

A QUESTÃO DOS ESPAÇOS OCIOSOS DA ÁREA DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO: O CASO DE JAGUARÃO-RS

**GIOVANA DE MATOS BANDEIRA¹; SILVANA DE MATOS BANDEIRA;
FRANCIELE FRAGA; ANA PAULA POLIDORI ZECHLINSKI²; ANA PAULA NETO
DE FARIA³**

¹Universidade Federal de Pelotas – gi_matosb@hotmail.com

²Universidade Federal do Rio Grande do Sul – mmmatosss@yahoo.com.br

Universidade Federal de Pelotas – fran-fraga@hotmail.com; anapaulapz@yahoo.com.br

³Universidade Federal de Pelotas - apnfaria@gmail.com

1. INTRODUÇÃO

Este trabalho descreve a pesquisa realizada como parte das atividades desenvolvidas em paralelo ao projeto de extensão denominado “Planejamento Urbano, inclusão social e patrimônio ambiental urbano”, contemplado no edital PROEXT 2014. O projeto de extensão está voltado para o estudo da cidade de Jaguarão no âmbito de seus usos e busca auxiliar os órgãos de gestão na compreensão das dinâmicas urbanas que interferem na inclusão social e na preservação patrimonial.

O principal objetivo da pesquisa é desvendar a existência da ociosidade e identificar os padrões espaciais de distribuição dos imóveis ociosos, apoiando o planejamento da cidade, levando a um reaproveitamento das áreas urbanas centrais e dando suporte à preservação da área histórica, a fim de evitar possíveis problemas e/ou tirar partido de possíveis benefícios, como afirmou Souza (2004, p. 46). Com isto, o trabalho propõe uma análise da área histórica de Jaguarão, identificando lotes vazios ou com edificações abandonadas ou subutilizadas e contribuirá para a compreensão dos padrões espaciais de presença de vazios urbanos e de prédios abandonados ou subutilizados em áreas de centros históricos. A cidade de Jaguarão, situada na fronteira sul do estado do Rio Grande do Sul, é reconhecida por suas propriedades arquitetônicas, tendo destaque os casarões elaborados nos últimos anos do século XIX e início do século XX.

A importância deste tema está associada ao reconhecido mérito da densificação das áreas já urbanizadas, conforme o Plano diretor participativo (2004, p.56), pois esta forma de organização da cidade aproveita investimentos públicos, reduzindo custos e economizando tempo com deslocamentos intra-urbanos. Em cidades pouco densas, o acesso desigual aos meios de deslocamento é um fator de exclusão social e dificulta a mobilidade. Além disso, há o conhecido déficit habitacional brasileiro que se contrapõe a imóveis vazios ou fechados, indicando o potencial de zonas infra-estruturadas para provisão de habitação de interesse social, as quais facilitariam a democratização do acesso ao solo urbano e à própria cidade.

Outro fator a ser levado em consideração são os fatores negativos associados a áreas com uma concentração significativa de imóveis ociosos ou abandonados, tais como o aspecto degradado do tecido urbano e a insegurança, levando as pessoas a evitarem estas áreas e ocorrendo a consequente desvalorização do centro histórico. Estes aspectos dificultam a preservação do

patrimônio histórico e comprometem a vitalidade econômica e social fundamental para a funcionalidade de áreas tombadas.

2. METODOLOGIA

A metodologia empregada consistiu em diversas etapas, algumas desenvolvidas em paralelo. Inicialmente foi realizado o levantamento das atividades existentes em cada lote dentro de todo perímetro urbano de Jaguarão. Este levantamento foi feito por alunos e professores da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal de Pelotas em 2012 e 2013, sendo que em algumas áreas esses dados foram conferidos e atualizados no início do ano de 2014. Também foi realizada a revisão teórica sobre os temas de vazios urbanos e subutilização de áreas urbanas, dinâmica urbana e preservação patrimonial.

Os dados levantados a campo sobre o uso do solo foram organizados e especializados com auxílio da ferramenta de SIG (Sistema de Informação Geográfica), tendo como suporte o software GVSIG. Após o cadastro de usos foi feita uma segunda organização dos dados, separando os tipos de uso em categorias especiais, compatíveis com o estudo a ser realizado.

A partir dos dados espacializados foi feito uma análise visual dos padrões de ocorrências de vazios urbanos e prédios ociosos ou abandonados. As regiões de maior incidência foram demarcadas e uma análise mais detalhada dos usos e características desses locais foi feita buscando uma compreensão maior dos possíveis fatores associados a esta realidade.

A seguir, se avaliou a relação dos padrões espaciais de imóveis ociosos e abandonados com a região de tombamento da cidade, já que o trabalho busca dar suporte a preservação desta área que é patrimonial.

3. RESULTADOS E DISCUSSÃO

A formação de áreas urbanas com alta concentração de imóveis vazios, ociosos ou subutilizados pode tornar-se um problema para a gestão das cidades. Estes espaços são considerados zonas de fragilidade, pois possuem potencialidades para a especulação imobiliária, subutilização do capital social investido em infraestrutura urbana, baixa atratividade de uso e apropriação do espaço público adjacente e uma paisagem urbana geralmente degradada. Quando estas áreas ocorrem dentro de centros históricos também pode ocorrer certa desvalorização do patrimônio histórico e comprometimento da área, visto que os espaços vazios tendem a ter pouco movimento de pessoas, assim como acúmulo de lixo, falta de manutenção, etc. (Figuras 1 e 2).

Os planos diretores buscam um disciplinamento da expansão urbana com o auxílio de instrumentos, como o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) progressivo no tempo, no qual o proprietário do terreno desocupado tem um crescente acréscimo anual sob o valor do IPTU, com a finalidade de desestimular a não-utilização e a subutilização de terrenos. No entanto, pouco tem sido feito para inibir a ociosidade e a subutilização de prédios já construídos em áreas com toda a infraestrutura urbana.

Esta temática tem sido estudada porque as áreas centrais das cidades tradicionalmente eram, até pouco tempo, o ambiente de transformações sociais, políticas, econômicas e culturais. Entretanto, após a segunda metade do século

XX, os centros perderam importância em relação aos novos vetores de expansão urbana, pois a saída de moradores, empresas, profissionais liberais, entre outros deixou nas áreas centrais um rastro de edificações vazias e subutilizadas.



Figura 1: Acúmulo de lixo e entulhos.
Fonte: autoras.



Figura 2: Degradação e falta de manutenção.
Fonte: autoras.

No caso do estudo de Jaguarão, o interesse é em avaliar em que medida os padrões espaciais de imóveis vazios e ociosos também ocorrem, e se estes são semelhantes ao relatado em outros estudos, já que o assunto normalmente é abordado para cidades de médio e grande porte.

A partir do banco de dados do uso de solo de Jaguarão foi gerado um mapa identificando as edificações sem uso, abandonadas e lotes vazios. É possível perceber uma significativa quantidade de ocorrências mais concentradas na região sudoeste do centro histórico, ainda dentro do perímetro de tombamento definido pelo IPHAN (Figura 3).

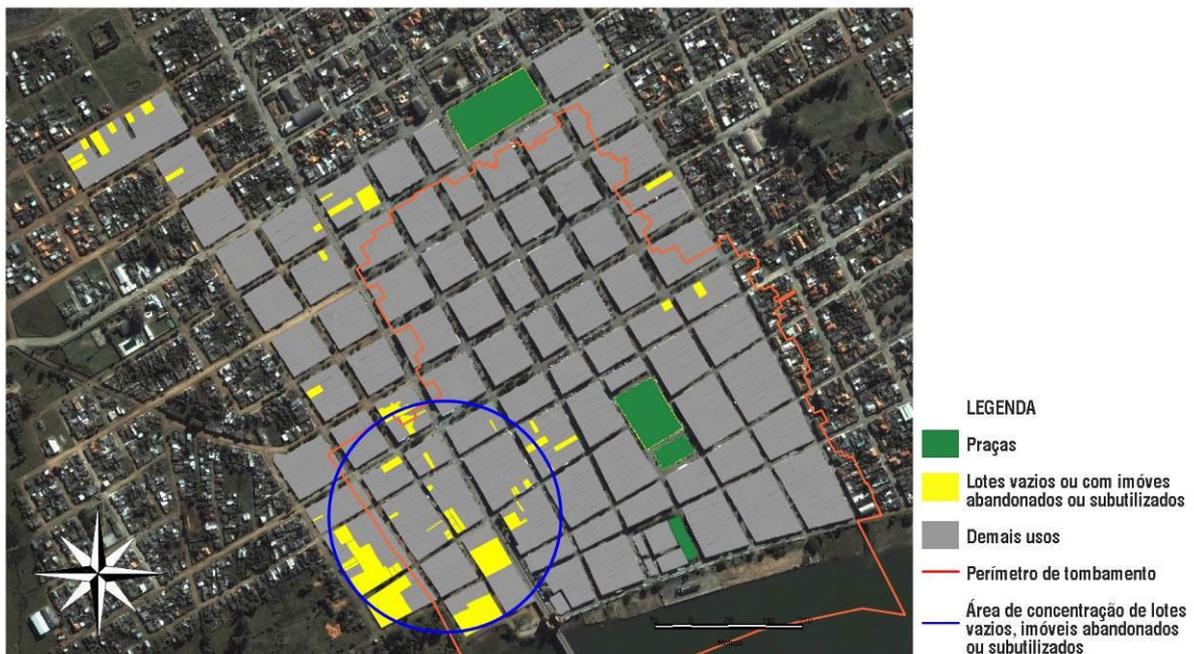


Figura 3: Mapeamento dos lotes vazios e com edificações abandonadas ou subutilizadas na área central de Jaguarão. Fonte: autoras.

A área de concentração de imóveis vazios e ociosos se caracteriza por possuir, além de algumas residências, vários tipos de usos. Há lojas de roupas,

bazares, lancherias, supermercados, restaurantes, ótica, escritórios, comércio informal, depósitos, etc. Esta área também fica muito próxima da orla do Rio Uruguai, que é divisa dos países Brasil e Uruguai, onde está a Ponte Barão de Mauá, que faz ligação entre os dois países, gerando um grande tráfego de carros e pessoas. No entanto, a rua que desemboca na ponte e a própria ponte servem de barreira física e visual para o tecido urbano tradicional que se desenvolve ao seu redor.

4. CONCLUSÕES

É preciso conscientizar a população e os gestores urbanos dos prejuízos causados pela manutenção da terra urbanizada ociosa. A ocupação de tais áreas é uma forma de maximização da utilização do estoque imobiliário e da infraestrutura nelas alocada. Também é necessário dar continuidade aos tecidos urbanos e pensar na utilização como modo de conservar e recuperar os centros, pois quanto mais compacta for a cidade, mais possibilidades ela terá de ser uma cidade de atividades sobrepostas, equitativa, ecológica, na qual arte, arquitetura e paisagem possam emocionar e satisfazer o espírito humano. Além disso, será uma cidade mais justa e não conivente com a exclusão gerada pelo acesso desigual aos meios de transportes, visto que será possível fazer a maior parte dos deslocamentos a pé. Para isso é preciso analisar os aspectos sociais, políticos e econômicos que envolvem a área para propor a requalificação.

5. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

SOUZA, Marcelo Lopes de. **Mudar a cidade: uma introdução crítica ao planejamento e à gestão urbanas**. 3 ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2004.

VILLAÇA, Flávio. **Espaço intra-urbano no Brasil**. 2. ed. São Paulo: Studio Nobel/FAPESP, 2000.

BRASIL. MINISTÉRIO DAS CIDADES. **Plano diretor participativo: guia para elaboração pelos Municípios e cidadãos**. Brasília: Ministério das Cidades, Confea, 2005.

FUNARI, Pedro Paulo; PINSKY, Jaime (Orgs.). **Turismo e patrimônio cultural**. 3. ed. São Paulo: Contexto, 2003.

GUTIERREZ, Ester Judite Bendjouya; *et al.* **A INCLUSÃO DA OCIOSIDADE: uma metodologia para inventariar imóveis urbanos ociosos. O caso de Pelotas (RS)**. Relatório final de pesquisa. Pelotas: FAUrb, UFPel, 2006.

SAMPAIO, Julio Cesar Ribeiro. **A persistência da subutilização dos centros das metrópoles brasileiras: o estudo de caso do Corredor Cultural do Rio de Janeiro**. Fórum Patrimônio: ambiente construído e patrimônio sustentável, Belo Horizonte: [s.n.], 2007.