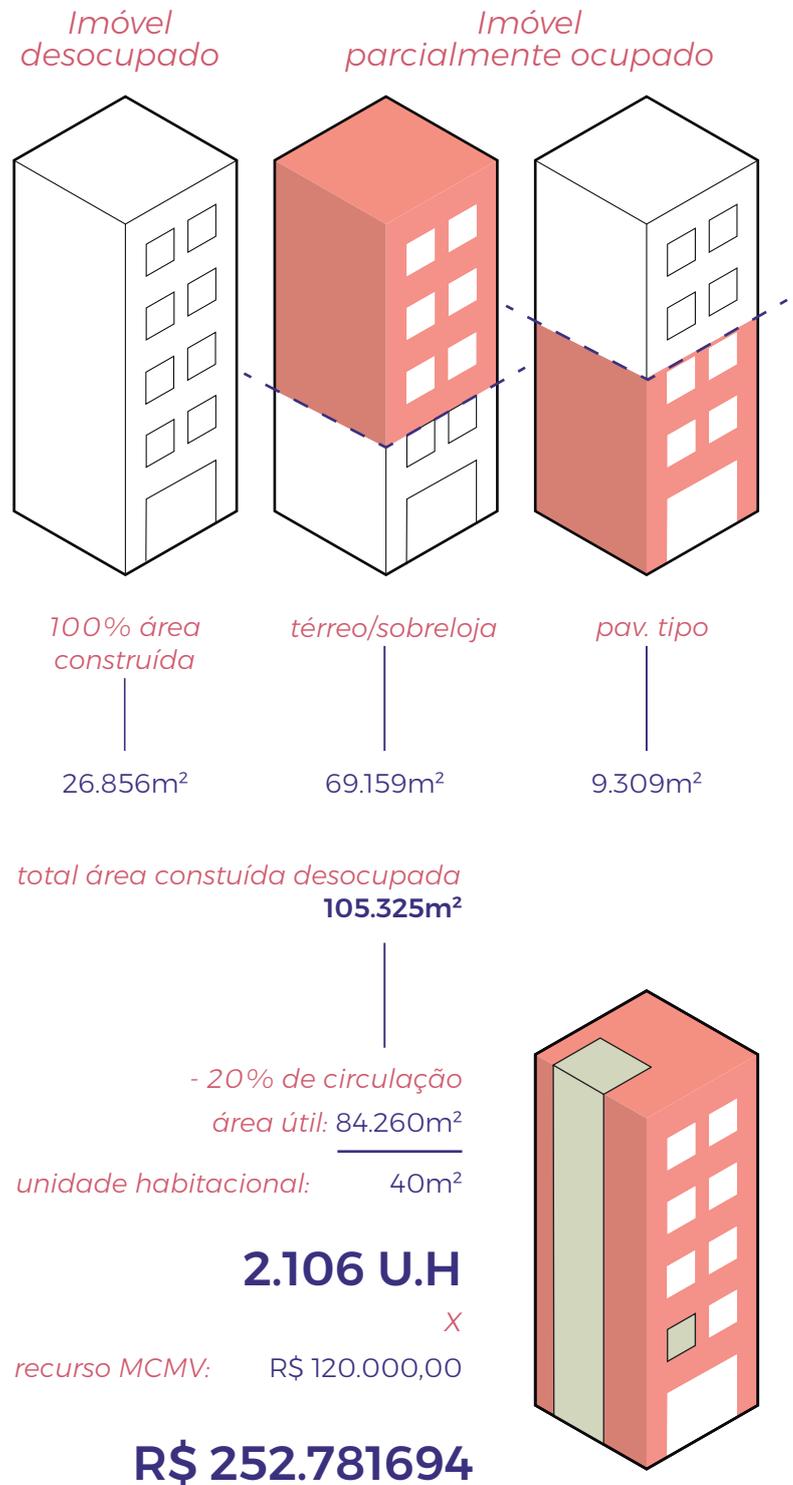


Figura 14: Parâmetros Gerais do Moradia no Centro - Recife 2018, Moradia no Centro: da reflexão à ação Editado pelo Autor.

Projeto realizado no Centro da cidade de São Paulo, buscando promover a inclusão social da população de baixa renda e atrair novos moradores para a região.

O programa Morar no Centro foi uma oportunidade de unir duas problemáticas: o déficit habitacional da cidade de São Paulo e a preservação do patrimônio histórico. A área é conhecida pela diferentes faixas de renda e o usos mistos. É bem dotada de infra-estrutura urbana e oferece fácil acesso de diferentes modais de transporte público, com boa oferta de emprego e geração de renda. O programa Morar no Centro possuiu os seguintes objetivos: **1.** melhorar as condições de vida dos moradores do Centro; **2.** viabilizar moradia adequada para moradores e trabalhadores da região; **3.** evitar o processo de gentrificação da área.

Entre as diretrizes, tem-se:

- 1. reforma de prédios vazios;*
- 2. soluções habitacionais com iniciativas de geração de renda;*
- 3. diversidade social.*

No intuito de atender as demandas de habitação de interesse social, o programa Morar no Centro definiu as seguintes modalidades de atendimento habitacional:

Locação social

Atende as famílias que possuem renda de até 3 salários mínimos. As habitações nessa modalidade foram colocadas tanto em prédios novos, quanto em prédios reformados. Foram projetadas 1.679 unidades em 11 empreendimentos.

Programa de Arrendamento Residencial

Programa da Caixa Econômica Federal destinado a famílias com renda mensal de 3 a 5 salários mínimos. As U.H. são arrendadas por 15 anos e fica a

1.6.3.1 Modalidades

critério da família sobre a compra do imóvel.

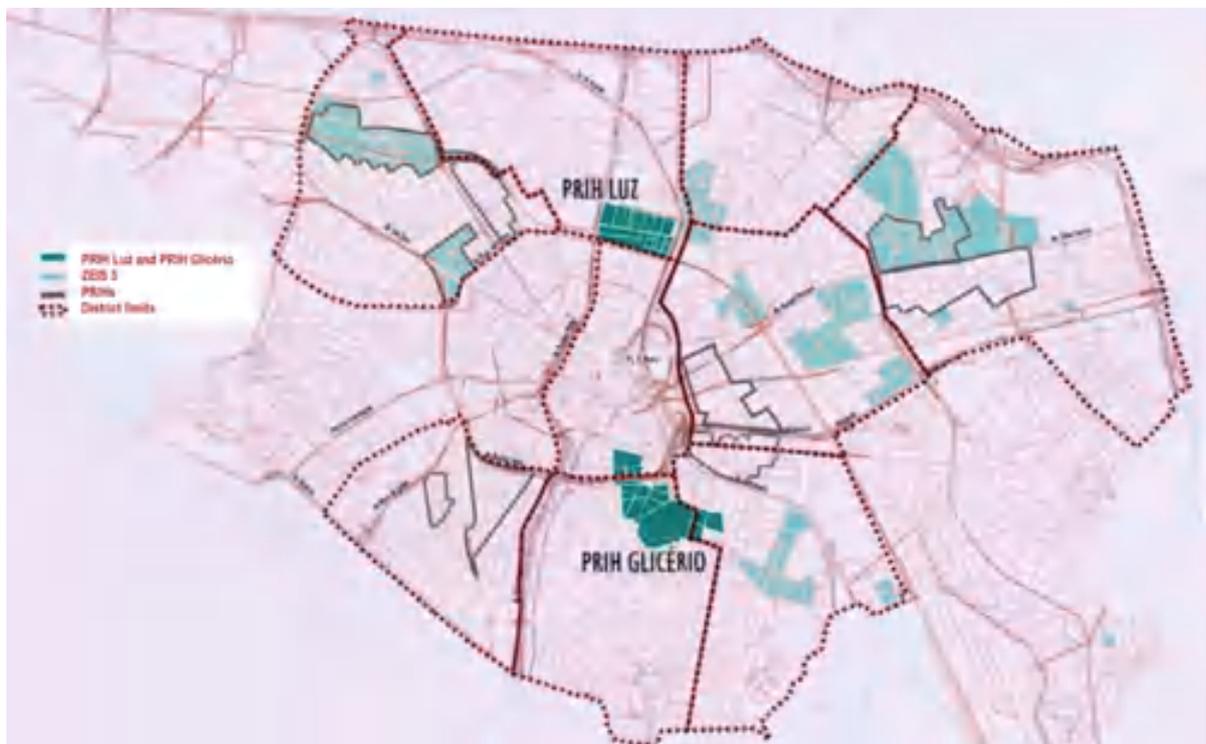
Bolsa aluguel

Programa da Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano - SEHAB, que atribui subsídio para famílias de 1 a 10 salários mínimos por 30 meses. Oferece também caução de 3 meses como garantia da família se fixar no imóvel.

Moradia transitória

Locação de imóveis ou hotéis para famílias vindas de áreas de risco ou insalubres. O prazo de atendimento é de 1 ano com prorrogação de mais 1 ano. Até março de 2003 foram atendidas 527 famílias.

Assim, com a criação de diferentes modalidades habitacionais, a SEHAB desenvolveu um Perímetro de Reabilitação Integrada (Figura 15), no intuito de existir uma nova forma de gestão urbana, buscando a reabilitação da área central.



Foram definidos instrumentos urbanísticos e incentivos tributários para a implementação de habitação na área. Entre os instrumentos, destaca-se a criação de uma Zona Especial de Interesse Social 3, cujo objetivo é destinar 50% da área construída para Habitação de Interesse Social. Os incentivos tributários são: Lei de Dação em Pagamento, Lei de incentivos fiscais no ITBI, Lei de isenção de ISS para HIS, Lei de Remissão de IPTU na compra de prédios e Lei de fachadas.

Como já foi discutido anteriormente, o déficit habitacional está presente em muitas cidades brasileiras, ao mesmo tempo que os centros urbanos estão passando por processos de abandonos. Os estudos correlatos trazidos aqui buscaram discutir possíveis soluções para estas problemáticas.

O Campo Elíseos Vivo é resultado de uma imersão no território de São Paulo, onde foi trabalhado diretamente com a sociedade que viria a ser contemplada pelo projeto. Trazem uma metodologia participativa e levanta pautas sobre diversidade habitacional para áreas centrais no intuito de atender o maior e mais diversificado número de pessoas.

O moradia no centro entra com uma metodologia interessante para simular os potenciais construtivos da área central de Recife. A partir disso, são levantadas discussões (inclusive de pontos não considerados pelo levantamento mas que serviriam diretamente para a análise) que corroborem para implementação de habitação nos imóveis vazios e subutilizados da área.

1.6 Considerações Parciais

Ambos serviram para o entendimento da problemática enfrentada pelas cidades brasileiras relacionado aos centros urbanos. Trazem propostas de diversidade de usos com a implantação de habitação nos imóveis vazios e parcialmente utilizados como alternativa para, entre outras problemáticas, o déficit habitacional, a segregação socio-espacial e a ociosidade em períodos específicos do dia.

capítulo 02

**(re)
imersão**

(re) Imergir

O presente capítulo é composto por estudos e análises sobre vários aspectos da área-objeto de estudo visando compreender as configurações do Núcleo Central de Campina Grande. O primeiro tema estudado foi a inserção urbana com o intuito de apresentar a localização e entender as relações espaciais com as outras partes da cidade e da região.

Foram resgatados trechos que trazem um resgate histórico, em pesquisas já realizadas na área. Iconografias foram colocadas para uma melhor interpretação das diversas mudanças que ocorreram ao decorrer dos anos. Compreende, ainda, análises sobre uso e ocupação do solo, situação de vacância dos imóveis, atributos ambientais, fachadas, mobilidade urbana, fluxo viário e gabaritos. Em posse dos dados, foram feitas sobreposições de informações para gerar mapas específicos por temática de análise. Por fim, foram observados e analisados os dados censitários, levantamentos realizados pelo LabRua e dados do potencial de produção habitacional.

As análises foram realizadas *in loco*, a partir de observações das configurações dos imóveis e conversas com os trabalhadores da área.

Os dados coletados pelo LabRua foram coletados pelos pesquisadores no ano de 2018, sendo feitas visitas *in loco* e aplicados questionários em todos os imóveis da área. Os imóveis foram caracterizados, sistematizados e georreferenciados a uma base de Campina Grande. Por fim, foram feitos cruzamentos e interpretações dos dados obtidos.

“Edifícios antigos – alguns testemunhos do esplendor de outros tempos – em ruínas; armazéns, lojas, prédios de escritórios ou de apartamentos vazios ou semi-habitados; praças e calçadas maltratadas: essa paisagem se repete em quase todas as grandes cidades brasileiras”

Raquel Rolnik, 2006.

Campina Grande é um município do estado da Paraíba, localizado a 125km de João Pessoa, capital do estado. É a segunda cidade mais populosa do estado, com cerca de 410 mil habitantes (IBGE 2010). Possui localização estratégica, especialmente na Paraíba, sendo polo atrativo cultural, econômico e de serviços. Está, ainda, próxima de grandes centros urbanos como Recife, Natal e João Pessoa.

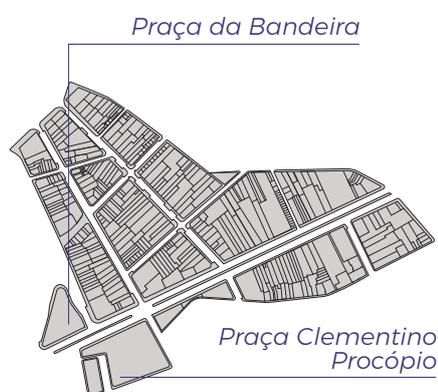
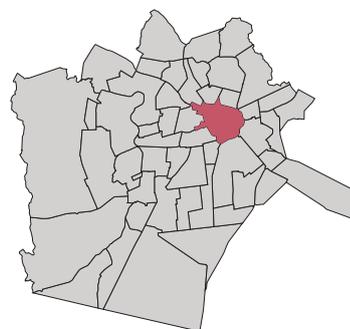
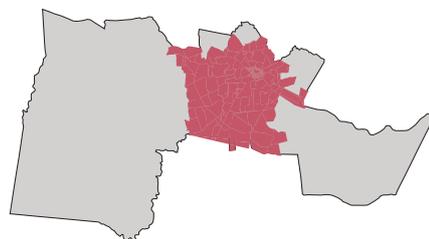
Foi fundada em 1967, elevou-se a categoria de cidade em 1864 e teve um crescimento urbano acentuado no início do século XX, com o auge econômico em advento do algodão, que conferiu a cidade o título de segunda maior exportadora da época (QUEIROZ, 2016).

Está inserido no Planalto da Borborema junto a diversas cidades menores. Possui setores comerciais e culturais muito fortes, atraindo pessoas de cidades vizinhas e do Brasil inteiro.

A área objeto de estudo corresponde ao Núcleo Central da cidade, compreendendo 5 ruas principais: Floriano Peixoto, Marquês do Herval, Venâncio Neiva, Maciel Pinheiro e Barão do Abiaí. A área é um importante cartão postal pra cidade por conta de toda sua história que é marcada por grandes transformações. É conhecida também pelo grande acervo Art Decó, sendo o segundo maior da América Latina. É dotada de infraestrutura urbana, mobilidade e de equipamentos públicos e urbanos.

O Núcleo Central da cidade tem grande relevância, ainda hoje, para o restante da cidade em função dos comércios, serviços, oportunidades de trabalho e renda, opções de transporte, entre outros.

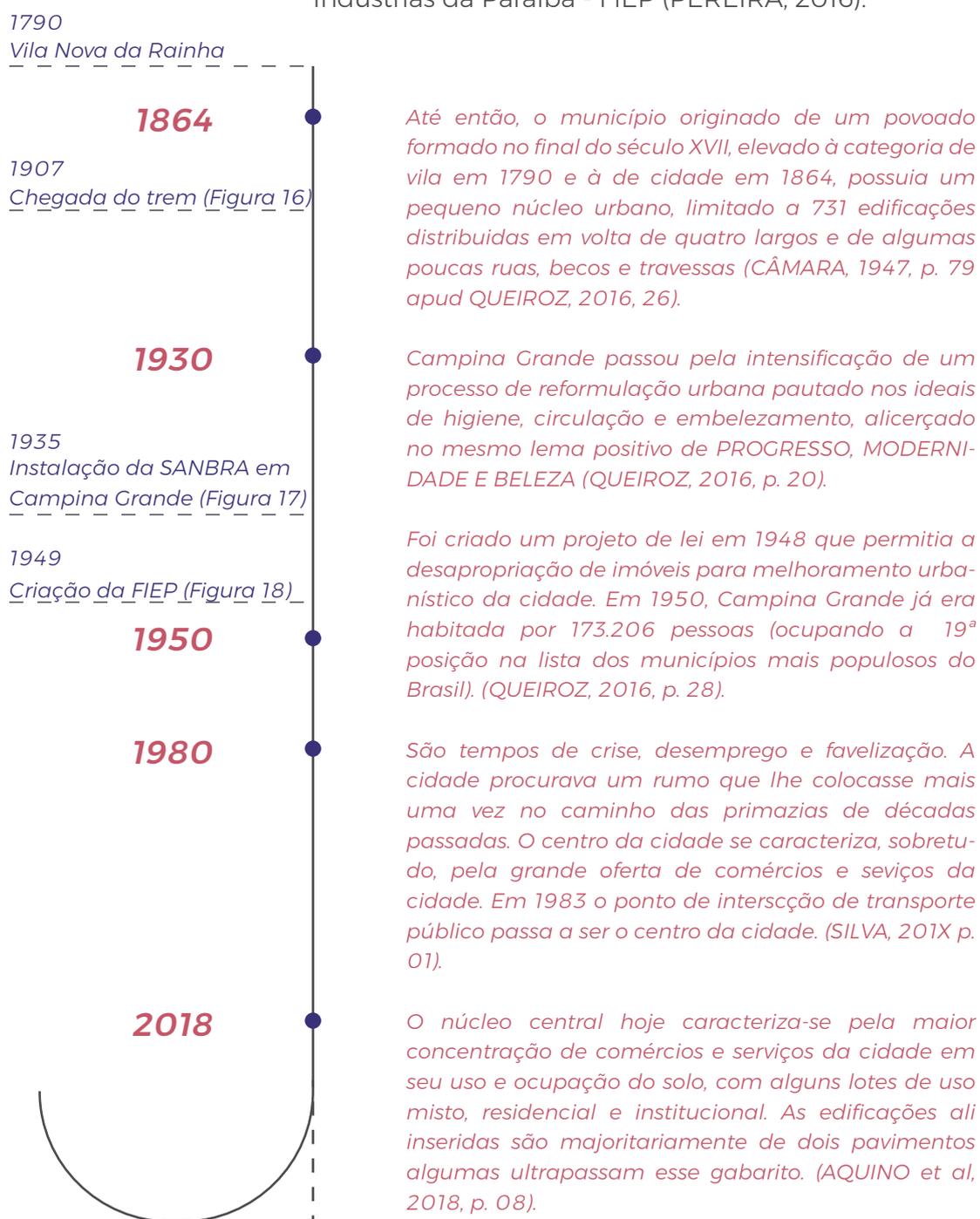
2.1 Inserção Urbana



Mapa 01:
Inserção Urbana

2.2 Contextualização Histórica

A linha do tempo destaca alguns períodos da história de Campina Grande. São acontecimentos que marcaram e influenciaram diretamente no crescimento da cidade. Foram feitos recortes textuais históricos em estudos desenvolvidos anteriormente com os períodos marcados entre 1790 e 2018, sendo escolhidos a partir das mudanças ocorridas em maior intensidade no Núcleo Central da cidade. Em segundo plano se destacam os ciclos econômicos da cidade, marcado pela chegada da linha férrea, da fábrica de algodão e da criação da Federação das Indústrias da Paraíba - FIEP (PEREIRA, 2016).



2.2.1 Ciclos Econômicos



Figura 16:
Chegada do trem - 1907

Fonte: <http://cgretalhos.blogspot.com/2009/08/chegada-do-trem.html#.XOm78MyZ3IW>



Figura 17:
Instalação da Sanbra em
Campina Grande - 1935

Fonte: <http://cgretalhos.blogspot.com/2009/11/sanbra.html#.XOmZyMyZ3IV>



Figura 18:
Criação da FIEP - 1949

Fonte: <http://cgretalhos.blogspot.com/2009/08/federacao-das-industrias-do-estado-da.html#.XOm8OsyZ3IV>

2.2.2 Registros Fotográficos

A partir dos acontecimentos resgatados na linha do tempo sobre Campina Grande ao longo dos anos, percebe-se que as transformações aconteceram de tal forma que influenciaram nas configurações da cidade, que se reflete, por exemplo, nas tendências de expansão da malha urbana.

O Núcleo Central, por exemplo, passou e ainda passa por diversas transformações e, por se tratar da ocupação mais antiga da cidade, as mudanças ocorridas na área são evidentes.

No intuito de resgatar as mudanças ocorridas na área-objeto de estudo, foram feitos levantamentos iconográficos de algumas ruas inseridas no recorte em análise.

As ruas foram analisadas em diferentes períodos históricos, para marcar as modificações sofridas com o passar dos anos. As fotos mais recentes tiradas na Maciel Pinheiro buscam retratar a rua em diferentes períodos do dia.

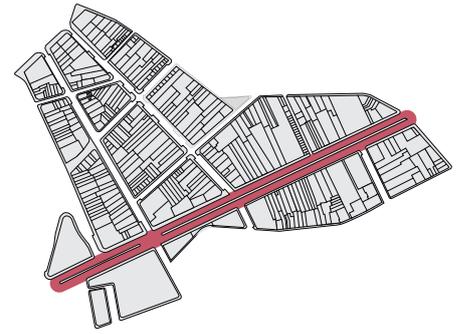


Figura 19:
Av. Floriano Peixoto em 192X

Fonte: <http://cgretalhos.blogspot.com/2010/03/memoria-fotografica-mudancas-na-rua.html#.XM1yA7uZ3IV>

A Figura 19 retrata a Av. Floriano Peixoto (no período que antecede as intervenções urbanas da década de 30). A rua já possuía dimensões maiores que as demais vias do entorno. Edificações com estilo colonial, uma árvore a cada edificação, calçadas largas e pequenos canteiros dividindo a rua. Ao fundo se encontra a igreja do Rosário que viria a ser demolida para o prolongamento da avenida.

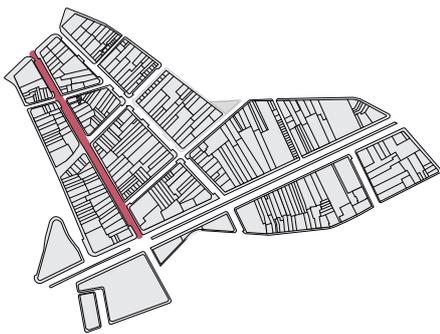


Figura 20:
Rua Maciel Pinheiro em 1920



Fonte: <http://cgretalhos.blogspot.com/2010/03/memoria-fotografica-mudancas-na-rua.html#.XM1yA7uZ3IV>

A rua Maciel Pinheiro, em 1920, se configurava com imóveis majoritariamente residenciais, calçadas largas e bem arborizada, conforme mostra a Figura 20. A arquitetura da época representava o estilo colonial, antes do “Bota a baixo” realizado na década seguinte (como mostra a linha do tempo - 1930). Dada a época, o fluxo de veículos motorizados é quase inexistente.

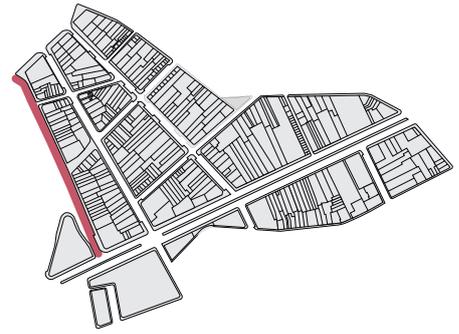


Figura 21:
Rua Marquês do Herval em
1960

Fonte: <http://cgretalhos.blogspot.com/2010/05/memoria-fotografica-rua-marques-do.html#.XM17xbuZ3IU>

A rua Marquês do Herval possui forte vocação para os comércios e serviços, refletindo diretamente o crescimento da cidade de Campina Grande. No início, contava com os galpões algodoeiros, intenso comércio e habitações coexistindo. Como mostra a Figura 21, na década de 1960, o fluxo de veículos motorizados já era intenso, até mesmo com a presença de transportes coletivos.

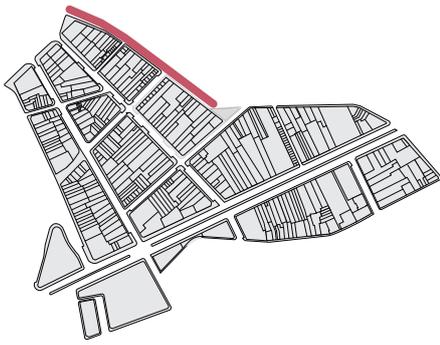


Figura 22:
Rua Barão do Abiaí em 1930

Fonte: <http://cgretalhos.blogspot.com/2010/10/memoria-fotografica-vista-panoramica.html#.XSI34a-Z3IU>

A Figura 22 mostra uma vista aérea do centro de Campina Grande em 1930. Ao centro da imagem está a atual rua Barão do Abiaí a época chamada de rua Direita. As edificações se configuram como néo coloniais, uma vez que não havia passado pelas transformações urbanas (bota a baixo) da gestão do prefeito Vergniaud Wanderley.

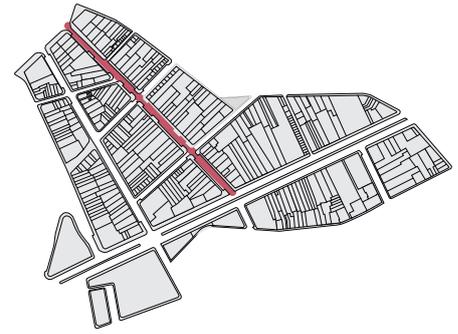


Figura 23:
Rua Maciel Pinheiro, 2011

Fonte: https://live.staticflickr.com/6164/6193279202_693e9e05a0_b.jpg

A rua Maciel Pinheiro em 2011 mostra o intenso fluxo de pessoas e veículos motorizados na área (Figura 23). As calçadas mais estreitas em relação a décadas anteriores (como mostra a Figura 20). O térreo é majoritariamente comercial e os pavimentos superiores vazios ou de uso para depósitos. Uma faixa é utilizada como estacionamento, muitas vezes, pelos comerciantes.

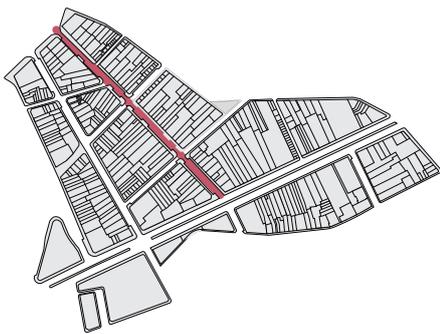


Figura 24:
Rua Maciel Pinheiro, 2016

Fonte: <http://cgretalhos.blogspot.com/2019/04/a-rua-maciel-pinheiro-por-thomas-bruno.html#.XM2E5LuZ3IU>

A Figura 24 mostra a mesma rua Maciel Pinheiro no período noturno. Percebe-se que não possui movimento de pessoas transitando-a. Com exceção dos Edifícios Lucas e Palomo (residencial), os demais imóveis se encontram fechados fora do horário comercial. Isso se deve, entre outros fatores, ao Centro histórico/comercial da cidade possuir poucas edificações com uso residencial.

A área-objeto de estudo está inserida na Macrozona Urbana de Campina Grande, compreendida na Zona de Qualificação Urbana, como mostra o mapa a seguir. Segundo o Plano diretor da cidade, essa área é dotada de usos múltiplos, sendo possível a intensificação do uso e ocupação do solo, com boas condições físicas e de infraestrutura urbana (BRASIL, 2006).

O Art. 15 do Plano Diretor de Campina Grande de 2006, coloca como objetivos da Zona de Qualificação Urbana:

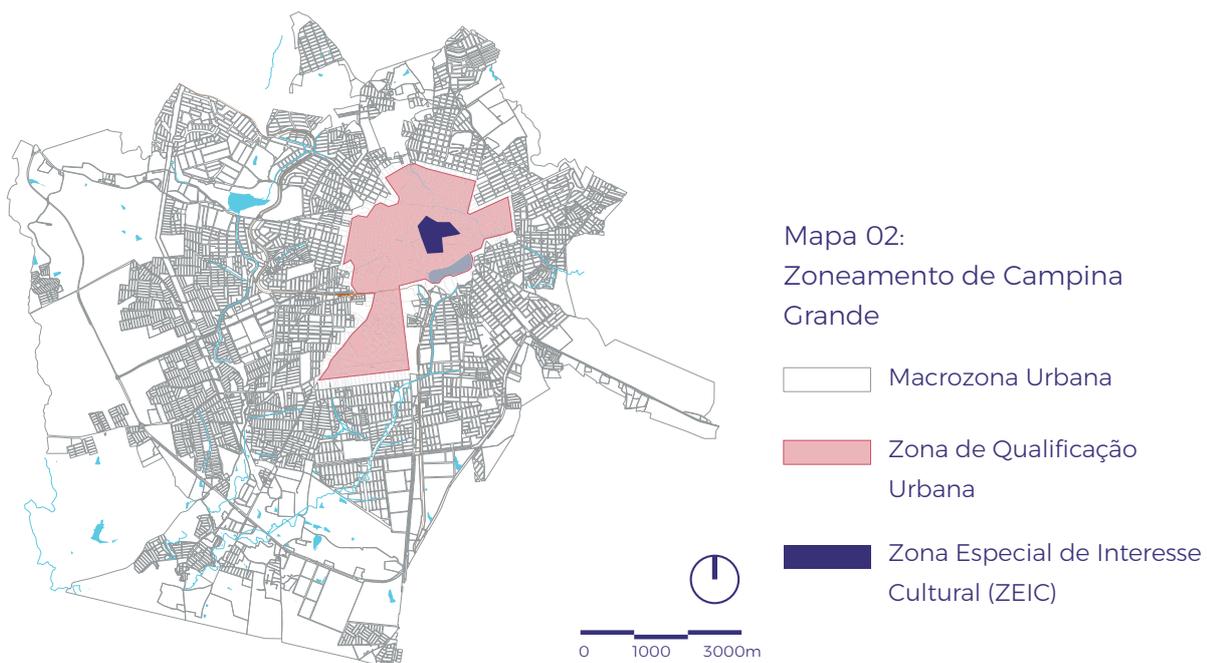
*I – ordenar o adensamento construtivo, permitindo o **adensamento populacional** onde este ainda for possível, como forma de aproveitar a infra-estrutura disponível;*

II – evitar a saturação do sistema viário;

III – ampliar a disponibilidade de equipamentos públicos, os espaços verdes e de lazer.

2.3 Legislação

2.3.1 Plano Diretor



Fonte: Plano Diretor (2016). Adaptado pelo Autor.

A área em análise corresponde a uma Zona Especial de Interesse Cultural - ZEIC, uma das ramificações da Zona Especial de Preservação, cujo objetivo é salvaguardar o patrimônio histórico, paisagístico, cultural e ambiental da cidade.

O Art. 54 do Plano diretor de Campina Grande de 2006, apresenta os instrumentos urbanísticos adotados na cidade. A seguir, serão listados os instrumentos citados no documento. Vale ressaltar a importância do inciso III, que se remete a regularização fundiária, tendo o item “b” voltado para a **concessão de uso especial para fins de moradia**.

Instrumentos Jurídicos e Urbanísticos

- a) parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;*
- b) imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo;*
- c) desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública;*
- d) zonas especiais de interesse social;*
- e) outorga onerosa do direito de construir;*
- f) transferência do direito de construir;*
- g) operações urbanas consorciadas;*
- h) consórcio imobiliário;*
- i) direito de preempção;*
- j) direito de superfície;*
- l) estudo de impacto de vizinhança;*
- m) licenciamento ambiental;*
- n) tombamento;*
- o) desapropriação;*
- p) compensação ambiental.*

Instrumentos Tributários e Financeiros

- a) tributos municipais diversos;*
- b) taxas e tarifas públicas específicas;*
- c) contribuição de melhoria;*
- d) incentivos e benefícios fiscais.*

A Lei 3.721, de agosto de 1999, cria a Zona Especial de Preservação, cujo objetivo é a preservação da forma arquitetônica, volumétrica, fachadas e cobertas. A área é composta pelas seguintes ruas: Av. Floriano Peixoto, Rua Marquês do Herval, Rua Maciel Pinheiro, Rua Venâncio Neiva, Travessa Cavalcante Belo, Rua Cardoso Vleira, Rua Monsenhor Sales, Rua Barão do Abiaí, Rua Semeão Leal e Rua Sete de Setembro.

Zona Especial de Preservação

O Código do Obras de Campina Grande, Lei N° 5410/13, dispõe de aspectos gerais e específicos de elaboração e execução de projetos. Segundo a Lei, o índice de aproveitamento básico da cidade é 1,0.

2.3.2 Código de Obras

Apesar da área-objeto de estudo está inserida na Zona de Qualificação Urbana, como já dito anteriormente, o Código de Obras da cidade direciona índices específicos para a Zona Especial de Preservação (vias de comércio e de serviços do centro - Lei N° 3.721/99 e a Feira Central). A tabela 02 mostra os índices de taxa de ocupação e de aproveitamento máximos da área.

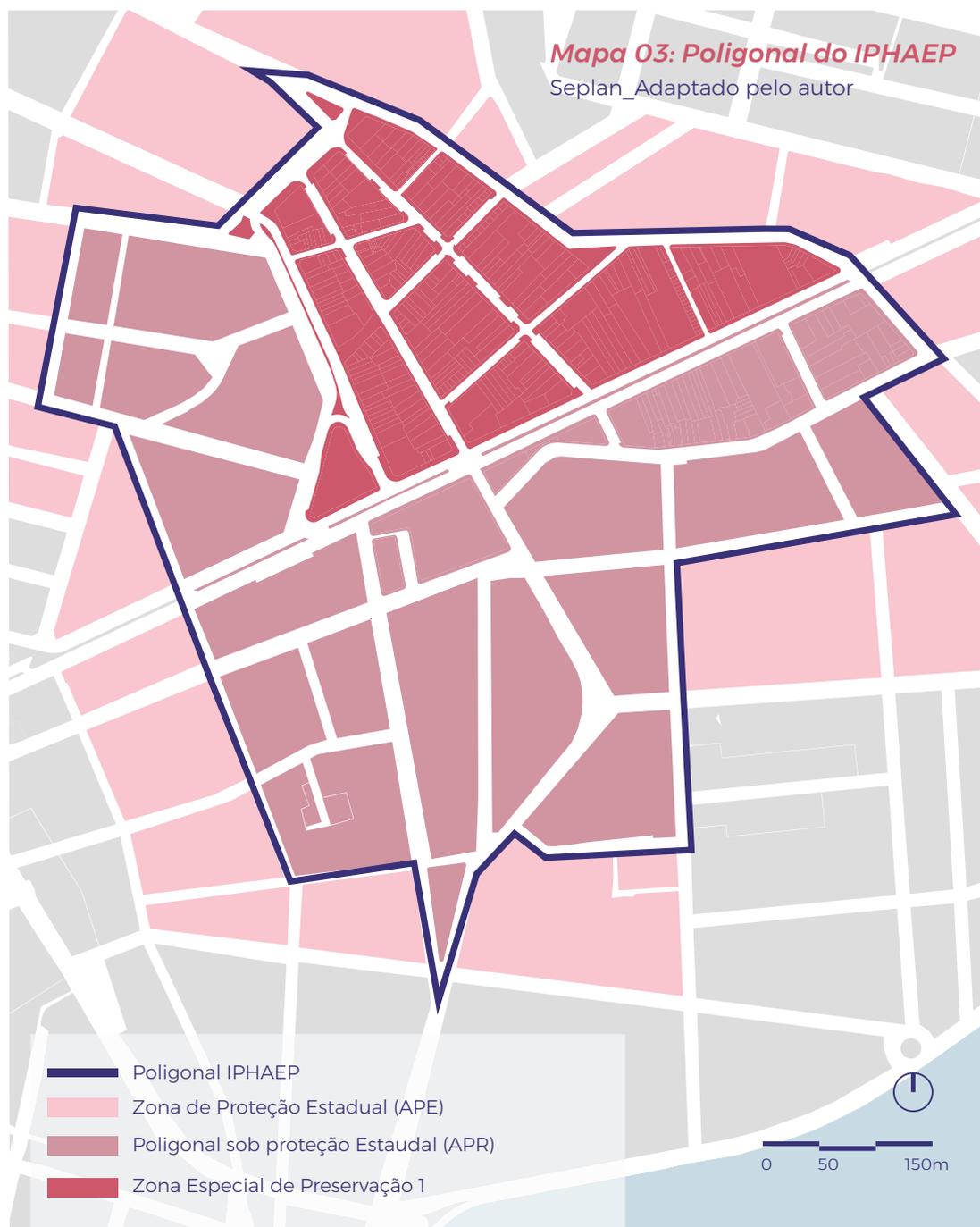
taxa de ocupação máxima	Uso residencial	60%
	Outros usos	80%
índice de aproveitamento máximo	Uso residencial	2,0
	Outros usos	3,0

Quadro 02: Índices Urbanísticos de Campina Grande

Fonte: Código do Obras, Lei N° 5410/13. Adaptado pelo Autor.

O índice de aproveitamento do centro da cidade, quando voltado para uso residencial, deverá seguir o parâmetro básico, podendo chegar no maior parâmetro com a Outorga Onerosa do Direito de Construir (BRASIL, 2013). Já que a formação territorial do Núcleo Central de Campina Grande se deu a partir do final do Século XVIII, as edificações presentes na área não possuem recuos e têm relação direta com a rua.

Ressalvas para a área



Fonte: Seplan (2016). Adaptado pelo Autor.

2.4 Zona de Preservação do IPHAEP

O mapa a cima apresenta a poligonal de preservação do Centro de Campina Grande, pelo IPHAEP (Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico do Estado da Paraíba). A área em análise corresponde a Zona Especial de Preservação 1, inserida na poligonal do órgão estadual de preservação.

A poligonal definida pelo IPHAEP, Decreto N° 25.139 de 2004 conta com imóveis de interesse histórico, artístico e cultural para a cidade.

2.5 Dados da área



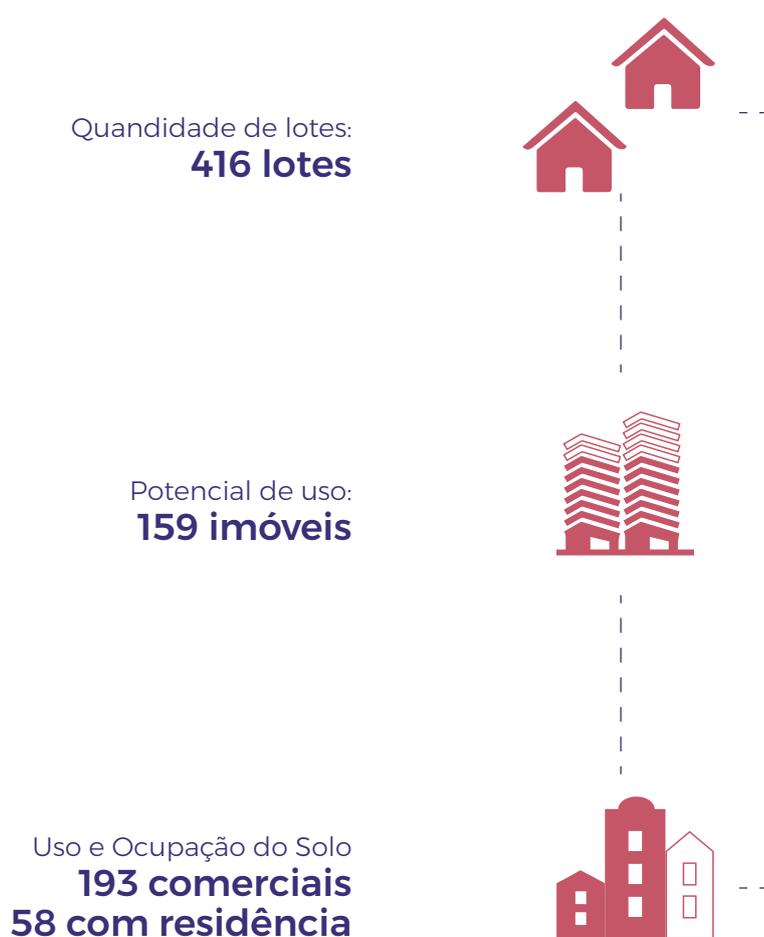
Figura 25:
Dados censitários

Fonte: IBGE (2010). Elaborado pelo Autor.

Segundo o IBGE (2010), o Núcleo Central de Campina Grande se subdivide em 2 setores censitários, tendo apenas a quadra do antigo BomPreço, localizado entre a Avenida Floriano Peixoto e a rua Peregrino de Carvalho em outro setor.

Foram analisados 3 dados: a densidade bruta da área, cuja relação se dá entre domicílios e hectares; a renda média dos moradores da área; e a quantidade percentual de homens e mulheres residentes. Pode-se perceber que apesar da área possuir vários imóveis com quase 100% de ocupação do lote, existem apenas 14 dom/ha com média de 239 habitantes. Quando analisado a renda, esta fica pouco maior que 1 salário mínimo. Os dados revelam o potencial de adensamento populacional do centro de Campina Grande.

Figura 26:
Dados levantamentos
LabRua



Fonte: LabRua (2018). Adaptado pelo Autor.

Figura 27:
Déficit habitacional
campinense

13 mil moradias
déficit habitacional



Fonte: Fundação José Pinheiro (2013). Adaptado pelo Autor.

Como já mencionado anteriormente, o centro histórico e comercial de Campina Grande possui 406 lotes, com todas as edificações geminadas em estilo Art Decó. Destes, 193 imóveis possuem uso comercial, enquanto 58 têm algum tipo de uso residencial (inclui-se os usos mistos).

Cerca de 159 imóveis (40%) possuem uso parcial com potencial para fins habitacionais. Com o déficit de 13 mil moradias na cidade, investir na implantação de habitação na área seria de grande relevância.

Os levantamentos realizados pelo Labrua foram coletados da pesquisa “Botinha Vazia” desenvolvida entre 2017 - atualmente. A pesquisa resgatou análises já desenvolvidas na área, entre análises morfológicas e teóricas. Os dados foram coletados a partir de 3 etapas:

1ª etapa - coleta de dados existentes

Levantamento de dados existentes da área em trabalhos publicados e disponibilizados pela Prefeitura Municipal de Campina Grande.

2ª etapa - caracterização morfológica da área:

Observação e aplicação de questionário a respeito de cada imóvel, com levantamentos de informações de uso e ocupação do solo e situação de vacância.

3ª etapa - sistematização dos dados:

Foram sistematizados os dados coletados com a criação de códigos localizadores que buscassem identificar quadras e lotes. Assim, foram gerados materiais gráficos relacionados ao tema.

2.6 Análises Morfológicas

2.6.1 Uso e Ocupação do solo

Para a análise do Uso e Ocupação do solo foram feitos levantamentos *in loco* da área. Os resultados se deram a partir de entrevistas realizadas com trabalhadores de cada imóvel, na qual gerou uma tabela com informações a cerca de cada edificação do Núcleo Central da cidade. Foram estabelecidos códigos localizadores (quadra, lote, imóvel) para melhor sistematização dos dados.

Dentro do perímetro de análise, 416 lotes foram categorizados. As categorias foram: comercial, residencial, institucional, serviço, usos mistos, praças, estacionamentos e sem uso. Foram totalizados 193 lotes de uso comercial, 39 lotes voltados para serviços, 11 residenciais, 09 de uso institucional, 06 estacionamentos, 03 praças, e uma grande parte dos lotes foram identificados como de uso misto.

Os usos mistos foram divididos em três categorias: (i) misto 1¹, onde se adequam comércio e serviço, com 84 lotes; (ii) misto 2, para comércio e residência, contendo 24 lotes; e, (iii) misto 3, que é composto por comércio, serviço e residência no mesmo lote, com um número de 28 lotes.

Apesar de possuir diversidade de usos na área, é perceptível que a quantidade de imóveis com uso residencial é escasso, totalizando 62 lotes com algum tipo de residência. Esse valor corresponde a apenas 15% da área. Esses dados não correspondem a área total do imóvel, uma vez que estes podem ter apartamentos ociosos.

Percebe-se então que a falta de habitação gera uma situação adversa, embora tenha muito movimento durante o dia proporcionado pelos comércios e serviços da área, a noite a situação muda com o fechamento dos comércios, ocasionando uma ociosidade noturna de espaços e infraestruturas, menos oportunidades de controle social e uma baixa sensação de segurança.

¹ Apesar do uso misto se referir, na maioria das legislações vigentes, a imóveis com usos residenciais e não residenciais, aqui foi considerado a diversidade de uso do imóvel, independente do uso residencial.

Foram selecionadas algumas imagens de edificações da área com cada tipo de uso misto. As edificações escolhidas para exemplificar os usos mistos estão demarcadas no mapa de uso e ocupação a seguir.



Fonte: Arquivo Pessoal, 2019.

Figura 28:
Uso misto I - Rua Maciel
Pinheiro



Fonte: Arquivo Pessoal, 2019.

Figura 29:
Uso misto II - Rua Maciel
Pinheiro

3

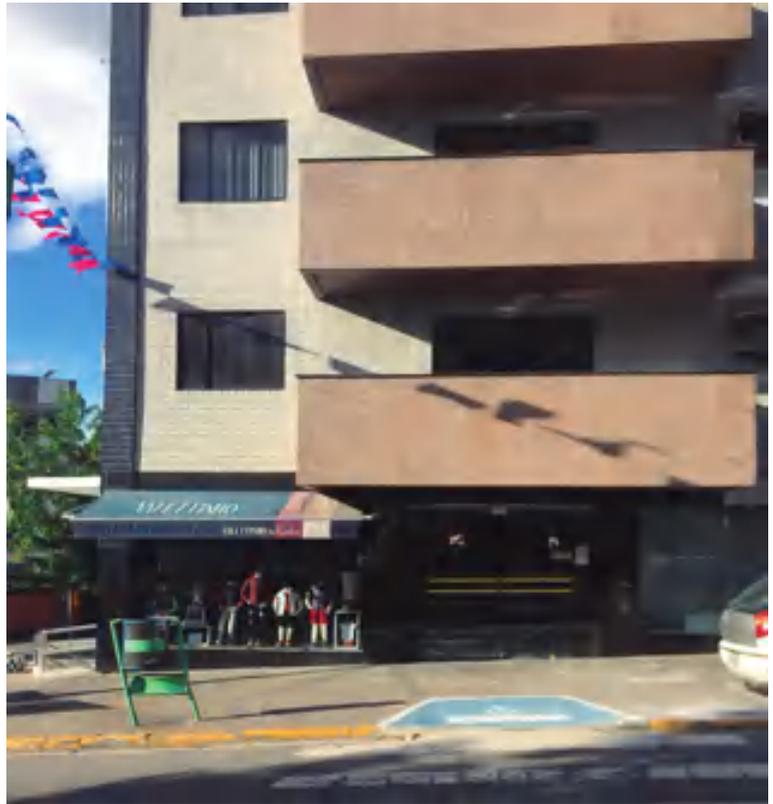


Figura 30:
Uso misto III - Rua Maciel
Pinheiro

Fonte: Arquivo Pessoal, 2019.

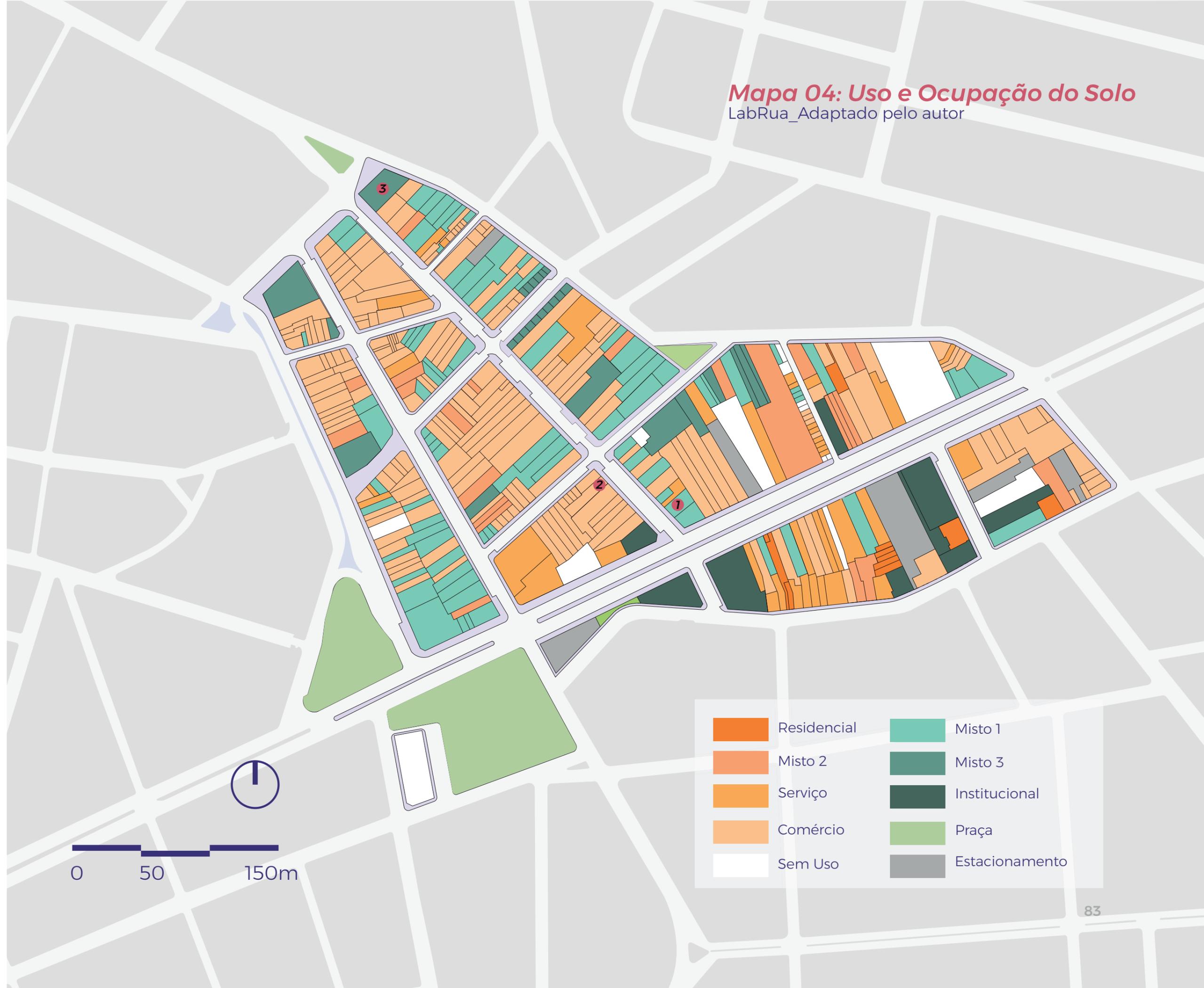
Os exemplos escolhidos retratam os três tipos de uso misto considerados no trabalho. Na figura 28, pode-se perceber um imóvel de uso Misto I, com comércio e serviço. Esse imóvel só possui uso em horário comercial, ficando ocioso no período noturno e finais de semana, a partir das 14 horas do sábado.

A figura 30, imóvel de uso Misto II, com comércio e habitação. Assim como a edificação anterior, o térreo só funciona em horário comercial. No entanto, por haver habitação nos pavimentos superiores, no final de semana, existem pessoas na janela, sons de conversa e etc.

A figura 30, imóvel de uso Misto III, com comércio, serviço e habitação. Apesar das lojas e serviços do térreo estarem fechados no final de semana, a portaria do prédio está junto a esses espaços, trazendo movimentação a partir dos moradores.

Apesar das dinâmicas positivas em determinados períodos e dias na área, os espaços ociosos no Núcleo Central são áreas potenciais para reabilitação do centro de Campina Grande, potencializando as dinâmicas da área.

Mapa 04: Uso e Ocupação do Solo
LabRua_Adaptado pelo autor



	Residencial		Misto 1
	Misto 2		Misto 3
	Serviço		Institucional
	Comércio		Praça
	Sem Uso		Estacionamento

0 50 150m

2.6.2 Situação de Vacância

Na área encontram-se 18 vazios urbanos (6 lotes que não possuem construção, usados como estacionamentos e 12 edificações sem uso) e 159 imóveis com uso parcial, isto é, aqueles que possuem uso no térreo e possuem algum pavimento sem utilização, podendo assim receber novos usos, (correspondendo a 41% do total dos imóveis existentes no perímetro).

Dentre os 159 imóveis citados, 155 têm algum tipo de comércio no lote, isso faz com que os pavimentos superiores sejam utilizados como depósitos. Os dados levantados trazem relações de gabaritos e vacância.

A relação de pavimentos ocupados e vazios mostra que 22% dos pavimentos do centro são parcialmente ocupados. Quando calculada a área desses pavimentos, a situação se apresenta mais crítica: 52% da área total construída se apresenta sem uso ou parcialmente ocupada.

Os dados mostram que dos 416 lotes, apenas 58 tinham algum uso residencial, em contrapartida 159 possuem potencial para uso habitacional, totalizando 219 pavimentos desocupados, em torno de 20% do total da área construída.

Percebe-se ainda que alguns imóveis de poder do Estado, como o Cine Capitólio e o antigo Juizado do Consumidor, que estão abandonados e em péssimo estado de conservação.

Ao considerar as áreas dos 18 lotes e imóveis vazios da área, os dois prédios públicos correspondem a 30% da área vazia do Núcleo Central. O valor corresponde a soma de todas as áreas dos pavimentos dos imóveis/lotes vazios.

Os lotes foram categorizados em ocupados, parcialmente ocupados, parcialmente vazios e totalmente vazios, tendo os imóveis inseridos neles as seguintes características:

Lote vazio

Imóveis Não Edificados

Lote com ausência de edificação

Lote parcialmente ocupado

Imóveis Subutilizados

Imóvel com térreo com uso e pavimentos superiores vazios

Imóveis Parcialmente Ocupados

Imóvel com uso no térreo e estoque ou depósito nos pavimentos superiores

Lote com imóvel vazio

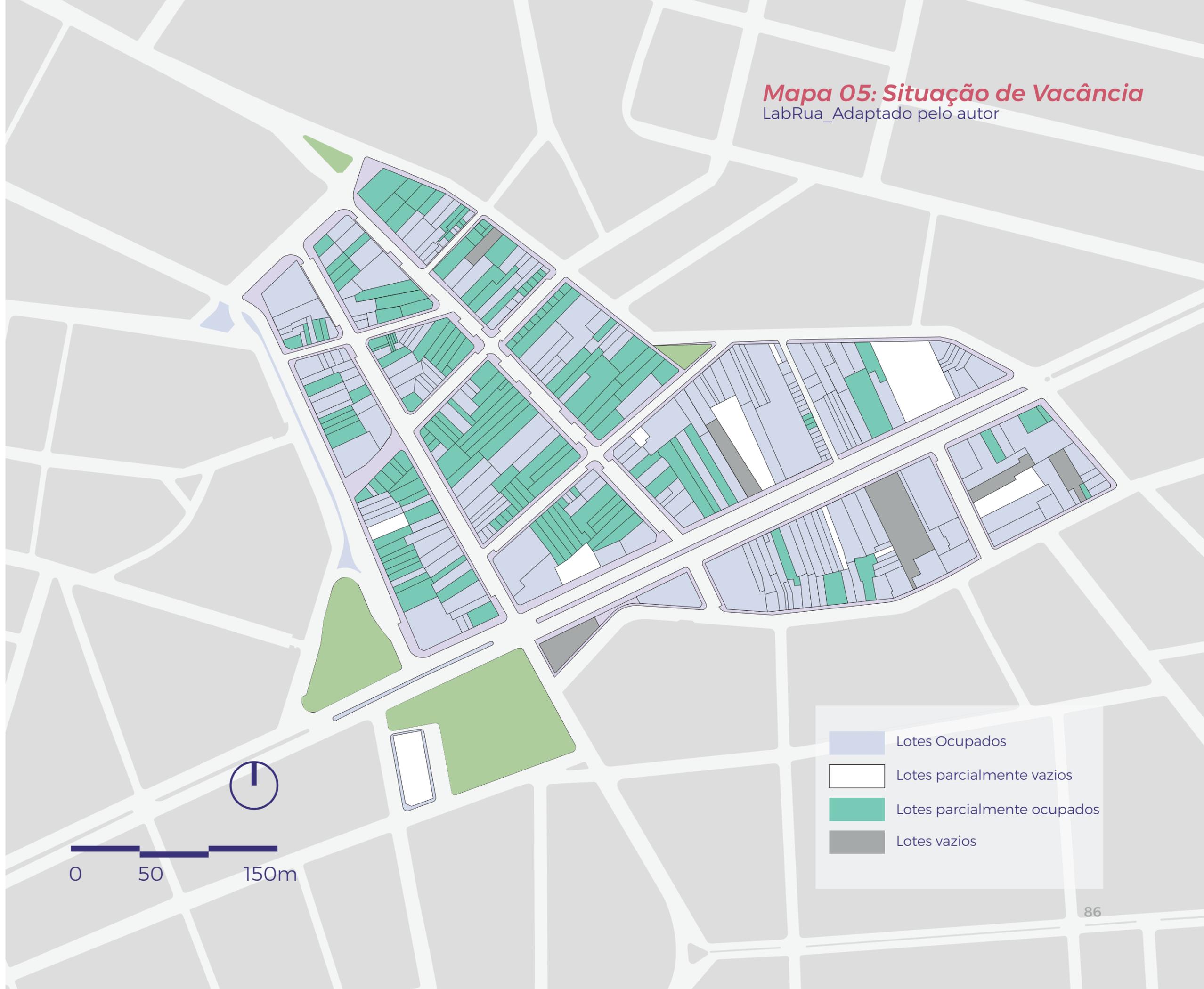
Imóvel Degradado

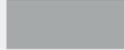
Imóvel em mal estado de conservação

Imóveis Vazios / Ociosos / Não utilizados

Imóvel totalmente sem uso

Mapa 05: Situação de Vacância
LabRua_Adaptado pelo autor



-  Lotes Ocupados
-  Lotes parcialmente vazios
-  Lotes parcialmente ocupados
-  Lotes vazios

0 50 150m

2.6.3 Atributos ambientais

A área possui alguns espaços livres como a Praça da Bandeira e a Praça Clementino Procópio, concentrando boa parte das áreas verdes do perímetro de análise. Percebe-se também a presença em canteiros e no Calçadão da Cardoso Vieira (como mostra o mapa a seguir).

As calçadas possuem vegetação pontual, sendo inexistente a presença nas Ruas Venâncio Neiva e Maciel Pinheiro, reflexo de decretos de proteção do IPHAEP, que limitam os postes e distâncias das árvores das edificações no intuito de salvaguardar o patrimônio histórico da área, mesmo que no passado houvesse vegetação na área.

A falta de vegetação torna o espaço público menos convidativo e humanizado e, apesar dos prédios terem relação direta com a rua, o que é um fator positivo para a urbanidade da área, a falta de vegetação faz com que os imóveis recebam mais ruídos por não possuírem barreiras naturais. Influenciando também na sensação térmica dos imóveis, uma vez que absorve todo o calor das fachadas e asfalto.

Quando há presença de vegetação e áreas permeáveis, permite-se uma maior quantidade de espaços sombreados e uma maior absorção de águas pluviais, fatores que tornam o espaço público mais atraente.

Os aspectos poucos convidativos das ruas do Núcleo Central de Campina Grande, causados pela falta de vegetação, podem influenciar diretamente na quantidade de imóveis vazios e parcialmente ocupados, uma vez que as sensações dos passantes são afetadas negativamente, sobretudo no período diurno, causando estranhamento e distanciamento de moradias na área.

Segundo Jan Gehl (2013), as áreas térreas são importantes para atração e funcionalidade das cidades. Foram utilizados métodos de registros e

2.6.4 Análise das fachadas

avaliação da atratividade das áreas térreas do centro de Campina Grande. Para a análise foram consideradas a média de atratividade das fachadas para cada face de quadra, com exceção dos imóveis que possuem fachadas de grande comprimento, sendo feitas análises dos imóveis em separado.

(i) ativa: pequenas unidades, muitas aberturas, variedade de usos e detalhes nas fachadas.

(ii) convidativa: pequenas unidades, boa variedade de usos, poucas unidades cegas e muitos detalhes nas fachadas.

(iii) mista: unidades grandes e pequenas, pouca variação de usos, algumas unidades cegas e poucos detalhes.

(iv) monótona: grandes unidades com poucas aberturas, pouca variação de usos, muitas unidades cegas e poucos (ou nenhum) detalhes.

(v) inativa: grandes unidades com poucas ou nenhuma abertura, nenhuma variação de usos, fachadas cegas e fachadas uniformes com poucos detalhes.

As fachadas caracterizadas como inativas (Figuras 33 e 34) se devem, sobretudo, aos imóveis vazios e com uso parcial, a exemplo do Cine Capitólio, o antigo Juizado do Consumidor e o antigo Supermercado Bompreço, ambos na Avenida Floriano Peixoto. As fachadas monótonas estão presentes, muitas vezes, em imóveis que ocupam grandes lotes de esquina, refletindo, em pelo menos, uma das fachadas pouco ativa.

Apesar das fachadas serem consideradas, em sua maioria, ativas (Figura 31) ou convidativas (Figura 32), essa avaliação só é perceptível no período diurno, enquanto, no período noturno, todas se mostram inativas, sendo a falta de habitação como uma das justificativas.

Foram feitos alguns registros fotográficos para mostrar os exemplos de configurações de fachadas:



1

Figura 31:
Fachada Ativa

Fonte: LabRua, 2018



2

Figura 32:
Fachada Convidativa

Fonte: Google Street View, 2019.



3

Figura 33:
Fachada Inativa

Fonte: Arquivo Pessoal, 2019.

4



Figura 34:
Fachada Inativa

Fonte: Arquivo Pessoal, 2019.

Mapa 06: Fachadas e Atributos Ambientais
LabRua_Adaptado pelo autor



0 50 150m



- Fachadas ativas
- Fachadas convidativas
- Fachadas mistas
- Fachadas monótonas
- Fachadas inativas
- Vazios
- Lotes Ocupados
- Praças
- Árvores

A área é abastecida de modais de transporte público. Segundo o CIOM CG, todas as linhas passam pelo núcleo central de Campina Grande, com exceção da linha 145. A Avenida Floriano Peixoto se destaca como uma importante avenida que direciona as pessoas para todas as zonas da cidade.

As paradas se apresentam ao longo da Avenida Floriano Peixoto, existindo ainda duas paradas na Rua Marquês do Herval, que recebem as linhas de ônibus que não voltam pela Integração, fazendo a ligação com os bairros de forma direta.

Ao todo, circulam no Núcleo Central, 10 das 11 linhas que compreendem os distritos e a cidade de Campina Grande, totalizando mais de 50 rotas. Possui ainda uma grande oferta de comércio e serviços com maior número de empregos formais e informais.

Por ser o principal centro comercial da cidade, recebe um grande fluxo diário de pessoas, como mostra levantamentos realizados pelo LabRua em 2018, em que passam na Maciel Pinheiro, por dia, 18 mil pedestres.

As calçadas da área não possuem acessibilidade, mas ainda assim são melhores em relação ao restante da cidade. Possuem algumas sinalizações táteis, rampas, são largas mas por conta do intenso fluxo, se tornam estreitas.

A área não tem ciclovia nem ciclofaixa, tampouco estacionamento para bicicleta, ou seja, carece de intervenções que possibilitem a inserção de diferentes modais.

Boa parte da população que mora nas periferias utilizam o centro como espaço de compras, lazer e trabalho. O tempo gasto por essas pessoas no trajeto casa - trabalho - casa, diariamente, poderia ser diminuído com a oferta de moradia na área.

2.6.6 Fluxo Viário

A Avenida Floriano Peixoto se configura como um eixo estruturante que corta a cidade de Campina Grande. É uma via de grande fluxo que possui a maior oferta de modais de transporte público da cidade. Corta o município no sentido nordeste/sudoeste, dando acesso aos bairros mais periféricos à área central.

Todas as outras vias, dentro do perímetro de análise, se configuram como vias coletoras, que recebem um intenso fluxo de veículos em virtude dos comércios e serviços da área.

As vias no interior da área de estudo possuem sentidos opostos intercalados, configurando a área como um espaço de passagem. Com exceção da Rua Marquês do Herval que possui dois sentidos, o restante das ruas do Núcleo Central possuem uma só direção.

Diante da problemática da ociosidade da área em períodos não comerciais, foram feitos levantamentos fotográficos de ruas no final de semana, a fim de entender os comportamentos da área.

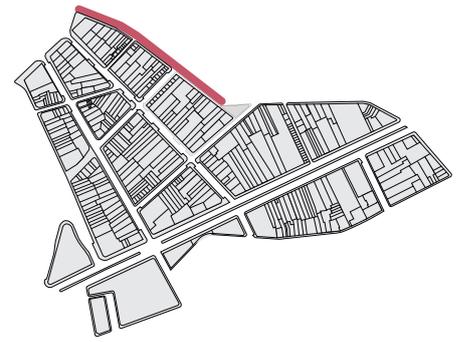
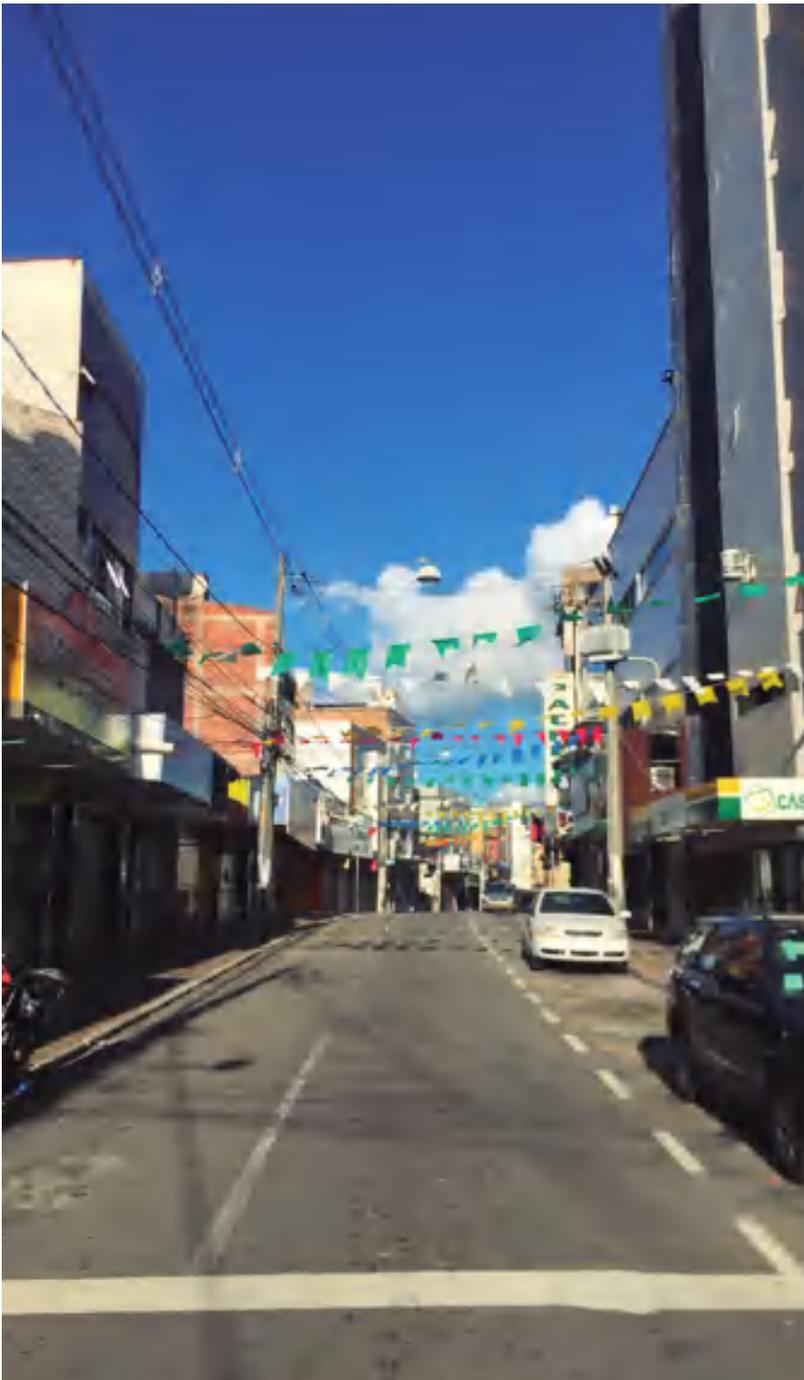


Figura 35:
Rua Barão do Abiaí no
Domingo, 2019

Fonte: Arquivo Pessoal.

Foram feitos registros fotográficos durante o final de semana, a tarde, para entender como é a dinâmica das ruas nos dias em que o comércio está fechado. A Figura 35 mostra todos os comércios fechados, a rua parada, sem movimentação de veículos motorizados, e nenhuma pessoa registrada no momento. Em 10 minutos de espera, apenas uma pessoa transitou na rua.

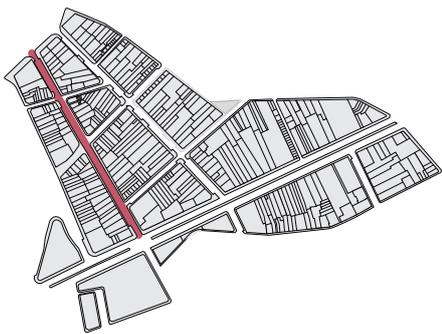


Figura 36:
Rua Venâncio Neiva no
Domingo, 2019



Fonte: Arquivo Pessoal.

A Figura 36 mostra a Rua Venâncio Neiva no Domingo. Aqui é possível perceber uma maior quantidade de carros estacionados na rua, uma vez que existem imóveis com residências na área (Edifício Lucas e Rique, por exemplo). Há pouca movimentação de pessoas transitando na rua. O fluxo de veículos motorizados é baixo.

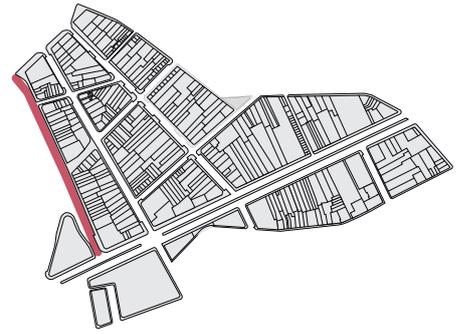


Figura 37:
Parada de ônibus na Rua
Marquês do Herval, 2019

Fonte: Arquivo Pessoal.

Registro fotográfico de uma das paradas de ônibus da Rua Marquês do Herval (Figura 37). A parada é bastante utilizada pelos trabalhadores e clientes da área central. As paradas no Núcleo Central estão bem localizadas, uma vez que conseguem atender toda a área de estudo. Os imóveis vazios e parcialmente utilizados estão próximos de dois corredores de transporte público da cidade.

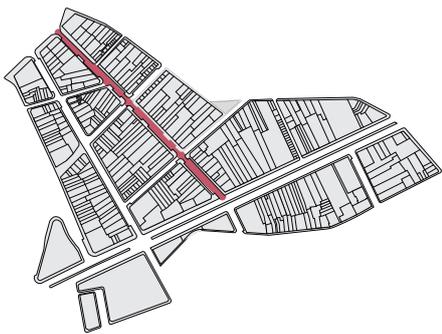
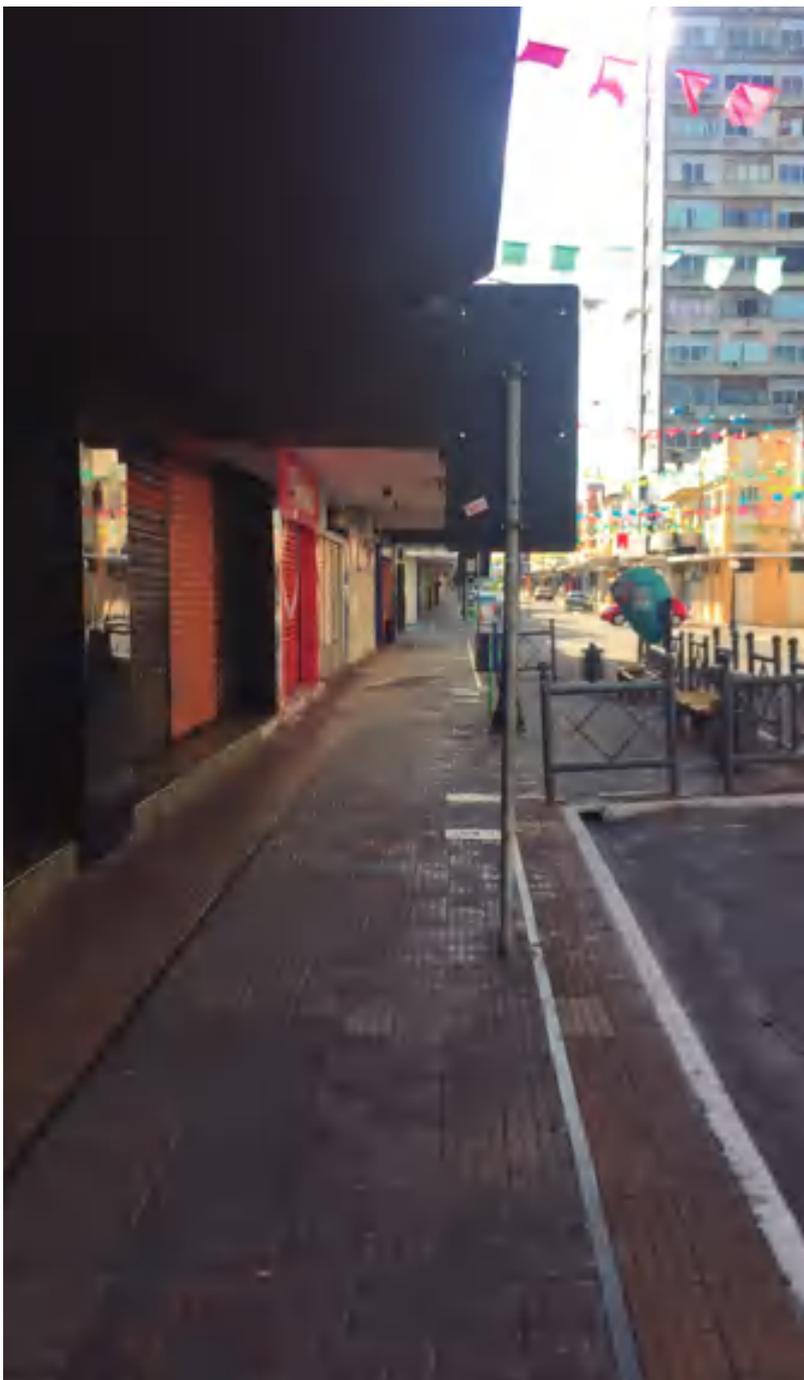


Figura 38:
Calçada na Rua Maciel
Pinheiro no Domingo, 2019



Fonte: Arquivo Pessoal.

A Figura 38 mostra a Rua Maciel Pinheiro em uma tarde de domingo, sem movimentação de pessoas, uma vez que os térreos são majoritariamente comerciais e/ou serviços, e os pavimentos superiores, em sua maioria, não possuem uso habitacional. Com isso a área se torna ociosa fora do horário comercial.

Mapa 07: Fluxo Viário e Mobilidade

LabRua_Adaptado pelo autor



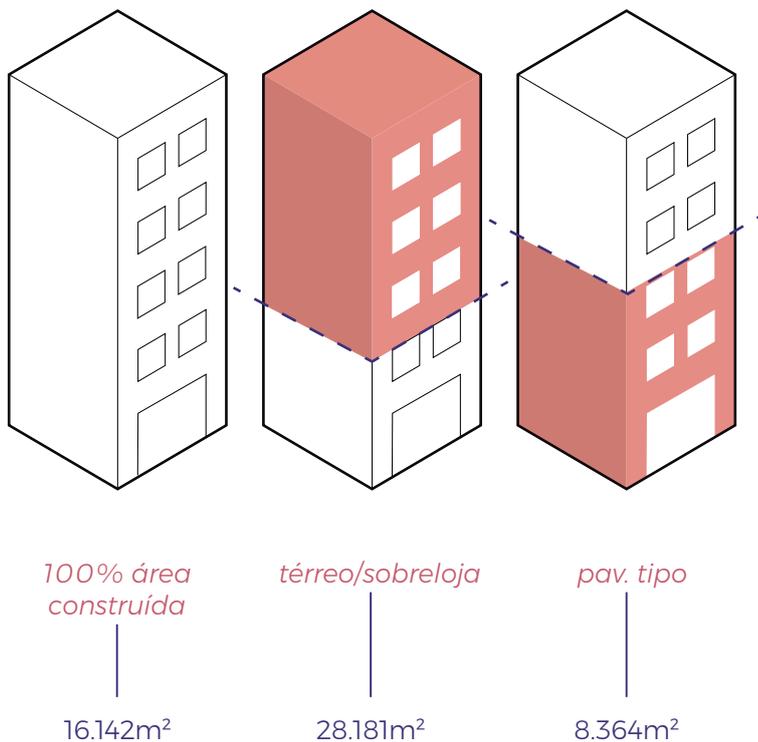
- Linhas de ônibus
- Paradas de ônibus
- Via estruturante
- Fluxo viário
- As demais são vias coletoras

0 50 150m

*Imóvel
desocupado*

*Imóvel
parcialmente ocupado*

2.7 Dados de Ocupação dos Imóveis



total área construída desocupada
52.959m²

Fonte: Moradia no Centro (2018). Adaptado pelo Autor.

Figura 39:
Levantamento da
ocupação dos imóveis

Foram contabilizados os 159 imóveis, entre desocupados e parcialmente ocupados, no intuito de obter a área total disponível no Núcleo Central de Campina Grande.

Foram considerados os imóveis com 100% da área construída desocupados e os parcialmente ocupados, seja o térreo e/ou sobreloja ou os que possuem mais de um pavimento parcialmente ocupado. Cerca de 16.142m² não possuem uso, somados os pavimentos vazios ou parcialmente ocupados¹, o valor sobe para aproximadamente 53.000m².

¹ Foram considerados os pavimentos totalmente vazios, os pavimentos com espaços vazios mas com algum tipo de uso esporádico e os depósitos sobrelojas.

2.8 Considerações Parciais

Em síntese, a área mostra ao longo da história, seu caráter diverso na oferta de comércios e serviços. É um local de encontro e atração de pessoas de diferentes localidades da cidade.

Apesar das mudanças ocorridas ao longo do tempo, é uma centralidade para toda Campina Grande e Região. É bem abastecida de infraestrutura urbana, área de fácil acesso, grande oferta de modais de transporte público e, mesmo assim, possui uma baixa densidade populacional.

Reflexo disso são os imóveis vazios e parcialmente utilizados encontrados na área, que mesmo com grande potencial para fins habitacionais, estão ociosos ou sendo utilizados exclusivamente para depósitos de lojas.

Com isso, pode-se perceber que a área só é ativa e convidativa no período comercial, se tornando ocioso e com sensações de insegurança a noite e nos finais de semana.

Os levantamentos trazem resultados que confrontam diretamente o déficit habitacional da cidade que ultrapassa a quantidade de 14 mil moradias. Com mais de 52.000m² de áreas ociosas, o Núcleo Central tem grande potencial para usos com fins habitacionais.

capítulo 03

**(re)
direccionar**

O último capítulo do trabalho é composto pelas propostas para o Núcleo Central de Campina Grande. A proposta visa ampliar o uso residencial nos imóveis desocupados e/ou parcialmente ocupados da área, com o intuito de inserir uma parcela da população com menos condições financeiras (que muitas vezes vivem a margem da sociedade), promovendo uma diversidade social na área.

As propostas colocadas neste capítulo, buscam (re) direcionar a área central da cidade de Campina Grande com incentivos que possibilitem a implantação de habitação nos imóveis do Núcleo Central. (Re) direcionar no intuito de perceber potencialidades e oportunidades sem mudar as características da área, buscando então potencializar e melhorar as dinâmicas.

Foram estabelecidos princípios básicos que nortearam a proposta, seguindo com a elaboração de diretrizes para possibilitar a implantação de habitação em diferentes tipologias a partir de simulações tipológicas do potencial de adensamento da área com critérios pré-estabelecidos para a escolha de cada tipologia por imóvel.

Foi direcionada uma Zona Especial de Interesse Social 2 para terrenos vazios e IEIS - Imóvel Especial de Interesse Social para os imóveis vazios e parcialmente ocupados, com índices, compensações e instrumentos que viabilizem a proposta.

(RE) direcionar

“Casas sem gente, gente sem casa: entendendo o problema, pensando soluções”.
ROLNIK, 2018.

Diante das discussões dos capítulos anteriores sobre as problemáticas das áreas centrais, foram pensadas **estratégias** para a área, a fim de possibilitar a reabilitação do Núcleo Central de Campina Grande, com facilitação na oferta de habitação nos imóveis vazios e parcialmente ocupados.

A partir dos estudos realizados até aqui, se compreende a necessidade de intervir através de **incentivos** voltados para as áreas centrais dos municípios brasileiros, no intuito de preservar o patrimônio histórico, reativar áreas ociosas e construir cidades mais democráticas.

A proposta aqui é **pensar o Núcleo Central** para a parcela menos favorecida da cidade, possibilitando o morar na área mais bem infra-estruturada, com os melhores acessos para o restante da cidade e próximo dos seus locais de trabalho.

Para isso, foram pré-estabelecidos **princípios** gerais da proposta, tópicos norteadores das estratégias desse trabalho, são eles:

Atendimento habitacional diversificado



Preservação do Patrimônio Histórico e da forma urbana



Destinação para imóveis desocupados ou parcialmente ocupados



Legislação específica para a área



3.1 Princípios gerais da Proposta

3.2 Estratégias

A partir dos princípios estabelecidos, foram pensadas estratégias para o Núcleo Central de Campina Grande. As estratégias se dividem em 4 eixos: de zoneamento, de instrumentos urbanos, de incentivos e de atendimento habitacional. As definições, justificativas e ilustrações de cada estratégia serão discutidas a seguir:

3.2.1 Zoneamento

Para a área de estudo se propõem a extensão da Zona Especial de Interesse Cultural - ZEIC, que segundo o Plano Diretor de Campina Grande (2006), são áreas formadas por conjuntos de relevante expressão arquitetônica, histórica, cultural e paisagística.

O intuito da ZEIC, neste trabalho, é delimitar uma área cujos objetivos serão: Preservação da paisagem urbana e dos imóveis de interesse patrimonial; Desenvolvimento de mecanismos que incentivem a implantação de habitação no Centro Histórico da cidade.

Os instrumentos e incentivos estarão voltados, sobretudo, para os imóveis ociosos, degradados e parcialmente ocupados da área. A expansão da área se justifica pela similaridade nas características morfológicas e de vacância com a área da ZEIC atual.

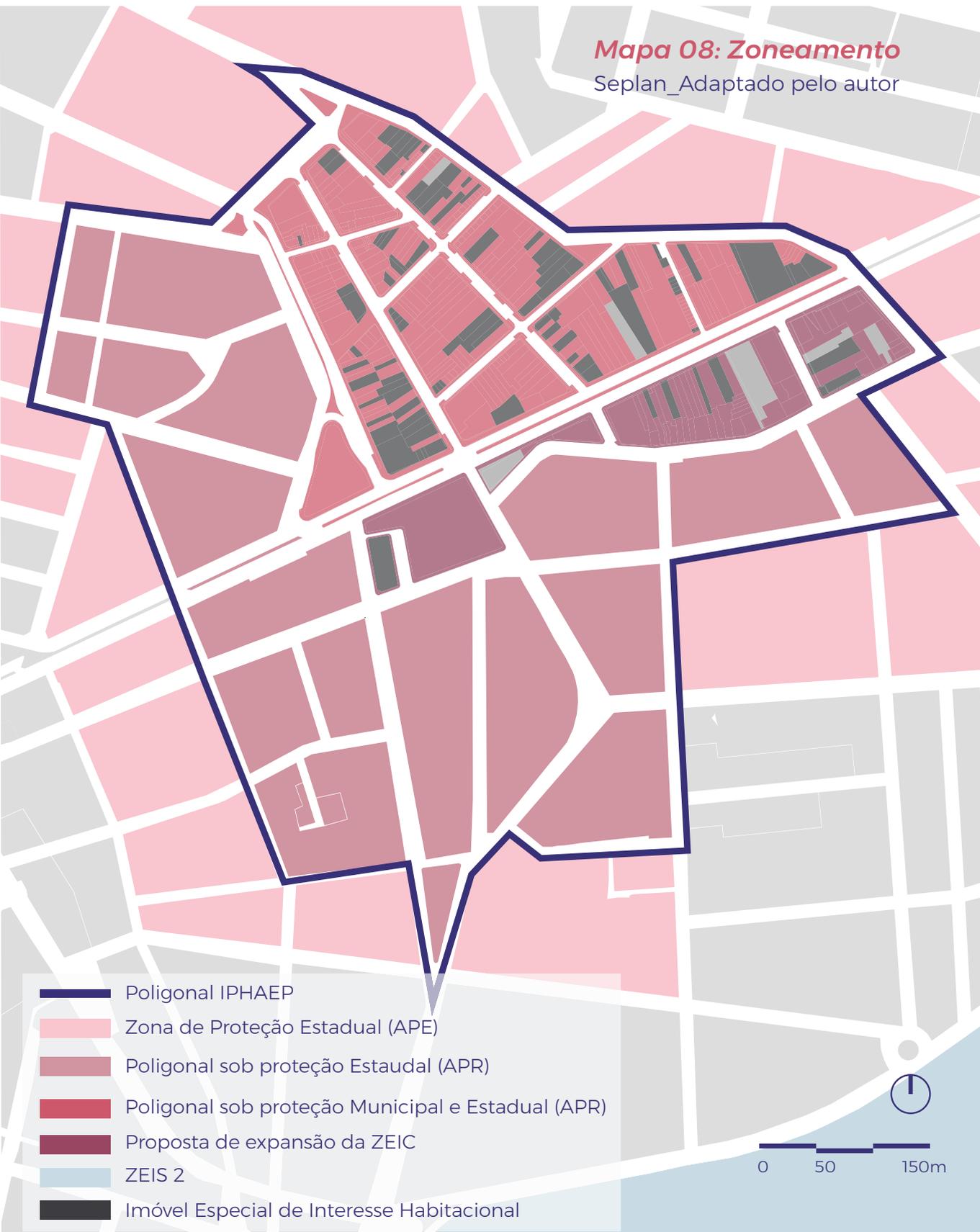
Quadro 03:
Extensão da ZEIC



Fonte: Elaborado pelo Autor.

Mapa 08: Zoneamento

Seplan_Adaptado pelo autor



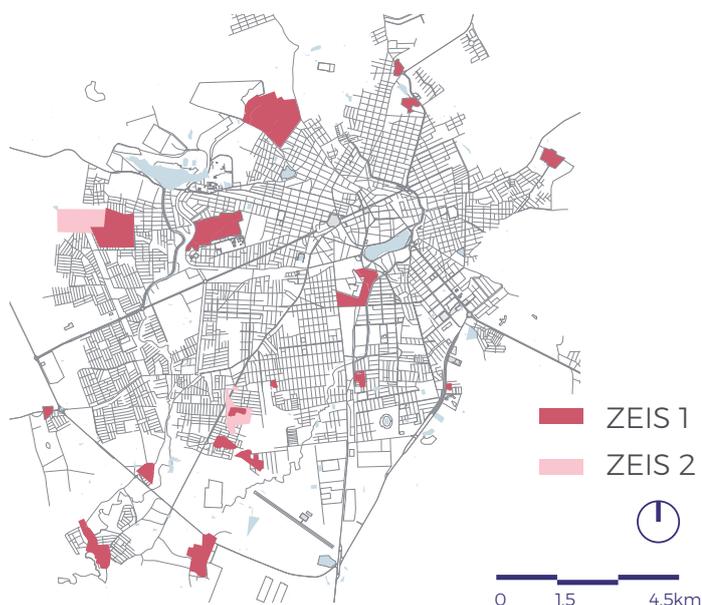
Fonte: Seplan (2016). Adaptado pelo Autor.

A ZEIC está situada no Centro Histórico e comercial da cidade, como mostra o Mapa 08, com cerca de 53.000m² de área com potencial de uso, e tem como **objetivo**, a reabilitação urbana do Núcleo Central, tendo como **diretrizes**, o adensamento populacional, a preservação das edificações históricas, a diminuição da ociosidade noturna, ampliação da oferta habitacional, a dinamização social e o fortalecimento da economia local.

Para além da extensão da ZEIC, são propostas Zonas Especiais de Interesse Social 2, que segundo o Plano Diretor de Campina Grande (2006), são áreas cujo solo urbano encontra-se não edificado, subutilizado ou não utilizado. Na área, ZEIS 2 compreende os espaços ociosos, a exemplo dos estacionamentos privados que ocupam os lotes no Centro.

Em Campina Grande já são previstos duas Zonas Especiais de Interesse Social: a ZEIS 1 (assentamentos precários com população de baixa renda) e ZEIS 2 (vazios urbanos). Apesar de ser um instrumento previsto no Estatuto das Cidades (2001) e no Plano Diretor de Campina Grande (2006), as Zonas Especiais de Interesse Social 2 não são regulamentadas, não existindo uma legislação específica para o instrumento urbano na cidade de Campina Grande.

Mapa 09:
ZEIS 1 e 2



O objetivo da destinação dos lotes vazios e subutilizados como ZEIS 2, é propiciar a inserção de população de baixa renda em áreas mais bem infra-estruturadas da cidade, possibilitando uma maior diversidade social e de usos.

Para além das ZEIS 2, os imóveis vazios e parcialmente ocupados, sobretudo por conta das suas características de interesse histórico, paisagístico e cultural, são objetos de interesse coletivo e devem receber tratamento diferenciado, com legislação específica que reforce o objetivo de implantação de moradia nos espaços ociosos da área. Os imóveis foram selecionados, como mostra o Mapa 08, totalizando 159 Imóveis Especiais de Interesse Habitacional - IEIH, sendo um estímulo para o proprietário que vise habitação na área.

Os imóveis são considerados IEIH, quando:

- 1. Vazio e/ou Parcialmente Ocupado;*
- 2. Referência Histórica - Cultural;*
- 3. Importância para a manutenção da história e da paisagem urbana.*
- 4. Tem-se a necessidade de diversidade de uso e/ou social;*
- 5. Patrimônio Histórico tombado;*

Como complementação da Zona Especial de Interesse Cultural, foram pensados em instrumentos urbanísticos a fim de intervir nos processos relacionados à cidade, como forma de controle, regulação e direcionamento da produção do espaço urbano. Os instrumentos escolhidos estimulam o cumprimento da Função Social da Propriedade que visam direcionar a produção da cidade de forma mais igualitária e que incentivem o desenvolvimento da área.

3.2.2 Instrumentos Urbanísticos

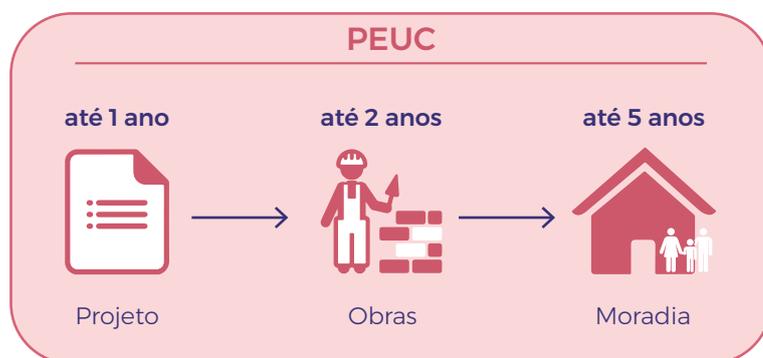
Tais instrumentos são previstos no Estatuto da Cidade (2001) e no Plano Diretor de Campina Grande (2006), no entanto, o instrumento municipal se apresenta superficialmente sem legislações específicas que fomentem a aplicação na cidade.

Assim, foram analisados a partir das particularidades e necessidades do Centro Histórico, sendo selecionados instrumentos que visam explorar o potencial da área sem alterar de forma negativamente a paisagem urbana e as dinâmicas do espaço¹, bem como resignificar os imóveis do Núcleo Central. Os instrumentos são:

Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios: Os proprietários de imóveis vazios, parcialmente ocupados ou subutilizados no Núcleo Central, deverão prever algum uso habitacional em até 1 ano. As obras para execução do projeto deverão começar em até 2 anos e serem concluídas em até 5 anos.

(IPTU) progressivo no tempo: Caso o proprietário não cumpra os prazos estabelecidos pelo PEUC, terá um aumento, ano a ano, em cima do valor do IPTU. Em 5 anos, caso o problema não tenha sido solucionado, a Prefeitura poderá desapropriar o imóvel mediante pagamento em títulos da dívida pública.

Quadro 04:
PEUC



Fonte: Elaborado pelo Autor.

¹ Nesse sentido, não será aplicada a Outorga Onerosa do Direito de Construir, uma vez que o instrumento abre precedentes para mudanças que afetam diretamente de forma negativa a paisagem urbana da área, uma vez que o instrumento possibilita a construção acima dos coeficientes estabelecidos na área.

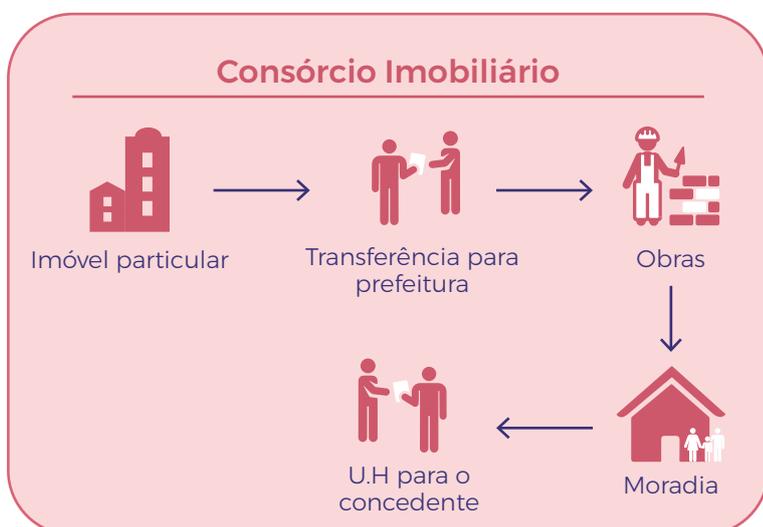
Direito de Preempção: destina a Prefeitura a preferência na aquisição do imóvel particular urbano. O instrumento é exercido sempre que o Poder Público, entre outros aspectos, necessitar de áreas para regularização fundiária, execução de programas e projetos habitacionais, ordenamento e direcionamento da expansão urbana e proteção de áreas de interesse histórico, cultural e paisagístico (BRASIL, 2001).



Fonte: Elaborado pelo Autor.

Quadro 05:
Direito de Preempção

Consórcio Imobiliário: O proprietário transfere à Prefeitura Municipal seu imóvel, e após as obras serem finalizadas, recebe alguma(s) unidade(s) imobiliária(s). Após a realização das intervenções no imóvel, as unidades a serem entregues ao proprietário deverão corresponder ao valor do imóvel antes das obras. Deve-se cumprir com os prazos estabelecidos pelo PEUC.



Quadro 06:
Consórcio Imobiliário

Transferência do Direito de Construir: Possibilita ao proprietário do imóvel a ser preservado uma compensação por não poder construir até o coeficiente básico na área. O instrumento é previsto com intuito de preservação da paisagem urbana do Núcleo Central da cidade.

Ainda segundo o Estatuto da Cidade (2001), o instrumento é aplicável caso o imóvel seja de interesse histórico, ambiental, social, paisagístico e cultural,

Quadro 07:
Transferência do
direito de construir



3.2.3 Incentivos

No intuito de viabilizar a proposta, foram pensados alguns **incentivos** que reforcem a importância da reabilitação urbana do Centro de Campina Grande, bem como, a preservação do patrimônio arquitetônico e histórico e **estímulos** com fins habitacionais voltados para os proprietários dos imóveis vazios e/ou parcialmente ocupados na área. Alguns incentivos aqui listados foram implementados em São Paulo, no programa Morar no Centro (2004), e outros estão presentes no Plano Diretor Estratégico de São Paulo (2014).

Incentivos à habitação:

Isenção do pagamento de Imposto Sobre Transmissão de Bens - ITBI quando tratado de transações que visem a implantação de habitação de interesse social na área;

Redução do pagamento de Imposto Sobre Transmissão de Bens - ITBI quando tratado de implantação de outras tipologias habitacionais na área.

Isenção de Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISSQN para habitação de interesse social. Concede isenção aos serviços prestados para a reforma de edificações que receberão habitação de interesse social.

Remissão de IPTU para compra de imóveis pela prefeitura, no intuito de implementar habitação.

Redução ou Isenção de IPTU para os imóveis da área que ofertarem habitação nos pavimentos superiores desocupados e parcialmente ocupados.

Redução de IPTU para os os imóveis que propuserem um misto de tipologias em uma mesma edificação.

Os valores de redução podem variar entre 50% (parcial) e 100% (integral) a partir de alguns pré-requisitos, como mostra a Figura 40. Aqueles destinados parcialmente para moradia, terá redução de até 50% no valor dos impostos descritos acima. Quando ocupado até 80%¹ da área ociosa para fins habitacionais, o proprietário poderá receber a isenção de impostos fiscais. Caso o proprietário não tenha interesse ou condições para implementar projetos habitacionais nos imóveis, poderá aplicar a transferência do direito de construir para a prefeitura municipal.

As propostas possuem vigência variável a partir da taxa de ocupação de novas moradias por imóvel da área, sendo uma variação de 5 a 10 anos, com taxa de ocupação de 30 a 50% e até 80%, respectivamente.

¹ Aqui já é previsto um valor médio de 20% destinado a circulação do imóvel.

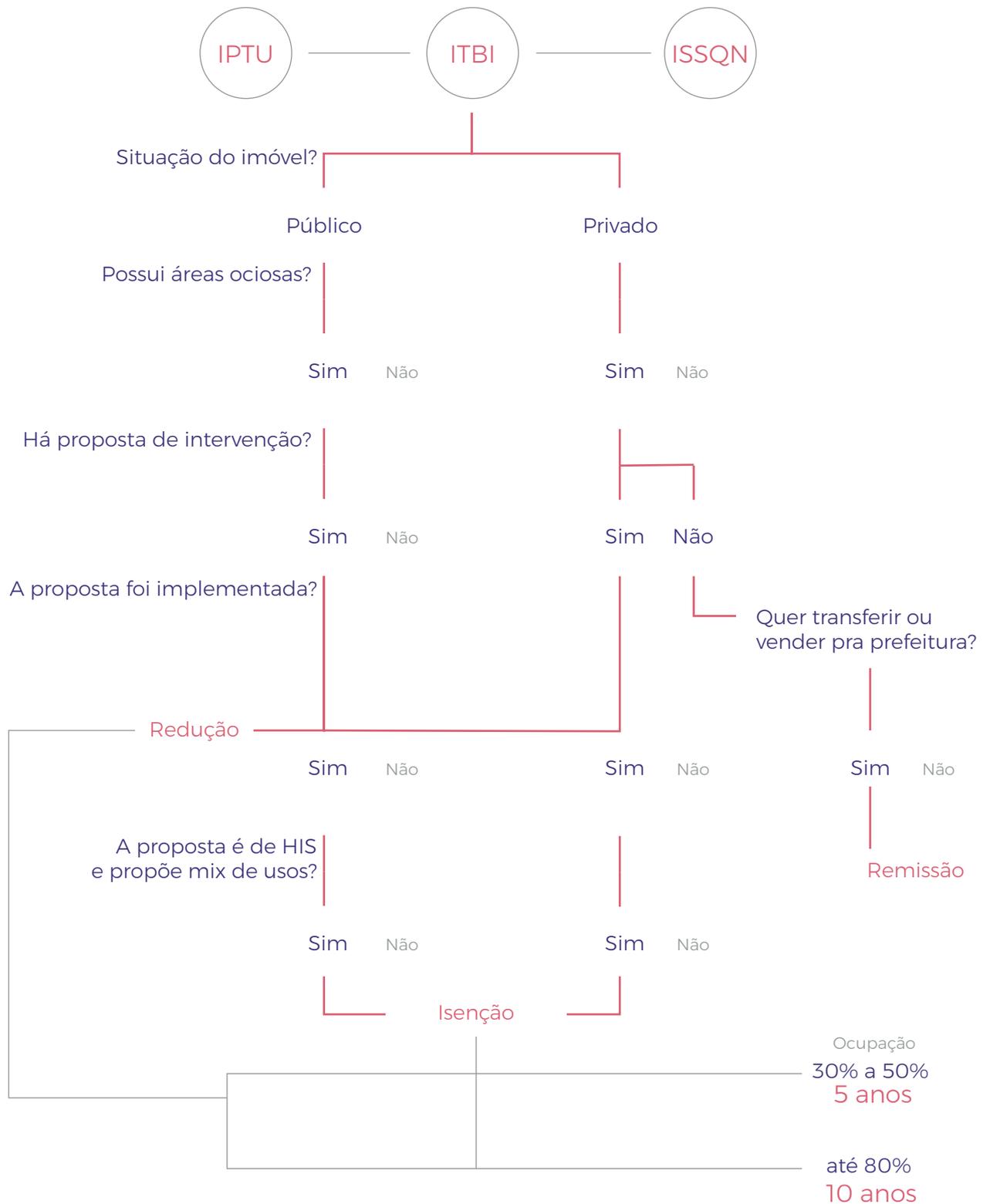


Figura 40:
Organograma de
Incentivos Fiscais

Incentivo a Fachada Ativa e ao Uso Misto:

Comércios e Serviços que ocupem menos de 20% da área construída (loja e depósito) e possuírem fachadas ativas não serão consideradas áreas construídas, ficando isenta do pagamento de IPTU, como mostra a Figura 41.

As propostas apresentadas até aqui são voltadas para os imóveis vazios, subutilizados e parcialmente ocupados, no intuito de possibilitar o cumprimento da **função social da propriedade**. Segundo o Plano Diretor de São Paulo (2014), um imóvel cumpre sua função social quando é utilizado ao interesse coletivo e não apenas a interesses individuais do seu proprietário. Com isso, foram selecionados alguns imóveis do Centro de Campina Grande, apresentados no diagnóstico, como exemplo para simulação do potencial habitacional da área.

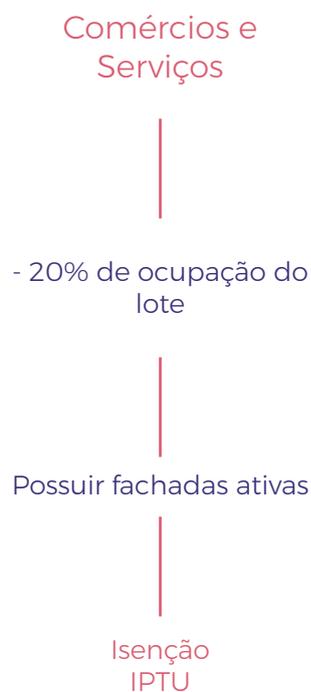


Figura 41:
Organograma de Incentivos a Fachadas Ativas e de Uso Misto

3.2.4 Tipologias Habitacionais

Foram estabelecidos, ainda, critérios para a escolha de cada tipologia, no intuito de se adequar aos imóveis da área. Os critérios são relacionados a questões de área (imóveis com mais de um pavimento e com grandes extensões), localização, acessos (independentes ou não), situação de vacância e relação com a rua e o entorno.

Para efeito de simulação da proposta, foram escolhidos 4 imóveis - 3 vazios (sendo um deteriorado) e 1 parcialmente ocupado, entre públicos e privados e com uso ou não habitacional no passado. As simulações consideram as informações de área e os espaços por tipologia.

O Cine Capitólio foi escolhido, entre outras justificativas, por conta das discussões atuais que giram em torno da edificação, bem como a situação do imóvel, que se encontra vazio, deteriorado, com fachadas cegas e pouca relação com o espaço público (rua Irineu Joffly e Treze de Maio e Praça Clementino Procópio).

Cine Capitólio e Edifício Santo Antônio - Locação Social:



O Cine Capitólio está localizado na Avenida Floriano Peixoto com a Rua Irineu Joffli e Treze de Maio. Já o Edifício Santo Antônio se localiza na Rua Barão do Abiaí.

Quantidade: 2 imóveis

Área disponível: 4.920m²

Localização: Nas vias coletoras e estruturante da área.

Acesso: independente

Espaços: Quitinetes, apartamentos com um, dois e três quartos, repúblicas e apartamentos com térreo integrado ao comércio.

Antigo Bompreço - Hotel social



Outro imóvel escolhido, foi o antigo Supermercado BomPreço, localizado na Avenida Floriano Peixoto com Peregrino de Carvalho. A edificação possui uma alta taxa de ocupação, com acessos para a Avenida Floriano Peixoto e a Rua Peregrino de Carvalho. Está situado próximo da Rodoviária Velha de Campina Grande.

Quantidade: 1 imóvel

Área disponível: 4.151m²

Localização: Avenida Floriano Peixoto

Acesso: independente

Espaços: Quartos compartilhados, individuais, quitinetes e apartamentos com um e dois apartamentos.

Antigo Juizado do Consumidor - Moradia Terapêutica



O último imóvel escolhido, o antigo Juizado do Consumidor, situado na Avenida Floriano Peixoto,

é um prédio público que se encontra vazio na área. Já foi utilizado pela Prefeitura Municipal de Campina Grande e está sob posse da Universidade Estadual da Paraíba. O imóvel já recebeu algumas ocupações de moradores de rua e está próximo de espaços de lazer, equipamento de saúde e restaurante popular.

Quantidade: 1 imóvel

Área disponível: 2.395m²

Localização: Avenida Floriano Peixoto próximo a espaços livres públicos e restaurante público.

Acesso: independente

Espaços: Quartos individuais, cozinha comunitária e espaços coletivos integrados a espaços livres.

3.3 Simulações tipológicas

Para as simulações foi adaptada a metodologia do estudo realizado pela Organização Não Governamental, Habitat para Humanidade em Recife e parceiros. Serão feitas simulações com as tipologias escolhidas para cada imóvel selecionado.

Assim como o Moradia no Centro, será subtraído um valor de 20% para as circulações dos imóveis. O programa utiliza o valor de 40m² para uma habitação. Aqui, os 40m² serão o módulo para todas os espaços por tipologia. Portanto, será apresentado a quantidade de módulos existentes por imóvel.

Quarto individual: 20m² (1/2 módulo); Quarto coletivo: 40m² (1 módulo); Quitinete: 40m² (1 módulo); Apartamento de 1 quarto: 60m² (3/2 módulo); Apartamento de 2 quartos: 80m² (2 módulos); Apartamentos de 3 quartos: 100m² (5/2 módulos); Apartamento + comércio: 100m² (5/2 módulos); República: < 100m² (5/2 módulos).

Mapa 10: Edificações para simulação

LabRua_Adaptado pelo autor



0 50 150m

- Lotes Ocupados
- Praças
- Hotel Social
- Moradia Terapêutica
- Locação Social

3.3 Simulações Tipológicas

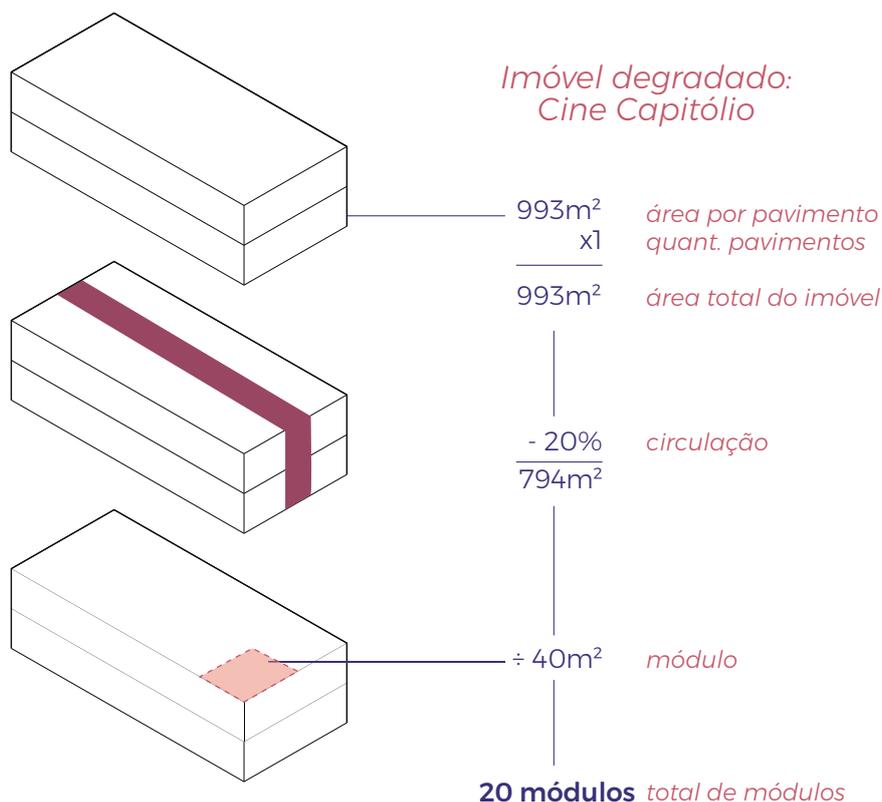


Figura 42:
Simulação Capitólio

Fonte: Elaborado pelo Autor.

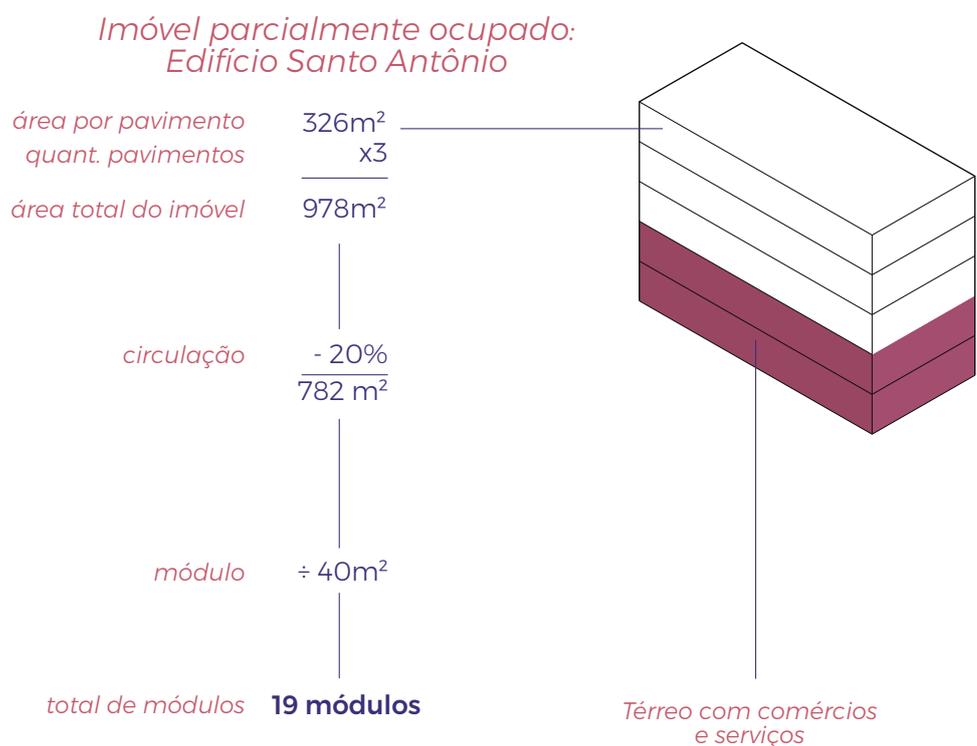
Por se tratar de um importante imóvel no Centro de Campina Grande, de posse do poder público, com uma grande área para intervenção e localizado na Floriano Peixoto, principal via da cidade, o Cine Capitólio foi a primeira edificação escolhida para a simulação.

O imóvel se encontra em péssimo estado de conservação, apesar da sua importância para a memória da cidade. Está sendo alvo de intensas disputas para desinação de novos usos ao espaço.

Na simulação foi considerada a área total do imóvel com a quantidade de gabaritos originais. A edificação foi pensada como uso misto. Foi subtraído 20% para circulações verticais e horizontais. A simulação mostra que o imóvel tem grande potencial para a implantação de habitação, por se tratar de uma edificação bem localizada na malha urbana, com média de 20 módulos de 40 m². Os módulos servem de parâmetro para a implantação das tipologias descritas anteriormente.

O segundo imóvel escolhido está localizado na Rua Barão do Abiaí, no Centro da cidade de Campina Grande. É uma edificação parcialmente ocupada de 5 pavimentos, sendo o térreo e 1º pavimento com comércios e serviços.

Possui acesso independente aos comércios e serviços do edifício. Os três pavimentos superiores estão abandonados e possuem configurações de habitações, uma vez que o último uso foi residencial.



Fonte: Elaborado pelo Autor.

Figura 43:
Simulação prédio
privado

A simulação evidencia o potencial de mais uma edificação no Núcleo Central da cidade. Ao pensar em módulos de 40m^2 , conseguiríamos 19 módulos na edificação. Análises mais aprofundadas são necessárias para entender a viabilidade tipológica do edifício, as simulações feitas aqui são apenas estimativas levantadas da área. Atualmente, os três pavimentos do edifício possuem grande potencial para implantação de habitação, uma vez que possui acesso a todas as infraestruturas, está bem localizado e possui configurações de moradia.

*Imóvel desocupado:
Antigo Juizado do consumidor*

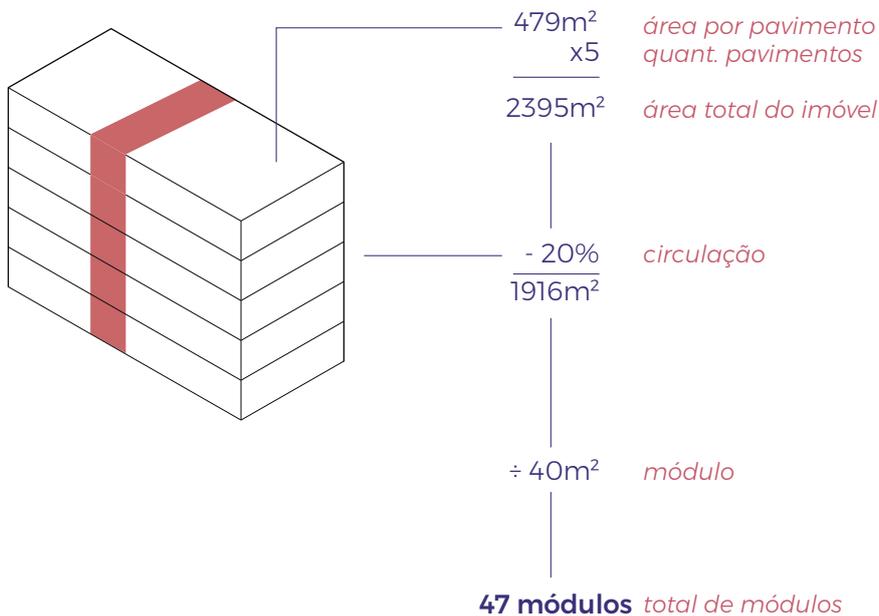


Figura 44:
Simulação Antigo
Juizado do Consumidor

Fonte: Elaborado pelo Autor.

O antigo Juizado do Consumidor é um importante exemplar da arquitetura Decó campinense. Está situado na Avenida Floriano Peixoto, próximo de importantes equipamentos e espaços públicos livres da cidade, como o Restaurante Público, a Biblioteca Municipal e as praças da Bandeira e Clementino Procópio.

Além de se tratar de um edifício público totalmente abandonado, é um refúgio para moradores de rua e dependentes químicos.

Por sua localização estratégica, foi pensado na criação de uma moradia terapêutica, no qual atenderia os usuários citados acima.

Com o potencial de 47 módulos, o espaço pode abrigar uma maior quantidade de quartos, uma vez que existe um restaurante público vizinho sem a necessidade de implementação de outro equipamento.

O último imóvel em simulação se trata do antigo Supermercado Bompreço, localizado na Avenida Floriano Peixoto. Possui localização privilegiada na principal Avenida da cidade e nas proximidades da Rodoviária Velha.

É um grande galpão vazio, com pé direito triplo e com acessos na Floriano Peixoto e Barão do Abiaí. Para a área foi pensado a criação de um hotel social, com moradias temporárias que podem variar até 2 anos de permanência.

Com a simulação é possível perceber que a edificação possui um grande potencial, dada a sua área ociosa na malha urbana. O potencial pode ser ainda maior quando pensado na construção de mais módulos dentro do edifício de pé direito triplo.

*Imóvel desocupado:
Antigo Bompreço*

área por pavimento 2146m²
quant. pavimentos x1

área total do imóvel 2146m²

circulação - 20%

1786 m²

módulo ÷ 40m²

total de módulos **42 módulos**

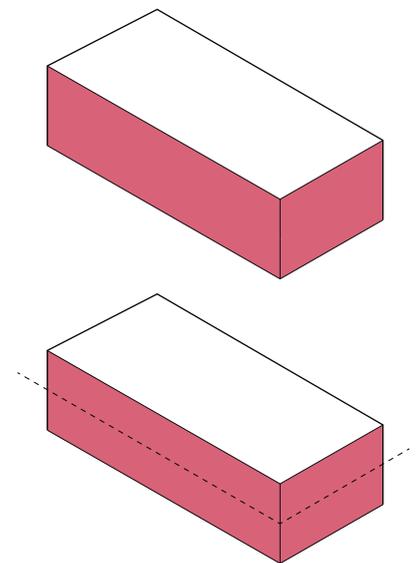


Figura 45:
Simulação Antigo
Bompreço

Fonte: Elaborado pelo Autor.

As simulações feitas até aqui totalizam 128 módulos de 40m² que seriam destinados para edificações ociosas e degradadas do Núcleo central, possibilitando uma diversidade social e habitacional da área.

Campina Grande passa por um processo de espraiamento, característico de grande parte dos municípios brasileiros. O crescimento horizontal para áreas mais periféricas e com insuficiência nas infraestruturas urbanas é destinado, sobretudo, à população de baixa renda. Conforme a área urbana cresce, a população marginalizada se distancia das decisões e relações da cidade, causando uma segregação sócio espacial.

Com áreas centrais ociosas e com potencial para fins habitacionais, o trabalho propôs estudos que regulassem e estimulassem o adensamento do Núcleo Central da cidade, através de diretrizes voltadas para regulação, como a expansão da Zona de Preservação Histórica e Cultural e a criação de Zonas especiais de Interesse Social e Imóveis Especiais de Interesse Habitacional; e voltadas para estímulos fiscais e urbanísticos.

O trabalho teve como objetivo pensar a cidade de forma mais democrática, ressignificando o centro, atraindo pessoas para espaços ociosos, possibilitando cidades mais compactas, com diversidade de usos, misto social, contribuindo com a diminuição do déficit habitacional e da ociosidade noturna. Para isso, foram analisados vários imóveis não edificadas, subutilizados ou não utilizados com potenciais para o uso.

Dessa forma, buscou-se através de instrumentos, parâmetros e medidas de incentivo e compensatórias urbanísticas e fiscais proporcionar a implantação de habitação nos imóveis vazios e ociosos, respeitando as dinâmicas da área, pensando na preservação do patrimônio e da paisagem urbana.

O trabalho demonstrou que a área é de grande importância para a população campinense, por ser marco na história da cidade, assumindo protagonismo ao longo dos anos por seu caráter comer-

cial e de serviços. Tal fato torna a área bem movimentada apenas em período comercial. As fachadas ativas e convidativas são fatores potenciais que tornam o espaço mais atrativo, ao mesmo tempo que a falta de moradia torna o espaço ocioso e com pouca sensação de segurança em horários não comerciais. Isso revela um grande problema encontrado no Núcleo Central, a quantidade de imóveis vazios, subutilizados e parcialmente ocupados, referindo-se, sobretudo, a falta de incentivos do Poder Público para com os proprietários dos imóveis.

Alguns estudos são necessários para melhor aprofundamento das ideias e propostas, como análises do estado de conservação dos imóveis e seus devidos acessos, estudos mais específicos sobre os instrumentos e incentivos e seus devidos prazos bem como análises mais aprofundadas sobre a potencialidade de cada imóvel e suas respectivas tipologias. Informações de outras disciplinas, principalmente sobre viabilidade econômica, seriam necessárias para complementar os estudos de âmbito urbanísticos.

Seriam necessários estudo mais coesos a respeito da implantação de habitação em terrenos vazios, caracterizados aqui como ZEIS II, com instrumentos, incentivos e parâmetros que viabilizassem a proposta.

Apesar das lacunas descritas, é possível perceber que o Núcleo Central de Campina Grande possui grande potencial para promoção de habitação. Os espaços vazios e parcialmente ocupados na área possibilitam uma maior densidade populacional, diversidade de usos e misto social. O presente trabalho contribui por cidades mais democráticas, inclusivas, diversas, sustentáveis e compactas.

Referências Bibliográficas

AQUINO, A. P. P. de; MENDES, B. B.; AMORIM, C. P. L.; SILVA, F. A. B.; MACÊDO, P. P. de; PAIXÃO, T. R. da; **Vazios urbanos do centro de Campina Grande: diagnóstico e simulação.** In: TICYurb: 3a Terceira Conferência Internacional de Jovens Investigadores Urbanos, 18 a 22 de Junho de 2018, Lisboa, 2018.

BONATES, Mariana Fialho. **Política de habitação nas áreas centrais: retórica versus prática***. Cadernos Metrôpole, [s.l.], v. 11, n. 21, p.105-129, jan. 2009.

Bonduki, Nabil. **Intervenções urbanas na recuperação de centros históricos** / Nabil Bonduki. – Brasília, DF : Iphan / Programa Monumenta, 2010. 376 p.

BRASIL, Estatuto da Cidade. Lei n 10.257, de 10 de Julho de 2001.

BRASIL. Ministério das Cidades/ Agência Espanhola de Cooperação Internacional - AECI. **Manual de Reabilitação de Áreas Urbanas Centrais/** Coordenação Geral de Renato Balbim - Brasília: Ministério das Cidades; Agência Espanhola de Coperação Internacional - AECI, 2008.

BRASIL. Ministério das Cidades. Secretaria Nacional de Programas Urbanos. **Reabilitação de Centros Urbanos/**Coordenação Geral de Raquel Rolnik e Renato Balbim - Brasília: Ministério das Cidades, dezembro de 2005.. 84 p.

CAMPINA GRANDE. Lei complementar no 003, de 09 de outubro de 2006- Plano Diretor. Disponível em <http://campinagrandepb.com.br/wp-content/uploads/2014/10/Plano_Diretor_2006.pdf>. Acesso em 04 mai 2019.

CAMPINA GRANDE, Prefeitura Municipal de Campina. Código de Obras. Campina Grande: -, 2013. 138 p., 2013.

CAU-BR - Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil (2014). **Espraiamento Urbano.** Disponível em: <<http://arquiteturaurbanismotodos.org.br/espraiamento/>> Acesso em 21 de out 2018.

CIOM CG. Central Integrada de Operação e Monitoramento de Ônibus. Disponível em: < <https://www.->

ciomcg.com.br > Acesso em: 28 out. 2018.

CORRÊA, Sandra Rafaela Magalhães. **O Programa de Cidades Históricas (PCH)**. In: REZENDE, Maria Beatriz; GRIECO, Bettina; TEIXEIRA, Luciano; THOMPSON, Analucia (Orgs). Dicionário IPHAN de Patrimônio Cultural. 1. ed. Rio de Janeiro, Brasília: IPHAN/DAF/Co-pedoc, 2015. (verbete). ISBN 978-85-7334-279-6

CRESWELL, J. W. W. **Projeto de pesquisa: métodos qualitativo, quantitativo e misto**. 2. ed. Porto Alegre: Bookman, 2010.

Fundação João Pinheiro. **Centro de Estatística e Informações Déficit habitacional municipal no Brasil**. / Fundação João Pinheiro. Centro de Estatística e Informações – Belo Horizonte, 2013.

GULLI, Luca; TALÒ, Francesca. **Cinquant'anni di esperienze nella gestione dei centri storici in un caso esemplare**. Journal of the Department of Cultural Heritage, II, v. 5, Capitale culturale: Studies on the Value of Cultural Heritage. University of Macerata, 2012. p 41-61.

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e estatística (2010).

IPHAN. **Recuperação de Imóveis Privados em Centros Históricos/organizadora**, Érica Diogo. – Brasília, DF : Iphan /Programa Monumenta, 2009.

JÚNIOR, O. **Políticas públicas e direito à cidade: programa interdisciplinar de formação de agentes sociais / organização**. Orlando Alves dos Santos Junior et al. 1. ed. - Rio de Janeiro: Letra Capital, 2017.

MENESES, Ulpiano T. B. de. **A cidade como bem cultural: áreas envoltórias e outros dilemas, equívocos e alcance na preservação do patrimônio ambiental urbano**. In: MORI, Victor Hugo et al. (Org.) Patrimônio: atualizando o debate. São Paulo: IPHAN, 2006, p. 33-76.

PEREIRA, W. E. N. **Breves notas acerca da firmação histórico-econômica de campina grande: do gado (século XIX) ao algodão (século XX)**. História Ecocômica & história de empresas. vol 19 n° 2 (2016). 295-346.

QUEIROZ, M. V. D. de. **Quem te vê não te conhece mais: arquitetura e cidade de Campina Grande em**

transformação (1930 - 1950). Campina Grande: EDUFCC, 2016.

ROLNIK, Raquel. **O que é cidade.** São Paulo: Brasiliense, 1995.

ROLNIK, Raquel. **Casas sem gente, gente sem casa: entendendo o problema, pensando soluções.** Disponível em: <<https://raquelrolnik.wordpress.com/2018/05/10/casas-sem-gente-gente-sem-casa-entendendo-o-problema-pensando-solucoes/>> Acesso em 14 fev. 2019.

ROLNIK, Raquel. **Um novo olhar para o velho centro.** Minha cidade / Vitruvius, n 071.01, Cidades do Brasil, ano 06, jun. 2006.

ROSSA, Walter. **Patrimônio urbanístico: (re)fazer cidade parcela a parcela.** In: ROSSA, Walter. Coimbra: Imprensa da Universidade de Coimbra, 2015. p. 97-131.

SAMPAIO, Andréa da Rosa. Reabilitação urbana e patrimônio arquitetônico em Portugal: contribuições das experiências do Porto e Guimarães. **Arquitextos**, São Paulo, ano 17, n. 195.02, 2016.

SILVA, A. F. P. **A cidade pelos Chapeados: Campina Grande 1980 - 1990.** 201X.

VARGAS, H. C.; CASTILHO, A. L. H. (Orgs.). **Intervenções em centros urbanos: objetivos, estratégicas e resultados.** Barueri: Manole, 2006.

VILHAÇA, F. **Espaço intra-urbano no Brasil.** Studio Nobel, São Paulo; 1ª edição, 2001.