



MANUAL DE REABILITAÇÃO DE
ÁREAS URBANAS CENTRAIS

107

créditos
credits

Presidente da República
President of the Republic
Luiz Inácio Lula da Silva

Ministro das Cidades
Ministry of Cities
Marcio Fortes de Almeida

Secretário Nacional de Programas Urbanos
National Secretary for Urban Programs
Benny Schasberg
Raquel Rolnik - janeiro de 2003 a abril de 2007.

Diretoria de Apoio à Gestão Municipal Territorial
Municipal Land Management Support Director
Otílie Machado Pinheiro

Programa de Reabilitação de Áreas Urbanas Centrais
Program for the Rehabilitation of Central Urban Area
Renato Nunes Balbim
Carolina Baima Cavalcanti
Leticia Miguel Teixeira
Bruna Martins de Melo

Realização, Coordenação e Financiamento
Management, Coordination and Financing
Secretaria Nacional de Programas Urbanos
Agência Espanhola de Cooperação Internacional
Demacamp – Planejamento, projeto e consultoria

Coordenação Geral
Coordination Management
Renato Nunes Balbim
Margareth Matiko Uemura - 2004 a 2006
Milton Botler - 2003 a 2004

Edição
Publication
Eleusina Lavôr Holanda de Freitas
Luciana Gomes Jorge

Elaboração
Creative Team
Renato Nunes Balbim
Carolina Baima Cavalcanti
Leticia Miguel Teixeira
Helena Menna Barreto Silva

Colaboração
Contributions
Margareth Matiko Uemura
Weber Sutti
Erica Diogo
Luis Gustavo Vieira Martins
Alice Carvalho

Apoio Administrativo
Administrative Support
Cláudia Nascimento Melo
Rhayra B. Cirqueira dos Santos
Renato Souza

MANUAL DE REABILITAÇÃO DE
ÁREAS URBANAS CENTRAIS

Brasil. Ministério das Cidades/ Agencia Espanhola de Cooperación Internacional - AECI
Manual de Reabilitação de Áreas Urbanas Centrais/ Coordenação Geral de Renato
Balbim – Brasília: Ministério das Cidades; Agencia Espanhola de Cooperación
Internacional – AECI, 2008

198 p.

ISBN

I. Reabilitação. 2. Centros Urbanos. 3. Manual. 4. Patrimônio Histórico.
I. Título. II. Ministério das Cidades. III. Agencia Espanhola de Cooperación Internacional

CDU (035)711.432.001.14

A P R E S E N T A Ç Ã O

O Ministério das Cidades foi criado, em 2003, com a missão de estruturar nacionalmente as políticas de habitação, saneamento, mobilidade, transporte e planejamento territorial urbano, por meio do incentivo à implementação de políticas locais de gestão do solo urbano baseadas nos preceitos colocados pela Constituição de 1988 e pelo Estatuto da Cidade. Um dos nossos objetivos é criar bases sustentáveis para reverter o quadro de exclusão sócio-territorial que caracterizou o processo de urbanização brasileiro.

Enfrentamos déficit habitacional de 7,9 milhões de moradias, enquanto, existem 4,5 milhões de imóveis urbanos vagos, com grande concentração nos centros das cidades. A Reabilitação de Áreas Centrais, com prioridade na destinação de imóveis vazios para programas de habitação de interesse social, contribui tanto para a superação desse patamar de déficit quanto para a transformação dos centros das cidades em locais de maior diversidade de uso e ocupação.

Pórtico Cais do Porto, Porto Alegre/RS.

O desafio de cada dia é a implementação de política que amplia o acesso à terra urbana bem localizada e infra-estruturada para a população de baixa renda, rompendo com o processo de urbanização periférica das cidades. Isso se viabiliza com o direcionamento adequado de recursos financeiros, humanos e tecnológicos, reorganizando as ações do Estado e da sociedade voltadas para enfrentar inclusive a degradação ambiental, na missão de construir cidades para todos.

MARCIO FORTES DE ALMEIDA

Ministro das Cidades

PRESENTATION

The Ministry of Cities was created during 2003 with the objective of achieving the structuring of national urban policies directed at housing, sanitation, mobility, transportation and planning through incentives aimed at the implementation of local urban management policies based on the principles included in the 1988 Constitution and in the City Statutes. One of our objectives is to create sustainable conditions within cities and thereby revert socio-territorial exclusion, a problem that has permeated the Brazilian urbanization process.

We are currently facing a 7.9 million housing deficit while there are 4.5 million unoccupied urban buildings, mainly located in the heart of the cities. The programs for the Rehabilitation of Central Urban Areas not only prioritize the allocation of vacant buildings for social interest housing but it also help to decrease the enormous housing deficit and to transform city centers into areas with a broader range of residents and purposes.

The challenge that we face on a daily basis is to implement policies that will grant the low income population greater access to urbanized land, well located and with a good infrastructure, and thereby break the current trend of continued peripheral urbanization. This can be achieved through the allocation of adequate financial, human and technological resources and through the reorganization of State and social projects and programs that can even lead to solutions related to environmental degradation. The mission is to build cities for all Brazilians.

MARCIO FORTES DE ALMEIDA
Minister of Cities

REABILITAR um centro urbano significa recompor, através de políticas públicas e de incentivos às iniciativas privadas, suas atividades e vocações, habilitando novamente o espaço para o exercício das múltiplas funções urbanas, historicamente localizadas naquela área, que fizeram de sua centralidade uma referência para o desenvolvimento da cidade.

O centro é a expressão de uma infinidade de funções de uma cidade e cada cidade tem um tipo de centro, expressando práticas, maneiras de fazer, histórias e formas próprias daquele local, daquela cultura e daquele conjunto de pessoas.

É necessário, portanto, a identificação de que habilidade cada centro perdeu, levando em consideração as características que são particulares de cada cidade e, para tanto, deve ser trabalhado o território urbano como um todo e não apenas as políticas e intervenções setoriais de maneira isolada. Para tanto, é preciso delimitar geograficamente a área de intervenção e, em seguida, realizar diversos estudos e levantamentos a fim de possibilitar uma abordagem que envolva todas as questões relacionadas àquele determinado território, seus usos anteriores, atuais e suas possibilidades considerando questões locais e globais, como os investimentos existentes, as políticas traçadas em cada um dos níveis da federação e os interesses privados que possam dinamizar ainda mais as intervenções.

O importante, então, é a coordenação dos recursos. Primeiro, devido ao caráter intersetorial das intervenções em áreas centrais e segundo, porque os recursos oriundos dos governos federal, estadual e municipal, ou ainda de fontes externas, têm de estar aplicados no mesmo território com um objetivos e diretrizes que sejam convergentes.

A sistematização das experiências de reabilitação nas cidades apoiadas pelo Programa, objeto deste livro é, portanto, um primeiro passo no sentido de compatibilizar as ações existentes e futuras a fim de otimizar a utilização dos recursos existentes e a busca de novas fontes de financiamento.

A iniciativa desta publicação partiu de um convênio entre o Conselho de Obras Públicas e Transportes da Junta de Andalucia (Espanha) e o Ministério das Cidades do Brasil, que tem como uma de suas ações o fortalecimento do Programa de Reabilitação de Áreas Urbanas Centrais, além do apoio a ações de reabilitação nas cidades de Belo Horizonte e São Luís.

O emprego de cooperações internacionais no horizonte das políticas públicas federais, estaduais e municipais revela-se um grande avanço que possibilita a troca de experiências e a transferência de conhecimentos. Na escala local, as cooperações internacionais exitosas, como é o caso com a Cooperação com a Junta de Andalucia leva ao fortalecimento e capacitação da gestão municipal e ao reconhecimento e a adequação de instrumentos públicos e privados existentes no país ou fora dele e que podem ser aplicados à gestão e ao desenvolvimento urbano local.

BENNY SCHASBERG

Secretário Nacional de Programas Urbanos

TO REHABILITATE an urban center is the process of restoring the area to its original purposes and activities through the introduction of public policies and incentives for the private sector, and thereby recover the urban center for the varied urban functions that were previously located in the area and became a reference for the development of the city.

A city center is the manifestation of an infinity of urban functions and each city has its own type of center which is a reflection of the uses, ways, heritage and of the characteristics of that particular location, culture and of that group of individuals.

It is therefore of utmost importance to identify the characteristics that a city center has lost, while taking into consideration the particularities of each city, to see the urban territory as a whole and to avoid the application of isolated sector policies. This requires the geographical delimitation of the intervention area and followed by studies and research that will allow for an approach based on all of the matters related to that particular territory, its previous and current uses and its future possibilities from both a local and a global perspective, such as existing investments, the policies laid out by each level of the federation and private interests that can stimulate the intervention.

It is also very important to coordinate the available resources. First, due to the intra-sector character of urban area interventions and second, due to the fact that resources originating from the federal, state and municipal governments must be used for the area in question and the intervention must be implemented with converging objectives and directives.

The object of this book is to systematize the rehabilitation experiences collected in cities that have been the object of Rehabilitation Programs, is a first step towards the aggregation of knowledge originating from current and future interventions and towards the optimization of existing resources and the identification of new financial sources.

The initiative for this publication originated in an agreement between the Andalusia Board of Public Works and Transport (Spain) and Brazil's Ministry of Cities, an agreement directed at strengthening the Rehabilitation Program for Central Urban Areas and to lend support to rehabilitation interventions for the cities of Belo Horizonte and São Luís.

The implementation of international cooperation agreements in the field of public, federal and municipal policies is a very positive development that allows for the exchange of know-how and knowledge transfer. On a local level, such as the cooperation agreement with the Andalusia Board, international cooperation leads to the strengthening and empowerment of the municipal management and to the acknowledgment and improvement of public and private tools within Brazil or abroad that can be used for urban management and development.

BENNY SCHASBERG
National Secretary of Urban Programs

Sumário

Summary

- 08** **INTRODUÇÃO**
INTRODUCTION
- 09** **Morar no centro: opção que ressurgiu**
To live in the city center: a revived option
- 11** **O Programa de Reabilitação de Áreas Urbanas Centrais**
Program for the Rehabilitation of Central Urban Areas
- PARTE 1**
- 22** **ELABORAÇÃO E IMPLEMENTAÇÃO DE PLANOS DE REABILITAÇÃO EM ÁREAS CENTRAIS**
PART 1
THE CREATION AND IMPLEMENTATION OF CENTRAL URBAN AREA REHABILITATION PLANS
- 23** **Primeira etapa: definições e diretrizes gerais**
Stage one: definitions and general directives
- 29** **Plano de Reabilitação: itens básicos de composição**
Rehabilitation Plan: Basic points
- 35** **Aspectos para implementação**
Implementation Points
- PARTE 2**
- 52** **EXPERIÊNCIAS DESENVOLVIDAS**
PART 2
DEVELOPMENT PLANS
- 53** **Preservação e novos usos para o patrimônio histórico**
The preservation and “recycling” of the historical heritage
São Luis/MA Belém/PA Amparo/SP Olinda/PE Salvador/BA
- 85** **Diversidade funcional, qualidade ambiental e melhor acesso aos centros**
Functional diversity, environmental quality and facilitated access to city centers
Porto Alegre /RS Belo Horizonte/ MG Maceió/ AL
- 105** **Reabilitação de “frentes d’água”, reforço das potencialidades econômicas e garantia da inclusão social**
Rehabilitation of seafront locations, reinforcement of economic potentials and assertion of social inclusion
Recife e Olinda/PE Rio de Janeiro/ RJ Natal/ RN
- TIRA DÚVIDAS**
- 138** **Questões sobre a Reabilitação de centros urbanos**
FREQUENTLY ASKED QUESTIONS
Questions on the Rehabilitation of urban centres
- 150** **Manual de Reabilitación de Áreas Urbanas Centrales**

INTRODUÇÃO

Casario, Belém/PA

Morar no centro: opção que ressurge

Os centros das grandes cidades brasileiras apresentam uma grande quantidade de imóveis vazios: prédios residenciais ou comerciais totalmente desocupados ou com utilização apenas do andar térreo. Isso contribui para o grande percentual de domicílios vazios identificados pelo IBGE nas grandes cidades, chegando a ultrapassar 18% em cidades como Recife, Rio de Janeiro e São Paulo.

Muitas famílias de classe média optaram por sair do centro nas últimas décadas porque preferiam morar em apartamentos ou casas mais modernos, em bairros mais segregados, ou porque consideravam as condições do centro deterioradas. Para as famílias de menor renda, o acesso a essas unidades deixadas vazias no centro é economicamente impossível, e as opções mais viáveis

continuaram sendo os cortiços, favelas e loteamentos precários na periferia. No entanto, em algumas áreas centrais, ainda moram muitas famílias para quem essa localização é importante em função, especialmente, da proximidade do trabalho.

Embora morar no centro possa ser uma opção para famílias de qualquer faixa de renda, a preocupação principal do Ministério das Cidades é viabilizar a permanência e a vinda daquelas com renda inferior a cinco salários mínimos, que constituem a maior parte do déficit habitacional brasileiro.

Ao promover a reforma de parte desses imóveis centrais e destiná-los a estas pessoas, a política pública está tratando de incluir uma parcela da população na cidade formal, permitindo-lhe habitar uma região consolidada, provida de toda infra-estrutura e mais próxima de locais de trabalho.

Para as famílias já moradoras no centro, que passam a ter uma moradia adequada e a viver num bairro reabilitado, a melhoria da qualidade de vida será sensível.

Para as que vêm dos bairros periféricos, a mudança também é transformadora. Afinal, as famílias economizarão recursos no transporte, terão maior acesso a serviços, tais como escolas, postos médicos, creches, etc. E ganharão tempo para outras atividades, antes gasto nas longas viagens que associam o transporte coletivo com os deslocamentos pedestres.

A promoção de habitação no centro para famílias de baixa renda certamente contribuirá para reduzir a pressão pela expansão das fronteiras urbanas e o adensamento excessivo de bairros periféricos. Mas espera-se também, ao dinamizar áreas centrais já consolidadas, a redução da segregação social e espacial e a melhoria das possibilidades de integração de diversas parcelas da população à economia e à vida urbana.

Living Downtown – a Resurrecting Option

The downtown areas in large Brazilian cities present a great number of uninhabited properties: residential and commercial buildings thoroughly unoccupied or disclosing only ground floor occupancy. This contributes to the significant percentage of vacant domiciles identified by the Brazilian Institute of Geography and Statistics (IBGE) in large cities, which amounts to over 18% in cities like Recife, Rio de Janeiro, and São Paulo.

A great many middle class families have opted to leave the downtown areas in the last decades as they preferred to live in apartment buildings or in more up-to-date houses in secluded neighborhoods, or because they reckon the downtown area as a deteriorated spot to live. For the lower-income families, the access to these dwelling units left vacant in the city center is economically unfeasible. The viable options continue to be the slums, favelas, and precarious portions of land in the outskirts. However, many families still live in downtown areas, owing to the fact that such locations are important for them, especially because of their proximity to their working places.

Although living downtown may be an option for families of any social classes, the greatest concern on part of the Ministry of Cities is to afford the permanence and the coming of families who earn less than five minimum wages, as they stand for the largest portion of the Brazilian deficit.

When promoting the renovation of part of these downtown properties and making them affordable by these people, the public policy is aiming at including a part of the population in the formal city, allowing these people to inhabit a consolidated region supplied with a thorough infrastructure and keeping them next to their working places.

The families already living downtown also start to have an appropriate place to live in a rehabilitated neighborhood and, therefore, quality of life is highly improved.

For the ones coming from farther neighborhoods, the change also means a positive transformation. After all, these families start to save money destined to transportation; their access to services is improved, including schools, medical assistance, children care, etc. In addition, they save time for other activities once spent in long trips associated with public transportation.

Fomenting downtown dwelling for lower-income families will certainly contribute to reduce pressure derived from the expansion of urban boundaries and the excessive densification of peripheral neighborhoods. When turning the already consolidated downtown areas into more dynamic spots, it is also expected to reduce social as well as spatial segregation, and to improve the possibilities of integrating several portions of the population with economy and city life.

Programa de Reabilitação de Áreas Urbanas Centrais

Na maior parte das grandes cidades brasileiras, a área central é formada pela parte mais antiga da cidade, o “centro histórico”, e por bairros lindeiros de uso misto (moradia, comércio, equipamentos), onde geralmente se concentram oportunidades de trabalho nessas atividades e no setor informal.

Sobretudo nas maiores cidades e nas capitais de regiões metropolitanas, as áreas centrais vêm passando por processos de mudanças das atividades e redução da população. Decorre desses fenômenos o esvaziamento, principalmente dos prédios residenciais, mas também daqueles que abrigavam empresas e instituições públicas e privadas, que vêm se transferindo para outras localizações.

As causas de tal processo são múltiplas, assim como as características de cada cidade são diferentes. No entanto, alguns fenômenos se repetem: a degradação do patrimônio histórico, a precariedade ambiental e habitacional, a concentração de atividades informais, a mudança no perfil socioeconômico dos moradores e dos usuários, a concentração de grupos sociais vulneráveis.

Essa situação de esvaziamento resulta na subutilização dos recursos disponíveis nas áreas centrais, como infra-estrutura, sistema de transportes e estoque imobiliário, além de contribuir para a expansão urbana e para adensamento populacional em áreas não servidas de infra-estrutura e distantes dos locais de trabalho. Do ponto de vista dos recursos públicos, além de não utilizar o que já existe, exige novos investimentos em áreas antes não ocupadas.

A prática da construção nova como única forma de provisão habitacional, seja pelo setor privado ou por programas públicos de habitação, em detrimento da recuperação do estoque construído, foi um fator determinante nesse processo. Além da expansão normal devida ao crescimento populacional, a mancha urbana continua se estendendo em direção às periferias, para o assentamento da população de baixa renda, e em direção às novas áreas de expansão imobiliária para abrigar os setores de alta renda.

Para o Programa de Reabilitação de Áreas Urbanas Centrais, o repovoamento das áreas centrais e o aproveitamento do estoque imobiliário existente podem ser fatores importantes, tanto para reabilitar essa parte da cidade, como para controlar a expansão da mancha urbanizada, garantindo um desenvolvimento mais equilibrado.

A perda de dinâmica urbana de certas áreas e a subutilização de equipamentos e infra-estruturas está na origem, nos últimos anos, de inúmeras experiências de intervenção nos centros urbanos de cidades da Europa e dos Estados Unidos. Elas constituíram no Brasil um roteiro não sistematizado de orientações para as ações de governos locais e da iniciativa privada, a partir dos anos oitenta.

The Downtown Area Rehabilitation Program

In most large Brazilian cities, the downtown area is comprised by the oldest core of the city center, the so-called "historic center", in addition to surrounding neighborhoods used in assorted ways (dwelling, trade dealings, equipment), where an ordinary working opportunity concentration.

Mainly in the largest cities and in capital cities encompassed by metropolitan regions, the downtown areas have faced changes in the activities with which they are involved, not to mention the decrease in population. Such phenomena lead to depopulation, an event that can be broadly noticed either in apartment buildings or in constructions where there formerly used to be organizations as well as public or private-owned companies, which have now moved into other locations.

The reasons why such process has taken place are multiple as each city also displays their own different features. Meanwhile, a few phenomena are recurrent: the historic heritage degradation, the environmental and housing precariousness, the concentration of informal economic activities, the change in the social and economic profile of both dwellers and users, the concentration of vulnerable social groups.

This depopulation framework leads to a defective use of the resources available in the downtown urban areas, such as infrastructure, transportation system and real estate stock, in addition to contributing to urban expansion and to populational densification in areas without infrastructure and distant from people's working places. As far as public resources are concerned, in addition to not exploring the already existing assets, it demands new investments in formerly empty areas.

The practice of only taking the new constructions into consideration as a way to provide dwelling places instead of recovering the constructed real estate was a major factor in this process – promoted by both private sector and public housing programs. Additionally to the ordinary expansion derived from the normal populational growth, the urban area continues to expand to the outskirts of the cities so that the lower-income population can find their dwelling places. This also occurs towards the new real estate expansion areas, where the higher-income sectors look for their places to live.

For the Downtown Area Rehabilitation Program, the repopulation of downtown areas and the reasonable use of the existing real estate stock can be figured out as important factors both for the rehabilitation of this part of the city and for the control and expansion of the urban area, thus granting a more balanced development.

In the last few years, the loss of urban dynamics noticed in certain areas and the

bad use of equipment and infrastructure lays in the origin of countless experiences concerned with interventions in urban areas of cities in Europe and in the United States. In Brazil, they made up a non-systematic set of guidelines for the actions taken by local governments as well as by the free enterprise, from the 1980's on. In Brazil, one of the effects resulting from these international interventions is the "evacuation" of the lower-income population from the downtown areas as fast as the new urban interventions, along with both public and private investments promoting property revaluation. Simultaneously, an attempt to attract new, wealthier inhabitants as well as more sophisticated activities takes place in a process known as "gentrification". In order to avoid such wicked effect, one of the most considerable concerns of the Downtown Area Rehabilitation Program is the maintenance or promotion of the diversity of functions and of the presence of people from different social classes within the areas of intervention by implementing effective mechanisms based on the Statute of the Cities. That is why the promotion of social dwelling in downtown areas is one of the backbones of its scope of action.

Program Objectives and Principles

The Rehabilitation Program is supposed and able to be a major instrument to guarantee the use and the democratic, sustainable occupation of urban downtown areas, let alone the preservation of both environmental and cultural heritage. It is also supposed to stimulate functional diversity, retrieve economic activities and search for the complementarity involving the manifold uses.

The recovery of the unduly used real estate stock allows providing or reinforcing the residential use through the maintenance and attraction of the population from different walks of life, including lower-income individuals. Therefore, the regulatory intervention carried out by the public authority in downtown areas by means of the Statute of the Cities is of fundamental importance: as the recovery steps start to be taken, the possibility to increase the search for properties is enlarged, once they become extremely costly for the continuity of the housing programs and for the traditional economic activities. On the other hand, the Brazilian Government sets a value on making part of its own idle real estate available for the feasibility of social interventions by using such areas promptly – in association with market-aimed usage – to generate resources that can make the set of actions effective.

The improvement of the available infrastructure through housing enhancement reduces public investment and promotes betterments in downtown

No Brasil, um dos efeitos dessas formas de intervenção internacionais tem sido a "expulsão" da população pobre das áreas centrais à proporção que as novas intervenções urbanísticas e investimentos públicos e privados promovem a revalorização imobiliária, paralelamente à atração de moradores mais ricos e atividades mais sofisticadas, processo conhecido como de "gentrificação".

Para evitar esse efeito perverso, uma das preocupações fundamentais do Programa Nacional de Reabilitação é a manutenção ou promoção da diversidade de funções e da presença de pessoas de diferentes estratos sociais nas áreas de intervenção, mediante mecanismo efetivos, fundamentados no Estatuto da Cidade. Por esse motivo, a promoção de habitação social nas áreas centrais constitui-se em um dos seus eixos principais de atuação.

Objetivos e princípios do Programa

O Programa de Reabilitação deve e pode ser um instrumento para garantir o uso e a ocupação democrática e sustentável dos centros urbanos, assim como a preservação do patrimônio cultural e ambiental. Ele deve também estimular a diversidade funcional, recuperar atividades econômicas e buscar a complementaridade entre os diferentes usos.

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, pois, à medida que as ações de recuperação começam a ser implementadas, cresce a possibilidade de aumentar a disputa pelos imóveis, tornando-os demasiado caros para a continuidade dos programas habitacionais e para as atividades econômicas tradicionais. Por outro lado, 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, associado com usos voltados ao mercado que gerem recursos para a efetivação do conjunto de ações.

O incremento do uso da infra-estrutura urbana já disponível por meio da ampliação da oferta de moradia reduz os investimentos públicos e promove a melhoria das áreas centrais, contribuindo para reverter os processos de esvaziamento e degradação. E mais, amplia o acesso da população à cidade, garantindo que uma parcela cada vez maior possa usufruir das áreas mais bem equipadas e estruturadas.

Esses objetivos e princípios são partes integrantes da Política Nacional de Desenvolvimento Urbano, baseada nas diretrizes do Estatuto da Cidade.

Estratégias de atuação

A criação do Ministério das Cidades, em 2003, decorreu da visão segundo a qual os problemas urbanos (infra-estrutura, transporte, moradia) estão articulados e suas soluções dependem de um tratamento de conjunto, combinando investimentos.

O Programa de Reabilitação de Áreas Urbanas Centrais foi criado pelo Ministério das Cidades, o qual entendeu que os problemas do centro são decorrentes da forma como cada cidade se desenvolve, e que suas soluções não podem ser desligadas da política urbana do município. Assim, as questões envolvidas nas áreas centrais são principalmente da alçada municipal, e a reabilitação dos centros, compreendida como um conjunto de ações integradas, deve ser uma política coordenada pelos governos locais ou com o seu total envolvimento.

Desse modo, o principal papel do Programa de Reabilitação é colaborar com os municípios no enfrentamento das questões do Centro. O que se pretende é, através da promoção técnica, do apoio financeiro e da divulgação de experiências, fomentar a realização de Planos Locais de Reabilitação de Centros, em consonância com os Planos Diretores Municipais que sejam implementados de forma cooperativa e intersetorial e que incorporem instrumentos de ações que assegurem a participação social em sua elaboração e implementação. Além disso, procura-se apoiar o município, no sentido de fazer um planejamento articulado entre as secretarias envolvidas, que supere as ações e programas setoriais, e a articular suas ações às dos governos estadual e federal num efetivo pacto federativo.

areas, which is a contribution to reverse depopulation and degradation processes. Furthermore, it magnifies population access to the city, assuring that an even greater number of people are able to enjoy better-equipped and structured areas. These objectives and principles are a part of the National Urban Development Policy, which is based upon the guidelines of the Statute of the Cities.

Acting Strategies

The creation of the Ministry of Cities in 2003 stemmed from the standpoint according to which urban issues (infrastructure, transportation, housing) are in close connection to each other and the respective solutions depend on a thorough treatment through the combination of investments.

The Downtown Area Rehabilitation Program was devised by the Ministry of Cities as it recognized the fact that downtown issues result from the development pattern followed by each city – and that the solutions for these issues cannot be disconnected from local urban policies. Consequently, downtown issues are a local and regional government's responsibility and the downtown area rehabilitation – as a set of integrated actions – is supposed to be a policy coordinated by the local administrations or with which they are fully compromised.

Therefore, the most important role played by the Rehabilitation Program is its cooperation with the local and regional governments to face the issues related to downtown areas. Through technical promotion, financial support, and divulgation of experiences, the intent is to foment Local Downtown Area Rehabilitation Plans in accordance with the Local Master Plans implemented in a cooperative and intersectional way, and which are able to incorporate action tools to guarantee social participation in its elaboration and deployment processes. Moreover, supporting the local government is also a target in terms of carrying out an effective planning that connects the local offices involved. This support is expected to overcome the sectorial actions and programs and to articulate its actions with both state and federal governments in a true federative agreement.

The articulation with the state government has played a prominent role in the Recife-Olinda Project, which was devised in an agreement between the State of Pernambuco, the City Halls of Recife and Olinda, and four Federal Ministries. Another case to be mentioned relates to the City of Salvador, where the negotiations with the State of Bahia allowed responding to the claims of downtown dwellers to keep 103 popular housing units in an action against the evacuation processes that preceded the rehabilitation of a local historic heritage known as Pelourinho.

As far as the actions that depend on the

Federal Government are concerned, it is extremely important to integrate the different ministries that may either directly or indirectly impact upon the problems or solutions related to downtown areas.

Several ministries, offices and federal organizations are nowadays connected to the Program. The aim is to coordinate the support as well as federal actions within the municipal governments, in an attempt to rise above the sectorial standpoints related to the ordinary policies of housing, traffic, transportation, mobility, sanitation, and deployment of urban equipment and infrastructure, in addition to heritage preservation and promotion of both social and cultural activities. It is also important to connect the Program to other ministries and federal departments and companies that own idle real estate in downtown areas. The target is to make its negotiation possible or allow such properties to be used by rehabilitation programs.

The Ministry of Cities comprises the National Offices of Urban Programs, Housing, Sanitation, and of Urban Mobility and Transportation, in addition to the Porto Alegre Railroad Corporation (Trensurb) and the Brazilian Urban Railroad Company (CBTU).

The Ministry of Culture acts through the Institute for National Artistic and Historical Heritage (IPHAN), which elaborates historic site preservation plans and coordinates the Monumenta Program. The Ministry of Tourism acts through the Tourism Development Program (Prodetur), which encourages activities to enhance local and regional tourism potentials.

The Ministry of Planning acts through the Public Heritage Office, which is responsible for the management of areas belonging to the National Patrimony. This ministry is also responsible to supervise the winding-up of federal organizations such as the Federal Railroad Company (RFFSA), which possess large properties in downtown areas.

The Federal Savings Bank (CEF) participates in this process as a financing/operating agent of the resources for the Ministry of Cities and also through the cooperation established with the French Government to define the Integrated Intervention Boundaries as well as technical consulting services.

By taking these strategic principles as a starting point, a momentous improvement was noticed in terms of federative cooperation. Local actions were reinforced through the consolidation of partnerships formalized by means of agreements with clear definition of roles and responsibilities of all the federated organizations involved.

The availability of public real estate for rehabilitation programs

(Sensus IBGE, 2000) One of the facts shown by data on the Brazilian housing

A articulação com o governo estadual tem sido especialmente importante no caso do Projeto Recife- Olinda, elaborado de forma conjunta entre o governo do Estado de Pernambuco, as prefeituras do Recife e de Olinda e quatro ministérios do governo federal. Há também o caso de Salvador, onde a negociação com o governo da Bahia permitiu responder à luta dos moradores para permanência das 103 moradias populares no centro, contrariamente aos processos de expulsão ocorridos nas etapas anteriores da reabilitação do Pelourinho.

Do ponto de vista das ações que dependem do governo federal, é fundamental integrar os programas dos diferentes ministérios que interferiram direta ou indiretamente nos problemas ou nas soluções para as áreas centrais.

Atualmente, estão envolvidos no Programa vários ministérios, secretarias e empresas federais, com o objetivo de coordenar o apoio e as ações federais nos municípios para além das visões setoriais das políticas de habitação, trânsito, transporte, mobilidade, saneamento e de instalação de equipamentos e infra-estruturas urbanas, assim como da preservação do patrimônio e promoção de atividades sociais e culturais. É importante também a articulação do Programa junto a outros Ministérios e empresas e órgãos federais detentores de patrimônio imobiliário ocioso em áreas centrais, com o intuito de viabilizar o seu repasse ou o uso desses imóveis para os programas de reabilitação.

Do Ministério das Cidades participam as secretarias nacionais de Programas Urbanos, de Habitação, de Saneamento e de Mobilidade Urbana e Transportes, além da Empresa de Trens Urbanos de Porto Alegre S.A. (TRENURB) e da Companhia Brasileira de Trens Urbanos (CBTU).

O Ministério da Cultura atua através do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN), que elabora os planos de preservação de sítios históricos e a coordenação do Programa Monumenta. O Ministério do Turismo intervém através do Prodetur, que estimula atividades para ampliar o potencial turístico das cidades.

O Ministério do Planejamento atua por meio da Secretaria de Patrimônio da União, responsável pela gestão das áreas pertencentes ao Patrimônio Federal. Esse ministério é também o responsável pelo acompanhamento do processo de liquidação das empresas federais, como a Rede Ferroviária Federal (RFFSA), detentoras de grandes áreas em zonas centrais.

A Caixa Econômica Federal participa como agente operador e financeiro dos recursos do Ministério das Cidades e também através da cooperação estabelecida com o Governo Francês para a definição dos Perímetros de Intervenção Integrados e consultorias técnicas.

A partir desses princípios estratégicos houve um grande avanço no campo da cooperação federativa, com reforço das ações municipais através da consolidação de parcerias formalizadas em convênios e acordos com definição clara e pactuada de papéis e responsabilidades dos entes federados envolvidos.

A disponibilização dos imóveis públicos para os programas de reabilitação

(Censo IBGE, 2000). Os números que compõem o déficit habitacional brasileiro revelam, entre outros, o seguinte paradoxo: enquanto o déficit de novas moradias é calculado em 6,5 milhões de novas unidades, existem hoje quase 5 milhões de imóveis urbanos vagos.

Só na cidade de São Paulo são 400.000 domicílios urbanos vagos, a maioria situada em áreas consolidadas e centrais. Apenas no centro de São Paulo são mais de 200 os prédios inteiramente vagos, parte deles pertencente a empresas e fundos públicos, como é o caso dos prédios do Fundo Previdenciário. Em Recife e no Rio de Janeiro, por exemplo, os imóveis vagos chegam a 18% do total de domicílios da área urbana.

Alguns são "ocupados" pelos movimentos sociais de luta por moradia com o objetivo de pressionar o poder público a fim de que sejam destinados à produção de moradia para famílias de baixa renda. Entretanto, freqüentemente esses imóveis permanecem vazios por anos e acabam sofrendo intenso processo de degradação física, chegando inclusive, a apresentar riscos de desabamento para o seu entorno.

deficit is the following paradox: while the new housing deficit is calculated at 6.5 million units there are today almost 5 million urban buildings that remain unused.

Only in São Paulo there are 400.000 vacant or underused urban residential units and a majority of the units is located in central consolidated areas. There are more than 200 high rise buildings that are completely vacant and some are the property of enterprises and public funds such as in the case of buildings belonging to the Social Security Fund. In Rio de Janeiro and Recife unoccupied buildings compose 18% of the total of residences in the city urban areas.

Some of the buildings have been "occupied" by social movements fighting for their right to housing and in order to pressure the public sector to turn them into housing for low income families. However, in most cases the "occupied" buildings remain empty for years and end up suffering from a process of intense physical degradation that can even lead to possible collapse and become a risk factor for the surrounding areas.

Several buildings belonging to the Federal Government in São Paulo Rio de Janeiro, Vitória and, among others Recife, fall into the above mentioned category. The majority of the buildings belong to the General Social Security Fund (FGPS) that is part of the National Social Security Institutes's (INSS), the Federal Union Patrimony (SPU) and to the now extinct Federal Railroad Network (RFFSA) and were constructed in the decades between 1940-60 and were part of the socio-economic dynamics of the period and lack any current function or value.

To achieve the renovation of buildings in central city areas is an extremely complex undertaking due to the value of land, related legislation, the involved logistics and above all the prejudices and attitudes of society towards Social Interest Housing (HIS) in areas with a high real estate value. The implementation of renovation projects has, however, been achieved thanks to the participation of social organized movements and thanks to the work of professionals and their work on viability research, basic projects, engineering budgets and even the monitoring of and participation in the construction process.

However, and in general, the enormous number of real estate buildings that exist in the centers of Brazilian cities that have a direct connection to the degradation of public areas is enough to justify the implementation of significant "revitalization plans" through large scale appropriation and demolition actions in partnership with capital from big real estate enterprises, the policy known as "demolish the neighborhood".

Actions by the Federal Government directed at promoting the Social Function of Property

The Ministry of Cities has signed several

agreements with the Federal Rail Network (RFFSA) and the National Social Security Institute (INSS) in order to achieve a reduction of the housing deficit and to implement the social function of urban land. The Ministry is also working with the Federal Patrimony Secretariat and with the Ministry of Transportation in order to allow for the alienation of vacant and/or underused lots and buildings through property regulation and social interest housing programs. The main purpose is to make use of vacant buildings that are an economic burden to the public sector, degrade public spaces and do not fulfill any social function.

The Rehabilitation Program for Central Urban Areas has been charged with the ongoing implementation of the provisions of the signed Agreements with the support of local governments, associations and cooperatives and through proposals for an improvement in urban legislation. These initiatives have allowed for the creation of viability assessments for projects that are foreseen in the Municipal Rehabilitation Plans through the use of investment and financing lines that will lead to the execution of renovation work and consequently change the use of the property.

The National Urban Programs Secretariat team has, since 2005, worked with several partners with the objective of simplifying the housing rehabilitation and/or property regularization processes related to non-operational buildings that belong to the Federal Union, the National Social Security Institute (INSS) and the National Railroad Network (RFFSA).

President Lula sanctioned Law 11.481 on May 31, 2007 in order to address the need for simplified regularization and rehabilitation processes. The law is the result of efforts by the Brazilian Government to adapt current norms to the urban legal regulations instituted after the Federal Constitution of 1988 and the City Statutes (law nr. 10.257/2001) which safeguard the constitutional right to housing for each and every citizen.

The sanctioning of the above mentioned Law has implied the development of the Brazilian legal system in relation to the safeguarding of property and the broadening of access to land as it has led to a significant reform of the Federal Union patrimony, strengthened the tools for the acknowledgment of the right to property for the low income population, removed the main legal obstacles and improved legislation through the simplification of processes for the concession of property titles and created the tools for the alienation and transfer of vacant buildings.

The changes created by the implementation of law 11.481/07 must be incorporated into local rehabilitation strategies and should have an impact not only on the viability of rehabilitation ventures but also regarding the concession the right of access to land and the safeguarding of property rights.

Esse é o caso de vários imóveis de prioridade do Governo Federal em grandes cidades como São Paulo, Rio de Janeiro, Vitória, Recife, entre outras. Em sua maioria, são imóveis pertencentes ao Fundo Geral da Previdência Social (FGPS) do Instituto Nacional de Seguridade Social (INSS), ao Patrimônio da União (SPU) e à extinta Rede Ferroviária Federal (RFFSA), construídos nas décadas de 1940-60, inseridos na dinâmica daquele período e que hoje se encontram sem função e sem mercado.

Entretanto, viabilizar a reforma de imóveis em centros de cidades é tarefa extremamente complexa, dado o valor da terra, as legislações incidentes, a logística envolvida e, sobretudo, os preconceitos e disposições da sociedade em contrário à Habitação de Interesse Social (HIS) em área tidas como valorizadas. A implementação desses empreendimentos vem se tornando possível graças à organização dos movimentos sociais e do trabalho das assessorias técnicas, por meio da realização dos estudos de viabilidade, projetos básicos, engenharia orçamentária, monitoramento e até participação nas obras.

No entanto, comumente, o enorme estoque imobiliário presente nos centros de cidades brasileiras, associado à deterioração de áreas públicas, serve de justificativa para a implementação de grandes “planos de revitalização”, por meio de ações de desapropriação e demolições em massa associadas ao grande capital imobiliário, a conhecida política do “arrasa quarteirão”.

A ação do Governo Federal para a promoção da Função Social da Propriedade

Na perspectiva de buscar reduzir déficit habitacional e cumprir a função social da terra urbana, o Ministério das Cidades assinou convênios com a RFFSA e o INSS e vem trabalhando conjuntamente com a Secretaria do Patrimônio da União e com o Ministério dos Transportes para permitir a alienação de terrenos e imóveis vazios e subutilizados para programas de regularização fundiária e de provisão habitacional de interesse social. A idéia é dar destinação aos imóveis que, vazios, oneram o setor público, degradam o espaço urbano e, portanto, não cumprem sua função social.

Nesse processo, o Programa de Reabilitação de Áreas Urbanas Centrais teve como incumbência avançar nos dispositivos dos acordos firmados, através do apoio a governos locais, associações e cooperativas e, também, através da proposição do aprimoramento da legislação urbanística. Essas iniciativas permitiram viabilizar os empreendimentos previstos nos Planos Municipais de Reabilitação, que associam linhas de investimento e financiamentos a fim de possibilitar a execução de obras de reforma e transformação de uso.

Desde 2005, a equipe da Secretaria Nacional de Programas Urbanos, com diversos parceiros, trabalha no sentido de simplificar a destinação dos imóveis não operacionais, pertencentes à União, ao INSS e a RFFSA, a programas habitacionais ou de regularização fundiária. Assim, em 31 de maio de 2007, foi sancionada pelo Presidente Lula a Lei nº 11.481. Essa lei resulta dos esforços do governo brasileiro em promover a adequação dos normativos vigentes à ordem jurídico-urbanística instituída depois da Constituição Federal de 1988 e Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001), obedecendo ao desígnio constitucional de garantir o direito à moradia para todos os cidadãos.

A sanção da lei significou um grande avanço do ordenamento jurídico brasileiro relacionado à segurança da posse e à ampliação do acesso a terra na medida que promove uma significativa reforma da legislação de patrimônio da União, fortalece os instrumentos de reconhecimento do direito de posse da população de baixa renda e retira os principais entraves jurídicos e aperfeiçoando a legislação através da simplificação dos processos de entrega de títulos e da criação de instrumentos para a alienação e transferência de imóveis ociosos.

As mudanças instituídas com a Lei nº 11.481/07 devem ser assimiladas nas estratégias locais de reabilitação, o que provoca impacto tanto na viabilização de empreendimentos, quanto no acesso a terra e na segurança de posse.



Pelourinho, Salvador /BA



Degradação do casario, São Luis /MA



Intervenção para recuperação do Imóvel, São Luis/MA

The main developments created by Law nr. 11.481 of May 31, 2007:

·The possible use of property ownership tools (Concession of the Real Right of Use, Free Fee Farm and the Concession of Special Use Rights for Housing Purposes) for property belonging to the Federal Union, including land owned by the navy;

·The acceptance and implementation of tools that led to the Housing Financing System's acknowledgment of property possession as a real guarantee for construction or house improvement financing;

·Free Notary fees for the first registration that favors a beneficiary of a social property ownership regularization program (under 5 minimum salaries) and for the first registration of residential construction of up to 70 square meters;

·The possibility to sell INSS and RFFSA buildings directly to the beneficiaries of property regularization programs or social interest housing projects;

·To foresee the public offering of INSS buildings to public administration and thereby create the right of first option for uses that are foreseen by the Law;

·To safeguard the free of charge occupation of land owned by the Federal Union for low income families as well as to implement legislation that authorizes the donation of buildings owned by the Federal Union for beneficiaries of housing rehabilitation and social interest regularization programs;

·To create simple and fast Notary and Real Estate Registry proceedings for the demarcation and registration of areas owned by the Federal Union;

·The alterations of Laws 9.636/98, 9.760/46 and Executive Laws 2.398/87 and 1.876/81 and the respective adaptation of their contents in relation to the registration and inscription of Federal Union buildings, the optimization of the SPU proceedings as well as the exemption of taxes for regularization projects and housing provisions for the low income population;

Principais avanços da Lei nº 11.481, de 31 de maio de 2007:

- * A possibilidade de utilização de instrumentos de regularização fundiária (Concessão de Direito Real de Uso, Aforamento Gratuito e Concessão de Uso Especial para fins de Moradia) em imóveis da União, inclusive terrenos de marinha e acrescidos;
- * Aceitação dos instrumentos de reconhecimento de posse pelo Sistema Financeiro da Habitação como garantia real para a obtenção de financiamento para a construção e melhorias habitacionais;
- * Gratuidade cartorial para o primeiro registro em favor de beneficiário de programas de regularização fundiária social (abaixo de 5 salários mínimos) e para a primeira averbação de construção residencial até 70m².
- * Possibilidade de venda direta dos imóveis do INSS e da RFFSA aos beneficiários de programas de regularização fundiária ou provisão habitacional de interesse social;
- * Previsão de procedimento prévio de oferta pública dos imóveis do INSS à administração pública, criando um direito de preferência para os usos previstos na lei;
- * Garantia da ocupação gratuita de terrenos da União para famílias de baixa renda, além da aplicabilidade da legislação que autoriza a doação de imóveis da União para beneficiários de programas habitacionais e de regularização de interesse social.
- * Criação de um procedimento ágil para a demarcação e registro de áreas da União junto aos Cartórios de Registro de Imóveis;
- * Alterações nas Leis nº 9.636/98, 9.760/46 e Decretos Leis nº 2.398/87 e 1.876/81, adequando conteúdos referentes ao cadastramento e à inscrição de imóveis da União, otimização de procedimentos da SPU e isenção de taxas para projetos de regularização e provisão habitacional para população de baixa renda.

Apoio Financeiro

O Programa apóia, com recursos do Orçamento Geral da União (OGU), a elaboração de Planos de Reabilitação e as ações a ele relacionadas para definir as áreas a serem reabilitadas, além do conjunto de ações, estratégias e projetos, locais de intervenção integrada, todos os itens necessários para a requalificação do espaço urbano.

Além disso, em articulação com o Congresso Nacional, o Programa vem conseguindo investir recursos a fundo perdido para a execução de obras previstas nos planos de reabilitação. São investimentos em infraestrutura, equipamentos urbanos, espaço público, patrimônio etc.

Também por meio do OGU e das linhas de financiamento, o Governo Federal apóia a produção habitacional através do financiamento para reforma de imóveis subutilizados ou vazios e a execução de planos, projetos e obras de transporte, mobilidade e de saneamento ambiental.

Atualmente, as seguintes cidades elaboram seus planos de reabilitação de centros com o apoio técnico e financeiro do Ministério das Cidades: São Luís (MA); Recife e Olinda (PE), em projeto integrado; Camaragibe (PE), Belém (PA), Maceió (AL), Porto Alegre (RS); Salvador (BA); Belo Horizonte (MG); Natal (RN); Fortaleza (CE); Vitória (ES), além de Amparo, Santo André, Osasco e Piracicaba (SP), Pelotas (RS), Aracajú (SE). Entre as capitais e municípios de RMs, as seguintes cidades contam com investimentos para obras: Maceió (AL), Salvador (BA), Mauá (SP), Viamão (RS), Valparaíso de Goiás (GO), Belém (PA), Moreno (PE), Altos (PI), Juazeiro (BA), Suzano (SP), Senador Canedo (GO), Itamaracá (PE), Niterói (RJ), Vinhedo (SP), Jaguariúna (SP), Monte Mor (SP), Lauro de Freitas (BA) e Contagem (MG).

Contam com apoio técnico do Ministério, através, sobretudo da elaboração, assinatura e efetivação de Acordos de Cooperação Técnica que coordenam investimentos e ações, as cidades do Rio de Janeiro (RJ), Recife e Olinda (PE), Porto Alegre (RS), Natal (RN) e Salvador (BA).

Financial Support

By means of resources from the Federal Budget, the Program supports the elaboration of Rehabilitation Plans and related actions to define the areas to be rehabilitated, in addition to the set of actions, strategies and projects, integrated intervention locations – all the items required for the requalification of the urban space.

Furthermore, in an agreement with the Brazilian National Congress, the Program has been able to invest community support resources for the execution of public works as stated by the rehabilitation plans. These investments are destined to infrastructure, urban equipment, public space, heritage, etc.

Also supported by the Federal Budget and credit facilities, the Brazilian Government supports housing production through financing the renovation of badly used properties and vacant properties, in addition to the execution of plans, projects, and public works in transport, mobility, and environmental sanitation.

At present, the following cities have elaborated their downtown rehabilitation plans under the technical and financial support of the Ministry of Cities: São Luís (State of Maranhão); Recife and Olinda (Pernambuco) in an integrated project; Camaragibe (Pernambuco); Porto Alegre (Rio Grande do Sul); Salvador (Bahia); Belo Horizonte (Minas Gerais); Natal (Rio Grande do Norte); Fortaleza (Ceará); Vitória (Espírito Santo), in addition to Amparo, Osasco, Santo André and Piracicaba (State of São Paulo), Pelotas (Rio Grande do Sul), Belém (State of Para), Maceió (State of Alagoas) and Aracaju (Sergipe). Among capital cities and other towns located in metropolitan areas, the following count on investments dedicated to public works: Maceió (State of Alagoas), Salvador (Bahia), Mauá (São Paulo), Viamão (Rio Grande do Sul), Valparaíso de Goiás (Goiás), Belém (Pará), Moreno (Pernambuco), Altos (Piauí), Juazeiro (Bahia), Suzano (São Paulo), Senador Canedo (Goiás), Itamaracá (Pernambuco), Niterói (Rio de Janeiro), Vinhedo (São Paulo), Jaguariúna (São Paulo), Monte Mor (São Paulo), Lauro de Freitas (Bahia), and Contagem (Minas Gerais).

The cities of Rio de Janeiro, Recife and Olinda (State of Pernambuco), Porto Alegre (Rio Grande do Sul), Natal (Rio Grande do Norte) and Salvador (BA) are technically supported by the Ministry of Cities, especially in terms of elaboration and execution of Technical Cooperation Agreements for the coordination of investments and actions.



Degradação do casario, São Luis /MA



PARTE I

ELABORAÇÃO E IMPLEMENTAÇÃO DE PLANOS DE REABILITAÇÃO DE ÁREAS CENTRAIS

Primeira etapa: Definições e diretrizes gerais

Os territórios e os objetivos da intervenção

Numa definição preliminar, as áreas urbanas centrais compreendem um bairro ou um conjunto de bairros consolidados, articulados ou não em torno do núcleo original da cidade, com forte poder de concentração de atividades e pessoas, dotados de infra-estrutura urbana, acervo edificado, serviços e equipamentos públicos, serviços de vizinhança e oportunidades de trabalho.

Essas áreas são reconhecidas como “o centro” por seus habitantes e mantêm um forte apelo simbólico. São também áreas onde se concentram os edifícios e sítios considerados como patrimônio histórico.

Apresentam, porém, em geral, processos de evasão de população e de perda ou substituição de atividades, assim como degradação ambiental, incluindo o patrimônio, os espaços públicos e a infraestrutura. São também áreas onde diversos problemas sociais urbanos ficam mais expostos: menores abandonados, população em situação de rua, consumo de drogas etc.

Algumas causas do esvaziamento e “decadência” das áreas centrais nas últimas décadas são comuns a todas as grandes cidades, não obstante as grandes diferenças entre elas. Dentre elas, estão os novos modelos residenciais e de consumo das classes médias (conjuntos fechados e shopping centers); o desenvolvimento de outros centros financeiros e de serviços; o deslocamento de órgãos da administração pública. Estas causas interagem, correspondem à lógica do capital imobiliário e são reforçadas, em muitos casos, por fortes investimentos públicos em infra-estrutura nas novas “centralidades”. Em algumas cidades, as transformações nos processos produtivos provocam o deslocamento ou a desativação de grandes instalações industriais ou do sistema de transportes (áreas de portos, pátios ferroviários etc) localizados junto aos centros.

No entanto, as áreas centrais das grandes cidades brasileiras apresentam diferenças importantes, seja no tipo e gravidade dos problemas a resolver, como nas potencialidades para seu processo de reabilitação.

Para fazer um Plano de Reabilitação, cada cidade precisará definir qual a área de abrangência da intervenção, além de fazer emergir, por meio de análises técnicas e dos anseios e conhecimentos cotidianos da população envolvida, os problemas desse território e as questões que poderão ser abordadas no prazo do plano e com os recursos disponíveis. A definição dos planos deverá também levar em conta todas as potencialidades do território delimitado e recursos de diferentes políticas setoriais, de modo a definir um conjunto de ações integradas.

Em umas cidades, parte da necessidade da preservação do patrimônio vai ser resolvida com recursos habitacionais, que resolvem também o problema da moradia. Em outras, são os grandes terrenos

The Territories and the Objectives of Intervention

In a preliminary view, the downtown areas encompass a neighborhood or a group of consolidated neighborhoods, which may be articulated around an original city core, exerting a significant power to concentrate activities and individuals. They also count on urban infrastructure, a collection of constructions, services and public equipment, neighborhood services and job opportunities.

These areas are recognized as “the city center” by their citizens and play an important symbolic role for the population. These areas also concentrate the set of buildings and sites regarded as historic heritage.

However, these areas usually present emigration processes and loss or substitution of activities, in addition to environmental degradation, including heritage, public spaces and infrastructure. Several social urban problems are more visible in such areas as well: neglected minors, downtroddenness, drug dealing, etc.

A few reasons for depopulation and “decadence” in downtown areas in the last decades are the same for all large cities, no matter how different these cities may be. Some of these reasons include the new middle-class residential and consumption standards (closed structures and shopping malls); the development of other financial and service centers; the displacement of public administration entities. These reasons interact, correspond to the real estate capital logics, and are often reinforced by expressive public infrastructure investments in the new “centralities”. The transformation of production processes in some cities lead to the displacement or the deactivation of portentous industrial premises or of the transportation system (docks, railroad stations, etc.), which are situated next to the downtown areas.

Meanwhile, the downtown areas in large Brazilian cities present remarkable differences, either in terms of the intensity of the problems to be solved or in the potentials for their rehabilitation processes.

In order to make a Rehabilitation Plan feasible, each city must define the scope of intervention and, by means of technical analyses and by getting to know the expectations and the daily-life knowledge of the population involved, put into view the problems of each territory and the issues that should be approached within the plan deadline, according to resources available. The plan definition should also take into account all the potentials concerned with the delimited territory and the resources coming from different policies, so that a set of integrated actions can be defined.

In some cities, a part of the heritage preservation requirements is going to be solved through housing resources that can

also solve the dwelling problem. In other cities, the large Government-owned deactivated lots are expected to bring forth the conditions for economic dynamics and for the dwelling solutions in the downtown area.

In some cities, the interventions to solve public heritage degradation problems, lack of appropriate public lights, and destroyed sidewalks, for instance, can contribute to reduce violence.

Anyway, the problems and potentials identified in downtown areas clearly indicate that such areas currently present the most favorable conditions for the implementation of the principles and instruments contained in the Statute of the Cities – mainly the ones referring to the urban property social function and to the Right to the City.

The definition and the implementation of the instruments of the Statute are essential aspects for the feasibility and for the consistency of the Rehabilitation Plans in relation to the urban policy objectives.

What is the meaning of rehabilitating?

A downtown recovery involves multiple aspects linked to environment, economic activities, social inclusion, accessibility, quality of life, housing, leisure, culture, etc.

The use of the term rehabilitate means to recompose activities, requalifying the space through public policies and incentives to private enterprise, so that the multiple urban functions can be exerted, which are historically located in the same area of a given city, and recognized by everyone as a centrality and a urban development reference. Meanwhile, this does not naturally exclude the implementation of new activities and functions, which do not contradict the identity of the downtown area.

The rehabilitation process involves the management of integrated actions, of both public and private nature, the recovery and reuse of buildings in areas that have already been consolidated, which includes the idle, vacant, abandoned, badly used, unhealthy spaces and buildings. This process also involves the improvement of collective spaces, public services, community equipment, and accessibility equipment towards the repopulation and the use by different social classes.

This means dealing with the territory in an integrated way and not by means of isolated sectorial policies. It also means articulating different public segments and breaking with "corporate" cultures found in public administration.

Furthermore, it should be reinforced that, for the urban Brazilian policy, the rehabilitation of urban areas has assumed a sense that totally differs from the sense – and from the agenda – that the revitalization processes in downtown areas presented in countries of the Northern Hemisphere.

desativados pertencentes à União que criarão as condições para a dinamização econômica e para as soluções habitacionais na área central.

Em algumas cidades, as intervenções para resolver os problemas do patrimônio público degradado, da falta de iluminação adequada, das calçadas destruídas, pode contribuir para reduzir as manifestações de violência.

De qualquer modo, os problemas e potencialidades identificados nas áreas centrais indicam, de forma muito clara, que essas áreas reúnem, atualmente, as condições mais favoráveis para a implementação dos princípios e instrumentos contidos no Estatuto das Cidades. Especialmente os que se referem à função social da propriedade urbana e ao direito à Cidade.

A definição e implementação dos instrumentos do Estatuto são aspectos essenciais para a viabilidade e para a coerência dos Planos de Reabilitação com os objetivos da política urbana.

O que significa reabilitar?

A recuperação do centro envolve múltiplos aspectos ligados ao ambiente, às atividades econômicas, à inclusão social, à acessibilidade, à qualidade de vida, à moradia, ao lazer, cultura etc.

O uso do termo REABILITAR significa 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. No entanto, isso não exclui, naturalmente, a implementação de atividades e funções novas, que não sejam contraditórias com a identidade do centro.

A reabilitação é um processo de gestão de ações integradas, públicas e privadas, de recuperação e reutilização do acervo edificado em áreas já consolidadas da cidade, que compreende os espaços e

edificações ociosas, vazias, abandonadas, subutilizadas e insalubres; além da melhoria dos espaços de uso coletivo, dos serviços públicos, dos equipamentos comunitários e da acessibilidade, na direção do repovoamento e da utilização pelas diferentes classes sociais.

Isso significa trabalhar de forma integrada no território, e não com políticas setoriais isoladas. Significa também articular diferentes esferas públicas e romper com as culturas “corporativas” existentes na administração pública.

Além disso, o que deve ser reforçado é que, para a política urbana brasileira, a reabilitação dos centros tem um sentido totalmente diferente do sentido - e da agenda - que os processos de revitalização de áreas centrais tiveram em cidades de países do Norte.

Lá, a reconquista dos centros para a ampliação de espaços públicos de qualidade, a implantação de projetos turísticos baseados no trinômio equipamentos culturais, entretenimento e gastronomia, assim como para atração de escritórios inteligentes vinculados à gestão de negócios globalizados, constituíram programas que reposicionaram essas áreas no ranking da competição global entre cidades. O efeito imediato dessas medidas - enobrecimento das áreas ou gentrificação - superou, via valorização imobiliária, investimentos públicos feitos no processo de requalificação urbanística. No entanto, em várias dessas cidades, um dos efeitos foi a inviabilização da permanência dos setores mais pobres da população.

Reabilitar os centros, de acordo com a estratégia de ampliar o espaço de urbanidade para todos, é um desafio de enorme complexidade, pois significa romper o paradigma de que requalificar uma área é sinônimo de excluir qualquer traço da presença dos mais pobres - a não ser como garçons, porteiros ou artistas envolvidos em espetáculos que compõem o cenário, pessoas que evidentemente viverão bem longe dali, em alguma favela ou periferia precária.

Those countries devised programs that repositioned such areas in the global, competitive ranking of the cities. The programs comprised important elements such as the reoccupation of downtown areas to enlarge the public spaces that are capable to offer quality to the population, the deployment of tourism projects based on cultural equipment, leisure and gastronomy. This reoccupation was also devoted to attracting intelligent offices concerned with global management. Through estate valorization, the immediate effect of such actions – ennobled areas or gentrification – surpassed public investments made during the urban requalification process. However, one of the results in many cities was the unfeasibility for lower-income classes to stay in the areas.

Rehabilitate downtown areas according to the strategy of opening up the urban space to everyone is an extremely complex challenge as it leads to a paradigm shift according to which the requalification of a given area is the same as banishing any trace of lower-income populations – unless they appear as waiters, doorkeepers, or street performers – people who clearly live somewhere farther, in favelas, shantytowns or any other precarious neighborhood in the outskirts of the city.

Principles and Guidelines for Rehabilitation

- *To harmonize rehabilitation plans actions and strategies with the Municipal Master Plan or its revised equivalent and to comply with environmental and cultural preservation directives.*
- *Integrating the whole set of federal actions and programs – either designed or on course – concerning the downtown areas.*
- *Promoting and supporting the integration of local and regional public actions through rehabilitation management plans for the downtown areas.*
- *Stimulating the formulation and the participative management of the society in the rehabilitation plans.*
- *Promoting the conservation of the constructed, cultural, and environmental heritage in downtown areas to improve the population's and users' quality of life.*
- *Encouraging the consolidation of an urban rehabilitation culture as well as of the reuse of the existing buildings in downtown areas – as opposed to the tendencies of increased horizontal expansion in Brazilian cities.*
- *Contributing to reduce the habitational deficit through the occupation of vacant lots and empty public buildings owned by the Federal Government, preferably for residential use, though articulating such use with other urban functions.*



Princípios e Diretrizes para a Reabilitação Urbana

- * Compatibilizar os planos, estratégias e ações de reabilitação com o Plano Diretor Municipal ou equivalente atualizado, atendendo as determinações de preservação ambiental e cultural.
- * Integrar a totalidade das ações e programas de âmbito federal previstos e em execução nas áreas centrais.
- * Promover e apoiar a integração das ações públicas municipais através de planos de gestão para reabilitação das áreas centrais.
- * Estimular a formulação e a gestão participativa da sociedade dos planos de reabilitação.
- * Promover a conservação do patrimônio construído, cultural e ambiental das áreas centrais, de forma a melhorar a qualidade de vida da população e de seus usuários.
- * Estimular a consolidação da cultura da reabilitação urbana e do reaproveitamento do parque construído das áreas centrais em oposição às tendências de exagerada expansão horizontal das cidades brasileiras.
- * Contribuir para a redução do déficit habitacional por meio da ocupação dos imóveis vazios, preferencialmente para o uso residencial, mas articulando esse uso a outras funções urbanas.
- * Fomentar o desenvolvimento tecnológico e a formação profissional para a reforma e reciclagem de edifícios, tanto para viabilizar a preservação do patrimônio e garantir a destinação social desses bens, como para impulsionar a atividade de reabilitação, setor da construção civil que pode ter papel importante na geração de empregos.
- * Fortalecer os vínculos da população com os bairros onde moram, como forma de aumentar a coesão social.

- * Apoiar a permanência e inclusão social da população de baixa renda que reside ou trabalha na região, por meio da gestão de ações de melhoria das condições de acesso à moradia, ao trabalho e aos serviços públicos.
- * Reforçar as funções econômicas e os pequenos negócios, especialmente aquelas que criam mais empregos.
- * Estimular a atuação integrada do setor público e da iniciativa privada com vistas a articular os investimentos para reaproveitamento do parque edificado, na conservação e melhoria da infra-estrutura, dos serviços e dos equipamentos públicos.
- * Adequar as legislações urbanísticas, construtivas e administrativas no sentido de permitir as ações de recuperação e as parcerias necessárias nas intervenções.
- * Promover a aplicação da legislação urbanística no sentido de garantir a gestão social da valorização do solo urbano decorrente das intervenções e a salvaguarda de bens e populações vulneráveis.
- * Promover a integração e a urbanidade em grandes vazios urbanos remanescentes de áreas industriais, ferroviárias e ou portuárias subutilizadas e causadoras de isolamento, garantindo o aporte de novas infra-estruturas e equipamentos urbanos que possibilitem a circulação e o transporte universalmente acessível; o estímulo à permanência de atividades produtivas compatíveis com os novos usos; o desenvolvimento de projetos habitacionais com uso misto e diversidade de classes de renda e de geração de emprego e renda, associados às estratégias de reabilitação e modernização das atividades produtivas.
- * Promover o desenvolvimento de uma política de atendimento à população em situação de rua.

- *Fomenting the technological development as well as the professional education towards the renovation and the recycling of buildings, aiming at heritage preservation and at granting a social destination for such assets, in addition to triggering the rehabilitation activity, namely the home-building sector, which may play an important role in job stimulation.*
- *Strengthening the connections between population and the neighborhoods where they live as a way to increase social cohesion.*
- *Supporting the permanence and social inclusion of the lower-income population that either resides or works in the region through managing the improvement actions concerned with housing conditions, job opportunities, and public services.*
- *Reinforcing economical functions and small businesses, mainly the ones that may generate more workplaces.*
- *Encouraging the integrated action of the public services as well as of the private enterprise to articulate investments aiming at the reuse of buildings, infrastructure conservation and improvement, and public equipment and services.*
- *Adapting the legislation regarding urbanism, civil engineering, and public administration so that the required recovery actions and partnerships are made possible.*
- *Promoting urban legislation application to guarantee the social management of urban ground valorization resulting from the interventions and the security of vulnerable assets and populations.*
- *Promoting a sense of integration and urbanity in wide-open urban areas remaining from industries, railroads or ports, which have not been appropriately used and, therefore, have led to isolation. This promotion should lead to new urban infrastructure and equipment to allow broadly accessible circulation and transport; stimulation to the permanence of productive activities compatible with new uses; development of housing projects with mixed use and a diversity of social classes, additionally to employment and income stimulation in association with the strategies of rehabilitation and modernization of productive activities.*
- *Promoting the development of a homeless people care policy.*

Plano de Reabilitação: itens básicos de composição

Definição estratégica

O objetivo das ações de requalificação urbana, de acordo com a Política Nacional de Reabilitação desenvolvida pelo Ministério das Cidades, é instituir instrumentos de planejamento territorial, mecanismos de gestão participativa e projetos específicos de intervenção de acordo com Plano Diretor Municipal, elaborado à luz do Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001), e com as demais legislações vigentes.

A ideia por trás de um processo de reabilitação é a de estimular a ocupação diversificada dos centros, sobretudo o uso habitacional, através da utilização de imóveis ociosos, da readequação dos espaços públicos, dos equipamentos, da infra-estrutura e da legislação urbana e do aproveitamento de grandes vazios urbanos remanescentes de áreas industriais, ferroviárias e ou portuárias, valorizando, em todos os casos, o patrimônio cultural e natural nas áreas centrais.

Para tanto, é necessária a elaboração de um Plano de Reabilitação ou instrumento de planejamento similar que promova e apóie a integração das ações públicas e dos investimentos necessários à reabilitação, sobretudo através da criação de núcleos gestores intersetoriais e federativos e do estímulo à atuação integrada entre setor público, a iniciativa privada e a sociedade civil organizada.

Os Planos de Reabilitação definirão, em primeiro lugar, as áreas a serem reabilitadas e o conjunto de ações, estratégias, meios, custos, prazos e projetos de intervenções integradas nas áreas centrais necessários à requalificação dos espaços urbanos em questão, o que pode incluir, também, a elaboração de estruturas de gestão, de legislação específica e de programas necessários para promover a reabilitação e fortalecer a capacidade de gestão do município.

Após a conclusão da etapa de planejamento, é necessária a elaboração de projetos básicos e executivos de reabilitação urbana e edificação a fim de melhorar as estruturas e equipamentos existentes e utilizar os imóveis urbanos ociosos para a produção de habitação de interesse social, uso público ou uso misto. Os projetos deverão ser compatíveis às características regionais, locais, climáticas e culturais da área, e as soluções técnicas adotadas devem eliminar barreiras arquitetônicas e urbanísticas, visando garantir a acessibilidade universal.

Por fim, é fundamental lembrar que a articulação e implementação de um processo de planejamento devem prever, além das ações e intervenções urbanas prioritárias, formas de publicização e divulgação de seus conteúdos que visem o monitoramento e acompanhamento, a fim de permitir o controle social das ações desenvolvidas pelo poder público.

Strategy definition

The objective of the actions directed at urban revitalization, according to the National Rehabilitation Policy launched by the Ministry of Cities, is to create tools for territorial planning, participative management and for specific intervention plans as stipulated by the Municipal Master Plan, based and created by the City Statutes (Law nr.10.257, July 10, 2001) and supported by other current legislation. The basic idea of a rehabilitation process is to promote the diversified re-population of city centers, particularly as a residential area, through the use of unoccupied real estate, the renovation of public spaces, facilities, infra-structure and urban legislation as well as to create benefits from existing empty urban industrial areas, railways and harbors and thereby increase the value of the cultural and natural patrimony in central urban areas.

It is therefore necessary to create a Rehabilitation Plan, or a similar planning tool that will promote and support the integration of public actions with rehabilitation related investments, through the creation of intra-sector and federal management centers and the promotion of integrated actions by the public sector, private initiative and organized civil society. The Rehabilitation Plans will mainly define the rehabilitation areas and the joint actions, strategies, means, costs, deadlines and city center integrated project interventions that are necessary for the revitalization of the respective urban spaces. The Plans may also include the creation of management structures, specific legislation and other programs with the objective of promoting and strengthening the municipal management capacity.

After the conclusion of the planning stage it is necessary to start the creation of basic urban related rehabilitation executive projects aimed at the improvement of structures and existing facilities in order to allow for the refurbishing of vacant buildings into socially attractive housing, public facilities or both. Projects must be compatible with regional, local, climatic and cultural characteristics of the area and professional interventions must eliminate all urban and architectonic barriers in order to guarantee universal access to the area. And finally, it is very important to remember that the creation and implementation of a planning process cannot only deal with the prioritization urban intervention actions but also include a strategy and methodology for the spreading of information related to operational stages and control points that will allow for social control of actions initiated by the public sector.

Methodology

Methodology will define the work stages and assure compliance with principles and directives, provide details of actions within a temporal axis (chronogram) as well as define the means and tools that will be used in order to reach the respective objectives. Methodology will guide the project manager in the creation of the final product.

Methodology will assimilate and analyze all available and future research, intended actions, the tools used for the fact finding actions (questionnaires, interviews etc.), deadlines, teams and division of labor, publicity strategies and any other measures used for the development and realization of the final product.

Methodology, or the 1st stage of the Rehabilitation Plan, must concentrate on the execution of the following points:

a. Definition and delimitation of the rehabilitation area including presentation and justification;

b. Describe the Plan and/or Project's strategic objective(s);

c. Provide directives for the execution of the Plan and/or Project according to local urban legislation;

d. Provide complete fact finding reports, research reports and plans for projects and interventions related to the rehabilitation area(s) (accomplished, implemented, under creation or upcoming);

e. Provide a complete list of the main public and private parties involved in the rehabilitation of the area and/or the project (organ, secretariat and other institutions within the three branches of the government private and organized civil society entities);

f. Provide the main data and urban indicators that will be used for the control and follow-up systems, according to the proposed objectives. Provide information on the forms through which the information was gathered and systematized.

g. Supply information on how the Rehabilitation Plans and/or Projects comply with the Master Plan, either through a specific law, reference to the plan or project in the Master Plan or connection with the principles and directives of the Master Plan.

Contents and deployment

Rehabilitation Plans must address, among other matters, the following points:

a. a detailed list of the organized groups from civil society with whom the plan will be discussed and created and a participation agenda for each of the involved parties (NGOs, entrepreneurs, tenant associations, labor unions, commercial associations, shop-owners

Metodologia

A metodologia contempla a definição das etapas de trabalho assegurando os princípios e diretrizes, o detalhamento das ações dentro de um horizonte temporal (cronograma), além dos meios e instrumentos que serão utilizados para atingir os objetivos pretendidos. A metodologia guiará o agente planejador na elaboração do produto final.

Entre outras informações, na metodologia consideram-se as pesquisas que serão realizadas, as ações pretendidas, o instrumental utilizado para o levantamento de dados (questionário, entrevista etc), o tempo previsto, a equipe e da divisão do trabalho, as formas de tabulação e tratamento dos dados, as estratégias de divulgação, enfim, tudo aquilo que se utilizará na elaboração do produto final pretendido.

Para a elaboração de um Plano de Reabilitação entende-se que a Metodologia, ou 1ª fase do Plano, deverá prever a execução dos seguintes itens:

- a. definição e delimitação do perímetro de reabilitação, sua apresentação e justificativa;
- b. A descrição do objetivo estratégico do Plano e/ou do Projeto
- c. As diretrizes para a execução Plano e/ou do Projeto, em conformidade com a legislação urbanística local.
- d. levantamento sumário das pesquisas, planos, projetos e intervenções relevantes para a reabilitação do perímetro (realizados, implantados, em elaboração ou previstos).
- e. O levantamento sumário dos principais agentes públicos e privados envolvidos na reabilitação do perímetro e/ou do projeto (órgão, secretaria e instituições das três esferas de governo, agentes privados e entidades da sociedade civil organizada)
- f. As principais informações e indicadores urbanos que comporão o sistema de monitoramento e acompanhamento, em conformidade com o objeto proposto. As formas para aquisição dessas informações e sua sistematização.
- g. A manifestação de conformidade do Plano e/ou do Projeto de Reabilitação com o Plano

Diretor (PD), podendo ser através de lei específica, citação da previsão do plano ou do projeto no PD, ou apontamento da vinculação com os princípios e diretrizes do PD.

Composição e desenvolvimento

Os Planos de Reabilitação deverão conter, entre outros, os seguintes itens:

- a. Mapeamento detalhado dos grupos organizados da sociedade civil (ONGs, entidades de classe e empresariais, associação de moradores, sindicatos, associações comerciais, clubes de lojistas) com os quais o plano será discutido e construído e a instituição de uma agenda de participação envolvendo cada um dos agentes.
- b. Levantamento de dados e informações técnicas relacionadas aos condicionantes e potencialidades (físico-ambientais, sociais e econômicas, estrutura fundiária, ao sistema de transporte e mobilidade, legislação urbanística, patrimônio cultural etc)
- c. Levantamento e mapeamento dos imóveis vazios e subutilizados, sobretudo públicos, avaliação da situação fundiária dominial e jurídica e previsão de destinação.
- d. Proposição e previsão de aplicação dos instrumentos urbanísticos e tributários do Estatuto da Cidade e o desenvolvimento das minutas de Projetos de Leis que forem necessários para a adaptação e compatibilização do Plano de Reabilitação ao Plano Diretor.

A composição dos Planos poderá ainda prever outros itens, como os abaixo relacionados:

- a. Levantamento da situação socioeconômica dos moradores da área a ser reabilitada e dos possíveis habitantes após a realização das intervenções, bem como da intenção em morar no centro da cidade.
- b. Levantamentos, coleta, sistematização, atualização ou análise de diagnósticos ambientais ou estudos históricos, geográficos, sociológicos, econômicos, urbanísticos;
- c. Levantamento físico e mapeamento de vazios urbanos, imóveis desocupados, terrenos e

organizations);
b. collect data and professional information related to positive and negative aspects/effects (physic-environmental, socio-economic, funding structure, transportation and mobility systems, urban legislation, cultural heritage and patrimony etc.);
c. collect data and, in particular, make a complete survey of vacant or under-used real estate and public buildings as well as evaluate and foresee the nominal and legal status of funds and fund purposes;
d. to propose and foresee the application of urbanism and taxation tools included in the City Statutes and to present drafts of Law Bills necessary for the adaptation and harmonization of the Rehabilitation Plan with the Master Plan.

The contents of Plans may also include the below mentioned points:

a. collecting of information on the socio-economic situation of the inhabitants of the area to be rehabilitated as well as on the potential inhabitants after the rehabilitation interventions as well as on the public aspirations to live in the city center(s);
b. collect, systematize actualize and/or analyze all environmental, historical, geographical, sociological, economic and urban studies;
c. physical survey of vacant urban spaces, vacant buildings, under-used buildings, land and on the state of conservation of buildings and of urban spaces and the current use of land; I
d. provide urban infra-structure evaluation (water distribution, sewages, urban sanitation, public lighting, telephones and optical cables) as well as to evaluate area accessibility and the urban real estate market;
e. identify and evaluate areas capable of attracting partnerships with public or private entities, enterprises and urban consortium projects;
f. evaluate local, state and federal urban legislation in relation to the preservation of the environment and of the public patrimony as well as to, when applicable, point to possible conflicts; al education as well as to seek solutions that have the support the local population and that revitalize the value of public spaces;
g. research the economic-financing viability of the plan/project, specify costs, financing models and identify potential sources of financing and subsidies;
h. propose all possible urban and architectonic interventions (refurbishment, restoration, adaptation, conservation, revitalization) and the respective degrees (partial, total, preventive, urgent) while upholding the objective of creating social diversification and a social housing benefits;

i. propose projects to create citizen awareness and heritage and increase environmental education as well as to seek solutions that have the support the local population and that revitalize the value of public spaces;

j. propose programs aimed at stimulating local economic growth and create jobs and revenue through the inclusion of the local population in labor market, professional empowerment projects, fiscal incentives for rendered services as well as the implementation of projects and urban interventions for the revitalization of small enterprises, ambulant commerce and, among others, the commerce of handicrafts;

k. create, develop, improve and implement information and control systems as well as to publish information that will allow for the production of urban rehabilitation indicators, follow-up new projects, spread information on new practices and discuss and evaluate urban rehabilitation and urban dynamics;

l. implement professional empowerment programs aimed at strengthening the management's capacity to generate rehabilitation plans and policies.

imóveis subutilizados, estado de conservação dos imóveis e dos espaços urbanos e uso do solo;

d. Avaliação da infra-estrutura urbana (redes de distribuição de água, esgoto, drenagem urbana, iluminação pública, telefonia e cabos óticos), da acessibilidade e do mobiliário urbano;

e. Avaliação de áreas de oportunidade para promover parcerias públicas, público-privadas e operações urbanas e consorciadas;

f. Avaliação da legislação local, estadual e federal urbanística, de preservação ambiental e do patrimônio, identificando pontos conflitantes, quando houver;

g. Estudo de viabilidade econômico-financeira, estabelecendo os custos, formas e possibilidades de fontes de financiamento e de subsídios;

h. Proposição das intervenções urbanas e arquitetônicas em suas diferentes modalidades (reforma, restauração, adaptação, conservação, requalificação) e graus (parcial, total, preventiva, emergencial) com diversificação social e de usos dos imóveis;

i. Proposição de projetos de conscientização da cidadania, educação patrimonial e ambiental, buscando soluções para a inclusão da população em situação de rua, valorizando e qualificando o espaço público.

j. Proposição de programas que visem à dinamização da economia local com geração de emprego e renda com a inserção da população no mercado de trabalho, por meio de projetos de capacitação profissional, incentivos fiscais para atividades de prestação de serviços e implantação de projetos e intervenções urbanas para qualificação do pequeno comércio, do comércio ambulante e do comércio artesanal entre outros;

k. Elaboração, desenvolvimento, capacitação e implantação de sistemas de informação e monitoramento e divulgação de informações que permitam produzir indicadores urbanos de reabilitação, acompanhar novos processos, divulgar novas práticas, além de discutir e avaliar experiências de reabilitação e a dinâmica urbana.

l. Capacitação técnica que vise o fortalecimento da gestão para elaboração de planos e políticas de reabilitação.



Aspectos para implementação

1) Articulação federativa e setorial

Um dos desafios do Governo Federal para o fortalecimento do poder local passa pela integração de suas políticas públicas, que devem se refletir em seus programas e ações, superar a programação setorial típica das organizações e considerar as atribuições constitucionais de cada ente federado.

Ações de reabilitação de áreas urbanas centrais, na medida em que têm como princípio atuar de maneira territorializada, necessitam de um tratamento integrado que envolve aspectos determinantes das políticas de vários setores do Governo em suas três esferas.

Além disso, é necessário ressaltar que o desafio da integração, frequentemente, não se resolve apenas dentro das fronteiras do município. Questões de âmbito intermunicipal ou metropolitano só se resolvem com políticas baseadas em outras escalas territoriais (bacia hidrográficas, micro-regiões e regiões metropolitanas), e necessitam, portanto, de cooperação entre municípios, estados e união para serem discutidos e levados a termo.

O primeiro passo para o desenvolvimento de um processo de reabilitação é a articulação intersetorial dentro do próprio município, através do estabelecimento de um diálogo entre todos os atores envolvidos no processo, incluídas as lideranças comunitárias. Algumas parcerias podem ser estratégicas na hora da elaboração e implementação do Plano, como, por exemplo:

* **a Câmara de Vereadores** – a partir de sua análise e votação, o apoio da câmara municipal é fundamental para garantir a aplicação, legitimação e efetividade os Projetos de Lei relacionados ao Plano de Reabilitação. Além disso, os vereadores podem sugerir medidas de interesse público ao Poder Executivo Municipal e, assim, estabelecer uma parceria na hora de articular os projetos prioritários dentro da Prefeitura.

* **o Ministério Público** (Estadual ou Federal, quando a área envolver a utilização de áreas da União) - representado pelo promotor de justiça designado para a área de habitação e urbanismo, seu papel é fiscalizar o cumprimento da lei e atuar processos administrativos para apurar irregularidades urbanísticas sempre que estas chegarem a seu conhecimento. Poderá ser parceiro vital na solução dos conflitos de interesse surgidos durante a implementação das ações de reabilitação, sobretudo através da promoção de Termos de Ajustamento de Conduta que comprometam as partes envolvidas.

* **as organizações não governamentais**, universidades e os conselhos profissionais - importantes parceiros, sobretudo nas questões relacionadas à capacitação e à prestação de assistência técnica e

Implementation Points

1) Federal and branch communication

On of the challenges facing the Federal Government in its objectives to increase and strengthen the decentralization of power is the integration of public policies in plans and actions that work beyond typical sectarian organizational lines while taking into consideration the constitutional rights of each member of the federation.

As urban rehabilitation actions are in the national interest, they require an integrated approach that involves policies originating from various sectors of the three branches of Government.

Furthermore, it is necessary to point to the fact that the challenge of integration is not often and not only solved within local municipalities. Questions of an intra-municipal or metropolitan character (hydrographic basins, micro-regions and metropolitan regions) can only be solved by policies based in larger territorial scales and therefore need the cooperation between municipalities, states and the federation in order to be realized.

The first step towards the development of a rehabilitation process is the intra-sector dialogue within the municipality in question and the establishment of a dialogue between all of the parties involved in the process, including community leaders. Some partnerships have a strategic value as far as the creation and the implementation of the plan are concerned:

- the Board of Aldermen – the support of the municipal board, after evaluation and voting, is fundamental for the application, legitimation and effectiveness of Law Bills related to the Rehabilitation Plan. Furthermore, aldermen can suggest public interest measures to the Municipal Executive Power and become an important partner when projects are prioritized within the City Hall.

- the Public Ministry (State or Federal and whenever the actions involve the use of Federal land) – represented by the justice attorney appointed for the areas of housing and urbanism and whose role is to control that the law is followed and to act upon administrative proceedings in order to evaluate any irregularities that have come to his/her knowledge. The Ministry can be a vital partner for solving interest conflicts during the implementation of the rehabilitation actions and above all for the creation of Conduit Agreements signed by the involved parties.

- non-governmental agencies, universities and professional councils – all are important partners in relation to questions of empowerment, professional and legal assistance, the creation of projects for the restoration of buildings, City Hall approval as well as for legislation revision proceedings and the use and occupation of land.

· local tenant and commercial associations – commercial associations can assist in questions related to informal commerce, tax incentives and sanctions and in actions related to the creation of jobs and revenue. Local tenant associations are indispensable for the process of problem identification, definition of priorities for the city centers and for the implementation of population awareness and mobilization programs on subjects related to patrimony/heritage, the environment and citizen participation.

· councils organized by civil society and members of government – municipal councils can have the power to deliberate, dictate norms as well as assume a consultative and auditing roll with the power to act in specific areas such as public health and education. The rehabilitation of city centers involves Housing, Cultural Heritage and Environmental Councils. Councils approve directives, strategies and action tools as well as setting priorities related to the implementation of public policies for each of the areas in question and its particular characteristics. Council meetings also function as a place of debate where questions are raised on the strategies used for the implementation of local rehabilitation policies.

· council public servants – it is very important to involve political and professional public servants within the City Hall's cabinet as well the Secretariats of Planning, Urbanism, Infra-structure, Transportation, Housing, Environment, Culture, Education, Social Security and Finance. Urban rehabilitation can only happen when it is treated as a governmental priority and when it involves all of its organs.

The implementation of Management Centers

The creation of a specific and intra-sector management structure, or a Management Center, is an essential part in the rehabilitation process of a city center area. The Management Center is a collegiate organ that directs the execution of the actions foreseen by planning professionals, and guarantees the implementation of directives, policies, programs, projects and other actions related to the local Rehabilitation Plan.

It is the Center's responsibility to define and approve the general directives related to the public area's urbanism, tourism, culture, economy, finances and social life; to define and approve programs, projects and urban operations in central city areas as well as to define the implementation strategies; to follow-up and control actions and interventions made by the Rehabilitation Plan; to define the forums and the agenda for debates with civil society; to inform other organs of the Federal Union, States and Municipalities, as well as other related parties, regarding

jurídica, na elaboração de projetos de reforma de imóveis e na sua aprovação pela prefeitura e nos processos de revisão da legislação urbanística e de uso e ocupação do solo.

* **as associações comerciais e de moradores** – as associações comerciais podem auxiliar nas questões relacionadas ao comércio informal, aos incentivos e sanções tributárias e às ações de geração de emprego e renda. Já as associações de moradores são indispensáveis na identificação de problemas, na definição dos projetos prioritários para a área central e na implantação dos processos de mobilização e conscientização da população nas áreas de educação patrimonial, ambiental e para o exercício da cidadania.

* **os conselhos organizados pela sociedade civil e membros do governo** – conselhos municipais são órgãos que podem ter caráter deliberativo, normativo, consultivo e fiscalizador, com competência de atuar em áreas específicas, como os Conselhos de Saúde e de Educação. No caso da reabilitação de centros se destaca a atuação dos Conselhos de Habitação, Patrimônio Histórico Cultural, Meio Ambiente. Cabe aos Conselhos a aprovação de diretrizes, estratégias e instrumentos de ação, bem como fixar as prioridades para a aplicação e desenvolvimento de políticas públicas de cada área de interesse de seu tema correlato. Como arenas de debate, as reuniões dos Conselhos trazem à tona questionamentos sobre pontos estratégicos da implantação das políticas de reabilitação locais:

* **os servidores públicos municipais dos diversos órgãos envolvidos** – é essencial o envolvimento dos quadros técnicos e políticos do gabinete do prefeito, das Secretarias de Planejamento, Urbanismo, Infra-estrutura, Transportes, Habitação, Meio-Ambiente, Cultura, Educação, Assistência Social e Finanças. Dadas as dificuldades, a reabilitação urbana acontece apenas se for tratada como uma política prioritária de governo que envolva todas as suas áreas.

A implementação de Núcleos Gestores

A implementação de uma estrutura de gestão específica e multisetorial, ou de um Núcleo Gestor, para a área central é uma parte essencial do processo de reabilitação de um centro. O Núcleo Gestor é um órgão colegiado que dirigirá a execução das atividades previstas pelos agentes planejadores visando à implementação das políticas, diretrizes, programas, projetos e ações referentes ao Plano de Reabilitação local.

Identificam-se como atribuições do Núcleo a definição e aprovação das diretrizes gerais de natureza urbanística, turística, cultural, econômica, financeira e social da área de interesse comum; a definição e aprovação dos programas, projetos e das operações urbanas na área central, assim como a definição da(s) sua(s) estratégia(s) de implementação; o acompanhamento das ações e intervenções decorrentes do Plano de Reabilitação; a definição dos fóruns e do calendário de discussão com a sociedade; a articulação política com outros órgãos da União, do Estado e do Município e outros atores afetos aos temas técnicos definidos pelo Plano de Reabilitação e, finalmente, a elaboração de diretrizes e estratégias de divulgação das ações relacionadas ao centro.

Formas e instrumentos de atuação cooperada

Formas e instrumentos de atuação cooperada

Entre outras formas de ação cooperada e organizada, estão citados alguns exemplos que estão em implementação ou elaboração em diversas iniciativas de reabilitação:

Parcerias Público-Privadas (PPPs)

Instituídas pela Lei nº 11.079/2004, as parcerias público-privadas permitem que o Estado atue em situações em que não dispõe de recursos para investimento direto ou em que não é possível o financiamento feito exclusivamente pelos usuários das utilidades públicas oferecidas.

A parceria público-privada (PPP) é concebida como um acordo firmado entre a administração pública e

the contents of the subjects and technicalities in the Rehabilitation Plan and, finally, to create directives and strategies aimed at the spreading of information on actions taken by the Management Center.

Forms and tools for cooperative action

Examples of possible forms for cooperative rehabilitation action that are under implementation or in the project stage:

Public-Private Partnerships (PPPs)

Instituted through Law nr.11.079/2004, public-private partnerships have allowed the State to participate in projects even when there is a lack of available public funding or when it is not possible to fund the project through charges imposed on users of the respective public facilities.

A public-private partnership is a de facto agreement signed between public administration organs and private business entities stating their common interest, and legal commitment, in the implementation or management, in all or in part, of services, ventures and other public interest activities. The main advantage of PPPs lies in their capacity to aggregate new resources for areas of interest to private capital without costs to the Government, and to free Government funds for social policy implementation purposes.

Social Organizations and Public Interest Civil Society Organizations

Both Social Organizations and Public Interest Civil Society Organizations were recognized as legal Brazilian entities during the administrative State reform that resulted in constitutional amendment nr.19/98.

These two types of organizations can now be created in order to render public services that do not fall under State exclusivity.

Social Organizations were created by Federal Law nr.9.637/98 and considered as legal private entities, created by private individuals even if generally for public interest purposes, in order to perform social services that are not exclusive State services such as education, scientific research, environmental protection, cultural activities and, among others, health insurance programs. The actions of these Entities are mainly controlled and legislated through the private law system, even if conditioned to public law.

Even though Social Organizations are not completely submitted to the regulations imposed by the Federal Competitive Bidding Law for the contracting of services, construction, personnel, etc, they are still submitted to the same principles of competition liability as other Public Administration organs and, due to their non-profit character, their possible profits must be used for the financing related activities.

Public Interest Civil Society Organizations were created by Law nr.9.790/99. They are created by private individuals and must operate in at least one area related to social assistance, culture, education, health, environment and social and/or economic development. Profits are, also due to their non-profit character, used to further the production of services. As both Social Organizations and Public Interest Civil Society Organizations are administrators of public funds they are subjected to result oriented controls by the Public Department and the Audit Court. The creation of Public Interest Civil Society Organizations is conditioned to many requirements that are, at each level of Government, supervised by the organs of the Public Department and Political Policy Councils that act within the corresponding area of activity.

Urban Consortium Operations

Urban Consortium Operations are foreseen in art 32, §1 of the City Statutes (Law nr.10.257/2001) and are defined as "the joint interventions and measures coordinated by the Municipal Public Department and accomplished through the participation of owners, tenants, permanent users and private investors with the objective of structurally transforming an urban area with resulting social and environmental benefits". The City Statutes (art. 32§2, I and II) also foresees requirements that are, among others, part of the specific Municipal Law that regulates Urban Consortium Operations, such as regulations on index changes and installment models, the use and occupation of land and sub-soil, the legalization of construction projects etc.

International Professional Cooperation

International Professional Cooperation is, according to the Brazilian Cooperation Agency, a temporary international intervention aimed at promoting qualitative and/or structural changes within a given socioeconomic context such as to repair or minimize problems within a specific area or to explore opportunities and new forms of development. During the last years Brazil has gathered important experience in the area of urban revitalization and on metropolitan consortium operations through International Professional Cooperation agreements. A special mention should be made to cooperation with France and in particular the Cooperation agreement with Spain (Andaluzia Board) that has led to the creation of work-shops turned to the education of specialized workmanship within the areas of maintenance and restoration of historical and cultural heritage patrimony.

entes privados, que estabelece vínculo jurídico entre eles, visando à implantação ou gestão, no todo ou em parte, de serviços, empreendimentos e atividades de interesse público.

A principal vantagem das PPPs está relacionada à capacidade de levantar novos recursos em áreas de interesse do capital privado sem ônus ao Estado, que salvaguarda sua capacidade de aplicação de recursos em políticas sociais.

Organizações Sociais (OSs) e Organizações da Sociedade Civil de Interesse Público (OSCIPs)

As Organizações Sociais (OSs) e as Organizações da Sociedade Civil de Interesse Público (OSCIPs) foram introduzidas no ordenamento jurídico brasileiro, no processo de reforma administrativa do Estado, que culminou com a emenda constitucional nº 19/98.

Esses dois tipos de Organizações podem ser constituídos para a prestação de serviços públicos não exclusivos do Estado

As Organizações Sociais (OSs) foram instituídas pela Lei Federal nº 9.637/98 como pessoas jurídicas de direito privado, criadas por particulares, ainda que, geralmente, por interesse de algum dos poderes públicos, para desempenhar serviços sociais não exclusivos do Estado, como ensino, pesquisa científica, proteção ao meio ambiente, incentivo à cultura, programas de saúde, entre outros. Essas Entidades se submetem ao regime jurídico predominantemente de direito privado, porém parcialmente derogado por normas de direito público, no que diz respeito ao controle sobre seus atos.

Ainda que não estejam submetidas integralmente às normas da Lei Federal de Licitações, as Organizações Sociais, na contratação de serviços, execução de obras, pessoal etc, estão submetidas aos mesmos princípios de exigibilidade de competição que os órgãos da Administração Pública e, por serem entidades sem fins lucrativos, o eventual excedente financeiro deve voltar para o fomento das ações relacionadas.

As Organizações da Sociedade Civil de Interesse Público (OSCIPs) foram instituídas pela Lei nº. 9.790/99. As OSCIPs são criadas por particulares e condicionadas a ter pelo menos uma das finalidades relacionadas à assistência social, cultura, educação, saúde, meio ambiente, desenvolvimento econômico e social. Por não terem fins lucrativos, o excedente lucrativo também deve voltar para o fomento de suas atividades e, da mesma forma que as OSs, pelo fato de ambas administrarem bens de natureza pública são sujeitas ao controle de resultado pelo Poder Público e do Tribunal de Contas.

As OSCIPs, no entanto, se submetem a requisitos mais rígidos para a sua instituição e são supervisionadas pelo órgão do Poder Público e pelos Conselhos de Políticas Públicas da área de atuação correspondente à atividade fomentada, em cada nível de governo.

Operação Urbana Consorciada

A Operação Urbana Consorciada, prevista no art. 32, §1º do Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001), é definida como "o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público Municipal, com a **participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental**".

O Estatuto da Cidade (art. 32§2º, I e II) prevê também medidas que, entre outras, poderão ser previstas na Lei Municipal específica da Operação Urbana Consorciada, tais como modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, regularização de construções etc.

Cooperação Técnica Internacional

Segundo a Agencia Brasileira de Cooperação (ABC), uma ação de Cooperação Técnica Internacional (CTI) pode ser caracterizada como uma intervenção temporária destinada a promover mudanças



Imóvel vazio no centro de Porto Alegre /RS

2) Social Participation

Social participation is as essential during the whole process of urban rehabilitation as for any other interventions by a democratic State. As the rehabilitation projects in question give priority to actions that improve the right of access to the cities, and in particular to those that are often and for various reasons excluded, it is important to use social participation as a tool for the identification of methods and mechanisms that will allow the inclusion of the population. It is in fact a planning model based on professional studies and fact findings (surveys of the city) in constant interaction with ongoing everyday reality.

Community participation can take the form of municipal councils, general and periodical assemblies or through specific meetings with various sectors of organized civil society.

It is therefore very important to inform community organizations from the start and to provide incentives to create organs that represent the population as well as to lend support to the consolidation of existing groups that represent different segments of the population. These actions should be followed by the mobilization of social groups, organized or not, and focus specifically on the subject of the city's central area through the scheduling of community meetings where knowledge and systematized information can be openly discussed and collected.



qualitativas e/ou estruturais em um dado contexto socioeconômico, seja para sanar ou minimizar problemas específicos identificados naquele âmbito, seja para explorar oportunidades e novos paradigmas de desenvolvimento.

Importantes experiências vêm sendo desenvolvidas no âmbito da requalificação urbana e do consorciamento metropolitano nos últimos anos no Brasil, com destaque para as Cooperações Francesa e Espanhola (Junta de Andalucía), esta última, sobretudo, pela implantação da prática de Oficinas-Escola voltadas para a formação de mão-de-obra especializada para manutenção e recuperação do patrimônio histórico e cultural.

2) Participação social

A participação social é fundamental durante todo o processo de reabilitação urbana, bem como para quaisquer outras intervenções do Estado democrático. Visto que os processos de reabilitação aqui defendidos têm como prioridade as ações que garantam os direitos de acesso à cidade e à urbanidade àqueles comumente excluídos, é creditada à participação social a identificação das formas de inserção desta população e os mecanismos que a garantam. Efetivamente, propõe-se à superação de um modelo de planejamento que toma como base os estudos e levantamentos técnicos (leitura técnica da cidade) e os coteje, constantemente, à leitura da realidade cotidiana.

A participação da comunidade poderá acontecer por meio dos conselhos municipais, de assembleias gerais e periódicas ou de reuniões específicas com os vários setores da sociedade civil organizada.

Assim, deverá ser articulado, em primeiro lugar, o apoio à própria organização comunitária via ações de incentivo à criação de organismos representativos da população e à consolidação dos grupos representativos de segmentos da população existentes. A partir daí, é possível proceder à mobilização dos atores sociais, organizados ou não, com foco específico na questão do centro, com a realização de reuniões comunitárias de discussão para reconhecimento e sistematização de informações.

A instalação de um escritório ou núcleo gestor na área central é também tarefa essencial para que se dê a articulação com as lideranças locais, contribuindo para a organização comunitária e incentivando a participação da população no projeto. É um local de referência para o acompanhamento de todo o processo e deve ser utilizado para divulgação de informações e realização de reuniões das comissões de representantes.

Capacitação Técnica

Entende-se por capacitação os processos que visam à inserção instrumentalizada de grupos sociais ou conjunto de profissionais nos espaços próprios de disputa para consolidação de seus objetivos, de maneira a estabelecer um ambiente democrático de participação, que construa e reforce permanentemente os processos sociais, visando à inclusão social.

A capacitação está intimamente ligada à aquisição de habilidades e capacidades de ação relacionadas à realidade na qual se vive, devendo ser considerados e potencializados os recursos operacionais de que a pessoa e o grupo já dispõem em seu cotidiano, reforçando suas capacidades próprias de ação e intervenção. Neste sentido, o processo de capacitação se institui como uma troca de saberes, instrumentos, mecanismos e realidades.

A capacitação deve, ainda, considerar a criação ou reforço de espaços de ação nos quais possam se exercitar as habilidades que se deseja desenvolver.

Na área da política urbana, as ações de capacitação têm como objetivo fortalecer a capacidade técnica e institucional de agentes públicos e sociais para a formulação, implementação e acompanhamento de políticas públicas urbanas integradas e para a realização de ações articuladas e participativas na área de desenvolvimento urbano, além de fomentar o desenvolvimento institucional.

Office space and a management center located in the city center are also important factors when dealing with local leaders, is a added benefit for general community and is in itself an incentive for popular participation in the project. It is a location that is used as a point of reference for the ongoing project process and for the spread of information, the control process and for meetings of representative commissions.

Professional Empowerment

Professional Empowerment is seen as the process aimed at the organized inclusion of social groups, or groups of professionals, through the consolidation of knowledge related to reaching specific objectives. The process also creates and strengthens the democratic environment through popular participation and contributes to guarantee social inclusion as a part of all social processes.

Empowerment is closely linked to the acquisition of abilities and capabilities related to everyday life and to the maximization of the operational resources through the use of information and resources that the group already possesses and to empower it for action and intervention. The process of empowerment can be seen as an exchange of knowledge, tools, methods and realities.

Empowerment measures must also include the creation or improvement of spaces where desirable knowledge and abilities can be developed and acted upon.

Empowerment actions are, as far as urban policy is concerned, aimed at strengthening the professional capacity of public and social agents in order to formulate, implement and follow-up on an integrated urban policy, to partake in participative decisions in the area of urban development and to foment institutional development.

As the State has shown a larger capacity and willingness to invest in initiatives related to urban access and repopulation it is essential to invest in the empowerment of local agents, municipal managers, professionals and lawmakers that are responsible for the execution of public urban and housing policies, survey available areas and evaluate enterprises, and to safeguard the use and democratic occupation of prime location urbanized land.

The objective is to empower urban policy makers (government professionals, Lawmakers, organized civil society, community leaders) to implement legal, urban and taxation tools specified in the City Statutes that will result in improved access to urbanized land for all segments of the population through social participation and control.

3) Rehabilitation Tools

Even though existing urbanization planning tools in Brazil were not specifically

developed for the purpose of, or within the context of the rehabilitation of city centers, it is still possible to combine traditional taxation policies and preservation tools with new tools that have been defined by the City Statutes with improved results for planned interventions.

The definition of which tools should be adequately applied in order to reach results through an intervention requires the possession of basic and specific studies compatible with the scale of the operation, the use and occupation of land, domains, infra-structure, demographic tendencies, economic data, interest surveys etc.

Urban Planning Tools available for the rehabilitation of central city areas

Property division, construction or use of compulsory measures + timeline progressive property tax + appropriation paid through government bonds

These are the joint available measures that can be used to force a property or land owner, or the owner of a vacant or under-used building, to grant access to his/her property and contribute to the welfare of society in general.

Compulsory Construction establishes a deadline for the proprietor to divide the land and start construction. In case the proprietor does not comply the property tax will be progressively increased and doubled every year during a five year period. If the real estate is still not used at the end of the five year period the public authorities can start the process of appropriation and the proprietor will be penalized through compensation in the form of government bonds.

This tool is very useful for areas of intervention as it stimulates construction, the use of buildings and land and as it affects the real estate market through the creation of a larger supply base and the creation of acquisition opportunities for the Public Sector and other potential buyers.

It is paramount to clearly define objectives when this tool is used in order to avoid possible conflicts with the Rehabilitation's Master Plan. Its use must be included in the Master Plan and its application must be regulated by a specific law.

Heritage Registration (buildings, condominiums and places)

Heritage registration is a group of joint actions taken by public authorities with the objective of preserving, through specific legislation, goods that possess an historical, cultural, architectural and/or environmental value as well as "affection" value for the population. Registration will prevent demolition and alterations without changing the status of the property's ownership.

Heritage registration only produces effects when taken together with other actions that not only guarantee the preservation of the property but also benefit society in general. It is, however, necessary to improve the

Para assegurar o acesso a terra urbanizada e bem localizada para todos, e garantir o uso e a ocupação democrática das áreas urbanas centrais num ambiente de aumento da capacidade e disposição do Estado em investir em iniciativas de urbanização e acesso à habitação, faz-se essencial investir na capacitação dos agentes locais, incluídos os gestores e técnicos municipais e os operadores do Direito, responsáveis pela execução das políticas públicas de urbanização e habitação, de disponibilização de áreas e viabilização de empreendimentos.

A idéia é capacitar os atores da política urbana (técnicos governamentais, operadores do Direito e a sociedade civil organizada, lideranças comunitárias) visando à implementação de instrumentos jurídicos, urbanísticos e tributários estabelecidos no Estatuto da Cidade que permitam o acesso a terra urbanizada para todos os segmentos sociais, a participação e o controle social.

3) Instrumentos de Reabilitação

Apesar de os instrumentos de planejamento urbano existentes no Brasil não terem sido pensados especificamente para um contexto de reabilitação de centros, é possível combinar os instrumentos tradicionais da política tributária e da política de preservação com os novos instrumentos definidos no Estatuto da Cidade a fim de contribuir para melhor desempenho das intervenções pretendidas.

Para definir quais instrumentos podem ser aplicados adequadamente na viabilização de uma intervenção, é necessário estar de posse de estudos básicos adequados à escala da operação, como o uso e ocupação do solo, dominialidade, infra-estrutura, tendências demográficas, econômicas, mapeamento de interesses etc.

Instrumentos de Planejamento Urbano para a reabilitação de centros

Parcelamento, edificação ou utilização compulsórios + IPTU progressivo no tempo + desapropriação

com títulos da dívida pública.

É o conjunto de instrumentos que serve para obrigar o proprietário de um terreno ou imóvel vazio ou subutilizado a dar uso para sua propriedade, de acordo com a área em que ela está, cumprindo a função social.

A regra da Edificação Compulsória estabelece um prazo para o proprietário parcelar e construir. Caso isso não aconteça, o valor do IPTU do imóvel em questão vai se tornando cada vez maior, dobrando a cada ano, por um período de cinco anos. Se, ao fim deste período, o proprietário ainda não houver dado um bom uso àquele imóvel, o poder público pode proceder a sua desapropriação, penalizando, ainda, o proprietário com o pagamento em títulos da dívida pública.

Este instrumento é útil para estimular a construção, a reforma e o uso de edifícios e terrenos na área de intervenção, além de influenciar no mercado imobiliário por meio do estímulo à oferta de imóveis e da criação de oportunidades para sua aquisição pelo Poder Público ou por outros agentes.

Para a aplicação desse instrumento é importante definir com clareza os usos a privilegiar, para evitar incoerência com os objetivos e diretrizes do Plano de Reabilitação. Seu uso deve estar previsto no Plano Diretor, e sua aplicação deve ser regulamentada por lei específica.

Tombamento (de imóveis, conjuntos e sítios)

O Tombamento significa um conjunto de ações realizadas pelo poder público com o objetivo de preservar, através da aplicação de legislação específica, bens de valor histórico, cultural, arquitetônico, ambiental e também de valor afetivo para a população, impedindo que venham a ser destruídos ou descaracterizados, sem entretanto, alterar sua propriedade. O tombamento só é eficaz se, concomitantemente, forem buscados usos que garantam, além de sua conservação, a fruição desses bens pela sociedade. Verifica-se, no entanto, a necessidade de haver uma melhor articulação do tombamento com as linhas de financiamentos habitacionais e com as políticas econômicas, culturais, de qualificação profissional e educacional que assegure que o tombamento não signifique o congelamento de uma área.



interaction between heritage registration and housing financing models and with economic and cultural professional empowerment policies in order to guarantee that Heritage Registration does not lead to the "freezing" of an area.

Special Public Interest Zones

Special public interest zones are areas defined by the Master Plan and destined for a public interest project, such as popular housing. This is a way to provide the poorest with well located land and good infra-structure and thereby create a kind of social market reserve.

Special public interest zones in central city areas have been used in order to reserve land or empty buildings for low cost popular housing and to facilitate the regularization of occupied areas and the improvement tenement houses.

Special public interest zones can include be placed under regulations related to the use of the land that can be combined with other incentivitation and coercion tools in order to assure the objective of promoting HIS availability. This requires the Master Plan's delimitation of the perimeter and approval of tools.

The implementation of Special Public Interest Zones also requires a management shared between the Public Sector and local private actors, be controlled by the public sector and include the mobilization of proprietors and entrepreneurs within the construction area. The City Hall must also possess the appropriate funds for the implementation of a management structure, the creation of an infra-structure and facilities and to establish a local reserve fund differentiated from existing housing financing lines and according to the provisions for the creation of Special Public Interest Zones.

Surface Rights

This tool separates the plot's property rights and the right to use it. It establishes that the right to construct on the surface, a plot's airspace or subsoil, can be granted or sold independently from the plot's property rights. It can have a price or free of cost, temporary or permanent.

This tool can be used to regulate consolidated occupations in cities. If the area is publicly owned, authorities can grant the surface rights for habitat purposes. If the area is privately owned, the surface rights can be granted for public interest urbanization and regularization purposes and the posterior concession of Surface Rights to the occupying population.

Option Rights

Option rights grant public entities the first option right for the acquisition of a particular plot whenever it is placed for sale by the real estate market. This tool can be very

Instituição de zonas especiais de interesse social - ZEIS

ZEIS são áreas da cidade definidas no Plano Diretor para abrigar projeto de interesse social, freqüentemente de moradia popular. É uma maneira de assegurar terras bem localizadas e providas de infra-estrutura para o uso dos mais pobres, criando uma espécie de reserva de mercado o uso social.

As ZEIS em áreas centrais têm servido para reservar terrenos ou prédios vazios para moradia popular e facilitar a regularização de áreas ocupadas e de cortiços.

Em sua definição, as ZEIS podem incluir regras de uso do solo e combinar-se com outros instrumentos incitativos e coercitivos que assegurem o objetivo de manter e promover oferta de HIS, sendo necessário, para tanto, a delimitação de perímetro e dos instrumentos aplicáveis no Plano Diretor.

A implementação de ZEIS requer uma gestão compartilhada do território entre o Poder Público e os atores locais, com acompanhamento social e mobilização dos proprietários e empresários do setor da construção. A prefeitura precisa possuir recursos disponíveis para implementação de uma estrutura de gestão, para a implantação de infra-estrutura e equipamentos e para estabelecer uma reserva fundiária no local, além de dispor de linhas de financiamento habitacional adequadas às regras da ZEIS.

Direito de Superfície

Este instrumento separa a propriedade do lote do direito de utilizá-lo. Estabelece que o direito de construir na superfície, espaço aéreo ou subsolo de um lote pode ser concedido, comprado ou vendido independentemente da propriedade do lote. Pode ser oneroso ou gratuito, temporário ou permanente.

Este instrumento pode ser usado para fins de regularização fundiária em ocupações consolidadas dentro da malha urbana. No caso de a área pertencer ao Poder Público, este pode conceder à população o

direito de superfície para fins de moradia. Se a área pertencer a particulares, pode-se conceder o direito de superfície ao Poder Público para que este promova a urbanização e regularização da área e, posteriormente, conceda o direito para a população ocupante.

Direito de Preempção

O Direito de Preempção garante que a prefeitura tenha prioridade na compra de um determinado terreno, no momento em que este for oferecido à venda no mercado. Pode ser útil para adquirir imóveis postos à venda em áreas estratégicas e para acompanhar o mercado imobiliário em perímetros determinados.

Para sua aplicação são necessários uma estrutura operacional e um setor de avaliação eficientes e uma equipe municipal preparada para verificar possíveis impedimentos e contradições com a Lei de Licitações, além de recursos disponíveis para adquirir os terrenos nos prazos legais.

Outorga Onerosa do Direito de Construir e da alteração de uso – Solo Criado

O Solo Criado é um instrumento que permite ao poder público recuperar parte dos investimentos que são feitos na infra-estrutura da cidade e que resultam em valorização dos terrenos privados. A prefeitura estabelece no Plano Diretor o coeficiente básico de utilização dos lotes, e os que quiserem edificar além desse limite deverão pagar ao poder público por esse direito. A prefeitura estabelece também um valor para a venda desse potencial construtivo, além de determinar onde estes recursos serão aplicados. Os recursos obtidos podem, por exemplo, financiar projetos de regularização fundiária, habitação de interesse social, implantação de equipamentos comunitários e áreas verdes ou preservação do patrimônio histórico.

A área de utilização do solo criado deve estar gravada no Plano Diretor, e sua aplicação depende de uma Planta de Valores atualizada, caso o critério de cobrança seja o acréscimo de metros quadrados.



Cais do porto, Belém/PA

RENATO BALBIM



Trapiches - Rua Chile, Natal /RN

RENATO BALBIM



Viaduto Sila Lobo, Belo Horizonte /MG

PT/BELO HORIZONTE/TC

useful for the acquisition of strategically placed real estate and in order to control on the real estate market within certain areas. The application of this tool requires efficient operational structures and evaluation and a municipal team that has been trained to evaluate possible legal impediments and conflicts with the Bidding legislation, apart from the funds that are necessary for the acquisition of the land within the legally available period.

Lawful Onerous Construction and change of use— Created Land

Created Land is a tool that allows the public sector to recuperate part of the investments made in the infrastructure of a city and the consequent valorisation of privately owned land. The City Hall's Master Plan has the right to establish a basic coefficient for the utilization of the land and those that wish to construct beyond these limitations must pay for that right. The City Hall also establishes the sale value of the potential construction and decides where resources should be placed. Available resources can, for instance, be used for land regularization plans, social interest housing projects, and implementation of community facilities, construction of green areas or for the preservation of historical heritage patrimony.

The available Created Land area must be registered in the Master Plan and its implementation of this tool is conditioned to the presentation of an actualized Value Survey if the price is based on an increase of the area in square meters.

Urban Consortium Operations

This tool allows for the transformation of structures within city sectors brought by a project implemented through a partnership between public and private investors. The urban operation project defines the perimeter of the area where specific demands are applied for the use of land (different from the general demands imposed within the specific project area). This tool can generate added potential to the land that can be sold to consortium partners. The resources originating from these sales cover the costs of other consortium operations.

Urban consortium operations are usually used in order to acquire funds for construction projects. The public sector must maintain a strong control over the projected results due to the complex management model and in order to safeguard the objectives of the consortium.

Transfer of Construction Rights

The transfer of construction rights allows a proprietor to sell or transfer expired construction rights from one property to another. It can be used for the preservation an environmentally fragile area or real estate of historic and/or leisure value.

Operações urbanas consorciadas

O instrumento viabiliza transformações estruturais de setores da cidade, por meio de um projeto urbano implantado em parceria com proprietários, poder público e investidores privados. A operação urbana define um perímetro dentro do qual valem regras específicas de utilização do solo (diferentes das regras gerais da zona onde o projeto está inserido), podendo gerar, por exemplo, potenciais adicionais de aproveitamento dos terrenos que são vendidos aos parceiros. Os recursos desta venda custeiam os investimentos previstos em outros projetos da própria operação.

Normalmente as operações urbanas consorciadas são utilizadas para obter recursos para obras. Esse instrumento tem uma gestão complexa e necessita, portanto, de um forte controle social dos resultados, o que garante a manutenção dos objetivos.

Transferência do direito de construir

A Transferência do Direito de Construir permite que o proprietário venda ou passe para outra propriedade o direito de construção que não pode mais exercer no terreno original. Pode ser usada com o objetivo de preservar imóveis com valores históricos, paisagísticos ou áreas frágeis do ponto de vista ambiental.

Há municípios que utilizam esse potencial construtivo para fomentar a recuperação do patrimônio arquitetônico de particulares tombados, permitindo que seus proprietários negociem a venda do potencial construtivo do imóvel a outros empreendedores, que, de acordo com regulamentação específica, poderiam "extrapolar" o limite de edificação permitido para a área onde pretendem erguer novo empreendimento.

Consórcio Imobiliário

É um mecanismo que viabiliza parcerias entre os proprietários de imóveis e o poder público, segundo o qual o proprietário passa o imóvel ao poder público, que faz as obras e, em troca, o antigo proprietário recebe lotes, casas ou apartamentos no mesmo valor que o terreno tinha antes das obras.

Pode ser um importante mecanismo de parceria na construção de empreendimentos de habitação social e na urbanização de áreas carentes de infra-estrutura, mas, além da necessidade de previsão e regulamentação no Plano Diretor, o município deve dispor de estrutura operacional e equipe preparada técnica e juridicamente, um setor de avaliação imobiliária eficiente e recursos disponíveis para executar as obras no terreno objeto do consórcio, se for o caso.

Concessão do Direito Real de Uso (CDRU)

A CDRU é um instituto anterior à publicação do Estatuto da Cidade, instituída pelo Decreto-lei 271/67. Pode ser definida como um direito real, resolúvel, aplicável a terrenos públicos e particulares, de caráter gratuito ou oneroso, para fins de urbanização, industrialização, edificação, cultivo da terra ou outra utilização de interesse social. O Estatuto da Cidade admite a modalidade da CDRU coletivo nos casos de programas e projetos habitacionais de interesse social desenvolvidos pela administração pública. Poderá ser outorgada para uma associação comunitária ou uma cooperativa habitacional.

Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia (CUEM)

Permite a regularização das moradias em terrenos públicos. Aquele que possuir uma área de até 250m², para fins de moradia, que não tenha outra propriedade rural ou urbana, tem o direito de receber do poder público a concessão do imóvel. Pode ser individual ou coletiva, quando várias famílias recebem a posse coletiva em nome de um condomínio.

Com a sanção da Lei nº 11.481, de 31 de maio de 2007, estes instrumentos de reconhecimento de posse passaram a ser aceitos pelo Sistema Financeiro da Habitação como garantia real para a obtenção de financiamento para a construção e melhorias habitacionais.

Benefícios fiscais e tributários

Os tributos sobre imóveis urbanos, assim como as tarifas relativas a serviços públicos urbanos, deverão

Some municipalities have used this construction potential to foment the recuperation of run-down objects of interest to the architectonic patrimony, and have allowed proprietors to negotiate the sale of the building's construction potential to other entrepreneurs that, according to current specific regulations, are permitted to "extrapolate" the construction limits imposed within the area where they intend to construct.

Real Estate Consortiums

This is a tool that makes possible partnerships between real estate proprietors and the public sector. The proprietor transfers the real estate to the public sector for construction purposes and in exchange receives plots of land, real estate or apartments in the value corresponding to the value the land had before public construction was initiated.

This can be an important tool for the creation of partnerships for housing construction and for the urbanization of areas with a poor infrastructure. However, apart from inclusion in the Master Plan's provisions, the respective municipality must possess an operational team and structure that is adequate and professionally prepared to deal efficiently with all aspects of related legislation and the real estate market evaluation and they must, if applicable, also possess the required resources for the projected construction that is the object for the consortium.

Concession of the Right of Use

The Right of Use was created under the provisions of Law Bill 271/67 and well before the publication of the City Statutes. It can be defined as the real and resolutely right that is applicable to public and private land, free of cost or not, for the purpose of urbanization, industrialization, construction or any other purpose in the common social interest. The City Statutes also foresees the use of collective Right of Use in cases related to individual or collective social housing projects. The right of use can be granted to a community association or a housing cooperative.

Special Concession for Residential Purposes

It allows for the regularization of houses built on public land. An individual that owns an area of up to 250 sq. meters for residential purposes and does not own any other urban or rural property can be granted the concession rights for real estate property by the public authorities. The concession can be individual or collective as when several families are granted a collective condominium concession.

The Special Concession for Residential Purposes is today, through the passing of

Law nr.11.481 of May 31, 2007, recognized by the Housing Financing System as a real collateral guarantee for the financing of construction and housing improvements.

Fiscal benefits and tax Incentives

Taxation of urban real estate should be differentiated according to social function and interest, as with taxation for public services in urban areas. Differentiated taxation allows for the implementation of a subsidy policy for areas and buildings where low income families live and the respective supply of electrical energy, water and sewage treatment.

The implementation of fiscal incentives and taxation exemptions (IPTU, ISS ect.) is conditioned by specific Legislation. These tools can be used to valorize an area through the introduction of certain activities that can either be directed towards achieving an increase in tourism, creation of jobs and revenue or yet to create a strategy directed at the preservation of Cultural Heritage.

Incentive policies must be carefully implemented and studied as they can lead to increased benefits for the richest social groups and result in increased social segregation. It is therefore very important for the City Hall to possess an adequate operational structure and a team that is capable of evaluating the cost/benefits of the use of any kind of incentives.

Warnings related to the definition and implementation of tools

Some tools can, when used individually or collectively, lead to effects that are in direct conflict with the objectives of the rehabilitation of the area or its surroundings. It is therefore very important that the tools created/used by different policy implementation actions (heritage, urbanism, housing) are well defined and that they are used to maximize benefits and to avoid possible conflicts of interest.

Some tools can become worthless if there is a lack of resources for their implementation. The most blatant examples are not only related to Heritage Registration but also to the implementation of Special Public Interest Zones that can lead to the freezing of construction on land properties. On the other hand, the availability of resources for HIS can lead property owners to invest in other compatible and associated areas.

Most tools are rendered ineffective when they lack the active participation of municipal organs will suffer both from the absence of stimulus and weakened implementation control. Some tools are difficult to manage and should only be introduced if the municipality has the operational capacity to implement them. As an example, when there is no proper management of the "real estate value

ser diferenciados em função do interesse social. Dessa forma, é possível estabelecer uma política de subsídios para as tarifas dos serviços de energia elétrica e fornecimento de água e tratamento de esgoto para áreas e imóveis urbanos onde morem pessoas de baixa renda.

A aplicação de incentivos fiscais e isenções tributárias (IPTU, ISS etc) necessita de regulamentação por meio de Leis específicas. Esses instrumentos podem ser usados a fim de valorizar uma área através da instalação de determinadas atividades, que podem funcionar tanto como incentivo à atividade turística quanto servir a uma política de geração de emprego e renda ou estar voltado a uma estratégia de preservação do Patrimônio Cultural.

Uma política de incentivos deve ser estudada e implantada com bastante cuidado, pois pode acabar beneficiando os setores mais abastados da sociedade e reforçar a lógica segregacionista. Para que isso não aconteça, a prefeitura deve contar com uma estrutura operacional eficiente e uma equipe preparada para avaliar o custo/benefício dessas operações.

Cuidados necessários na definição e implementação dos instrumentos

Alguns instrumentos, isoladamente ou combinados com outros, podem trazer efeitos conflitantes com os objetivos da reabilitação no mesmo perímetro ou nas áreas de influência. Então, é importante que os instrumentos das diferentes políticas (patrimônio, urbanismo, habitação) estejam articulados para potencializar seus benefícios e controlar possíveis conflitos.

Outros instrumentos podem tornar-se inócuos se não houver disponibilidade de recursos. Aqui, o exemplo mais claro é o do tombamento, mas também nas ZEIS é preciso haver este cuidado para evitar que o instrumento tenha como efeito apenas o congelamento dos terrenos. Por outro lado, a oferta de recursos para HIS pode estimular proprietários e empresários a investir em outros usos compatíveis e associados.

A maior parte dos instrumentos não tem eficácia sem um papel ativo do município, tanto para estimular como para controlar sua aplicação. Alguns instrumentos são de difícil gestão e só vale a pena instituí-lo se o município tiver capacidade operacional para aplicá-lo. Por exemplo, se não houver uma boa gestão da "planta de valores imobiliários" não se poderá contar muito com os efeitos da tributação progressiva.

Além disso, algumas ações idealizadas para gerar recursos ou recuperar mais-valias podem ser inócuas ou ter efeitos perversos. O caso mais comum é o da outorga onerosa, que só funcionará onde o mercado tiver interesse em construir acima do coeficiente básico. Onde o mercado pressiona por uso comercial, pode ser interessante obrigar a construção mista de HIS (andares superiores, por exemplo).

Finalmente, em muitos casos há necessidade de adequar as normas vigentes ou criar normas específicas para reforma e mudanças de uso nos edifícios, assim como para as transformações no espaço público. Deve-se, para tanto, levar em consideração a possibilidade de geração de conflito entre as normas de preservação e a adaptação de edifícios para usos residenciais ou outros, com exigências de conforto ou de segurança estabelecidas em outras normas municipais (leis de zoneamento, códigos de edificação etc.).

A aplicação dos instrumentos deve ser feita com cuidado e parcimônia, baseada em estudos e diagnósticos detalhados e em um planejamento bem estruturado. A implementação do Plano de Reabilitação depende, dessa maneira, de uma ação articulada e pactuada a fim de que suas ações cumpram as determinações colocadas nas diretrizes e atinjam os objetivos esperados. Nesse processo, é indispensável contar com uma equipe técnica bem preparada e ter consolidados os mecanismos de participação popular e controle social por meio de mecanismos de monitoramento e acompanhamento sistemático de todas as ações previstas no Plano de Reabilitação.

survey" there are no benefits from the effects of a progressive taxation policy. Furthermore, many examples have shown the need to adapt current norms or to create specific norms for the restoration or transformation of buildings as well as for changes that are made to public spaces. Consideration must be given to the fact that there are often conflicts of interest between preservation norms and the adaptation of buildings for residential or any other use, often subjected to other demands regarding comfort or security standards by other municipal laws (zoning laws, construction codes, etc.). The implementation and application of tools must be made with care and moderation, be based on detailed studies and surveys and carried out through carefully structured planning. The implementation of the Rehabilitation Plan is therefore conditioned to a well articulated and founded line of action that will ensure compliance with the directives and uphold the desired objectives. It is therefore indispensable to have a professional and well prepared team and to consolidate popular public participation and social control through monitoring tools as well as the systematic evaluation and to control of all actions foreseen in the Master Plan.



Cais do porto, Belém/PA



P A R T E 2
E X P E R I Ê N C I A S
D E S E N V O L V I D A S

Mercado municipal, Belém /PA

Preservação e novos usos para o patrimônio histórico

As iniciativas de reabilitação urbana seguiram, em um primeiro momento, os preceitos contidos nas cartas patrimoniais, com alcance restrito aos sítios históricos, ou parcelas deles, estimuladas por políticas de preservação desenvolvidas ainda na década de 80. Atualmente, com o apoio do Ministério das Cidades e do Ministério da Cultura várias cidades desenvolvem projetos de intervenção em perímetros centrais que concentram o seu patrimônio, mas busca-se articular essa questão com outras necessidades da área do projeto e da cidade.

Nessas intervenções se entende que preservar o patrimônio histórico é valorizar a memória de uma comunidade e fortalecer os laços de identidade entre as suas várias gerações. Além disso,

dessa identidade também fazem parte os moradores e as atividades tradicionalmente desenvolvidas nas áreas tombadas. Esse entendimento é incompatível com a transformação dos sítios reabilitados em cenários para turistas ou com a idéia de que todos os imóveis restaurados devam tornar-se museus ou ateliês.

Quando – além das questões culturais – existe a proposta de melhorar a qualidade da habitação ou repovoar os centros, assim como desenvolver programas de inclusão social, os imóveis tombados podem ser restaurados para continuar tendo seus usos originais ou ter seus usos alterados, conforme as necessidades da intervenção. Por outro lado, esses novos usos podem trazer diferentes tipos de recursos para a conservação dos imóveis.

Dente as cidades apoiadas pelo Programa de Reabilitação de Áreas Urbanas Centrais, três estão inscritas pela UNESCO como Patrimônio Cultural da Humanidade. Em Salvador, um dos papéis do governo federal tem sido garantir a permanência dos moradores originais de baixa renda nos imóveis restaurados. Em São Luís, casarões estão sendo reabilitados para moradia e para oficinas de capacitação profissional. Em Olinda, trata-se de viabilizar a contenção das encostas para garantir a conservação do patrimônio em risco, formado pelo casario hoje ocupado por famílias de poucos recursos.

Em outras duas cidades, Amparo, no interior do estado de São Paulo, e Belém do Pará, os planos de reabilitação dos centros históricos articulam o restauro dos imóveis com programas habitacionais, dinamização das atividades culturais e econômicas, assim como melhorias da acessibilidade.

Em todas as cidades, o governo federal busca articular o apoio à elaboração de planos integrados de reabilitação com a atribuição de recursos para moradia, por meio dos vários programas da Secretaria Nacional de Habitação (SNH) do Ministério das Cidades e operacionalizados através da Caixa, como o Programa de Arrendamento Residencial (PAR), Crédito Associativo, Crédito Solidário, Carta de Crédito,

Historic Heritage Preservation and New Uses

At a first glance, urban rehabilitation initiatives followed the principles stated in heritage writs, which were restricted to historic sites or just a part of them. Such initiatives were stimulated by preservation policies developed in the 80's. At present, supported by the Ministry of Cities and by the Ministry of Culture, many cities have developed intervention programs in downtown areas where this heritage is concentrated. However, the articulation of this issue with other requirements of the project and of the city in question must be taken into account.

When interventions take place, it is understood that heritage preservation enriches community memory and strengthens the identity between manifold generations. Besides, this identity is formed by either inhabitants or the activities that are traditionally developed within the preserved areas. This understanding is not compatible with the transformation of rehabilitated sites into theme scenarios for tourism exploitation or with the idea that restored buildings should become museums or ateliers.

When – beyond cultural issues – a proposal to improve housing quality or to repopulate downtown areas is made additionally to the development of social inclusion programs, the preserved real estate can be restored so that the original use is also preserved. Similarly, uses can be changed, according to the needs of intervention. On the other hand, new uses may lead to different types of resources for real estate conservation.

Three cities among the ones supported by the Downtown Area Rehabilitation Program are listed by Unesco as World Cultural Heritage. In the City of Salvador, one of the roles played by the Federal Government is to grant homeless people their remaining in restored properties. In São Luís, old mansions have been rehabilitated either for residential purposes or to shelter professional qualification workshops. In Olinda, it is a matter of protecting hillsides against collapsing or sliding to guarantee the conservation of the heritage at risk, which is formed by a row of houses occupied by lower-income families.

In two other cities – Amparo (State of São Paulo), and Belém (State of Pará) –, the historic site rehabilitation plans deal with estate restoration through housing programs, dynamization of both economic and cultural activities, and accessibility improvements.

In all the cities, the Brazilian Government tries to support the elaboration of integrated rehabilitation plans in articulation with the assignment of housing resources through the manifold programs managed by the Federal

Housing Office (SNH), linked to the Ministry of Cities. These resources are made operational through the Federal Savings Bank, including the Residential Leasing Program (PAR), the Associate Credit Program, the Solidary Credit Program, Letter of Credit Program, and the Social Housing Support Program (PSH), among others. In some cases, resources from the Federal Statute for the Support of Culture (the so-called Rouanet Law) are used, through tax waiver, to supplement rehabilitation costs as they exceed the financing limits established by PAR.

A close cooperation with the initiatives coordinated by the Monumenta Program is also to be noticed. The Monumenta Program is financed by the Interamerican Development Bank (IADB), the Brazilian Government, and local counterparts. It is aimed not only at restoring properties at historic sites listed by IPHAN, but at providing institutional strengthening actions such as special team training, urban legislation and heritage education update, restoration-driven labor education, and improvement of economic activities.

The Spanish cooperation is also present through an agreement involving the Junta de Andaluzia, the Brazilian Ministry of Cities and the respective municipalities. Its presence is significant in São Luís, where the Spanish cooperation finances the Oficina de Restauro (Restoration Workshop) at the local neighborhood of Desterro and, in a joint effort with resources from the Ministry of Cities, it leads the rehabilitation of properties related to social housing.

Programa de Subsídio à Habitação de Interesse Social (PSH) e outros. Em alguns casos, os recursos da lei federal de Incentivo à Cultura – Lei Rouanet, via renúncia fiscal, são utilizados para complementar os custos da recuperação de imóveis históricos que ultrapassam os tetos de financiamento estabelecidos pelo PAR.

Existe também uma cooperação estreita com as iniciativas coordenadas pelo programa Monumenta. Esse programa, financiado com recursos do BID, do Governo Federal e contrapartidas locais, busca não apenas restaurar imóveis integrantes de sítios históricos tombados pelo Iphan, como também propiciar ações de fortalecimento institucional, como treinamento de equipes e atualização de legislação urbana e educação patrimonial, formação de mão-de-obra para restauro e fomento de atividades econômicas.

Entre as cidades apresentadas neste Bloco, a cooperação espanhola, mediante um convênio da Junta de Andaluzia com o Ministério das Cidades e as respectivas municipalidades, tem uma presença importante em São Luís, onde financia a Oficina de Restauro do bairro do Desterro e, junto com recursos do Ministério das Cidades, viabiliza a recuperação de imóveis para habitação de interesse social.



RENATO BALBINI

*Vista do Pelourinho, Salvador/BA
Patrimônio Mundial*

SÃO LUÍS **MARANHÃO**

A função social do patrimônio histórico, arquitetônico e cultural
The Social function of historic, cultural and architectonic heritage

SALVADOR **BAHIA**

Patrimônio histórico e manutenção da diversidade social
Historical heritage and social diversity

BELÉM **PARÁ**

Preservação do patrimônio e reforço do uso residencial
The preservation of heritage and increasing available housing

AMPARO **SÃO PAULO**

Estatuto da Cidade e proteção do patrimônio histórico e cultural
Statute of the Cities and Historic Cultural Heritage

OLINDA **PERNANBUCO**

Patrimônio da humanidade ameaçado pelo risco de deslizamento
World Heritage at Risk of Sliding



S Ã O L U Í S

Desterro
Comércio de Artesanato



M A R A N H ã O

SÃO LUÍS



A função social do patrimônio histórico, arquitetônico e cultural

São Luís reúne o maior conjunto arquitetônico histórico da América Latina. São cerca 5.607 imóveis dentro da área de tombamento. Desse total, cerca de 1.200 estão dentro da área de preservação considerada Patrimônio da Humanidade, sob a proteção do IPHAN.

Nas décadas de 80 e 90, no âmbito do Programa de Preservação do Centro Histórico de São Luís, alguns logradouros e edifícios públicos foram reabilitados pelo governo estadual. No entanto, a expansão econômica de São Luís, ligada a importantes investimentos públicos, há várias décadas se faz em direção ao norte da cidade, deixando o centro esquecido. Em razão disso, a área tombada corre forte risco de degradação por conta dos problemas ambientais e sociais que enfrenta.

Na reabilitação há uma questão ambiental a enfrentar, pois o rio foi transformado em laguna de estabilização de esgotos, e 50 mil pessoas vivem em áreas alagadas no centro. Esse problema interfere na paisagem urbana, uma vez que se criam áreas com rebaixamento de níveis d'água e aterros. Os técnicos locais lembram que, além dos projetos a serem desenvolvidos no âmbito da reabilitação, é necessário também dar respostas à gestão urbana e cotidiana. É necessário integrar os grandes projetos com as questões históricas e da identidade local como, por exemplo, a pesca e o artesanato.



Desde 2003, existe um Núcleo Gestor do Centro, de âmbito municipal, que procura enfrentar o conjunto das questões que envolvem a região. Esse núcleo foi implantado por sugestão do IPHAN, e sua maior importância foi o reconhecimento e a aproximação de outras entidades (federais, estaduais, privadas) e atores que desenvolvem trabalhos relacionados com a questão do Centro Histórico. O Programa de Revitalização do Centro Histórico, apoiado pelo Ministério das Cidades, inclui os planos de Habitação, de Promoção de Atividades Econômicas e de Dinamização Cultural e Educação Patrimonial.

Atualmente, ocorre uma atuação concertada entre a Prefeitura, o Ministério das Cidades e a Caixa, pretendendo promover habitação social nos próprios edifícios tombados, como forma de manter a população residente na área, onde estão também seus meios de sobrevivência, além de financiar a recuperação desses edifícios. Alguns desses imóveis, que tinham risco de arruinamento, foram estabilizados com recursos do IPHAN e, em seguida, receberam investimentos para a reforma com destinação de habitação de interesse social.

A questão da viabilidade econômica para transformar um edifício tombado em habitação social não é de fácil solução, pois envolve custos de produção e de manutenção. Para isso, estão sendo feitos estudos articulando várias fontes de recursos para habitação (PAR, Crédito Solidário, recursos do Orçamento Geral da União) com fundos diretamente voltados ao restauro de edifícios (Lei Rouanet, por exemplo). O apoio de especialistas espanhóis (cooperação da Junta de Andaluzia com o município de São Luís) e franceses (convênio de cooperação do governo francês com a Caixa) tem sido muito importante.

Parte dos imóveis que necessitam investimentos para conservação pertencem aos órgãos públicos federais. Um deles, localizado na Rua Humberto de Campos, 107, propriedade do Patrimônio da União, já foi transferido à Prefeitura de São Luís. As obras de reabilitação para construção de moradias populares estão sendo iniciadas e contam com recursos do Orçamento Geral da União, da Junta de Andaluzia (Cooperação entre a Espanha e o Ministério das Cidades) e da Prefeitura de São Luís. A proposta de utilização do edifício para habitação de interesse social partiu da Associação de Moradores do Centro Histórico e tem apoio técnico da Junta de Andaluzia e do Ministério das Cidades.



Igreja do Desterro

NUCLEO GESTOR DO CENTRO HISTORICO



Bares; Traversa do Portinho

PM SÃO LUÍS/MA



Casario; Bairro do Desterro

PM SÃO LUÍS/MA



Bairro do Desterro

NUCLEO GESTOR DO CENTRO HISTORICO

São Luis do Maranhão State

The Social function of historic, cultural and architectonic heritage

Sao Luis possesses the richest historical architectonic heritage in South America. A total of 5.067 buildings have been registered within the city area and 1.200 sites are considered part of the World Heritage Patrimony and fall under the protection of the National Institute for the Preservation of Historical Heritage (IPHAN).

Some of the public places and buildings were rehabilitated during the 80's and 90's by the state sponsored Preservation Plan for the Historical Center of São Luís. However, the expansion of the city and a corresponding high share of public funding has been focused on the development of the northern side of the city and has neglected the central city areas. This has caused the hasty degradation of the area due to growing social and environmental problems.

The rehabilitation process has also created an environmental problem as the river that runs through town has been transformed into a sewage stabilization station and 50 thousand people now live in flooded central areas. The urban landscape has also been changed due to areas with very low levels of water and the creation of sanitation dumps. Local professionals have also warned that answers must be found for questions related to daily urban life and not only to the rehabilitation plans that have been developed. It is necessary to integrate the big projects with historical reality and the local identity, such as fishing and handicrafts.

A municipal City Center Management Group was formed during 2003 in order to address the many questions that face the region. The group was created through a proposal presented by the National Institute for the Preservation of Historical Heritage (IPHAN) and its biggest achievement was the acknowledgement of and dialogue with other entities (federal, state, private) and actors involved in different types of work related to the Historic City Center. The Program for the Revitalization of the Historic City Center, supported by the Ministry of Cities, includes Housing, Development of Economic Projects, Cultural Revitalization and Heritage Education.

The City Council, the Ministry of Cities and Caixa are currently involved in a joint action to promote social interest housing in heritage registered buildings as a way to keep the resident population in the area, where they also have their means of subsistence, and to finance the recuperation of the named buildings. Some of the buildings that risked becoming ruins were recuperated with resources from the National Institute for the Preservation of Historical Heritage (IPHAN) and were fully renovated at a later stage and turned into social interest housing.

There are no easy answers regarding the economic viability of a project aimed at transforming a heritage registered building into social interest housing as such projects involve both production as well as maintenance costs. Some studies are currently under way in order to find more sources of resources for housing purposes (PAR, Crédito Solidário, resources from the Federal Budget) and resources directed at the

É importante ressaltar o papel que a Junta de Andalucía vem tendo no processo de reabilitação de São Luís e, especialmente, no bairro do Desterro, seja na forma de apoio técnico ou como financiadora de iniciativas essenciais para a recuperação sustentável do bairro, como é o caso também da Oficina-Escola de Restauro.

Além da questão dos recursos financeiros, a preservação do patrimônio arquitetônico e cultural e os programas habitacionais dependem, para ser sustentáveis, de mecanismos urbanísticos e tributários, previstos no Estatuto da Cidade. Eles poderão garantir ou facilitar a utilização dos imóveis privados vazios ou subutilizados, as parcerias com o setor privado para a recuperação dos espaços públicos e edifícios e a produção e manutenção da população de menor renda nas áreas reabilitadas. Desse modo, a definição no Plano Diretor e a implementação de instrumentos, como as Zonas Especiais de Interesse Social e outros que garantam a "função social da propriedade urbana", são essenciais.

Para responder a esse conjunto de questões e fortalecer as iniciativas em curso, o Ministério das Cidades vem apoiando, desde 2004, a elaboração e implementação de planos e projetos de reabilitação integrados para o centro de São Luís.

Plano Municipal de Gestão do Centro Histórico

O Plano Municipal de Gestão do Centro Histórico de São Luís, em elaboração com apoio do Ministério das Cidades a partir de 2005, pretende contribuir para o desenvolvimento e reabilitação da área, de reconhecido potencial econômico-cultural e turístico, e propiciar maior legitimidade e sustentabilidade ao processo através da integração dos agentes de preservação.

O projeto se desdobra em quatro etapas sucessivas. A primeira corresponde ao diagnóstico da área de intervenção. Na segunda, o sistema de gestão atual foi avaliado para identificar seus avanços e obstáculos significativos. Na fase seguinte, será realizada a montagem dos cenários futuros da gestão para o Centro Histórico. Na quarta e última etapa do trabalho, será apresentada proposta de gestão baseada nos princípios de Desenvolvimento e Conservação Urbana Integradas.





Para atingir essas metas foi necessário definir políticas de orientação que proporcionem o debate e a mobilização social e a criação de mecanismos e instrumentos de planejamento que dêem subsídios às decisões no processo de gerenciamento. O Plano de Gestão criou canais para a participação social, estimulando o debate em torno das políticas de conservação e das suas estratégias de implementação, além de mecanismos de incentivo às parcerias para a captação de recursos, buscando o equilíbrio entre os investimentos públicos e privados na área. Foi necessário, ainda, resguardar as especificidades do Centro Histórico, valorizando e explorando as suas potencialidades e as da população local.

Está prevista no Plano uma etapa de monitoramento e controle dos projetos implementados que oriente os futuros debates e propostas. Foi criada a possibilidade para o estabelecimento de um sistema conjunto de avaliação e fiscalização, com equipe administrativa e operacional para o centro histórico, escritório técnico do patrimônio e legislação municipal específica para o Centro Histórico.

O Plano de Reabilitação do Bairro do Desterro

No processo de discussão da elaboração da reabilitação do centro histórico de São Luís, a área conhecida como Desterro, cujos principais problemas são a carência de espaços públicos e a desestabilização do patrimônio edificado, foi definida, pela Prefeitura e Ministério das Cidades, como área prioritária de intervenção. Esse plano foi realizado com recursos do Orçamento Geral da União (OGU-2004) e já está em execução.

O Bairro do Desterro localiza-se numa circunscrição geográfica, bem acima do nível do mar, que foi desenhada acompanhando o desenvolvimento urbano de São Luís. O bairro é composto de ruas estreitas e, por vários séculos, abrigou um porto com funções comerciais.

A partir de meados do século XX, com a expansão da cidade para a periferia, paralelo ao fim do porto, o bairro passou a vivenciar um processo de isolamento, sendo estigmatizado como reduto da marginalidade. Os antigos casarões viraram pensões, cortiços ou residências coletivas para pessoas com pouca ou nenhuma renda. Também permaneceram no bairro famílias que habitam a área há gerações.

restoration of buildings (Lei Rouanet, for example). It has also been very important to receive the support of Spanish (cooperation between the Andalusia Board and the municipality of São Luís) and French specialists (agreement between French government and Caixa).

Some of the buildings in need of investments for preservation measures belong to the federal public organs. One of these buildings, located at 107, Humberto de Campos Street, and a property of the Federal Patrimony have already been transferred to the City of São Luís. Construction work aimed at the rehabilitation of the buildings and their transformation into popular housing has already started with resources from the Federal Budget, the Andalusia Board (cooperation between Spain and the Ministry of Cities) and the City of São Luís. The proposal for the transformation of the building into social interest housing was presented by the Historical Center's Tenant Association and has received the support of both the Andalusia Board and the Ministry of Cities.

It is of importance to make a special mention to the role that the Andalusia Board has played during the São Luís rehabilitation process, and in particular for the Desterro neighbourhood, both as a professional partner and as the financing agent for important initiatives for the sustainable recuperation of the named neighborhood and for the Pastastro Workshop.

The preservation of the architectural and cultural heritage and housing projects can only be sustainable if, apart from financial resources, they are provided with the urban and taxation tools included in the City Statutes. These tools can guarantee or facilitate the use of privately owned vacant or under-used buildings, partnerships with the private sector for the recuperation of public spaces and buildings and sustenance and products for the low income population within the rehabilitated areas. Therefore, inclusion in the Master Plan and the implementation of tools that recognize the "social function of urban property" such as Special Social Interest Zones, are essential for rehabilitation.

In order to address the above mentioned questions and to strengthen current projects, the Ministry of Cities has since 2004 supported the creation and implementation of integrated plans and rehabilitation projects for the downtown São Luís.

Municipal Management Plan for the Historic City Center

Created and started with the support of the Ministry of Cities during 2005, the Municipal Management Plan for the Historic City Center of São Luís has the objective of developing and rehabilitating the area, with a recognized socio-economic and tourism potential, and to lend legitimacy and sustainability to the process through the integration of preservation professionals.

The project has been divided into four successive stages. The first corresponds to a complete survey of the area. The second corresponds to the evaluation of the current management system, its achievements and challenges. The third stage will create a structure for the future management of the Historic City Center. The fourth and last stage

will present a management proposal based on the principles of Integrated Urban Development and Preservation.

The achievement of the above objectives required the definition of policies that fomented debate, public participation and the creation of planning models and tools that can help the management in the decision making process. The Management Plan created communication channels that fomented public participation and stimulated debate on preservation policies and preservation implementation strategies as well as on incentive tools for resource partnerships that create equilibrium between public and private investments. It was also necessary to safeguard the particularities of the Historic City Center and to re-evaluate and explore its potentials as well as the potential of the local population.

The Plan also foresees a follow-up and control stage of implemented projects that will serve as a base for future debate and proposals. It is now possible to create a joint evaluation and inspection system, composed of an operational and administrative City Center team, a professional heritage bureau and specific municipal legislation for the Historic City Center.

The Desterro Neighborhood Rehabilitation Plan

The area known as Desterro, an area known for its lack of public spaces and instable historic buildings, was identified during the process of discussion and creation of the rehabilitation plans for historic central areas of São Luís as a priority intervention by the City Council and the Ministry of Cities. This intervention is funded by the Federal Budget (OGU-2004) and is already under way.

The Desterro Neighborhood is located within a geographical circumscription well above sea level that was outlined for the urban development of the city of São Luís. The neighborhood is composed of a network of narrow streets and was also, during several centuries, the location for a commercial harbor.

When the city expanded outwards during the middle of the 20th century and the harbor was closed, the neighborhood became an isolated location and was stigmatized by marginality and all its negative implications. The old mansions turned into boarding houses, sleeping pads or collective residences for individuals with low or no income. However, some of the families that lived in the Desterro neighborhood for generations also stayed behind.

The plan was funded through resources originating from the National Rehabilitation Plan and has the objective to create joint professional, institutional and financing actions for a specific 5 year rehabilitation plan for the Desterro neighborhood and its surroundings as well as to achieve its integration with modern city life, functions and activities.

Structural Project

a) Refurbishing of buildings – comprises rehabilitation work on several buildings between 2004 and 2009 funded through partnerships signed between the Ministry of

Elaborado com recursos do Programa Nacional de Reabilitação, o plano tem como objetivo gerar um conjunto de ações técnicas, institucionais e financeiras para a reabilitação específica do Bairro de Desterro e seu entorno, integrando-o às exigências contemporâneas de novos usos, funções e atividades, em um horizonte de cinco anos.

Os Projetos Estruturadores

- a) **Intervenções em imóveis** – obras de reabilitação em diversos imóveis, no período de 2004 a 2009, com recursos de parcerias firmadas entre Ministério das Cidades, Caixa, Lei Rouanet, Governo Espanhol, Prefeitura de São Luís, IPHAN e Ministério da Cultura.
- b) **Trecho de melhorias físicas** – melhorias de estrutura, cobertura, fachada e instalações para 63 casas situadas nas ruas Palma e Afonso Pena, destinadas a habitações para famílias de baixa renda com recursos do FGTS.
- c) **Universo para novos estudos** – delimitado universo para possíveis estudos de viabilidade em prédios nos quais já foi aplicado recurso público, por meio de projetos ou obras de estabilização realizadas pelo IPHAN.
- d) **Obras de Infra-estrutura Urbana** – restauro do Mercado Central; drenagem e urbanização do Canal do Oscar Frota.

Além dessas definições, o Plano detalhou com a participação da comunidade ações e intervenções de melhoria dos equipamentos urbanos, promoção de atividades econômicas, formação de mão-de-obra, dinamização cultural e educação patrimonial.

Baseadas em reuniões com os diversos setores da comunidade, foram identificadas as demandas de equipamentos urbanos necessários ao bairro. Foram destacados a Casa do Bairro, sede da União dos Moradores do Centro Histórico e local para oficinas de educação e capacitação patrimonial, e o Centro de Saúde do Desterro, com as funções de Posto de Saúde local e serviços ambulatoriais.



O Fortalecimento e a promoção de atividades econômicas

Entre as formas específicas de promoção das atividades econômicas, o plano definiu o fortalecimento da Associação Comercial do Desterro e Portinho, que pretende fortalecer os comerciantes da área e servir de mediadora frente às instituições públicas e privadas, configurando-se como o primeiro passo para a fundação de uma Agência de Empregos do Desterro-Portinho.

Além desta ação, há a instalação do Entrepasto Pesqueiro, que pretende fortalecer a atividade pesqueira, mediante o cadastramento de pescadores e trabalhadores portuários, capacitação da comunidade, identificação do mercado de trabalho e inserção de produtos da atividade pesqueira neste mercado. O projeto do Entrepasto está atualmente sendo negociado como Programa Monumenta do Ministério da Cultura.

A Capacitação e formação de mão-de-obra

A capacitação e formação de mão-de-obra dos moradores são um importante fator de desenvolvimento sócio-econômico. O Plano desenvolverá suas ações em conjunto com o Programa Nossa Vez – de geração de oportunidades de emprego e renda –, capacitando pessoas na área de artesanato, gastronomia, turismo e em outras sugeridas pela comunidade, trabalhando em parceria com o SEBRAE, que já é um parceiro bastante atuante no bairro.

Outro projeto fundamental na área de capacitação é a Oficina-Escola, que surge como a oportunidade de sanar duas grandes demandas: a qualificação de mão-de-obra especializada e a inserção social dos jovens, gerando uma oportunidade de trabalho. A primeira etapa da Oficina-Escola foi implantada em janeiro de 2005: a Escola de Azulejaria de São Luís, que contempla a formação no restauro de azulejos antigos e manufatura de peças de reposição.

Em 2006 a Oficina Escola passou a ter sede própria em imóvel do patrimônio histórico localizado na Av. Beira Mar, no antigo Cais de Santo Ângelo. O imóvel está sendo recuperado com recursos do Convênio entre o Governo Espanhol (AECI), IPHAN e Prefeitura de São Luís e a primeira etapa das obras será inaugurada em junho 2008. Nessa sede, além da Escola de Azulejaria, já funcionam também escolas de carpintaria, marcenaria e alvenaria.

Cities, Caixa, Lei Rouanet, the Spanish Government, São Luís City Hall, IPHAN and the Ministry of Culture.

b) Physical Improvements – to improve the structures, ceilings, facades and installations of 63 houses situated between Palma and Afonso Pena streets and reserved for low income and unemployed families.

c) A Universe for new studies – possible viability studies and surveys in buildings that have already been the object of public resource funds, either through different projects or through stabilization measures by IPHAN.

d) Urban Infrastructure Construction – restoration of the Central Market, drainage and urbanization of the Oscar Frota Canal area.

The Plan has also, with the participation of the community and apart from the above mentioned, provided detailed information on improvement actions and interventions for urban facilities, potential economic activities, workmanship education, cultural revitalization and heritage education.

Meetings with diverse sectors of the community led to the identification of the neighborhood's urban facility requirements. We point in particular to the Casa do Bairro (neighborhood's house) that is home to the Historic City Center's tenants association and the location for educational workshops and on public heritage, and the Desterro Health Center that both serves as a local health clinic and provides ambulance services.

To promote and strengthen economic activities

The Plan has, among many available forms to promote economic activities, chosen to focus its resources for the strengthening of the Desterro and Portinho Commercial Association that has the objective of assisting local businessmen and to mediate with public and private institutions. The Commercial Association is also in the first stages towards creating the Desterro-Portinho Employment Agency.

A Fisherman's Bureau will also be created with the objective of fomenting commercial fishing activities through the registration and empowerment of the community of fishermen and harbor workers, markets surveys and market insertion of products from fishing activities. The Bureau project is currently being negotiated within the Culture Ministry's Monumenta Program.

Empowerment and education of the work force

The empowerment and education of the work force amongst tenants is an important socio-economic factor. The Plan will develop joint actions with the Nossa Vez (It's Our Turn) Program- created to stimulate revenue and employment opportunities – and empower individuals in the areas of handicrafts, gastronomy, tourism and other areas suggested by the community, and in partnership with SEBRAE, an organization with a long record of participation in neighborhood activities.

The project proposal for the creation of the Workshop-School is also fundamental for the improvement of education and as an opportunity to address two large requirements: the education of specialized workmanship and

the social inclusion of young people through the creation of employment opportunities. The first stage of the Workshop was initiated in January 2005 with the Tile School of São Luís that specializes in the restoration of antique tiles and the manufacture of replacement tiles. In 2006 the Workshop-School had its own headquarters into a Historical Heritage's building located at Av. Beira Mar, in the former Santo Angelo's Dock. The Building is being recovered with resources originating from an Agreement between the Spanish Government (AECI), the National Institute for the Preservation of Historical Heritage (IPHAN) and the City Hall of São Luís. The first stage of the recovery work will be finished by July 2008. In the building, besides the Tile School, also operate carpentry, masonry and woodwork schools.

Cultural revitalization, education and social participation

Each of the cultural revitalization projects for the Desterro neighborhood will have the objective to strengthen and spread existing cultural and religious manifestations. Work is under development to ensure the gathering of documentation on the past of the neighborhood and create a Desterro Memory Museum that will be located in the headquarters of the Historic Center Tenants Association. There are also other proposals for future projects, such as the creation of a religious manifestations calendar, the Tile Museum, the Municipal School of Music and the City Museum.

Heritage Education activities are directly aimed at increasing the value of the Desterro neighborhood as an area that contains an important cultural patrimony and heritage.

This educational activity will be developed jointly by community representative entities and prioritize the following areas:

- heritage workshops for children living in the Desterro neighborhood and according to the outlines of the Live in Desterro pilot project;
- heritage workshops for students and teachers within the public school system – agents for change;
- to educate community members – guardians of memories;
- to recuperate and register photos belonging to people living in Desterro;
- to survey the informal memories of the people living in Desterro – to publish the Neighborhood's Journal;
- Memory Walk – a pedestrian guide to places of importance for the cultural and social heritage of Desterro.

The National Program for the Rehabilitation of Central Urban Areas has given its direct support to the São Luís Rehabilitation Program in 2004 and 2005 as well as for the creation of the Management Plan and the Desterro Plan in the form of actions and partnerships with other Federal Government Organs and International Cooperation Agencies. During 2006 the National Program has also given its support to the creation of a variety of executive construction projects within the historic city center of São Luís and the Desterro neighborhood. Some of the construction projects are in the process of being initiated with partners that can help reach the intended objectives but the most important factor for the projects success remains the partnership with the community living in the area and the city as a whole.

Dinamização cultural, educação e cidadania

Todo o projeto de dinamização cultural do Bairro do Desterro será realizado com o incentivo, fortalecimento e divulgação das manifestações culturais e religiosas já existentes. Está sendo desenvolvido amplo trabalho de resgate e registro da memória do bairro, material que ficará abrigado no Museu da Memória do Desterro, funcionando no prédio sede da União de Moradores do Centro Histórico. Outras propostas, como o calendário oficial de manifestações religiosas, o Museu do Azulejo, a Escola Municipal de Música e o Museu da Cidade, estão previstas.

As ações de Educação Patrimonial têm por perspectiva estimular a valorização do Desterro na condição de uma área que congrega bens culturais de sumária importância. Essa ação educativa será desenvolvida em conjunto com entidades representativas da comunidade, dando prioridade às seguintes atividades:

- * oficinas de educação patrimonial para crianças do bairro, de acordo com o projeto piloto Viver o Desterro;
- * oficinas de educação patrimonial para os alunos e professores da rede pública – agentes modificadores;
- * capacitar agentes da comunidade – guardiões da memória;
- * recuperar e registrar fotografias pertencentes aos moradores do bairro;
- * levantamento da memória informal dos moradores – edição caderno do Bairro;
- * Caminho da Memória – guia do pedestre aos marcos importantes do patrimônio cultural e ambiental do bairro.

O Programa Nacional de Reabilitação de Áreas Urbanas Centrais apoiou diretamente o Programa de Reabilitação de São Luís, em 2004 e 2005, para a elaboração do Plano de Gestão e do Plano do Desterro, associados às ações e parcerias com outros órgãos do Governo Federal e Cooperativas Internacionais. Esses planos permitiram que, em 2006, o Programa Nacional apoiasse também a elaboração de diversos projetos executivos de obras no centro histórico de São Luís e no bairro do Desterro. Algumas dessas obras estão sendo iniciadas e devem contar com outras tantas parcerias que ajudem a viabilizar sua execução, sendo a maior destas parcerias aquela feita com a comunidade que vive na área e com a cidade como um todo.





S A L V A D O R

Ruínas do Pilar

Ruas do Pelourinho no Centro Histórico de Salvador

B A H I A

SALVADOR



Patrimônio histórico e manutenção da diversidade social

Salvador é uma capital metropolitana de grande vitalidade cultural e vem há vários anos estruturando ações de reabilitação nas áreas de interesse histórico e cultural da cidade.

O patrimônio histórico de Salvador, primeira capital do Brasil, constitui-se num dos mais ricos legados de sua trajetória secular e reúne casarões, prédios, sobrados, capelas, igrejas, basílicas, palácios, palacetes, parques, terreiros de candomblé e solares, além do refinamento da azulejaria portuguesa e relíquias em metais preciosos que adornam estes lugares.

Entretanto, as ações de reabilitação em Salvador se concentram, nos últimos anos, no perímetro de tombamento do IPHAN e da Unesco, assumido também para definir a lógica de intervenção do Programa Monumenta do Ministério da Cultura. Atualmente, defende-se um alargamento da área de ação de planos e projetos, compreendendo varias áreas no entorno deste perímetro. No momento estão sendo identificadas três outras áreas de intervenção, além da do Pelourinho, que foi objeto de intervenção em sete etapas, sendo que a última ainda está em curso. As três áreas de intervenção são: Pilar e a área do Comércio; Área do elevador Lacerda; Ladeira da Preguiça.

A intervenção no Pelourinho: a garantia dos direitos da população na Sétima Etapa

Nos projetos em que participa diretamente, um dos esforços do governo federal é garantir que a identidade cultural e manutenção da população pobre residente sejam asseguradas nos projetos de reabilitação.



Em Salvador, as intervenções realizadas a partir dos anos 90 com recursos do governo da Bahia e financiamentos internacionais, em seis etapas, resultaram na reabilitação de mais de 500 imóveis, mas também na saída da maior parte dos moradores pobres da área do Pelourinho e na substituição de muitas atividades tradicionais por um comércio voltado ao turismo, com resultados criticados por muitos pesquisadores e urbanistas.

Quando as ações de recuperação da sétima etapa começaram, em 2000, a Companhia de Desenvolvimento Urbano da Bahia (CONDER) deu início a um processo de remoção das famílias da área, que oferece aos moradores duas alternativas. Eles poderiam receber um auxílio relocação (valor que variava entre R\$ 1.500 e R\$ 3 mil) ou poderiam ser reassentados em um conjunto habitacional localizado na periferia da cidade.

A maioria das pessoas que vivem na área - ambulantes, lavadeiras e camelôs - ganhavam a vida no próprio local e, ainda assim, dada a baixa renda, muitas delas aceitaram a proposta do Governo do Estado.

Um grupo de 103 famílias, no entanto, decidiu optar pela permanência e lutar por seus direitos na Justiça. A partir de uma Ação Civil movida por moradores contra as remoções anteriores e para garantir os direitos de moradores em prédios a serem reabilitados na nova área de intervenção, o governo estadual foi acionado pelo Ministério Público por meio de um Termo de Ajustamento de Conduta (TAC), um acordo que define regras básicas às quais o Governo do Estado deve atender.

Para colaborar com a resposta a essas definições do Ministério Público, que corresponde às diretrizes do Programa de Reabilitação de Áreas Urbanas Centrais, o Ministério da Cultura, representado pelo Programa Monumenta e o Ministério das Cidades, por meio das Secretarias Nacionais de Programas Urbanos (SNPU) e de Habitação (SNH), juntaram esforços para formular uma alternativa financeira a fim de viabilizar o projeto habitacional.

A solução encontrada foi combinar recursos do Ministério das Cidades com os do Governo do Estado da Bahia para subsidiar a habitação de interesse social, recuperando os imóveis que atenderão a essas famílias,

Salvador/ Bahia State

Historical heritage and social diversity
Salvador is a culturally vital metropolitan capital that has, during many years, carried out rehabilitation initiatives in city areas with an historical or cultural value.

The historical heritage of Salvador, the first capital of Brazil, comprises some of the richest historical legacies in the country. Mansions, buildings, chapels, houses, churches, basilicas, palaces, small palaces, candomblé terraces and the refined Portuguese tiles and precious metal relics that decorate them.

Recent rehabilitation measures in Salvador have converged on the perimeter surveyed by UNESCO and IPHAN and the definition of the area of intervention by the Ministry of Culture's Monumenta Program. There is currently a strong support for the enlargement of the area marked for intervention projects and actions and to add several areas outside of the current perimeter. Apart from Pelourinho, the object of a seven stage intervention with the last stage still under way, three other areas have been identified as areas of intervention. The three intervention areas are: Pilar and the Commerce area; the area surrounding the Lacerda elevator; Ladeira de Preguica.

The Pelourinho intervention: the seventh stage and the safeguarding of the rights of the population

All the projects with direct participation by The Federal Government must have the objective to safeguard the cultural identity and sustenance of the low-income population living in areas that are the object of rehabilitation.

The interventions that started in Salvador in the nineties with resources from the government of Bahia and international financiers have not only resulted in the rehabilitation of more than 500 buildings, but also in the exodus of most of the local and poor Pelourinho population and in the substitution of many traditional activities with tourism related activities, results that has been heavily criticized by many researchers and urbanism professionals.

During the start period of the seventh stage of rehabilitation, the Bahia Urban Development Company (CONDER) started the process of removal of the local families from the Pelourinho area and offered them one of two alternatives. They could be eligible to a relocation compensation (that varied between Brazil Real 1.500 and 3.000) or they could be relocated to a condominium located in the city's periphery.

Most of the people that lived in the area – laundrerers and ambulant and stationary street sellers – earned their livelihood within the area still accepted the compensation offered by from the State Government due to their low income situation.

A total of 130 families have, however, opted to stay and fight for their rights in Court. The Civil Suit action initiated by the tenants against previous removals and for the safeguarding of tenants in buildings yet to be rehabilitated within the area of intervention, led the Public Ministry to force the state's government, through new Practice Adjustment Terms, to sign an agreement that defines the basic provisions that the government must to comply with.

In order to comply with the definitions imposed by the Public Ministry and the corresponding

directives in the Rehabilitation Program for Central Urban Areas, the Ministry of Culture, represented by the Monumenta Program, the Ministry of Cities and the Secretariat for National Urban and Housing Programs (SNPU and SNH), decided to join forces and find alternative forms to finance the housing project. The Ministry of Cities and the Bahia State Government have decided to combine their resources in order to subsidize social interest housing for the families that have resided in the Historic Centre for more than 20 years. The rehabilitation of mansions, on stage seven of the intervention, will be financed by the Ministry of Culture's Monumenta Program and associated resources provided by the Ministry of Cities.

Representatives of the federal government have also been part of the development process of the Practice Adjustment Terms and are witnesses to the document that in 17 points establishes the responsibilities that the Bahia Federal Government has in face of demands placed by the Public Civil Suit and the support the suit received from the Public Ministry. The Practice Adjustment Terms have, at the initiative of the federal representatives and social associations and in conformity with the directives in the Program for the Rehabilitation of Central Urban Areas, instituted a Management Committee that includes representatives from the population as well as placing the permanent headquarters of the Historic Centre Tenants and Friends Association in Pelourinho itself.

The Management Committee has the responsibility to control the implementation of the Seventh Stage program for the recuperation of Salvador's historic centre. The Bahia state government is represented by representatives from CONDER, the Secretariat for the Combat against Poverty and the Human Development Secretariat as well as the Center for Social Studies, the Feira de Santana State University and the Human Housing Development Cooperation. The diversity is in direct relation to the various actions that are foreseen by the Practice Adjustment Terms and in the Rehabilitation Plan for Salvador's historic area.

The parties that signed the Practice Adjustment Terms have also agreed to guarantee that the conditions for the relocation of other families must occur within the time limits of the Seventh Stage as well as guarantee the implementation of a center for the rehabilitation of drug users and the development of initiatives to foment education and the growth of income revenue related activities

The Ministry of Cities has made available Brazil Real 1.7 million in November 2005 to cover the demands by the 103 families, through the Social Interest Housing Program. The value of subsidies for each housing unit is Brazil Real 17 thousand. An equal value will be invested by the Bahia State Government in order to be able to fulfill the construction of the housing units.

The Seventh Stage also contains projects in development within the Residence Program for a total of 213 units.

Empowerment and education of the work force

The Spanish Agreement maintains in Salvador a Workshop-School targeting improvement young people's education and specialized restoration and civil construction workmanship's training. Created 12 years ago

residentes do Centro Histórico há mais de 20 anos. Os demais casarões localizados na sétima etapa serão financiados pelo Programa Monumenta do Ministério da Cultura associado aos recursos do Ministério das Cidades.

Os representantes do governo federal interferiram também no processo de construção do Termo de Ajustamento de Conduta (TAC) e são testemunhas desse documento, que estabelece o conjunto de responsabilidades do governo do Estado da Bahia, em 17 itens, para atender às exigências da Ação Civil Pública, acatadas pelo Ministério Público. Por iniciativa dos representantes federais e dos movimentos sociais, e também conforme diretrizes do Programa de Reabilitação de Áreas Urbanas Centrais, o TAC instituiu um Comitê Gestor com representação da população e instalou a sede definitiva da Associação de Moradores e Amigos do Centro Histórico (AMACH) no Pelourinho.

O Comitê Gestor é responsável por acompanhar a implantação de todo o programa da Sétima Etapa da recuperação do centro histórico de Salvador. Representando o governo estadual da Bahia, participam a CONDER, a Secretaria de Combate à Pobreza e a Secretaria de Desenvolvimento Humano, além do Centro de Estudos Sociais, da Universidade Estadual de Feira de Santana e da Cooperação para o Desenvolvimento da Morada Humana, essa diversidade de atores revela a multiplicidade de ações previstas no TAC e no Plano de Reabilitação para a área histórica de Salvador.

Centro de Estudos Sociais, da Universidade Estadual de Feira de Santana e da Cooperação para o Desenvolvimento da Morada Humana, essa diversidade de atores revela a multiplicidade de ações previstas no TAC e no Plano de Reabilitação para a área histórica de Salvador.

Foram definidas ainda algumas condições para a assinatura do TAC, como a garantia de que o remanejamento de outras famílias ocorra dentro dos limites da Sétima Etapa, a implantação do centro de recuperação de dependentes químicos no Centro Histórico, e o desenvolvimento de iniciativas para capacitação e geração de renda.

O Ministério das Cidades, por meio do Programa de Habitação de Interesse Social, liberou, em novembro de 2005, R\$ 1,7 milhão para atender à demanda das 103 famílias. O valor do subsídio por unidade

habitacional é de R\$ 17 mil. Igual valor deverá ser investido pelo Governo do Estado da Bahia para viabilizar a execução dessas unidades habitacionais. Na Sétima Etapa, existem também projetos do Programa de Arrendamento Residencial em desenvolvimento, num total de 213 unidades.

A Capacitação e formação de mão-de-obra

A Cooperação Espanhola mantém em Salvador uma Oficina Escola visando a qualificação de jovens e a formação de mão-de-obra especializada para a restauração de edifícios e para a construção civil. Criada pela Agência Espanhola de Cooperação Internacional, em parceria com a Universidade Federal da Bahia, a oficina existe há 12 anos e foi responsável pela recuperação da Faculdade de Medicina da Bahia, no Terreiro de Jesus, a primeira Faculdade de Medicina do Brasil criada em 1808, pelo príncipe-regente de Portugal Dom João VI e destruída em um incêndio 1905.

Hoje, a Oficina Escola conta com o apoio dos Governos Estadual e Federal através de um convênio assinado com o Instituto do Patrimônio Artístico e Cultura da Bahia (IPAC) e com o Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN). Em 2008 a Escola será transferida para nova sede, localizada na Sétima Etapa do Pelourinho, onde alunos e ex alunos trabalharão juntos na recuperação do centro antigo de Salvador.

Diretrizes e instrumentos para a continuidade da reabilitação

Para o governo federal, a manutenção da diversidade funcional e social das áreas reabilitadas é um requisito essencial. Esse aspecto foi ressaltado nas discussões com a Prefeitura sobre a necessidade de incluir os instrumentos do Estatuto da Cidade no processo de revisão do Plano Diretor, assim como desenvolver um plano habitacional para a área central, que considere também as especificidades fundiárias e culturais desse território.

Instrumentos como Incentivos Fiscais e Financeiros, que subsidiam a implantação de empreendimentos culturais e de serviços vinculados ao turismo; a Concessão Especial para Fins de Moradia, que pretende promover a permanência da população local; o Direito de Superfície, aplicado através da lei da contrapartida, desde que haja autorização do IPHAC e IPHAN, já estão sendo utilizados na área central.

by Spanish International Cooperation Agency, in partnership with the Federal University of Bahia, the workshop was responsible for the recovery of the Faculdade de Medicina da Bahia, in Terreiro de Jesus, Brazil's first Medical School founded in 1808 by the Portugal's Prince-regent Dom João VI and destroyed in a fire in 1905. Nowadays, the Workshop-School had the support of the Bahia's State Government and Federal Government through an agreement signed with the Institute for the Preservation of Artistic and Cultural Heritage of Bahia (IPAC) and the National Institute for the Preservation of Historical and Artistic Heritage (IPHAN). In 2008 the school will be transferred to new headquarters, located at Seventh Stage of Pelourinho, where students and former students will work together in the recovery of the old centre of Salvador.

Directives and tools for the safeguarding of rehabilitation continuity

The upholding of functional and social diversity is an essential requirement for the federal government. The subject was reiterated during discussions with the City Hall regarding the need to include the tools of the City Statutes in Master Plan's revision process as well as the need for the development of a housing plan for the central area that takes into consideration the specific local economic and cultural realities.

Some tools are already being used for the rehabilitation of the central areas, such as: Fiscal and Finance Incentives that give subsidies for the implementation of cultural activities and tourism related commerce; the Special Grant for Housing Purposes that has the objective of promoting the continued permanence of the local population; Surface Rights that are applied through the contra entry law as long as approved by the IPHAC and IPHAN.

The revision process of the Master plan foresees that the main instruments for the rehabilitation of central urban areas are: appropriation through the use of government bonds in land that is owned by the Federal Union and appropriation is also being proposed for cases of abandoned buildings or buildings that are precariously occupied by the homeless and hinder the rehabilitation process; the right of preemption that facilitates the acquisition of strategic relocation buildings in the area itself or its vicinity; the renovation subsidy that aims to recuperate invested resources due to the fact that many proprietors keep empty buildings and wait for market valorization.

A global plan for the whole central area

During 2007 the efforts to achieve partnerships between the different organs of the federation have started to result in full agreements and cooperation agreements.

The Ministry of Transportation, already a project partner of the Ministry of Cities in other harbor cities, decided to restart work on its Program for the Revitalization of Harbor Areas. The Working Group for the Revitalization of Salvador's Harbor Area was created through an order by the Minister of Transportation, a group that involves not only the two Ministries but also the Bahia State Government, The City Hall of Salvador and the Bahia Dock Company (CODEBA).

The group's objective is the integration of the harbor area with the rest of the city, according to the directives made by the Ministry of Cities

Vista do Pelourinho
Patrimônio Mundial



program for the Rehabilitation of Central Urban Areas, and to create a diversity of environments and potential purposes.

The Ministry of Cities has also formulated and proposed a Professional Cooperation agreement, in partnership with the local governments and other Ministries, that has the objective of safeguarding social participation as well as the participation of other involved organs, and will present the first integrated plan for the whole central area of Salvador, including the harbor area.

The Ministry of Cities is also financing, either through direct investments or in partnership with the state government, the creation of studies and surveys, the implementation of a management bureau and studies on social project participation.

Na revisão do Plano Diretor, os principais instrumentos previstos para reabilitação de áreas centrais são: a desapropriação com títulos da dívida pública de benfeitorias em terrenos da União, que está sendo proposta para imóveis abandonados e ocupados precariamente por cortiços, prevendo sua reabilitação; o direito de preempção, para facilitar a aquisição de imóveis estratégicos para os processos de reassentamento na própria área ou nas suas imediações; e a contribuição de melhoria, que pretende recuperar recursos investidos, especialmente porque existem muitos proprietários que detêm imóveis vazios à espera da valorização.

Um plano global para todo o centro

A partir de 2007 os esforços de constituição de parcerias entre os entes da federação passaram a se traduzir em efetivos acordos e cooperações. O Ministério dos Transportes, que já vinha trabalhando em parceria com o Ministério das Cidades em outras cidades portuárias, decidiu retomar os trabalhos de seu Programa de Revitalização de Áreas Portuária e, a partir da designação do Ministro dos Transportes, foi criado o Grupo de Trabalho de Revitalização da Área Portuária de Salvador, envolvendo, além dos dois Ministérios, o Governo do Estado da Bahia, a Prefeitura Municipal de Salvador e a Companhia das Docas do Estado da Bahia (CODEBA).

As atividades previstas para o trabalho, em conformidade com as diretrizes do programa de Reabilitação de áreas Urbanas Centrais do Ministério das Cidades, visam integrar o porto à cidade, criando ambientes e usos diversificados.

Com o objetivo de garantir a participação da sociedade e dos demais órgãos envolvidos com a reabilitação do centro de Salvador, o Ministério das Cidades propôs e formulou, em parceria com os governos locais e outros Ministérios um acordo de Cooperação Técnica que prevê a elaboração do primeiro plano integrado para todo o centro da cidade, incluindo sua área portuária.

O Ministério das Cidades também está assegurando, com investimentos diretos em parceria com o Governo do Estado, a elaboração dos estudos e levantamentos necessários, a implementação de um escritório de gestão das atividades e a elaboração das formas de participação da sociedade no projeto.

LETICIA MIGUEL



Pelourinho

CONDER



Pelourinho
Sétima etapa da revitalização

GIDOUR



Bairro do comércio

BAIA DO GUAJARÁ



Área portuária- mercado de ferro "ver-o-peso"

RENATO BALBIM



Vista do mercado de ferro "ver-o-peso"

RENATO BALBIM



Vestação das docas complexo turístico de gastronomia

RENATO BALBIM



Centro Histórico

RENATO BALBIM



Área portuária

RENATO BALBIM



P A R Á

BELÉM

The preservation of heritage and increasing available housing

The area of the Historical Centre of Belém corresponds to the old area of the Cidade Velha (Old City) neighborhood and the whole of the Campina neighborhood. The area has a population of about nine thousand people and a population density of 51,5 inhabitants per hectare. More than half of the land plots contain buildings with an historic value.

During the last years this central area also experienced, as have other Brazilian cities, changes in commercial activities as commerce is today predominantly based on more informal forms of commerce. This change is mainly due to the fact that consumers with more money to spend prefer to shop in shopping-centers.

The main problem in the area is, however, the exodus of the population. Buildings that once had a variety of purposes (family housing and commerce) are now only used for commercial purposes. This has led to the emptying of the area after commerce hours and has increased the sense of insecurity that many people feel, according to opinion polls

All of these factors have led to the degradation of the buildings that compose the valuable architectonic heritage area, an area that is nationally recognized as an area that must be preserved for posterity.

Some of the central neighborhoods have serious infrastructural problems and some have been the object of disorderly occupations and have no compatible infrastructure whatsoever, such as the area along the river in the Cidade Velha neighborhood. Campina is an area where dominated by commerce and popular services and suffers from a degradation of the environmental conditions with increased air and visual pollution, chaotic traffic jams and other serious social and infrastructural problems.

On the positive side, the area is very dynamic as far as popular commerce and tourism are concerned and has a great potential for rehabilitation and to play an important cultural, economic and social roll for the city of Belém.

The State of Pará has invested heavily in some projects developed during the last years, focusing mainly on national heritage preservation and tourism attraction, directed at the rehabilitation of central Belém. These investments have led to improved environmental conditions for some parts of the area, but there is still a lot to be done.

Decision makers currently acknowledge that there is a need for an increase in integrated actions that will jointly address economic, social, and cultural and

Preservação do patrimônio e reforço do uso residencial

A área que corresponde ao Centro Histórico de Belém corresponde área antiga do bairro da Cidade Velha e todo o bairro da Campina, concentrando uma população de aproximadamente 9 mil pessoas, com uma densidade de 51,5 habitantes por hectare. Mais da metade dos lotes abriga imóveis com valor histórico.

Nesta área central, como em outras cidades brasileiras, vem ocorrendo, nos últimos anos, um processo de substituição das atividades comerciais tradicionais, predominando hoje o comércio mais informal. Essa transformação é devida principalmente à preferência dos consumidores de maior renda pelos shopping centers.

A área central sofre, sobretudo, com a evasão da população, de modo que edificações que originalmente eram de uso misto (residência unifamiliar e comércio) hoje abrigam apenas comércio, o que leva a um esvaziamento da área fora do horário comercial e nos finais de semana, contribuindo para a sensação de insegurança que muitos frequentadores apontam em pesquisas de opinião.

Esses fenômenos se refletem na degradação das edificações que compõem o valioso acervo arquitetônico, a maior parte integrante de área reconhecida como de interesse de preservação em esfera nacional. Algumas áreas lindeiras ao centro apresentam graves problemas de infra-estrutura, destacando-se alguns processos de ocupação desordenada, sem nenhuma infra-estrutura compatível,

como no caso da orla do rio, ao longo do bairro da Cidade Velha. No bairro da Campina, predominantemente de comércio e serviços populares, observa-se a degradação ambiental com a poluição visual e sonora, a desordem no trânsito e outros graves problemas sociais e de infra-estrutura. No entanto, trata-se de uma área com grande dinamismo comercial e turístico, de características populares, além de contar com enorme potencial para ser reabilitada e cumprir um papel cultural, econômico e social muito importante para a cidade de Belém.

Alguns projetos voltados à reabilitação da área central de Belém foram desenvolvidos nos últimos anos, focando o patrimônio e a atração de turistas, com presença forte de investimentos do Estado do Pará. Essas ações contribuíram para a melhoria ambiental de alguns setores pontuais, mas resta muito a fazer. Considera-se que hoje são necessárias ações mais integradas e de cunho econômico, social, cultural e turístico. E, principalmente, medidas que favoreçam o retorno habitacional, visando a uma atuação duradoura e compatível com esse espaço urbano multifuncional e socialmente diversificado.

Foi muito importante para a transformação das diretrizes da reabilitação de Belém o processo de revisão do Plano Diretor, que assumiu a questão das diretrizes e instrumentos do Estatuto da Cidade para o centro como um aspecto fundamental da política urbana de Belém. De fato, o Plano Diretor de 1994 já continha praticamente todos os instrumentos atualmente considerados importantes para assegurar a “função social da propriedade” ou obter recursos da atividade imobiliária para melhorar o padrão de urbanização da cidade, inclusive a outorga onerosa do direito de construir.

Já estão regulamentados e em aplicação, especificamente no perímetro da intervenção no centro, instrumentos como o tombamento de imóveis isolados e conjuntos de valor histórico, isenção e alíquotas especiais de IPTU a fim de incentivar a preservação, além do parcelamento e/ou edificação compulsória, IPTU progressivo no tempo e desapropriação com títulos da dívida pública.

No entanto, alguns instrumentos definidos no Plano Diretor parecem ter sido inócuos diante das pressões dos setores da construção civil interessados no aproveitamento intensivo do uso dos lotes (verticalização), que afetou bastante a paisagem da área central.



Centro Histórico



Centro Histórico



Centro Histórico



Mercaado das carnes

tourism related matters. Especially measures that will bring the residential population back in order to achieve long lasting effects and the creation of a compatible multifunctional and socially diversified area.

The revision process of the Master Plan has been very important for the change of directives related to the rehabilitation of Belém as they now incorporate the directives and tools provided by the City Statutes as a fundamental aspect of Belém's urban policy. In fact, the Master Plan of 1994 already contained most of the tools that are currently considered important for the safeguarding of "the social function of property" or on how obtain resources from the real estate sector in order to improve the city's urbanization standards, including the onerous granting of construction rights (Created Land).

The perimeter of the central area of intervention is already today the object of regulation and tool implementation: survey of isolated buildings and groups of buildings with historical value; exemption and differentiated housing tax (IPTU) as an incentive for preservation as well as compulsory construction; time progressive housing tax (ITPU) and; appropriation through the use of public bonds. However, some of the tools defined in the Master Plan have proved to be worthless when placed under pressure by the civil construction sector, a sector that is mainly interested in making full use of the land (vertical construction) and has already negatively affected the landscape of the central area of the city.

In face of the data collected from interventions directed at the recuperation of the city center area and mostly aimed at economic activities and tourism and managed by the State Government, and in face of the fact that the City Hall has created local conditions for the implementation of broader rehabilitation plans, the Ministry of Cities has decided to lend support to Belém's City Hall and finance a rehabilitation plan that contains all the research elements and tools needed to turn the various actions into a viable option for Belém's city center.

The Plan's objective is the reversion of environmental degradation in the Belém's historic center and its surroundings and at the same time take into consideration the part that must be played by the resident population. The process must be democratic, participative and created together with local public and social actors, must respect social, cultural and economic diversity and have a local, regional and national significance as well as become a large source of aggregated knowledge of immaterial value.

The support of the Ministry of Cities allows for the application of tools that will improve the life conditions of the poor population that has remained in the city center area as well as the construction of housing units for the future repopulation of the area.

We point in particular to the Special Social Interest Zones that combine the minimum percentage requirement of social housing units with tools that foment the use of vacant or under-used buildings, according to the City Statutes.

The question of integrated intervention management is also of key importance for the optimization of municipal, state and federal interventions. The Ministry of Cities has lent its support to the City Hall for the creation of a Management Center that will be composed by the federal partners (the Ministry of Culture through IPHAN and the Monumenta Program, the Ministry of Planning, the Ministry of Transportation and the Ministry of Tourism) and by the state and municipal secretariats that are directly connected to the most significant city center area interventions.

Dado o histórico de intervenções direcionadas à recuperação do centro visando principalmente às atividades econômicas e de turismo, muitas delas capitaneadas pelo Governo do Estado, e visto que foram criadas pela Prefeitura as condições locais para a instalação de processos mais amplos de reabilitação, o Ministério das Cidades decidiu apoiar a Prefeitura de Belém com o financiamento de um Plano de Reabilitação, no qual possam constar todos os elementos necessários de diagnóstico e de instrumentos para que a diversidade de ações necessárias à reabilitação do centro de Belém sejam viáveis.

O objetivo acordado para o Plano é a reversão do quadro de degradação ambiental do centro histórico de Belém e seu entorno, ao mesmo tempo em que reconhece as populações usuárias e residentes nesse processo, que deve ser democrático, participativo e construído com os atores públicos e sociais, respeitando a diversidade cultural, social e econômica, o contingente construído de significância local, regional e nacional, bem como do enorme acervo de valores imateriais agregados.

O apoio do Ministério das Cidades aponta para a aplicação de instrumentos que viabilizem a melhoria das condições de moradia da população pobre que permanece na área central, assim como a produção de unidades na perspectiva do repovoamento. Entre esses estão as Zonas Especiais de Interesse Social, que podem combinar exigências relativas a percentagens mínimas de habitação social com instrumentos indutores da utilização dos imóveis vazios ou subutilizados, todos previstos no Estatuto da Cidade.

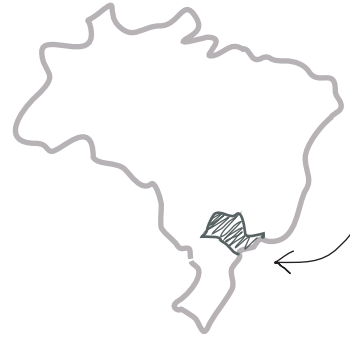
A questão da gestão integrada das intervenções é também um ponto-chave, de modo a otimizar as intervenções municipais, estaduais e federais. Para tanto, o Ministério das Cidades vem apoiando tecnicamente a prefeitura na constituição de um Núcleo Gestor que envolva os parceiros federais (Ministério da Cultura, via IPHAN e Programa Monumenta, o Ministério do Planejamento, o Ministério dos Transportes e Ministério do Turismo), além de secretarias estaduais e municipais diretamente ligadas às questões e intervenções de maior significado na área central.



Projeto de reabilitação do centro histórico - adaptação de vias



Igreja São Benedito



S ã O P A U L O AMPARO

Estatuto da Cidade e proteção do patrimônio histórico e cultural

A cidade de Amparo, estância hidromineral no interior de São Paulo, possui um relevante acervo patrimonial e cultural que precisa ser valorizado e reconhecido no seu conjunto e nas suas particularidades. A cidade é um precioso exemplo do desenvolvimento urbano do interior paulista, no século XIX, impulsionado, principalmente, pelo ciclo cafeeiro.

O maior bem de preservação de Amparo são as marcas de seu crescimento e de sua evolução urbana, de modo que se tornou necessária a construção de uma política de preservação do meio ambiente urbano, natural e construído, valorizando o patrimônio cultural e a paisagem urbana.

Estudos contratados pela Prefeitura Municipal, com o apoio financeiro do Ministério das Cidades, tiveram sua atenção voltada para a chamada área do centro expandido, região bem provida de infraestrutura, equipamentos públicos e serviços urbanos, gravada no Plano Diretor como perímetro central da cidade. O município conta também com estruturas de gestão regulamentadas com atuação direta nessa área: o CONDEPHAAT – Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico do Estado de São Paulo – e o CODEPACUA – Conselho de Defesa do Patrimônio Cultural de Amparo.



A elaboração do Plano de Reabilitação do Centro Histórico de Amparo, apoiada pelo Ministério das Cidades, em 2004, teve como meta principal a garantia de mecanismos eficazes de preservação e a valorização do seu patrimônio cultural (material e imaterial), incluindo bens e conjuntos edificados, o mobiliário, os equipamentos urbanos, bem como as características da paisagem e do traçado urbano.

O plano busca incentivar novas e melhores condições de acesso à moradia, principalmente da população de baixa renda, estabelecendo mecanismos legais eficazes que contemplem a habitação social no centro, dando prioridade ao "aluguel social" dos imóveis de interesse histórico e que não cumprem a sua função social. Para isso, propõe a utilização dos instrumentos urbanísticos previstos no Estatuto das Cidades, preferencialmente a "utilização compulsória", o IPTU progressivo, o direito de preempção e incentivos fiscais para possíveis empreendedores que invistam na recuperação de imóveis indicados. Alguns instrumentos, como a "contribuição de melhoria", o tombamento e a instituição de Zonas Especiais de Proteção Cultural, já estão regulamentados dentro do perímetro central delimitado.

Além da utilização dos imóveis existentes, foi prevista a construção de conjuntos habitacionais de interesse social em áreas identificadas como vazios urbanos na área central. Numa dessas áreas propõe-se, ainda, a construção de um cine-auditório.

Outro aspecto importante é a reestruturação do sistema viário e do transporte por meio de ordenamento de tráfego de veículos, pedestres e das demais formas de transporte.



Museu Histórico e Pedagógico Bernardino de Campos

PM AMPARO



Mercado Municipal

PM AMPARO



Escola Técnica Estadual João Belarmino Antigo Liceu de Artes

PM AMPARO

Statute of the Cities and Historic Cultural Heritage

The City of Amparo is a spa resort in the countryside of the State of São Paulo. It presents a relevant cultural heritage that demands recognition in its entirety as well as for its singularities. The city is a precious example of countryside urban development occurred in São Paulo in the XIX Century, which was mainly influenced by the coffee culture.

The most important preservation asset in Amparo is the legacy bequeathed by its growth and urban evolution so that the elaboration of an urban preservation policy was made necessary, including both natural and constructed environment to add value to the cultural heritage and urban landscape.

As demanded by the local City Hall and financially supported by the Ministry of Cities, studies focused on Amparo's Centro Expandido (expanded downtown area) were made. This region is provided with adequate infrastructure, public equipment and urban services and recorded in the Master Plan as being the city's downtown area. Amparo also counts on regulated management structures focusing this area: The Archeological, Artistic and Touristic Heritage of the State of São Paulo (CONDEPHAAT) and the Amparo Cultural Heritage Committee (Codepacua).

The elaboration of the Amparo Historic Center Rehabilitation Plan was supported by the Ministry of Cities in 2004. Its main objective was granting efficient preservation mechanisms as well as the preservation and the valorization of its cultural heritage (both material or non-material), including buildings, urban chattel, urban equipment, and features of landscape and urban plan.

The plan stimulates new, improved housing access conditions, mainly directed to lower-income populations by establishing efficient legal instruments to envisage downtown social housing, focusing on the "social rent" of real estate bearing historic value, though not fulfilling a current social function. Therefore, the use of urbanistic instruments established by the Statute of the Cities is proposed, preferably in terms of "mandatory use", the thoughtful payment of property taxes, the right of first refusal, and tax incentives for possible entrepreneurs investing on the recovery of the indicated property. Legal instruments like "improvement tax", the official recording of property as historic sites, and the establishment of Special Zones of Cultural Protection have already been regulated within the delimited downtown area.

Additionally to the existing properties, the building of new habitational clusters bearing social interest is a project concerned with areas identified as empty spaces in the downtown area. The building of a movie-auditorium is proposed for one of those areas.

Another remarkable aspect is traffic and transport restructuring through vehicle and pedestrian management.

The Plan was elaborated by the City Hall of Amparo and the technical team of Casa de Arquitetura. Concluded in December 2005.

The implementation of the set of actions previewed by the Plan is supposed to happen within four years, starting in the first semester 2006 with the definition of the technical board in charge. Its conclusion is expected to end in late 2009 with program supervision and evaluation.

O Plano, elaborado por uma parceria entre a Prefeitura Municipal da Estância Hidromineral de Amparo e a equipe técnica da Casa de Arquitetura, foi finalizado em dezembro de 2005.

A implementação das ações discriminadas no Plano está prevista para acontecer dentro de um período de quatro anos, iniciado no primeiro semestre de 2006, com a definição do corpo técnico responsável, e que será finalizado no segundo semestre de 2009, com o monitoramento e avaliação do programa.



PM AMPARO

Sociedade Italiana de
Mútua Assistência
Atual sede da Prefeitura



PRODETUR

CHRISTIAN KNIEPER

Azulejos e Fachada de Igreja Barroca



P E R N A M B U C O O L I N D A



Patrimônio da humanidade ameaçado pelo risco de deslizamento

Olinda, cidade histórica e patrimônio da humanidade, fundada pelos portugueses em 1535, possui um Polígono de Preservação com área de 10,4 km², dentro do qual encontra-se o chamado "polígono de tombamento", com cerca de 1,2 km², no qual a preservação é rigorosa. No entanto, os riscos para esse patrimônio são iminentes, devido, sobretudo, às possibilidades de escorregamentos e deslizamentos de encostas.

Há vários séculos – desde o tempo da colonização portuguesa - o patrimônio histórico e arquitetônico de Olinda vem sendo ameaçado pelos movimentos lentos das encostas que afetam as fundações e provocam trincas variadas e tendenciosas nas construções próximas às encostas. A intensificação da urbanização da cidade ao longo do tempo alterou o relevo original, assim como as condições de equilíbrio iniciais, influenciando a ocorrência de movimentos nas encostas. Nos últimos anos, a elevação do nível d'água no solo, aliada ao precário ou inexistente sistema de drenagem de águas pluviais e de coleta de esgotos, à remoção da vegetação e à execução de cortes e aterros instáveis para construção de moradias, vêm contribuindo para o desencadeamento de processos de instabilização. Atualmente, algumas edificações encontram-se interditadas por risco de desabamento, pois apresentam várias trincas.

O fenômeno da movimentação das encostas em Olinda começou a ser analisado na década de 1970. No entanto, ações de maior impacto e de caráter institucional apareceram somente a partir de meados da década de 1990, atingiram especialmente os assentamentos precários, as favelas.

Pela primeira vez, será desenvolvido um trabalho multidisciplinar e integrado que reúne profissionais, da Prefeitura e da Universidade Federal de Pernambuco com experiência em deslizamentos de encostas e processos correlatos, e técnicos e especialistas envolvidos com a questão do patrimônio histórico. Coerente com as diretrizes do Programa de Reabilitação de Áreas Urbanas Centrais, o Ministério das Cidades decidiu ser parceiro e financiar essas atividades.

O objetivo do projeto é desenvolver soluções estruturadoras para problemas de deslizamentos e consolidação do patrimônio histórico construído, baseadas em estudos e projetos de engenharia relacionados à contenção das encostas, recuperação estrutural, drenagem e rede coletora de esgotos, bem como o detalhamento de projeto estrutural das áreas mais atingidas – atualmente interditadas – nas encostas dos morros do Sítio Histórico (Zona Especial de Proteção Cultural- I).

O trabalho será estruturado em três grandes eixos:

1. Projetos de sistema de esgoto sanitário e de drenagem das águas superficiais – visando à eliminação total de fossas e sumidouros, assim como à complementação da rede coletora de esgotos na área de projeto.
2. Projetos de monitoramento da estabilidade das encostas e de edifícios após a implantação das obras de contenção, bem como da operação dos sistemas de esgotamento sanitário e de drenagem de águas pluviais.
3. Projetos de recuperação e reforço estrutural, que envolverão as edificações públicas e particulares que apresentem danos decorrentes das movimentações das encostas.

A área de estudo corresponde à Zona Especial de Proteção Cultural (ZEPC-I), localizada no Sítio Histórico de Olinda, que inclui os bairros do Varadouro, Carmo, Amparo, parte de Guadalupe, Bonsucesso e Amaro Branco, e onde está situada a maioria dos edifícios de expressivo valor arquitetônico e cultural: monumentos, igrejas, museus, além dos ateliês dos principais artistas, constituindo a parte da cidade mais visitada pelos turistas.

World Heritage at Risk of Sliding

Olinda is a world historic site founded by the Portuguese in 1535, where a Preservation Polygon of 10,4 km² is located. Within this polygon there is the so-called "preservation polygon", amounting to 1,2 km², where preservation follows rigid rules. Meanwhile, imminent risks threaten this historic site, mainly due to hillside sliding possibilities.

For centuries – since the Portuguese colonization times – the historic and architectural heritage of Olinda has been menaced by slow hillside movements that affect foundations and cause serious cracks on the walls of the constructions placed along the hills. As the town has faced increasing urbanization, its original relief changed. The initial balance conditions also changed with time, which led to the occurrence of hill sliding. In the last few years, ground water levels increased. There is no efficient drainage system for rainwater and sewage collection is also precarious. All this, in addition to vegetation removal and the appearance of unstable landfills for the construction of residential units, have led to an increasing process of ground unsteadiness. Some buildings are currently interdicted due to sliding risk, as they present several wall cracks.

The hillside movement in Olinda started to be analyzed in the 1970's. However, actions of greater impact and of institutional character took place only from the mid-1990's on, affecting mainly precarious areas like the favelas.

For the first time, a multidisciplinary and integrated set of actions will be developed, involving professionals from the Town Hall and the Federal University of the State of Pernambuco, with expertise in hillside sliding and related processes, in addition to technicians and experts connected with historic heritage issues. The Ministry of Cities decided to be a partner and finance such activities, as it is consistent with the guidelines established by the National Downtown Area Rehabilitation Program.

The project aims to develop structuring solutions for sliding problems and consolidate the constructed historic heritage, based on studies and engineering projects concerned with hillside protection, structure recovery, drainage and sewage system, and to develop a detailed project for the most critical areas – currently isolated – in the slopes of hills at the Historic Site of Olinda (Special Zone of Cultural Protection – I).

The work will take place in three major steps:

1. Sewage system and rainwater drainage projects – focused on fully eliminating cesspools and gutters, and on supplementing the system of sewers within the area managed by the Project.
2. Projects to supervise hillside/building

stability as well as sewerage and rainwater after protection measures are taken.

3. Structural reinforcement/recovery projects involving public and private buildings presenting damages caused by hillside movement.

The area under study corresponds to the Special Zone of Cultural Protection (ZEPC-I) where the most significant historic buildings are situated: landmarks, churches, museums, art ateliers, which constitute the most regularly visited area in town.

The resources to fund such studies and activities amount to R\$ 350 thousand and are provisioned by the Ministry of Cities through the Downtown Area Rehabilitation Program.

Resources for engineering interventions can only be set based on the final product obtained by the project.

Support to Institutional Strengthening and Urban Planning Projects

Together with other heritage preservation initiatives, the institutional municipal strengthening to deal with a set of environmental and social issues involving the sustainability of these actions is a major concern for the Ministry of Cities. Therefore, it attempts to articulate the National Downtown Area Rehabilitation Program with other federal programs, mainly the ones within the scope of the ministry itself.

The Ministry of Cities also develops a specific set of actions towards hillside sliding and flood issues by offering technical and financial support to qualify local teams, elaborate risk reduction plans and hillside stability projects. The Town Hall of Olinda received a total investment of R\$ 340 thousand to deal with such modalities.

This support is supposed to generate better-qualified technicians, a concluded risk reduction plan, and hillside stability projects in poor areas.

The institutional strengthening and the elaboration of specific projects and studies for the protection of Olinda's historic hillside is expected to allow the town to leverage new revenues for the works of stability to keep and even reinforce the uses of the town's historic area, thus granting its rehabilitation and the preservation of the world historic heritage.

Os recursos para viabilizar todos os estudos e atividades totalizam R\$ 350 mil e provêm do Ministério das Cidades, por meio do Programa de Reabilitação de Áreas Urbanas Centrais. Com base no produto final do projeto é que poderão ser captados os recursos para intervenções de engenharia.

Apoio a projetos de fortalecimento institucional e de planejamento urbano

Junto com outras iniciativas de preservação do patrimônio, o fortalecimento institucional dos municípios para lidar com o conjunto das questões ambientais e sociais que envolvem a sustentabilidade dessas ações é uma preocupação do Ministério das Cidades. Para isso, se busca articular as ações do Programa de Reabilitação de Áreas Urbanas Centrais com outros programas federais, especialmente aqueles do âmbito do próprio ministério.

O Ministério das Cidades também desenvolve uma ação específica para a questão de deslizamentos de encostas e inundação em assentamentos precários, fornecendo apoio técnico e financeiro para capacitação de equipes municipais, elaboração de planos de redução de riscos e projetos de estabilização de encostas. Nessa modalidade, a Prefeitura de Olinda foi contemplada com investimento total de R\$ 340 mil. Desse apoio, devem resultar técnicos mais capacitados, um plano de redução de riscos concluído e projetos de estabilização de encostas em assentamentos precários.

O fortalecimento institucional e a elaboração de projetos e estudos específicos de contenção da colina histórica de Olinda devem permitir ao município alavancar novos recursos necessários para as obras de estabilização que permitiram a permanências e até reforço dos usos da área histórica a cidade, garantindo sua reabilitação e a preservação do patrimônio da humanidade.



CHRISTIAN KNEPPER

Fachadas

P A R T E 2
E X P E R I Ê N C I A S
D E S E N V O L V I D A S



Diversidade funcional, qualidade ambiental e melhor acesso aos centros

Functional Diversity, Environmental Quality and Improved Access to Downtown Areas

The solution for both environmental and urbanistic issues affecting downtown areas in some cities is essential either to enhance quality of life or attract new inhabitants, activities, and regular visitors.

Elaborating rehabilitation plans through the resources arising from the National Downtown Area Rehabilitation Program in cities like Aracaju, Belo Horizonte, Maceió, Porto Alegre, and Vitória allows identifying such problems as well as proposing integrated solutions, in addition to articulating investments in accessibility, infrastructure, urban chattels, and landscape. Defining specific urban legislation for new construction sites and rehabilitation of empty buildings in downtown areas is not only a matter of instruments that lead to property use, especially in programs of social nature. Moreover, this definition plays the role of making rehabilitation plans feasible – actually applying their guidelines.

In Belo Horizonte, Porto Alegre and Vitória, the use of public real estate for social housing purposes is a significant component for downtown area rehabilitation.

Em algumas cidades, a solução dos problemas ambientais e urbanísticos que afetam seus centros é essencial para melhorar a qualidade de vida ou atrair novos moradores, atividades e freqüentadores.

O processo de elaboração dos planos de reabilitação, com recursos do Programa de Reabilitação de Áreas Urbanas Centrais em Aracaju, Belo Horizonte, Maceió, Porto Alegre e Vitória, permite identificar esses problemas e propor soluções integradas, assim como articular investimentos nas áreas de acessibilidade, infra-estrutura, mobiliário urbano e paisagem. A definição de legislações urbanísticas específicas para novas construções e para aproveitamento dos edifícios desocupados nas áreas centrais, além de instrumentos para induzir o uso dos imóveis, especialmente em programas de natureza social, também tem o papel de viabilizar as metas dos planos de reabilitação e garantir suas diretrizes.

Em Belo Horizonte, Porto Alegre e Vitória, a utilização de imóveis públicos para habitação social é um componente importante da reabilitação do centro.



Imóvel vazio

PORTO ALEGRE RIO GRANDE DO SUL

Espaço público e estímulo a convivência no centro
Public Space and Incentive to Downtown Social Life

MACEIÓ ALAGOAS

Plano de requalificação e investimentos em infra-estrutura
Urbanistic Legislation and Social Housing Promotion

BELO HORIZONTE MINAS GERAIS

Legislação urbanística e promoção de habitação social.
Requalification and Infrastructure Investment Plan



Pórtico
Cais do porto



Imóvel vazio



R I O G R A N D E D O S U L P O R T O A L E G R E

Espaço público e estímulo à convivência no centro

A área central de Porto Alegre concentra várias funções e nela o uso habitacional ainda é forte, não ocorrendo o despovoamento que caracteriza outras cidades brasileiras. No entanto, aponta-se uma perda de dinamismo e desvalorização econômica e simbólica. Um dos fatores dessa desvalorização é a situação dos espaços públicos, inclusive pela qualidade do mobiliário urbano, implantado de forma fragmentada e incoerente com os espaços existentes.

Dessa forma, a intervenção no centro de Porto Alegre tem como preocupação principal a melhoria do espaço público e das possibilidades de convivência entre as diferenças, além da adaptação das condições de identificação da população com a área central e com a história da formação da cidade.

O Plano de Reabilitação do Centro de Porto Alegre nasceu do convênio, assinado em dezembro de 2004, entre o Ministério das Cidades e a Prefeitura Municipal de Porto Alegre. Nessa ocasião, o Ministério já apoiava a Prefeitura na elaboração de estudos para a ampliação do vão da comporta de cheias, que se localiza no pórtico central do Porto da cidade. A partir de 2005, o Programa Nacional de Reabilitação destinou recursos para a elaboração do plano de Porto Alegre.

A finalidade do plano geral de reabilitação é a elaboração e implementação de uma política municipal que congregue ações de diversos órgãos federais e municipais envolvidos na recuperação e preservação da área central e em seu desenvolvimento econômico. Ele associa as diretrizes da Prefeitura com as ações anteriores já apoiadas pelo Ministério das Cidades (Programa de Reabilitação, Secretaria Nacional de Transporte e da Mobilidade, e da Trensurb), além das ações e diretrizes do Programa Monumenta do Ministério da Cultura.

Sua elaboração está apoiada na promoção da melhoria da qualidade de vida da população residente e dos usuários da área central. Isto se dá por meio do estímulo de atividades econômicas na região; incentivo à participação da população local, como fator fundamental do processo de reabilitação urbana, mediante a inclusão de programas associados à educação ambiental e patrimonial; melhoria da acessibilidade da área central, com atenção especial para pessoas portadoras de necessidades especiais e adaptação da estrutura do transporte coletivo.

O Plano permite, também, uma melhor articulação com as iniciativas já em desenvolvimento pelo Ministério das Cidades e Caixa para promoção de habitação social no centro de Porto Alegre, mediante a reforma de imóveis.

Abertura da comporta do Lago Guaíba

Um dos projetos mais importantes do processo de reabilitação em Porto Alegre refere-se à abertura do acesso ao Lago Guaíba. Utilizando recursos do OGU de 2004 do Programa Nacional de Reabilitação, a Prefeitura desenvolveu estudos e projetos que permitem alargar o vão da comporta das cheias do Lago Guaíba, localizado em frente ao Pórtico Central do Porto da Cidade.

A idéia é permitir o acesso à área portuária, cujos galpões estão sendo recuperados com recursos do Monumenta, desde o Centro Histórico, possibilitando o desenvolvimento futuro de atividades culturais, de lazer e de turismo junto à orla do Lago Guaíba.



Pórtico cais do Porto

MONUMENTA



Pórtico cais do Porto

MONUMENTA



*Praça da Alfândega
Projeto de reordenamento da vegetação*

MONUMENTA

Public Space and Incentive to Downtown Social Life

Downtown Porto Alegre concentrates many functions. Its housing use is still noticeable so depopulation is not present as in other Brazilian cities. However, its dynamics has diminished and an economic as well as symbolic devaluation is held to be taking place. One of the factors for devaluation is the present condition of public spaces, including the quality of urban chattels, which is distributed in the city in a fragmented and inconsistent way.

Thus, rehabilitation interventions in Porto Alegre are mainly concerned with improving the public space and the possibilities of social life, with a focus on social differences, in addition to adapting the conditions to promote the population identification with the downtown area and with local history.

The Downtown Porto Alegre Rehabilitation Plan started from an agreement executed in December 2004 between the Ministry of Cities and the City Hall of Porto Alegre. On that occasion, the Ministry of Cities already supported the City Hall in the elaboration of studies to enlarge the canal lock located in the central portal at Porto Alegre's Port. From 2005 on, the National Rehabilitation Program destined resources for the elaboration of Porto Alegre's plan.

The general rehabilitation plan is aimed at elaborating and implementing a new local policy to associate actions from diverse federal and municipal entities involved in downtown area recovery and preservation as well as in its economic development. It associates the City Hall guidelines with previous actions already supported by the Ministry of Cities (Rehabilitation Program, National Transport and Mobility Office, and the local Railroad Corporation – Trensurb), in addition to actions and guidelines established by the Monumenta Program and the Ministry of Culture.

Its elaboration is supported with a basis on the promotion of better quality of life for the population and regular downtown area users. This is so due to the stimulation to regional economic activities; incentives to local population participation as a key factor for the urban rehabilitation process by including programs associated with environmental and heritage education; improvement of downtown area accessibility, focusing on people with special needs and structural adaptation of popular means of transportation.

The Plan also allows for a better relationship with initiatives now under development by the Ministry of Cities and the Federal Savings Bank to promote social housing in downtown Porto Alegre.

The Opening of Guaíba Lake Watergate
One of the most important rehabilitation processes in Porto Alegre refers to the opening of the access to Guaíba Lake. By

A ampliação do vão da comporta de 7 para 12 metros garantirá, além do melhor acesso à frente d'água do lago do rio Guaíba, de extrema importância para a assimilação da lógica urbana de Porto Alegre, a visibilidade do próprio centro da cidade e de seus principais monumentos a partir do rio, contribuindo para a assimilação de conjunto da área central.

O alargamento da comporta está associado à retirada de trecho da estrutura ferroviária da Trensurb, que também impedia o acesso ao pórtico e ao rio. Essa obra foi concluída em meados de 2006, e falta apenas executar o alargamento da comporta.

Projeto Bonde Histórico

Na mesma perspectiva de resgate dos padrões urbanos, está o projeto Bonde Histórico, um esforço concentrado de diversas instituições públicas e privadas, sobretudo da Trensurb, com o objetivo de resgatar a memória do transporte coletivo em Porto Alegre. O projeto constitui-se de um museu montado em uma linha de bonde histórica, percorrendo o "corredor cultural" da cidade.

Além de constituir uma atração turístico-cultural por si só, esse verdadeiro museu vivo poderá, através de programas educativos, assegurar às futuras gerações noções de cidadania vinculadas à importância do transporte público, à preservação cultural etc.

O Projeto é composto pelas seguintes intervenções: Centro de Memória do Transporte Público Porto-Alegrense; estações para embarque e desembarque; Linha de Bonde Histórico.

O itinerário retoma o antigo trajeto do bonde, iniciando na Praça XV (Largo Glênio Peres), segue pela Av. Sete de Setembro até a Rua João Manoel e continua pela Rua da Praia até a Usina do Gasômetro. Serão recuperados dois bondes do fabricante J. G. Brill, da Filadélfia, EUA, que comporão a frota.

Imóveis da União para habitação social

Entre os imóveis do INSS que estão sendo destinados para fins habitacionais ou de regularização fundiária a partir do convênio firmado com o Ministério das Cidades em Porto Alegre, há um edifício modelo para as ações de reabilitação de centros, segundo as diretrizes expressas pelo Governo Federal.

Este imóvel, situado na Av. Borges de Medeiros, 727, foi ocupado por 120 famílias durante o Fórum Social Mundial e negociado durante o evento pelo Ministério, que apontou a possibilidade de destiná-lo para habitação de interesse social e ainda apontou para a possibilidade de fazê-lo com recursos do Governo Federal, através do Crédito Solidário.

No início de 2006, técnicos do Programa Nacional de Reabilitação se reuniram com o INSS, a Caixa, o Movimento Nacional de Luta pela Moradia – que havia promovido a ocupação durante o Fórum - e o Governo do Estado, para formular um acordo que possibilitasse a aquisição, recuperação e destinação do imóvel para famílias com renda máxima de três salários mínimos. Foi então firmado um Termo de Compromisso envolvendo as partes citadas, no qual o Governo do Estado se compromete a adquirir o imóvel e destiná-lo à habitação de interesse social e assegura que sua reforma se fará com recursos dos programas habitacionais do Ministério das Cidades.

No entanto, as negociações com o Governo do Estado acabaram por não se concluir. Em seguida foram realizadas nova avaliação e projeto de destinação do imóvel do INSS em consonância com os princípios definidos pela Medida Provisória 292/2006. Essa proposta de legislação, assinada pelo Presidente Lula, teve aplicabilidade durante 4 meses, não sendo em seguida efetivada pelo Congresso Nacional na forma de lei, visava à simplificação de mecanismos de destinação de imóveis da União para regularização fundiária e habitação social.

using resources from the Federal Budget (OGU) in 2004 through the National Rehabilitation Program, the City Hall developed studies and projects to broaden the canal lock at Guaíba River, which is located just across from the City Port Main Gate.

The objective is to give access to the harbor, whose sheds are under recovery financed by the Monumenta Program resources. The access should be given from the Historic Site to allow for the future development of cultural, leisure, and tourism activities along the Guaíba Rim.

Enlarging the canal lock from 7 to 12 meters will grant a better access to the Guaíba River lake waterfront, which is extremely important for the assimilation of the city's urban logics. Besides, it is important for the visibility that will be obtained from the river over the downtown area and the main landmarks, which will contribute to the general assimilation of the downtown area.

The canal lock broadening is associated with the removal of a part of Trensurb's railroad structure, which was also blocking the access to the City Gate and to the river. This work was concluded in mid-2006. The only job to be done is the canal lock enlargement.

Historic Streetcar Project

Within the same perspective of rescuing urban standards is the Historic Streetcar Project, which concentrates efforts from diverse public and private organizations, mainly Trensurb, aiming at recovering the memory concerned with public transportation in Porto Alegre. The project comprises a museum at a historic streetcar trackway, following the city's "cultural alley". Besides being a touristic and cultural attraction itself, this true live museum will be able to provide the future generations, through educational programs, with notions on citizenship linked to the importance of public transportation, cultural preservation, etc.

The Project is composed of the following interventions: Porto Alegre Public Transportation Memorial Center; train stations; Historic Streetcar trackway.

The route is the same followed by the old streetcar, starting at Praça XV (Glênio Peres Plaza), going through Sete de Setembro Avenue as far as João Manoel Street, then along Rua da Praia until Usina do Gasômetro. Two trolley cars manufactured by J.G. Brill in Philadelphia (USA) will be renovated.

Government Estate for Social Housing

Amongst the National Institute for Social Security (INSS) real estate items destined to residential use or to regularization as stated by the agreement made with the Ministry of Cities in Porto Alegre, there is a building that is deemed as a model in downtown area rehabilitation terms, according to the guidelines established by the Brazilian Government.

The building, which is situated at 727

Borges de Medeiros Avenue, was occupied by 120 families during the World Social Forum and negotiated by the Ministry of Cities as the event took place. The ministry pointed out to the possibility of transforming the building into a social interest construction, besides thinking of accomplishing the task by means of Federal funding through the Solidary Credit Program.

At the beginning of 2006, technicians from the National Rehabilitation Program participated in a meeting with INSS, the Federal Savings Bank, the National Housing Movement – which promoted the occupation of the building as the Forum took place –, and the Government of the State of Rio Grande do Sul to formulate an agreement to purchase, recover and make the building available for families with a maximum income of three minimum wages. Hence, a term of commitment was signed, involving the above-mentioned entities. According to this commitment, the State Government committed itself to purchase the building and make it available for social housing. It also compromised to renovate the building by using resources from the Ministry of Cities.

However, the negotiations with the State Government were not conclusive. Afterwards, a new evaluation of the INSS building destination project was accomplished in accordance with the principles defined by Provisional Measure 292/2006. This legislation proposal, which was executed by President Luiz Inácio Lula da Silva, was applicable for a period of four months. After that, the National Congress did not turn it into a Law. This legislation was focused on making plainer the mechanisms of Federal property destination to land regularization and social housing.

Through the Provisional Measure, the economic feasibility to regularize the building at issue could only count on resources from the Solidary Credit Program of the Ministry of Cities. For the first time in the history of the General Social Security Fund and INSS, the disposal of the building is planned to be directly made towards the Union of Residents.

Nowadays, the National Rehabilitation Program is also active in Porto Alegre through the recovering and transformation – for social housing purposes – of a building owned by the Public Heritage, which will be also executed through the Solidary Credit Program, whose main features are the negotiation of resources directly made towards associations and cooperatives, thus reinforcing the importance of solidarity to meet shared solutions.



*Praça da Matriz
Recuperação paisagística*

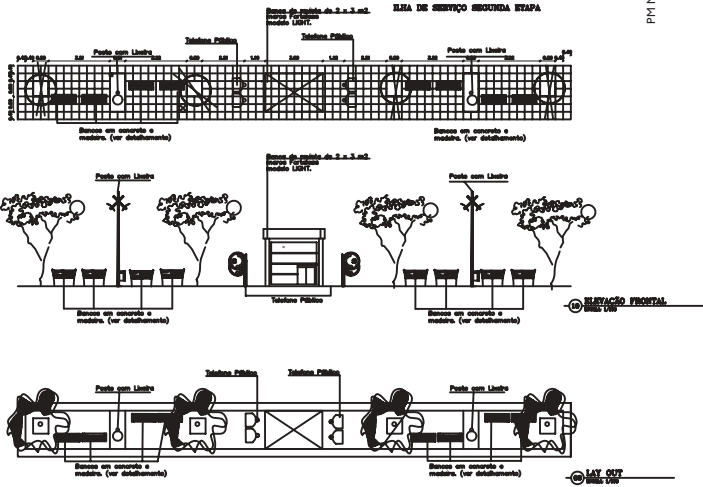
A partir da MP 292, a viabilidade econômica da destinação do imóvel em questão passou a contar exclusivamente com recursos do Programa Crédito Solidário, do Ministério das Cidades, sendo que a alienação do imóvel, pela primeira vez na história do Fundo Geral da Previdência e do INSS, está prevista para que se faça diretamente à cooperativa de moradores.

Atualmente, o Programa Nacional de Reabilitação trabalha também em Porto Alegre com a recuperação e transformação para habitação de interesse social de um imóvel do Patrimônio da União, que será executado também através do Programa Crédito Solidário, cujas principais características são o repasse de recursos diretamente para associações e cooperativas, reforçando a importância da solidariedade para o encontro de soluções compartilhadas.



PRODETUR

Centro de Maceió



PM MACEIO

Ilha de serviço

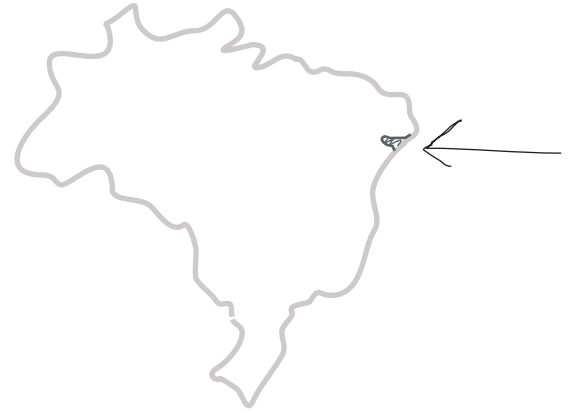


CAROLINA BASTA

Mercado de frutas e verduras



Ocupação do edifício INSS no centro da cidade



A L A G O A S M A C E I Ó

Plano de Requalificação e investimentos em infra-estrutura

Assim como na maioria das cidades brasileiras, o centro de Maceió retrata a história da cidade através de espaços impregnados de significado e de informações, que atualmente passam por um processo de “desvalorização”, degradação física e esvaziamento populacional. Entre 1970 e 2000, o centro da cidade perdeu mais da metade da população. Atualmente, predominam atividades ligadas ao comércio e serviços, além de atividades institucionais. Neste quadro, diversos bens culturais encontram-se em processo de ruína.

Além disso, a área central de Maceió é marcada por apresentar graves problemas na infra-estrutura de saneamento básico, prejudicando a qualidade de vida dos moradores e as atividades exercidas no bairro, tornando o centro pouco atrativo para novos investimentos.



Em outubro de 1997, segundo o Decreto nº parte do bairro do Centro de Maceió foi delimitada pelo Plano Diretor (atualizado em 2005) como uma Zona Especial de Preservação 2 - ZEP 2, que, de acordo com a aplicação da Lei Municipal nº 4545 de novembro de 1996, tem, através de incentivos fiscais, o objetivo de preservar os conjuntos históricos, seu patrimônio cultural, artístico e arquitetônico, restaurando as fachadas dos prédios e também seu interior.

Com o objetivo de propor melhorias na qualidade de vida da população como um todo, em 2001 foi elaborado um documento intitulado: "Centro - requalificação urbana", caracterizado como uma fase preliminar dos trabalhos a serem desenvolvidos para a área correspondente ao Centro Histórico da cidade de Maceió. Tal documento identificou a necessidade de pesquisas, levantamentos e dados complementares para subsidiar uma proposta de intervenção para o local. Nesta etapa inicial, os trabalhos foram desenvolvidos pela SMPD (Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento) em conjunto com diversos órgãos da administração municipal e Instituições Federais.

Em 2004, o município recebeu recursos do OGU, em função de emenda parlamentar, de cerca de R\$ 5 milhões, para realizar intervenções na área central, como pavimentação, enterramento de redes elétrica e telefônica, instalação de equipamentos urbanos, ilhas de serviço, infra-estruturas e equipamentos que beneficiaram parte da área de intervenção.

Uma outra parte das obras de infra-estrutura está sendo realizada com recursos destinados pelo Programa Nacional de Reabilitação em 2006, os quais se combinarão com recursos de um outro programa do Ministério das Cidades chamado de Pró Município.

Por outro lado, e revelando o princípio do fortalecimento da gestão e da necessidade de planejamento global das ações, está sendo elaborado o Plano de Requalificação para o Centro de Maceió, também

Requalification and Infrastructure Investment Plan

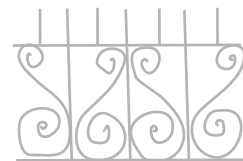
As usual for most Brazilian cities, downtown Maceió depicts the local history through spaces of deep significance and lots of information, though currently featured by a process of "devaluation", physical degradation, and depopulation. Between 1970 and 2000, downtown Maceió lost over half of its population. Local trade and services currently prevail, besides institutional activities. According to this portrait, several cultural assets have now fallen to ruins.

In addition, downtown Maceió is distinguished by presenting serious sanitation infrastructure problems, which impairs quality of life and the performance of common activities in the neighborhood. Therefore, the downtown area has become somehow unattractive for new investments. In October 1997, according to a lawful Act, part of downtown Maceió was delimited by the Master Plan (updated in 2005) as a Special Zone of Preservation, which, as stated by Municipal Law no. 4545 (November 1996), is aimed at historic site preservation, through tax incentives, including cultural, artistic, and architectural heritage by restoring façades as well as the inside of the buildings.

Aimed at proposing improvements in the quality of life of the population as a whole, a document entitled "Downtown - Urban Requalification" was written in 2001. The document is characterized as a preliminary stage of a set of works to be carried out for the area that corresponds to the Historic Site of the City of Maceió. Such document identified the need for research, surveys and supplementary data to subsidize a proposal of local intervention. At first, the works developed by the Local Planning and Development Office (SMPD) together with several municipal entities and federal institutions.

In 2004, due to a parliamentary amendment, the city received resources from the Federal Budget (OGU), which amounted to R\$ 5 million. This money was aimed at downtown interventions, such as pavement services, power and telephone earthing, deployment of urban equipment, service islands, infrastructure and equipment that benefited part of the area of intervention. Another part of the infrastructure works is now on course owing to funds provided by

Panorâmica de Maceió



the National Rehabilitation Program in 2006, which will be combined with resources from another program of the Ministry of Cities – the so-called Pró-Município (Pro-City).

On the other hand, and revealing the principle of strengthening management and of the need for global action planning, the Requalification Plan for downtown Maceió is under elaboration. It is also supported by the Rehabilitation Program in 2006. The plan proposes a comprehensive urban intervention by carrying out infrastructure and urbanistic works focused on increasing sustainable development through its commercial vocation and, at the same time, on rescuing its historic, cultural, and architectural heritage, which turns the downtown area into a more pleasant and attractive place.

The financial support provided by the Ministry of Cities allows the municipality to finance research and studies to fix the guidelines that supply orientation to all the public investments. Two pieces of research are remarkable: the former aims at featuring the population who resides, works, and regularly visits Maceió's downtown area, with a special focus on the critical Feira do Passarinho area, in addition to other adjoining areas, next to the railroad; the latter is intended to identify vacant lots and buildings as well as to evaluate their feasibility for both residential and commercial use.

Previously established sectorial objectives involve the rearrangement of public spaces, including informal trade and the creation of a security system, heritage revalorization, implementation of social projects and infrastructure recovery, traffic system and accessibility, street paving, and land draining.

Maceió has been using instruments such as exemption and special residential tax rates, tax benefits and incentives, and financing for historic heritage recovery, in addition to the creation of Special Zones of Cultural Interest. Additional instruments like the progressive residential tax according to time of use, mandatory subdivision and construction, expropriation and concession of special use for housing purposes are established by the Master Plan approved in December 2005. Meanwhile, they are still dependent on regulations.

Another essential aspect to be taken into account, as stressed by local persons in charge, is the adjustment of the Downtown Requalification Project with the actions established for the neighborhood in the new Local Master Plan.

apoiado pelo Programa de Reabilitação em 2006. O plano elabora a proposição de uma ampla intervenção urbana, com execução de obras infra-estruturais e urbanísticas visando a incrementar o desenvolvimento sustentável através da sua vocação comercial e, ao mesmo tempo, resgatar o seu patrimônio histórico, cultural e arquitetônico, tomando o Centro da Cidade mais agradável e mais atrativo.

O apoio financeiro do Ministério das Cidades permitirá ao município financiar as pesquisas e estudos para fixar as diretrizes que orientem o conjunto dos investimentos públicos no local. Dentre essas pesquisas, duas se destacam. A primeira é a que se destina a caracterizar a população que reside, trabalha e frequenta o centro de Maceió, com especial atenção para área crítica da “Feira do Passarinho” e demais áreas adjacentes ao trilho do trem. A segunda pretende identificar edifícios e terrenos vazios, assim como avaliar sua viabilidade para o uso residencial e comercial.

Os objetivos setoriais já fixados envolvem o reordenamento dos espaços públicos, incluindo o comércio informal e a criação de um sistema de segurança; a revalorização do patrimônio; a implementação de projetos sociais e a recuperação da infra-estrutura, sistema viário e acessibilidade, pavimentação e drenagem da área.

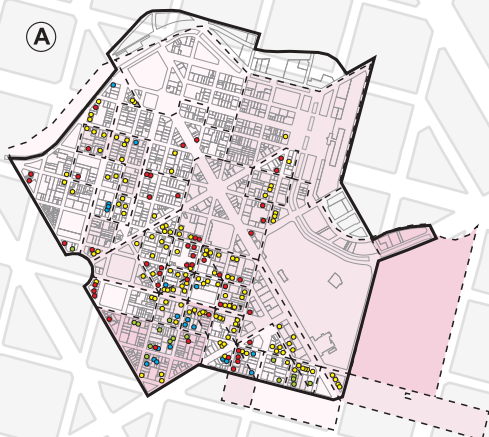
A cidade de Maceió já vem utilizando instrumentos como isenção e alíquotas especiais de IPTU, incentivos e benefícios fiscais e financeiros para recuperação de patrimônio histórico e instituição de Zonas Especiais de Interesse Cultural. Outros instrumentos, como IPTU progressivo no tempo, parcelamento e edificação compulsória, desapropriação e concessão de uso especial para fins de moradia, estão previstos no Plano Diretor, aprovado em dezembro de 2005, mas carecem de regulamentação.

Um outro aspecto fundamental a ser levado em consideração, como apontam os responsáveis locais, é a adequação do Projeto de Requalificação do Centro às ações previstas para o bairro no novo Plano Diretor Municipal.



Museu Brandão

PROJETUR



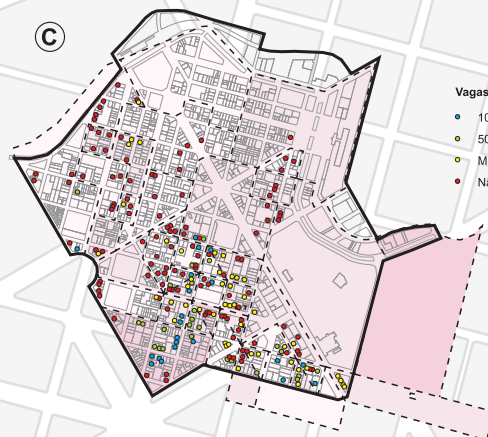
Idade da Construção - Pesquisa 2002

- Mais de 50 anos (49)
- Mais de 25 a 50 anos (128)
- Mais de 10 a 25 anos (20)
- Menos de 10 anos (16)

Taxa de Vacância - Censo 2000 - IBGE

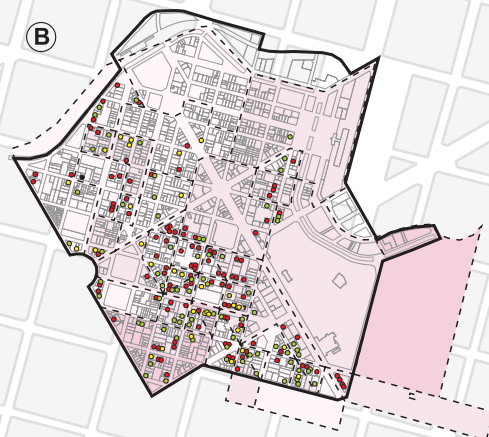
- 25% e mais
- 10% a menos de 25%
- Menos de 10%

- Limite da área de pesquisa
- - - Limite de setor censitário de 2000



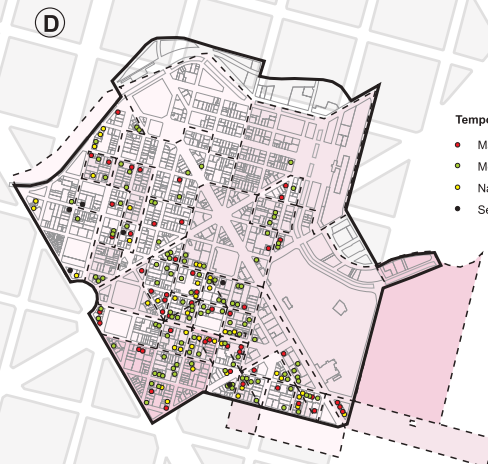
Vagas de Garagem por 100 apartamentos

- 100 ou mais (21)
- 50 a menos de 100 (25)
- Menos de 50 (46)
- Não tem garagem (121)



Número de quartos - Pesquisa 2002

- 1 quarto e misto de 1 quarto (30)
- 2 quartos e misto de 2 quartos (75)
- 3 quartos ou mais (107)
- Sem informação (1)



Tempo de Vacância - Pesquisa 2002

- Mais de um ano (51)
- Menos de um ano (115)
- Não tem apartamento vago (41)
- Sem informação sobre o tempo (6)



M I N A S G E R A I S B E L O H O R I Z O N T E

Legislação urbanística e promoção de Habitação Social

A área central de Belo Horizonte sofre com um relativo esvaziamento populacional associado à deterioração das condições ambientais e da qualidade do seu espaço público. Buscando reverter esse quadro, foram apoiadas ações com recursos a fundo perdido do Programa de Reabilitação de Áreas Urbanas Centrais durante os anos de 2004 e 2005.

O Plano de Uso e Ocupação dos Viadutos e Passarelas da área central de Belo Horizonte foi realizado com o apoio financeiro do Ministério das Cidades a partir de 2004. Este projeto específico trata dos baixos de viadutos ao longo da Via Expressa Leste-Oeste, propondo sua reabilitação físico-ambiental e integração ao patrimônio da cidade como áreas funcionais e socialmente úteis, além de discutir seus usos atuais e propor alternativas aos grupos de catadores e recicladores de resíduos.



RENATO BALBIN

Caetés; Trecho revitalizado

Entre as possibilidades para aproveitamento desses espaços elencadas no plano estão a construção de unidades habitacionais, pequenos comércios, postos de inclusão digital e internet, postos policiais, médicos e de outros serviços de apoio à comunidade, banheiros públicos, áreas de lazer e oficinas de capacitação, áreas para produção e venda de artesanato, e mesmo espaços para eventos de grande porte.

Já o Plano de Reabilitação Urbana da Área Central de Belo Horizonte, apoiado pelo Ministério das Cidades no ano de 2005, atua no chamado “hipercentro” da capital mineira. Definido como uma macrozona pela Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo, de 1996, acrescidos do Parque Municipal, parte de quarteirões ao longo do Ribeirão Arrudas e de áreas adjacentes à Praça Raul Soares, o hipercentro compreende a área entre a Avenida Bias Fortes, Rua Timbiras, Avenida Afonso Pena, Avenida Assis Chateaubriand, Rua Sapucaí e o leito dos trilhos do metrô. O hipercentro corresponde a uma quarta parte de toda a cidade planejada de Belo Horizonte, edificada no final do século XIX e início do século XX, segundo o plano de Arão Reis, e envolta por um bulevar periférico conhecido como Avenida Contorno.

Esse plano, que inclui um levantamento dos imóveis disponíveis para uso habitacional, pretende apresentar a situação atual da área, com suas deficiências e potencialidades, e indicar ações e instrumentos (incluindo aqueles previstos no Estatuto da Cidade) necessários à implementação de propostas para o local, em especial uma proposta de gestão democrática da implementação e de monitoramento das ações indicadas no plano. As propostas correspondem ao resultado de um processo de vários anos de discussão sobre formas de voltar a incentivar os investimentos públicos e privados na área, onde ocorre despovoamento e saída de algumas atividades, resultando abandono de imóveis e deterioração dos espaços públicos.



Urbanistic Legislation and Social Housing Promotion

Downtown Belo Horizonte undergoes a reasonable depopulation process in association with environmental deterioration and loss of quality in public spaces. Reversing this situation required community support resources from the National Downtown Area Rehabilitation Program in 2004 and 2005.

Belo Horizonte's downtown area Plan for the Use and Occupation of Overpasses and Footbridges has been carried out through the financial support of the Ministry of Cities since 2004. This specific project deals with the lower part of overpasses along the Via Expressa Leste-Oeste (East-West Highway) for physical and environmental rehabilitation as well as to integrate the city's heritage with functional and social areas, in addition to debating their current uses and proposing alternatives to professionals who work with garbage and recycling.

According to the Plan, the construction of dwelling units, small dealerships, digital inclusion and Internet hot-spots, police stations, medical outpatient hospitals and other community support services, public restrooms, leisure areas and professional qualification workshops, areas for handicraft production and sale, and even large event areas are among the possibilities for the reuse of these spaces.

The Plan for the Rehabilitation of Belo Horizonte's Downtown Area, supported by the Ministry of Cities since 2005, acts in the so-called "city hypercenter". Defined as a macrozone by the Statute of Land Subdivision, Occupation and Use (1996), encompassing the Municipal Park, a part of the blocks along the Arrudas Stream and areas next to Raul Soares Square, the hypercenter comprises the area of Bias Fortes Avenue, Timbiras Street, Afonso Pena Avenue, Assis Chateaubriand Avenue, Sapucaí Street and the subway railroad. The hypercenter corresponds to one fourth of the entire planned city of Belo Horizonte, which was constructed at the end of the XIX Century and the beginning of the XX Century, according to the Arão Reis City Plan, surrounded by a peripheral boulevard known as Contorno Avenue.

This plan includes a survey on the real estate items available for housing use. It is intended to present the area's current situation, showing its shortcomings and potentials, and to point out to actions and instruments (including the ones asserted by the Statute of the Cities) required for the implementation of proposals, mainly a proposal of democratic management for the implementation and supervision of the actions established by the plan. The proposals stem from a process that lasted long years of debates on how to raise public and private investments for the area, where depopulation as well as the decrease of a few activities are noticed, resulting in property abandonment and public space deterioration.

In order to make the Rehabilitation Plan possible, the City Hall of Belo Horizonte

A fim de viabilizar a construção do Plano de Reabilitação, a Prefeitura de Belo Horizonte apontou mecanismos legais e urbanos já existentes no conjunto urbano tombado, tais como:

- * transferência do direito de construir como incentivo para a recuperação de imóveis tombados (mecanismo utilizado nos shoppings populares);
- * isenção de IPTU para recuperação de imóveis;
- * zonas Especiais de Interesse Cultural;
- * ateliê de acompanhamento de projetos;
- * projeto de despoluição visual (em andamento);
- * inventário de patrimônio por bairro.



RENATO BALBIM

Imóvel Vazio no centro da cidade

No âmbito da gestão, algumas providências têm sido tomadas pela Prefeitura no decorrer do processo de elaboração e implementação do plano:

- * revisão da estratégia de planejamento e operação do sistema viário e de transporte coletivo, de modo a efetivamente utilizá-lo como indutor da proposta de estruturação geral da cidade e da estrutura interna desejada para o Hipercentro;
- * prioridade ao pedestre nas áreas de interesse histórico-cultural, a exemplo da Rua Caetés, na região da Praça da Estação;



Caetés;
Trecho revitalizado

* elaboração de legislação específica para flexibilizar os parâmetros urbanísticos e edifícios, de modo a possibilitar a reforma de imóveis comerciais ou mistos e sua transformação para uso habitacional.

A habitação social na legislação do hipercentro e no Plano Diretor

Em fevereiro de 2005, foi instituído, pela Prefeitura de Belo Horizonte, o Grupo Gerencial para o Hipercentro (portaria nº 4.262), destinado a estudar e definir procedimentos relativos à implantação de empreendimentos residenciais na área de intervenção. Ele é formado por representantes da prefeitura com um conjunto de atores privados e a Caixa, sendo uma de suas tarefas principais a formulação de proposta de Projeto de Lei dispoendo sobre “normas específicas para adaptação de edificações situadas no Hipercentro de Belo Horizonte”.

O apoio do Ministério das Cidades e da Caixa ao processo de discussão sobre a legislação para o hipercentro teve a preocupação principal de viabilizar a manutenção e promoção de moradias populares, Habitação de Interesse Social (HIS), e de renda média baixa no centro, face às expectativas de valorização com o conjunto de medidas de melhoria e incentivo aos outros usos. Em janeiro de 2006, a Prefeitura encaminhou para votação a primeira minuta do Projeto de Lei que altera padrões urbanísticos no hipercentro, incluindo as regras que se destinam a atender às preocupações com a habitação social.

A preocupação com a questão habitacional se manifestou também na discussão com os técnicos da prefeitura sobre a alteração do Plano Diretor e sua relação com a legislação do hipercentro. Por um lado, já existiam na legislação municipal instrumentos como o “direito de preempção” - para facilitar a aquisição de imóveis - e o Convênio Urbanístico de Interesse Social (artigo 70 da Lei 7.165/96), que tem como

enlisted the existing legal and urban instruments within the urban heritage, such as:

- transfer of the right to build as an incentive to recover listed property (a mechanism used in popular shopping malls);
- exemption of residential taxes to recover property;
- Special Zones of Cultural Interest;
- atelier for project follow-up;
- project against visual pollution (on course);
- heritage inventory per neighborhood.

Within the management scope, a few measures have been taken by the City Hall during the elaboration and implementation of the plan.

- revision of strategies concerning traffic/transport planning and operation so that they can be effectively used as an influence for the general city structuring proposal and for the internal structure intended for the Hypercenter.

- priority to pedestrians in historical and cultural areas, for instance, Caetés Street, in the region of Praça da Estação (Train Station Square).

- elaboration of specific legislation to impinge flexibility on urbanistic and aedile parameters so that the renovation of either commercial or mixed properties is made possible, as well as their transformation into residential dwellings.

Social Housing according to the Hypercenter and the Master Plan Legislation

The City Hall of Belo Horizonte created the Hypercenter Management Committee (according to Ordinance no. 4,262) in February 2005 to study and define the procedures concerned with the deployment of residential work in the area of intervention. The committee is formed by City Hall representatives plus a group of private entities and the Federal Savings Bank. One of its main tasks is the formulation of a Legislative Bill provisioning about “specific rules for the remodeling of buildings situated in Belo Horizonte’s Hypercenter”.

The support provided by the Ministry of Cities and the Federal Savings Bank in terms of a specific legislation for the hypercenter focused on the maintenance and promotion of popular housing, Social Housing program, and of an average/lower-income downtown, according to the valorization expectations arising from the measures taken for improvement and incentive to other uses. In January 2006, the City Hall sent the first draft of the Legislative Bill to be voted, including the rules devised to deal with social housing issues.

The concern with the housing issue was also present in the discussions made with the City Hall technicians about changing the Master Plan and its relation with the hypercenter’s legislation. On one hand, the local legislation in force already had instruments such as the “right to first refusal” – to make the purchase of real estate easier – and the Urbanistic Agreement of Social Interest (Article 70, Law 7165/96), whose objective is to regulate partnerships between the City Hall and the private sector to promote social housing installments and construction in the city. On the other hand, it was deemed necessary to

increase the feasibility of the Special Areas of Social Interest downtown and improve its articulation with the existing local Master Plan instruments, not to mention others established by the Statute of the Cities, mainly the ones that incite the social features of vacant or misused properties.

The entire process of legislation debate and revision stands for an advancement towards making the instruments suitable for the federal policy objectives concerned with downtown areas and with the most comprehensive guidelines of the Statute of the Cities, especially focused on fighting the express segregation tendency that is broadly found in the urbanistic legislation, which leads to the promotion of social housing only in distant and poor areas of the city. Furthermore, it permits questioning the flexibilization proposals of urbanistic legislation that are not connected to the counterparts of entrepreneurs to guarantee the obtainment of social benefits.

Also focusing on social housing downtown, the destination of a property located at Caetés Street is also under negotiation – within the scope of the Agreement executed by the Ministry of Cities, the Ministry of Social Security, and the National Institute of Social Security (INSS).

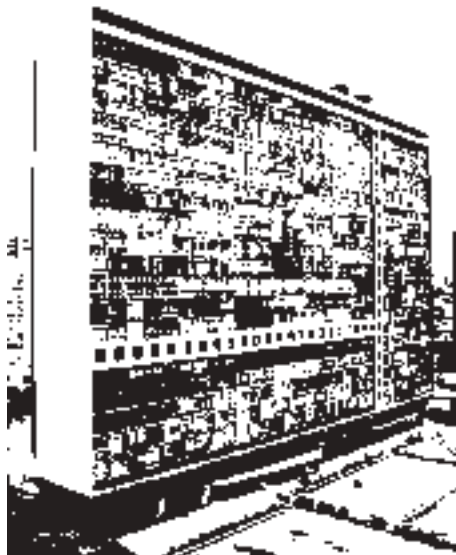
This building was included in the list of properties that have been worked by the above-mentioned Agreement, as it is located in an area that only a short while ago was occupied by street vendors, motels and informal establishments. The possibility of use regarding this INSS building can become true through the Social Leasing Program (PAR) or the association of both federal and local investments. Through PAR, the dweller – who is supposed to earn a monthly income amounting to six minimum wages, at most – is offered a purchase option as the leasing ends.

objetivo regulamentar parcerias entre a prefeitura e o setor privado para promover parcelamentos e construção de habitação social na cidade. Por outro, considerou-se necessário aumentar a viabilidade das AEIS (Áreas Especiais de Interesse Social) na área central e melhorar sua articulação com os instrumentos existentes no Plano Diretor Municipal e outros previstos no Estatuto da Cidade, especialmente os que induzem a função social dos imóveis vazios ou subutilizados.

Todo esse processo de discussão e revisão de legislação é um avanço no sentido de adequar os instrumentos aos objetivos da política federal para as áreas centrais e às diretrizes mais amplas do Estatuto da Cidade, em especial com o intuito de romper com a tendência de segregação expressa em grande parte da legislação urbanística que induz a promover habitação social apenas em áreas distantes e desvalorizadas das cidades. Além disso, possibilita questionar as propostas de flexibilização da legislação urbanística que não estejam vinculadas a contrapartidas dos empresários que garantam a obtenção de benefícios sociais.

Também com o objetivo de fomentar a habitação de interesse social no centro, está em negociação - no âmbito do Convênio assinado pelos Ministérios das Cidades e da Previdência e pelo INSS - a destinação de um imóvel para habitação na Rua dos Caetés.

Este edifício foi incluído na lista dos imóveis que vêm sendo trabalhados pelo Convênio citado, por localizar-se numa área que até pouco tempo era totalmente ocupada por comércio ambulante, motéis e estabelecimentos informais. A viabilidade da utilização habitacional do imóvel do INSS pode se concretizar por meio do Programa de Arrendamento Social (PAR) ou de associação de investimentos federais e municipais. Através do PAR, o morador, que deve ter renda familiar mensal de até seis salários mínimos, tem a opção de compra ao fim do contrato de arrendamento.



RENATO BALBIM

Praça Raul Soares
Edifício JK

PARTE 2
EXPERIÊNCIAS
DESENVOLVIDAS



Vista da área portuária, Rio de Janeiro /RJ

Reabilitação de “frentes d'água”, reforço das potencialidades econômicas e garantia da inclusão social

Waterfront Rehabilitation, Reinforcement of Economic Potentials, and Social Inclusion Warranty

Several urban renovation projects in old port areas occurred in North-American and European cities. Their models – usually aimed at the creation of appropriate spaces for globalized activities or of reinforced international competitiveness marks of those cities – exert a meaningful attraction power over a few Brazilian plan makers.

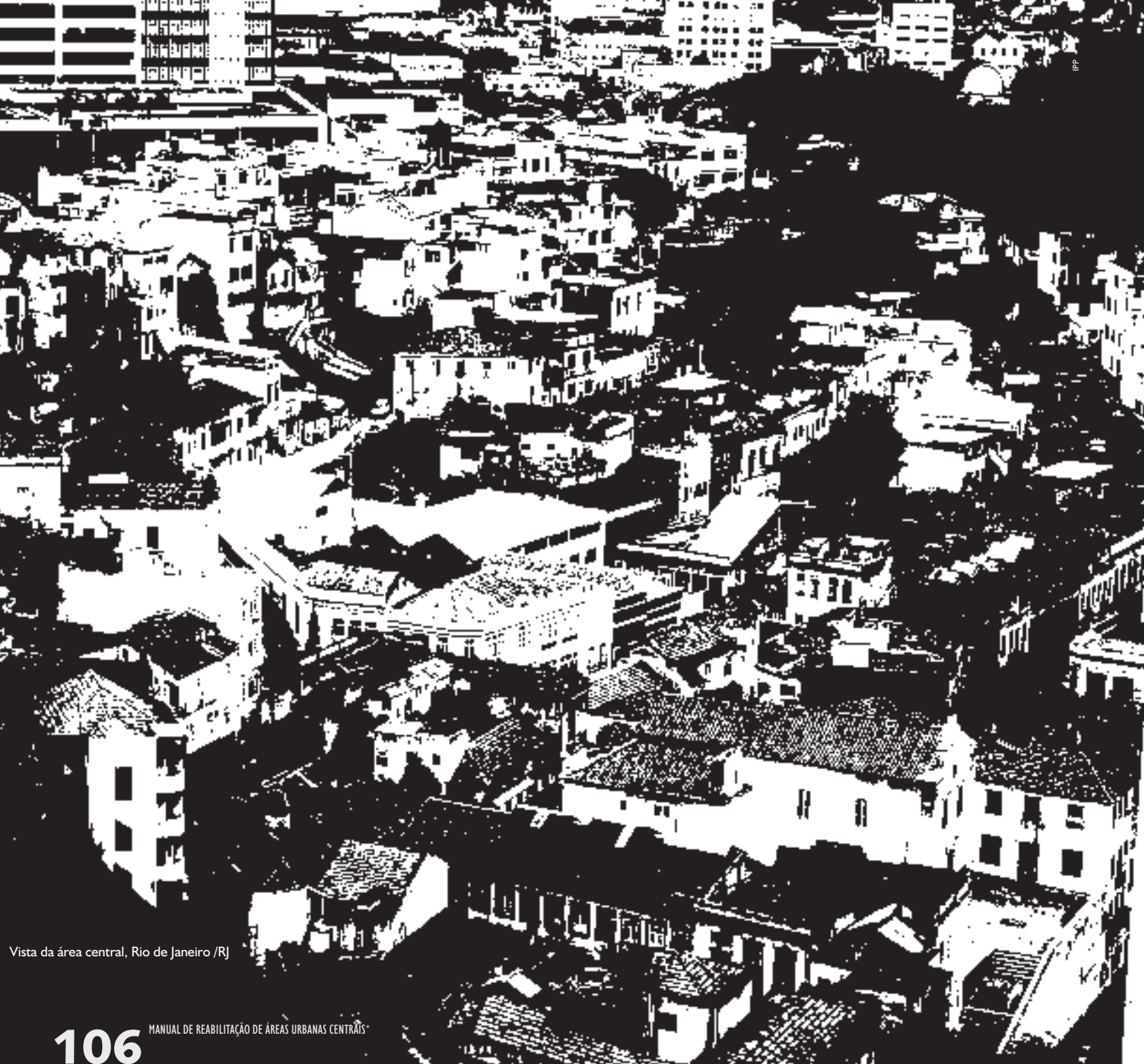
However, the Brazilian cities are not situated in the so-called First World. Therefore, their projects must fit the specific Brazilian urbanization features. As any other urbanistic intervention, social inclusion must be one of the interventional guidelines.

As parts of vacant and deactivated areas in port complexes are owned by the federal government, the Ministry of Cities has talked over the features of property reuse projects in the seaside cities of Recife, Rio de Janeiro, and Natal. The idea of recovering and revaluating waterfronts for the welfare of the city and citizens of all lifestyles has increased. Furthermore, the rehabilitation process should reinforce productive activities adapted to the identity of the surrounding neighborhoods instead of a sheer search for the creation of new postal cards or segregated territories occupied solely by “selected” visitors and activities.

Muitos projetos de renovação urbana em antigas áreas portuárias ocorreram em cidades americanas e européias. Seus modelos – voltados geralmente à criação de espaços adequados às atividades globalizadas ou de marcas reforçadoras da competitividade internacional dessas cidades – exercem forte atração sobre alguns planejadores brasileiros.

Mas as cidades brasileiras não estão no primeiro mundo; portanto, seus projetos devem estar adequados às características da urbanização brasileira. Como qualquer outra intervenção urbanística, a inclusão social deve ser uma diretriz das intervenções.

Pelo fato de parte das áreas vazias e desativadas de complexos portuários serem de propriedade federal, o Ministério das Cidades tem participado da discussão sobre o caráter dos projetos que buscam a reutilização dessas áreas, nas cidades de Recife, Rio de Janeiro e Natal. A idéia de que as frentes d'água devam ser recuperadas e revalorizadas em proveito da cidade e dos seus cidadãos de todas as classes sociais vem crescendo. E mais, a reabilitação deve reforçar as atividades produtivas adaptadas à identidade dos bairros lindeiros, e não apenas buscar a criação de novos cartões postais ou territórios segregados para atividades e freqüentadores “de ponta”.



Vista da área central, Rio de Janeiro /RJ

RECIFE E OLINDA **PERNANBUCO**

Garantia da função social dos terrenos públicos e inclusão social
To Safeguard the Social Function of Public and Social Inclusion

RIO DE JANEIRO **RIO DE JANEIRO**

O desafio de dinamizar e repovoar os bairros centrais e portuários
The challenge to achieve the revitalization and re-population of central and harbor neighborhoods

NATAL **RIO GRANDE DO NORTE**

Diversificação de usos: área portuária e habitação no Bairro da Ribeira
Diversified Use: Port Area and Housing in Ribeira Neighborhood



- Zona de Abrangência - ZA
- Zona de Enquadramento - ZE
- Zonas de Intervenção - ZIs:

- Setor 1 - Coqueiral, Istmo de Olinda e Milagres
- Setor 2 - Vila Naval
- Setor 3 - Porto do Recife

- Setor 4 - Cais José Estelita e Cais de Santa Rita
- Setor 5 - Comunidade do Pilar
- Setor 6 - Santo Amaro

- Setor 7 - Ilha do Maruíim
- Setor 8 - Salgadinho
- Setor 9 - Azeitona

- Setor 10 - Coque
- Setor 11 - Coelhos
- Setor 12 - Brasília Teimosa



Vista aérea de Recife com Olinda ao fundo



P E R N A M B U C O

RECIFE E OLINDA

Garantia da Função Social dos Terrenos Públicos e Inclusão Social

Com o objetivo de reabilitar a área central da região metropolitana, o plano Complexo Turístico Cultural Recife-Olinda e seu projeto urbanístico, o Projeto Recife-Olinda, que atua especificamente na área entre Brasília Teimosa, em Recife, e o Sítio Histórico de Olinda, vão permitir transformações sociais e ambientais essenciais para esse território.

O Ministério das Cidades participa da formulação deste projeto desde 2004, aplicando recursos para subsidiar discussões e elaborar projetos e propostas, além de coordenar o grupo de trabalho formado por vários órgãos do governo federal, pelo governo do Estado de Pernambuco e pelas prefeituras de Recife e Olinda. Nesse esforço inter-institucional, a principal preocupação do Ministério das Cidades é garantir que o projeto seja coerente com os objetivos do Estatuto da Cidade e que os terrenos da União que integram a área de intervenção cumpram sua função social, favorecendo o uso democrático dos espaços reabilitados e a manutenção da habitação social.

Passado e futuro

A frente marítima que se estende da Colina Histórica de Olinda ao Parque da ex-Estação Rádio Pina ou Manguezais, em Recife, apesar de abrigar uma das maiores densidades de patrimônio cultural material e imaterial do país e de ser dotada de extraordinária beleza de paisagem natural, tem sido ocupada de forma esparsa, subutilizada e, em vários pontos, degradada. Grande parte das glebas e terrenos mal aproveitados pertencem ao Governo Federal.

A idéia de tratar este território como um conjunto especial, marcado por seus vínculos históricos e interação econômica e cultural, gerou uma série de investimentos na área de restauro de edificações e monumentos, além do reaproveitamento de áreas subutilizadas, saneamento e urbanização de assentamentos precários, por meio de programas municipais, estaduais e federais.

Desde meados dos anos 90, uma visão mais global e relacionada ao desenvolvimento metropolitano passou a predominar, em função dos projetos MetrÓpole 2010 e o MetrÓpole Estratégica, desenvolvidos em parceria pela Fundação de Desenvolvimento Municipal do Governo do Estado de Pernambuco e prefeituras do Recife e Olinda.

Em seguida, o plano para o Complexo Turístico Cultural do Recife/Olinda, elaborado pelas respectivas prefeituras, propõe intervenções e instrumentos para promover a integração do planejamento e da gestão territorial com a gestão das atividades turístico-culturais do centro da região metropolitana do Recife.

O Plano do Complexo Turístico Cultural Recife/Olinda articula e integra políticas, programas, projetos e ações, define intervenções prioritárias, indica novos usos e atividades para a área, bem como propõe um modelo de gestão compartilhada entre os entes federados. Estabelece circuitos entre seus quatro territórios: Olinda, Tacaruna, Recife e Brasília Teimosa. Em cada um destes territórios identifica núcleos e estabelece conexões entre eles.

To Safeguard the Social Function of Public and Social Inclusion

The Olinda-Recife Culture and Tourism Complex urbanization plan aimed at the rehabilitation of the metropolitan central area, and the Recife-Olinda Project, focus particularly on the area between Brasília and Teimosa and will bring social and environmental changes that are essential for the development of the area.

The Ministry of Cities has been a part of the creation process of the project since 2004 and has used its own resources to foment debate, to create projects and proposals as well as being the coordinating organ for the work-group formed by various representations of the federal government, the state government of Pernambuco and the City Hall of Recife and Olinda respectively. The work of the Ministry of Cities, in this intra-ministerial effort, is to ensure that the project is in harmony with the objectives laid out in the City Statutes and that the land in the area fills its social function, is a democratic use of the rehabilitated spaces and upholds social housing policies.

Past and future

In spite of possessing one of the highest densities of material and immaterial cultural heritage in the country, the waterfront area between the Historic Olinda Hill and the former Pina and Manguezais Radio Station has a very low population rate, is under-used and has problems with the degradation of some of its potentials. A large part the empty land and badly used plots belong to the Federal Government.

The idea to treat the area as a whole, a blend of historic traces and cultural and social interaction, has led to a series of investments through municipal, state and federal programs aimed at the restoration of buildings and monuments, improved use of under-used areas as well as the sanitation and urbanization of poor standard buildings. The holistic approach to metropolitan development has dominated since the mid 90's and the implementation of the MetrÓpole 2001 project and the Strategic MetrÓpole project developed jointly by the state of Pernambuco's Municipal Development Foundation and the City Hall of Recife and Olinda respectively.

The plans for the Recife/Olinda Culture and Tourism Complex, created by the each respective City Hall, has proposed interventions and tools for the integration of the planning management and land management with the management of cultural and tourism activities in the center of Recife's metropolitan area.

The Recife/Olinda Culture and Tourism Complex formulates and integrates policies, programs, projects and actions, prioritizes interventions, points to new uses and activities for available land as well as providing a shared management model for the various federal organs. It also establishes the connections between the

four territories: Olinda, Tacaruna, Recife and Brasília Teimosa. It identifies nuclei in each of the territories and establishes connections between them.

Each nucleus is formed by a central team and secondary teams, one addressing urban and cultural revitalization subjects and the other the revitalization of commercial activities and related services.

Geographic delimitation

In April 2005 the three branches of the Executive Power (Federal, State and Municipal) signed a Cooperation Agreement with the objective of formulating and implementing the Recife/Olinda project based on the above mentioned points.

The agreement was made under the auspices of the Convention for the implementation of the Recife/Olinda Culture and Tourism Complex and is the framework for the whole project and the organ that defines the management model.

This was followed by the constitution of a Political Council, a Management Center and a Thematic Board dedicated exclusively to the Recife/Olinda project.

All of the above have led to the creation of the institutional framework for the formulation of an urbanization proposal for the area's 280 hectare, 200 of which are located in Recife and 80 in Olinda.

The Project defines three zones: Intervention (ZI), Framework (ZE) and Reach (ZA). The Intervention Zone comprises the predominantly empty areas, with low or passive activity as well as comprising areas occupied by shantytowns (favelas) that are the object of urbanization measures. The Intervention Zone is divided in 12 sectors: Istmo and Coqueiral; Vila Naval; Recife Harbor; José Estelita Dock and e Santa Rita Dock; Maruim Island; Santo Amaro, Pilar Community, Salgadinho, Azeitona, Coque, Coelhoos and Brasília Teimosa. 71,4% of the Intervention Zones are located in Recife and 28,4% are located in Olinda.

The Framework Zone is composed of the areas in the proximity of the respective Intervention Zone that will be the object of future urbanization operation or improvement investments.

The Reach Zone comprises areas that surround the Intervention Zones and the Framework Zones from the Historic Hill of Olinda to the park of the former Radio Pina Station which corresponds to the total area of the Recife/Olinda Complex.

Public Buildings

The urbanization operation named "Recife/Olinda Project" is an integral part of the Plan for the whole complex and proposes a new urban use for the waterfront located in the central area of the metropolis.

A large part of the land that will be used for the urbanization operation is public land currently used by the Brazilian Marine (Vila Naval and the Seafarers Apprentice

Cada núcleo é constituído por um equipamento âncora e equipamentos secundários a partir dos quais se desenvolve um processo de requalificação urbana e de valorização cultural, e as atividades comerciais e de serviços do entorno.

Delimitação geográfica

Adotando estes marcos como pressupostos e em resultado de uma conjugação de esforços e interesses, em abril de 2005 foi assinado, entre as três esferas de poder Executivo (Federal, Estadual e Municipal), um Acordo de Cooperação Técnica visando à elaboração e a implementação do projeto Recife/Olinda.

Este acordo foi celebrado ao abrigo do Convênio para implementação do plano do Complexo Turístico Cultural Recife/Olinda, que lhe serve de enquadramento e que, inclusive, define o modelo de gestão. Assim foi constituído um Conselho Político, um Núcleo Gestor e uma Câmara Temática, esta última dedicada exclusivamente ao projeto Recife/Olinda.

Com este enquadramento institucional, é formulada uma proposta urbanística para a área de cerca de 280 hectares, dos quais 200 estão localizados em Recife e 80 em Olinda.

O Projeto define três zonas: de Intervenção (ZI), de Enquadramento (ZE) e de Abrangência (ZA). A Zona de Intervenção compreende as áreas predominantemente vazias, ociosas ou com usos passíveis de desativação, além de abranger também as áreas ocupadas por favelas que serão objeto de urbanização. A ZI está dividida em 12 setores: Istmo e Coqueiral; Vila Naval; Porto do Recife; Cais José Estelita e Cais de Santa Rita; Ilha do Maruim; Santo Amaro, Comunidade do Pilar, Salgadinho, Azeitona, Coque, Coelhoos e Brasília Teimosa. 71,4% das áreas que constituem a Zona de Intervenção ficam em Recife, e 28,4% pertencem a Olinda.

A Zona de Enquadramento consiste nas áreas próximas às da Zona de Intervenção, que será foco de futuras operações urbanas ou investimentos complementares.

A Zona de Abrangência conta com as áreas do entorno das Zonas de Intervenção e de Enquadramento, desde a Colina Histórica de Olinda até o parque da Ex-Estação Rádio Pina, correspondendo à área total do Complexo Cultural Recife/Olinda.

Imóveis Públicos

A operação urbana denominada “Projeto Recife/Olinda” é parte integrante do Plano do complexo e propõe uma nova ocupação urbanística para a frente marítima do centro da metrópole.

Grande parte do solo que será utilizado na operação urbana do projeto é de propriedade pública, sendo atualmente utilizado pela Marinha do Brasil (Vila Naval e Escola de Aprendizes de Marinheiros), pela Portobrás (Porto do Recife) e pela RFFSA (Cais José Estelita), além das áreas de propriedade da União – Terrenos de Marinha - sem utilização como o Coqueiral e Istmo de Olinda. No total, a área de terreno pertencente à União representa 67% da superfície total de intervenção do projeto Recife/Olinda.

Além dos terrenos da União, complementam a área de intervenção do Projeto Recife/Olinda quatro setores urbanos compostos por lotes de menores dimensões e de propriedades diversas, em uma área de 101.000m².

Um dos setores fica em Olinda, entre o Varadouro e a Praia de Milagres, na entrada para o Istmo. Com poucas quadras, esse trecho é composto por imóveis da Prefeitura Municipal de Olinda, atualmente utilizados por secretarias municipais, e de propriedade privada. No acesso ao Istmo fica uma pequena ocupação irregular de baixa renda, que é um trecho relevante no projeto, por possibilitar o restabelecimento da histórica ligação entre Olinda e Recife.

O segundo trecho fica em Santo Amaro, no Recife. Além de lotes de instituições privadas, há ainda lotes da União (Camare), do Governo de Pernambuco (Escola Pública Almirante Soares Dutra) e da Prefeitura do Recife (Praça General Abreu e Lima, e Núcleo de Tecnologia Educacional I). Esse setor é importante no projeto por estabelecer uma ligação entre a Vila Naval e o Bairro do Recife.

School), by Patrobras (Recife Harbor) and by RFFSA (José Estelita Dock), and Federal property – Navy Land – that is not used such as the Coqueiral and the Olinda Istmo area. The area of land that is federal property represents 67% of the total area of intervention planned by the Recife/Olinda project.

Apart from the above mentioned federal land, the area of intervention of the Recife/Olinda Project also comprises four urban sectors with smaller land plot dimensions and other diverse properties in an area of 101.000 square meters.

One of these sectors is located in Olinda, between Varadouro and the Milagres Beach at the entrance of Istmo. This sector has very few blocks and is composed by buildings belonging to Olinda's City Hall that are currently used by municipal secretariats, and private properties. The area of access to Istmo is the home of a small occupation by low-income individuals and an area of importance for the project as it can safeguard the reestablishment of the historic road between Recife and Olinda.

The second sector is located in Santo Amaro, in Recife. This sector is the home for private institutions, possesses land plots owned by the Federal Union (Camare) and by the Government of Pernambuco (Almirante Soares Dutra Public School) and by the Recife's City Hall (General Abreu e Lima Square and the Educational Technology Center 1). This sector is of importance to the project as it connects Vila Naval and the Recife neighborhood.

The third sector comprises the Santa Rita Dock, at the margins of the Pina basin. The fourth sector comprises three blocks in the São José neighborhood, one of them being the Flower Market (Mercado das Flores) near the Camelódromo.

Historic Heritage

The historical urban riches within the Recife/Olinda project Intervention Zone and its immediate surroundings are a reference for possible measures and a warning that the matter must be treated with great care.

The project area comprises five historical sites, apart from various significant isolated buildings, namely the Recife neighborhood, Santo Antônio, São José, Boas Vista and the Historic Hill of Olinda, a city that in 1982 was included in UNESCO's list of World Heritage Sites.

The five historical sites contain the highest density of important buildings with a cultural, artistic and historical value and in particular churches with dominating towers, in the center of Recife and on the Olinda Hill.

There are also some fallen down buildings within the Intervention Zone such as the fortifications named Brum and 5 Point fort. The complex of harbor warehouses along Alfredo Lisboa Avenue and the Santo Amaro das Salinas and the Ingleses Cemetery complex are also within the demarcated Intervention Zone.



Banner do lançamento da maquete da intervenção urbana

There are also worries about the preservation of the archeological heritage as a large part of the intervention areas are located above urban archeological sites. There are two archeological ruins within the intervention area: The Buraco Fort and the Porta da Terra fortification.

Recife/Olinda Project

The Recife/Olinda project is an urban operation, of metropolitan dimensions, that seeks to rehabilitate urban and environmental areas through the improvement of infrastructures; to improve mobility, transportation and of the network of public services to the community; to valorize public spaces; to valorize landscapes; to safeguard the protection of the natural ecosystems and to create an urban ecological structure (margins, covered areas and planted areas); safeguard the protection of cultural heritage (places, buildings, events, ethnography); to valorize the waterfront areas that are today considered as "the backyard"; to broaden the appeal of the metropolitan center and to keep the current population, that contains a large percentage of low-income families and individuals, as well as to attract new

O terceiro trecho abrange o Cais de Santa Rita, às margens da bacia do Pina. Já o quarto setor abrange três quadras no bairro de São José, sendo uma delas o Mercado de Flores, perto do Camelódromo.

Patrimônio Histórico

A riqueza histórica e urbana contida na Zona de Intervenção do projeto Recife/Olinda e no seu entorno imediato indica, por um lado, referências a serem seguidas e, por outro, cuidados na abordagem da área. Além de vários edifícios significativos isolados, a área do projeto engloba cinco sítios históricos, que são o Bairro do Recife, Santo Antônio, São José, Boa Vista e Colina Histórica de Olinda, cidade que, em 1982, recebeu, da Unesco, o título de Cidade Patrimônio Cultural da Humanidade.

Nesses sítios históricos está concentrada a maioria das edificações mais importantes quanto ao valor artístico, cultural e histórico, com destaque para as igrejas e suas torres marcantes, tanto no centro do Recife, quanto na Colina de Olinda.

Existem também edificações tombadas dentro da área de intervenção, em especial as fortificações do Brum e das 5 Pontas. Ainda dentro da Zona de Intervenção, encontra-se o conjunto de armazéns portuários ao longo da Av. Alfredo Lisboa e o conjunto da igreja de Santo Amaro das Salinas e do Cemitério dos Ingleses.

Há ainda a preocupação com o patrimônio arqueológico, já que boa parte das áreas de intervenção está situada sobre um sítio arqueológico urbano. Existem duas ruínas arqueológicas nas áreas de intervenção: o Forte do Buraco e a fortificação da Porta da Terra.

Projeto Recife/Olinda

O projeto Recife/Olinda é uma operação urbana, de escala metropolitana, que busca a reabilitação urbana e ambiental através da melhoria das infra-estruturas; da mobilidade, dos transportes e da rede de equipamentos coletivos e serviços à comunidade; valorização do espaço público; valorização paisagística; salvaguarda e proteção dos ecossistemas naturais e constituição da estrutura ecológica urbana (margens,

áreas permeáveis e áreas plantadas); salvaguarda e proteção do patrimônio cultural (sítios, edifícios, ocorrências, etnografia); valorização das frentes de água consideradas "fundo de quintal"; ampliação da centralidade metropolitana, atração de novos residentes de vários grupos sociais e fixação dos atuais – entre os quais existe um importante percentual de baixa renda – através da melhoria das condições de habitabilidade da população existente e criação de novos empregos.

Muito além da construção de novos espaços públicos para o conjunto da cidade e para o turismo, trata-se da expansão das próprias cidades de Recife/Olinda, ocupando áreas extremamente bem localizadas e mal utilizadas.

As intervenções urbanas incorporarão à cidade as margens d'água, como o estuário dos rios Capibaribe e Beberibe, a bacia do Pina e o Oceano Atlântico, como áreas públicas de qualidade e locais para instalação de novos empreendimentos de residência, comércio e serviços, para segmentos que vão do interesse social, famílias com renda mensal de até cinco salários mínimos, até faixas superiores a 12 salários mínimos de renda.

O plano prevê a criação de 1,29 milhões de m² de novo terreno urbano, infra-estruturado, que deve estar completamente vendido em 15 anos, e inclui um forte componente de lotes para equipamento turístico e comunitário, dinamizando sua vocação de utilização pública e de atividades de lazer.

Pouco mais de 10% da área está destinada ao mercado popular de habitação, comércio e serviço. Serão criadas 7.696 novas unidades habitacionais, 1.826 delas (23,7% do total) destinadas ao mercado popular. Parques e outras áreas de lazer vão ocupar 800 mil m².

Apenas em novas infra-estruturas, estão previstos investimentos da ordem de 270 milhões de reais.

residents from various social groups through improved housing conditions for the existing population and the creation of job opportunities.

The project goes far beyond questions related to the construction of new public spaces and tourism in the cities and implies in fact the expansion of Recife and Olinda through the occupation of very well located underused areas.

The urban interventions will incorporate the waterfront, estuaries of rivers Capibaribe and Beberibe as well as the Pina Basin and the Atlantic Ocean, with the rest of the city and turn these areas into valuable public areas and space for the creation of new housing and commercial projects and services for segments that range from families with a total of up to five minimum salaries of income per month to families earning beyond 12 minimum salaries.

The plan foresees the liberation of 1,29 million square meters of urban land with an infrastructure and it is expected that all land will have been sold within 15 years. Land has also been reserved for community and tourism facilities that are expected to vitalize public and leisure activities.

Just over 10% of the area is reserved for the popular housing market and commerce and service related activities. 7,696 new housing units will be built, 1,826 of them (23.7% of the total) are earmarked for the popular housing market. Parks and other leisure related areas will occupy 800,000 square meters.

New infrastructures are expected to cost around Brazil Real 270 million.

Main Proposals

Istmo and Coqueiral (Sector 1): To safeguard and improve the view from Olinda's Historic Hill and to create new vistas; to safeguard the relation between the hill and the flat land and the transitional characteristics of the space between the historic centers of Recife and Olinda; to open the access to the waterfront and to recuperate the estuary of the River Beberibe.

Vila Naval (sector 2); to increase the historical heritage value of the Ingleses Graveyard, the Santo Amaro das Salinas Church and the Santo Amaro Hospital; to reserve part of the area for the popular housing market and popular commerce and services as well as for functional diversity: offices, housing, new residential projects for Brazilian Navy recruits and officers as well as leisure facilities. Furthermore, the creation of a water square in Santo Amaro and the construction of a new bridge connecting the area to the Recife Neighborhood.

Recife Harbor (Sector 3): a new structure for the Harbor except for the northern dock area; construction of new harbor facilities (boat and passenger terminals); to increase the value of the urban historical heritage patrimony (Brum Fort, Sugar terminal and

harbor silos); recuperation of the old road connecting Recife to Olinda; reserve part of the area for the popular housing market and popular commerce and services as well as for functional diversity: offices, housing, commerce and tourism and leisure facilities); public sidewalks; public sidewalks; the construction of a new bridge that will link the area to Vila Naval.

-The José Estelita and the Santa Rita Docks (sector 4): to connect the city and the waterfront; increase the value of the historical heritage patrimony (Cinco Pontas Fort and the adjacent historical São José and Santo Antônio neighborhoods); to reserve part of the area for the popular housing market and popular commerce and services; public sidewalks; functional diversity: offices, housing, commerce and tourism and leisure facilities).

-Maruin Island (Sector 5): to complement existing the existing urbanization through the construction of new housing units, collective facilities and the creation of income generating initiatives (creation of an organization to assist local fishermen); public sidewalks and a surrounding street; the urbanization and environmental recuperation of the waterfront; access to the waterfront.

-Santo Amaro (sector 6): to complement existing the existing urbanization through the construction of new housing units, collective and community facilities and the creation of income generating initiatives; link with the city; access to the waterfront; public sidewalks and leisure spaces along the canal the cuts through the area.

-Pilar (sector 7): to complement existing the existing urbanization through the construction of new housing units, collective and community facilities and the creation of income generating initiatives; to connect the community with the city; the creation of public and community leisure spaces; to increase the value of the historical heritage patrimony (Pilar Church).

-Salgadinho (Sector 8): to restructure the occupation of the area; to upgrade the infrastructure to the metropolitan level; to reserve part of the area for the popular housing market and popular commerce and services; public sidewalks; functional diversity (offices, housing, commerce and tourism and leisure facilities); to reduce access barriers; to connect the area with the Arcoverde park, Coqueiral and the Olinda Istmo; public sidewalks.

-Azeitona (sector 9): urbanization of the area through the construction of new housing units, commerce, the creation of collective services and facilities and to create income generating initiatives; to connect the community with the city; create public spaces for community leisure activities; to recuperate the waterfront area.

-Croque (sector 10) urbanization of the area through the construction of new housing units, commerce, the creation of collective services and facilities and to create income

Propostas Principais

- * Istmo e Coqueiral (Setor 1): garantia das visadas da Colina Histórica de Olinda, resgatando-a e promovendo novas visadas; garantia da relação da colina com a planície e a característica de espaço de transição entre os centros históricos do Recife e de Olinda; abertura de acesso à frente de água e recuperação da estuarina do Rio Beberibe.
- * Vila Naval (Setor 2): valorização do patrimônio histórico no Cemitério dos Ingleses, Igreja de Santo Amaro das Salinas e Hospital de Santo Amaro; destinação de parte da área para o mercado popular de habitação, comércio e serviço, e outra para diversidade funcional: escritórios, habitação, novas edificações para a moradia de praças e oficiais da Marinha do Brasil e equipamentos de lazer. E mais: passeios públicos; criação da praça de água de Santo Amaro; construção de uma nova ponte que articula a área ao Bairro do Recife.
- * Porto do Recife (Setor 3): reestruturação do Porto com a manutenção do cais norte; agregação de novas funções portuárias (terminal marítimo e de passageiros); valorização do patrimônio histórico e urbano (Forte do Brum, Terminal de açúcar e silos portuários); resgate do antigo caminho de articulação entre Recife e Olinda; destinação de parte da área para o mercado popular de habitação, comércio e serviço e outra para diversidade funcional (escritórios, habitação, comércio e equipamentos turísticos e de lazer); passeios públicos; e construção de nova ponte que articula a área à Vila Naval.
- * Cais José Estelita e Cais de Santa Rita (Setor 4): articular a cidade com a frente de água; valorizar o patrimônio histórico (Forte das Cinco Pontas e seu entorno histórico configurado pelos bairros de São José e Santo Antônio); destinar parte da área para o mercado popular de habitação, comércio e serviço; passeios públicos; diversidade funcional (escritórios, habitação, comércio e equipamentos turísticos e de lazer).

* Ilha do Maruim (Setor 5): complementar a urbanização por meio da construção de novas unidades habitacionais, equipamentos coletivos, comunitários e de geração de renda (construção do píer de apoio aos pescadores); passeios públicos e via de contorno; urbanização e recuperação ambiental da orla; acesso à frente de água.

* Santo Amaro (setor 6): complementar a urbanização através da construção de novas unidades habitacionais, equipamentos coletivos, comunitários e de geração de renda; articulação com a cidade; acesso à frente de água; passeios públicos e espaço público e de lazer ao longo do canal que corta a área.

* Pilar (setor 7): urbanização da área através da construção de novas unidades habitacionais, comércio, serviço e equipamentos coletivos, comunitários e de geração de renda; acesso à frente de água; articulação da comunidade com a cidade; criação de espaços públicos e de lazer comunitário; valorização do patrimônio histórico (Igreja do Pilar).

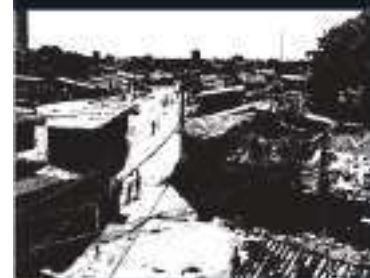
* Salgadinho (setor 8): reestruturação da ocupação da área; agregação de novas funções de caráter metropolitano; destinação de parte da área para o mercado popular de habitação, comércio e serviço; diversidade funcional (escritórios, habitação, comércio e equipamentos turísticos e de lazer); redução das barreiras viárias; articulação da área com o parque Arcoverde, o Coqueiral e o Istmo de Olinda; passeios públicos.

* Azeitona (setor 9): urbanização da área por meio da construção de novas unidades habitacionais, comércio, serviço e equipamentos coletivos, comunitários e de geração de renda; articulação da comunidade com a cidade; criação de espaços públicos e de lazer comunitário; e recuperação das frentes de água.

* Coque (setor 10): urbanização da área através da construção de novas unidades habitacionais, comércio, serviço e equipamentos coletivos, comunitários e de geração de renda; articulação da comunidade com a cidade; criação de espaços públicos e de lazer comunitário.



Lançamento da maquete da intervenção urbana do Complexo turístico



Santo Amaro - setor 6

generating initiatives; to connect the community with the city; create public spaces for community leisure activities.

·Coelhos (sector 11); urbanization of the area through the construction of new housing units, commerce, the creation of collective services and facilities and to create income generating initiatives; to connect the community with the city; create public spaces for community leisure activities; to recuperate the waterfront area.

·Brasília Teimosa (sector 12); to complement the urbanization of the area through the construction of new housing units, commerce, the creation of collective services and facilities and to create income generating initiatives; to connect the community with the city; create public spaces for community leisure activities.

Ongoing work

The debate on the Tourism and Culture Complex, the basis for the Recife/Olinda Project intervention, started in the mid nineties parallel with the revitalization process on the Recife Neighborhood that includes the creation of the Porto Digital area. Several important construction projects were recently completed or are under way in a variety of places within the Complex, thanks to financing initiatives from varied sources and in particular from the five largest governmental projects and programs (Monumenta, Prodetur, Prometrópole, Porto Digital and Habitar Brasil).

Porto Digital

Porto Digital, located in the center of Recife's metropolitan area has transformed Recife Antigo (Old Recife), the birthplace of Recife, Pernambuco's capital city, and turned it into a technological center for the production of Information and Communication Technology (IT) with a focus on software development.

The location now houses 94 institutions 86 IT related companies, specialized services and fomentation agents, two technology centers, eight kilometers of installed fiber optic cables and 26 kilometers of ducts, all helping to create a total of 2.500 jobs. Revenue from Porto Digital currently represents 3.5% of the total revenue of Pernambuco State.

One of the project's objectives is to, within the next ten years, duplicate the amount of established companies, quadruplicate the number of jobs in the area, and provide 10% of the State's total revenue.

Housing and social inclusion

Social inclusion is one of the objectives of the Recife-Olinda project through actions that complement previous projects and programs and to introduce, amongst other urban intervention rehabilitation initiatives, the regularization "favelas" (shantytowns) located within the intervention area such as Milagres, Maruim, Santo Amaro, Coque, Coelhos, Brasília Teimosa, Azeitona and

* Coelhos (setor 11): urbanização com a construção de novas moradias, comércio, serviço e equipamentos coletivos, comunitários e de geração de renda; articulação da comunidade com a cidade; criação de espaços públicos e de lazer comunitário; recuperação das frentes de água.

* Brasília Teimosa (setor 12): complementar a urbanização construindo novas unidades habitacionais, comércio, serviço e equipamentos coletivos, comunitários e de geração de renda; criação de espaços públicos e de lazer comunitário.

Obras em andamento

A discussão sobre o Complexo Turístico e cultural, que fundamenta a intervenção do Projeto Recife-Olinda, iniciou-se em meados da década de 90, paralelamente à revitalização do Bairro do Recife, e incluiu a criação do Porto Digital. Desse modo, com financiamento das mais diversas fontes, especialmente dos cinco grandes programas e projetos governamentais (Monumenta, Prodetur, Prometrópole, Porto Digital e Habitar Brasil), importantes obras foram concluídas recentemente ou estão em andamento nos diversos núcleos do Complexo.

Porto Digital

Localizado no centro da região metropolitana de Recife, o Porto Digital é um projeto que transformou o Recife Antigo, bairro que deu origem à capital pernambucana, num grande parque tecnológico, com produção de Tecnologia da Informação e Comunicação (TIC) e foco no desenvolvimento de software.

São 94 instituições entre as 86 empresas de TIC, serviços especializados e órgãos de fomento, dois centros tecnológicos, oito quilômetros de fibra ótica e 26 quilômetros de dutos, que geram 2.500 empregos. De acordo com dados da Condepe-Fidem (Agência Estadual de Planejamento e Pesquisas de Pernambuco), referentes a 2003, o Porto Digital responde por 3,5% do PIB de Pernambuco.

Entre os objetivos do projeto estão duplicar a quantidade de empresas e quadruplicar os empregos nos próximos 10 anos, com o setor passando a responder por 10% do PIB do Estado.

Habitação e inclusão social

A inclusão social é um dos objetivos do atual projeto Recife–Olinda, fazendo inclusive o contraponto com as ações anteriores, e se concretiza, entre outras iniciativas, através de intervenções de urbanização e regularização de favelas que se encontram dentro da zona de abrangência, como Milagres, Maruim, Santo Amaro, Coque, Coelhos, Brasília Teimosa, Azeitona e Pilar e garantem a permanência de seus atuais moradores na área reabilitada, com melhores condições de habitabilidade. Um dos objetivos do projeto é integrar plenamente estes assentamentos à cidade, abrindo novas possibilidades de desenvolvimento humano e econômico para estas comunidades, inclusive pela previsão de atividades geradoras de emprego e renda.

Um outro aspecto relevante consiste na definição de solo para nova provisão habitacional popular conectada com comércio e serviços, que deve alcançar 140 mil m² de área construída, distribuídos nos diversos setores da Zona de Intervenção. As moradias para o mercado popular correspondem a 24% do total de moradias previsto no projeto.

Implementação

Com duração prevista para duas décadas, o projeto trabalha com o objetivo de construir 150 mil m² por ano, dentro de um planejamento que inclui, além da construção, infra-estrutura adequada e espaços públicos para a população.

Serão investidos R\$277,7 milhões em infra-estrutura, divididos em demolições, recuperação do patrimônio existente, modelação e preparação do terreno, redes hidráulicas (água, esgoto e drenagem pluvial), redes elétricas, redes de telecomunicações, pavimentação, acessibilidades especiais (pontes), espaços verdes e obras marítimas.

A estratégia de financiamento e implementação da operação urbana é a de constituição de uma



Plano geral do complexo turístico

PROJETO URBANÍSTICO RECIFE-OLINDA



Proposta setor 1, Istmo e Coqueiral

PROJETO URBANÍSTICO RECIFE-OLINDA



Proposta setor 2: Vila Naval

PROJETO URBANÍSTICO RECIFE-OLINDA



Proposta setor 4, Cais José Estelita e Cais Santa Rita.

PROJETO URBANÍSTICO RECIFE-OLINDA

Pillar and safeguard the permanency of the current residents through the creation of improved housing conditions. One of the project's objectives is to completely integrate the above mentioned neighborhoods with the rest of the city and to provide the communities with new possibilities for social and economic development that also include job generating initiatives.

It is also of relevance to point to the fact that land, located in several parts of the intervention zone, has been reserved for the construction of new popular houses and related commerce and services. When completed, the area should contain a total of 140.000 square meters of constructed area and houses built for the popular market should correspond to 24% of the total of houses foreseen by the project.

Implementation

The period of implementation is expected to take two decades as the project works under the assumption that it can fulfil the construction of 150.000 square meters per year as well as a relevant and adequate infrastructure and open public spaces for the local population.

A total of Brazil Real 277.7 million will be invested in infrastructure and for demolitions, recuperation of existing real estate, land adaptation and preparation, hydraulic networks (water, sewage and rain drainage), electricity, telecommunications, paving, special access construction (bridges), green spaces and harbor repairs.

The financing and implementation strategy of the urban revitalization program is to create a partnership between the public organs that participate in the project (Federal and State Governments and the Municipalities of Recife and Olinda). The partnership will, through the addition of private enterprise partners, allow for a progressive implementation of an urbanization infrastructure for the shantytown areas with proceedings from sales of areas constructed for a variety of purposes.

The implementation organization will assume the management of available public land within the area of intervention.

The project will work both with revenue originating from private investments as well as public funds. A further investment of about Brazil Real 100 million for housing construction, in addition to the above mentioned funding, is expected to come from the Ministry of Cities/CAIXA.

The public Portuguese enterprise, Parque Expo, responsible for the implementation of Lisbon's Universal Expo, was contracted by Porto Digital to provide consultancy services based on their experience in the area of implementation of urban projects managed by public organs and financed through private capital.

The Agreement with the local governments

sociedade, de propriedade dos entes públicos que participam do projeto (Governo Federal, Estadual e Municípios de Recife e Olinda). Esta sociedade, ao atrair sócios privados, promoverá a implantação progressiva de infra-estrutura e urbanização das áreas de favela à medida que vender área construída dos mais diversos usos.

Esta organização implementadora assumirá a gestão do solo público da área abrangida pelo projeto. Além dos investimentos da iniciativa privada a serem captados, o projeto também trabalhará com financiamentos públicos. Além daqueles já em andamento na área, citados anteriormente, estão previstos 100 milhões em financiamentos habitacionais, a serem obtidos através do Ministério das Cidades/CAIXA.

A empresa pública portuguesa Parque Expo, responsável pela implantação do projeto da Exposição Universal de Lisboa, participou como consultora do projeto, contatada pelo Porto Digital, trazendo sua experiência na implementação de operações urbanas conduzidas por empresa pública e com mobilização de capital privado.

Através do Acordo com os governos locais e de posse de grandes áreas na zona de intervenção do projeto, o Governo Federal, e seus parceiros, reviu os estudos e propostas já elaborados e vem mantendo as diretrizes do Programa Nacional de Reabilitação para a área.

Participação popular

A informação, o envolvimento da população e a opinião pública das duas cidades são decisivas para o êxito do projeto. É imprescindível que tanto o cidadão comum quanto os agentes políticos, econômicos e culturais participem diretamente no processo de tomada de decisões sobre as propostas, já que sua participação será fundamental para sua concretização.

Nesse sentido, a partir do lançamento da proposta da operação urbana, em março de 2006, um calendário de discussões públicas foi iniciado, e os projetos estão sendo desenvolvidos do ponto de vista do desenho urbano e do ponto de vista da constituição jurídica-institucional para sua implementação, assim como sua viabilidade econômico-financeira.

Ineditismo

O projeto Recife/Olinda inova no sentido do desenvolvimento urbano por várias razões. Em primeiro lugar, por ser construído de forma federativa: os projetos de reabilitação envolvem sempre diferentes atores governamentais e a constituição de uma plataforma de tomada de decisões e implementação formada por todos estes atores. Essa forma federativa é fundamental para a sustentabilidade do projeto e para que ele sofra menos influências de disputas político-partidárias e da descontinuidade administrativa.

Em segundo lugar, na própria construção da proposta, o desafio lançado pelo projeto de reabilitação é atrair investimentos privados, mas incluindo a premissa da presença de beneficiários de baixa renda. Esse compromisso, assumido por todos os parceiros envolvidos, representa uma formulação inovadora fundamental para projetos desse tipo em contextos, como o brasileiro, no quais a maior parte da população não tem acesso às condições básicas de urbanidade e corre o risco de expulsão quando as áreas são valorizadas por investimentos públicos.

A inclusão territorial – objetivo fundamental das estratégias atuais de desenvolvimento urbano no país – deve ser uma marca dos projetos de reabilitação, pois se trata de uma problemática e de uma estratégia distintas dos paradigmas dominantes nos projetos de frente marítima já elaborados em outras cidades, sobretudo nos países do Hemisfério Norte.

that own large parts of the area within the projects intervention zone has led the Federal Government and its partners to revise the completed studies and proposals and to uphold the directives contained in the National Rehabilitation Program for the area.

Popular participation

To inform and involve the public population and public opinion in the two cities is of paramount importance for the success of the project. It is as important to guarantee the participation of citizens as that of political, economic and cultural agents and to guarantee that popular participation, essential for the concretization of the objectives, is directly involved in the decision making process.

The launching of the urban revitalization proposal in March 2005 led to the establishment of a schedule for public discussions in order to safeguard popular participation and inclusion in work related to urban design, financial viability as well as legal and institutional implication related to the implementation process.

Innovation

There are several reasons why the Recife/Olinda project is innovative in the area of urban development. The first is due to its federative aspects: the rehabilitation projects always involve different governmental organs that constitute a platform for the implementation and decision making processes. The federal formula is fundamental for the sustainability of the projects and to lessen the impact of party politics and administrative discontinuity. Secondly, the proposal has the built-in challenge of attracting private investments for various rehabilitation projects and safeguards the continued presence of low income residents. This challenge, accepted by all of the involved parties, represents an innovative way of addressing urban rehabilitation measures within the context, areas where a large part of the population does not have access to basic urban facilities and that risk of being left out when the area is valorized through public and private investments.

Social territorial inclusion – a fundamental objective in current Brazilian urban development strategies – must permeate all rehabilitation projects as it deals with a particular set of problems through strategies that are different from those used in other completed waterfront projects, and differ above all, from projects realized in the Northern Hemisphere.

Vista aérea da cidade Alta, Olinda

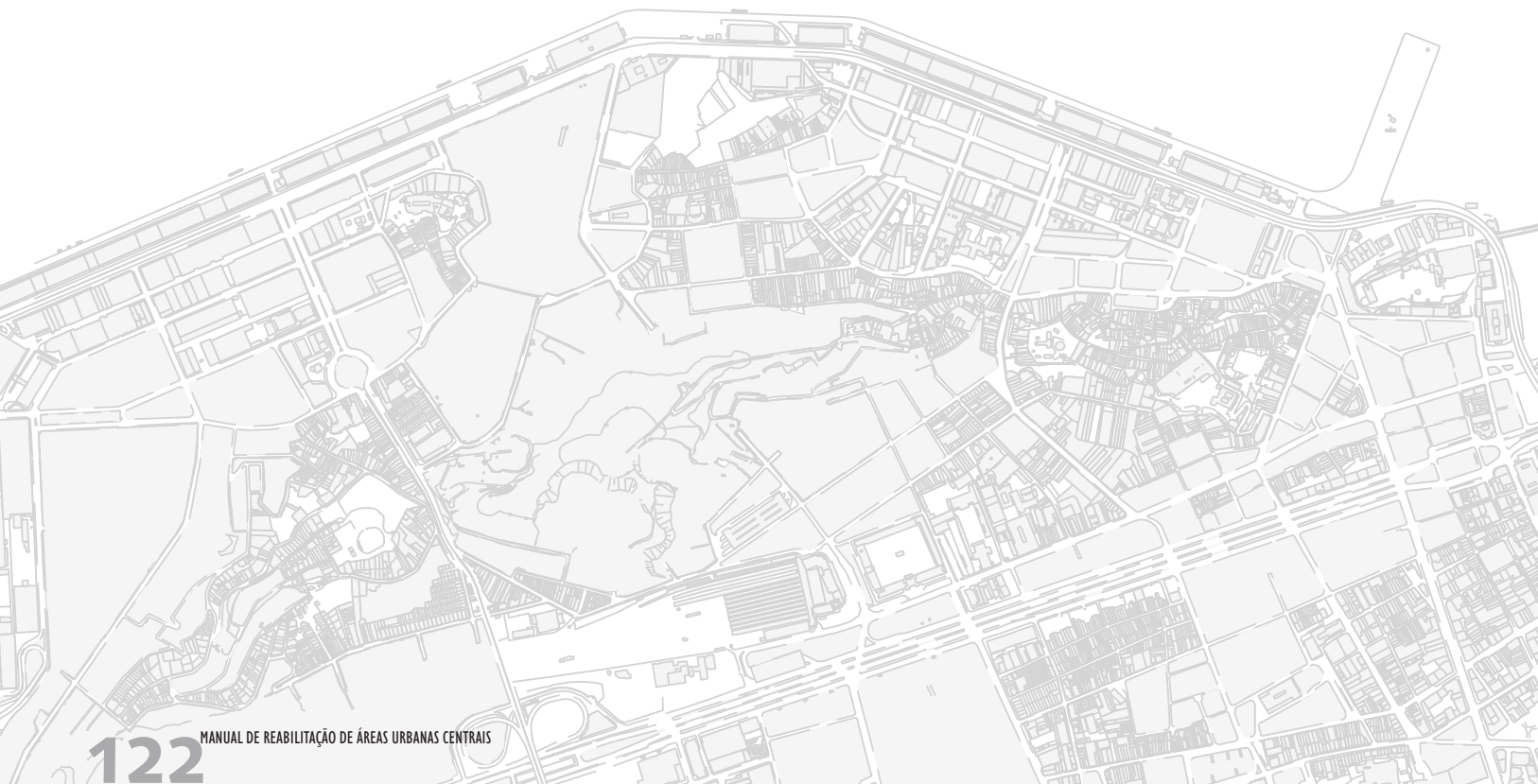




Uso turístico na área portuária



Vista do Pier Mauá, Porto do Rio de Janeiro





Moradores das áreas tradicionais do centro do Rio de Janeiro



R I O D E
J A N E I R O

RIO DE JANEIRO

O desafio de dinamizar e repovoar os bairros centrais e portuários do Rio de Janeiro

A área portuária do Rio de Janeiro vem passando por um processo de degradação que teve seu início ainda na década de 60 quando, à semelhança das áreas portuárias de outras diversas cidades, iniciou-se um processo de obsolescência do porto. Isto ocorreu em função de mudanças tecnológicas que acabaram por contribuir também com o esvaziamento dos bairros vizinhos, tanto em suas atividades econômicas relacionadas ao apoio portuário, quanto ao número de moradores na região.

A ação de reabilitação da Zona Portuária e do centro do Rio de Janeiro busca, por meio de ações municipais e federais integradas, devolver a importância e a dinâmica dessa área, a partir da qual a cidade cresceu e se desenvolveu.

Participam da execução do projeto o Governo Federal, via Ministérios das Cidades, da Cultura, Planejamento e Transportes, em parceria com a Prefeitura do Rio de Janeiro. São objetivos comuns aos participantes potencializar e qualificar as infra-estruturas, as atividades econômicas, turísticas e culturais; os recursos ambientais e os assentamentos já existentes; bem como atrair para o local novos empreendimentos, moradores e usuários, de forma sustentável do ponto de vista econômico e sócio-ambiental, por meio de uma atuação integrada.

Esse projeto é também uma boa oportunidade para dar uma nova destinação social a terrenos da União que perderam sua função original.

Características da área de intervenção

O Porto do Rio de Janeiro foi a primeira obra de infra-estrutura pública de transportes do país a ser construído pelo governo republicano. Quando foi inaugurado o primeiro trecho do Cais da Gamboa, em 1910, acontecia a primeira grande reforma urbanística da Cidade Maravilhosa, com a abertura das avenidas Rio Branco e Beira-Mar. Esse trecho foi erguido sobre um aterro que sucedeu às praias e enseadas da Saúde, Gamboa e Santo Cristo, bairros que integravam a região portuária. Com isso, a área conhecida como "Prainha", que correspondia à antiga faixa litorânea, ficou definitivamente isolada do restante da cidade.

A expansão da atividade portuária resultou na inauguração do Cais de São Cristóvão em 1927, do Cais do Caju em 1947 e do Píer Mauá em 1952, produzindo uma setorização e especialização do Porto do Rio que perdura até os dias de hoje.

Na década de 60, o desenvolvimento viário desfigurou a região, com a construção de viadutos e pistas expressas elevadas. A vista da baía a partir da Avenida Rodrigues Alves tornou-se inacessível por conta da substituição das grades de ferro que cercavam a área do porto por muros de concreto. Os fatores recentes mais impactantes da ruptura no tecido urbano dos bairros da Saúde, Gamboa e Santo Cristo

The challenge to achieve the revitalization and re-population of central and harbor neighborhoods in Rio de Janeiro

Rio de Janeiro's harbor area has passed through a process of degradation that started in the sixties when the harbor became obsolete, as it happened in the harbor areas of other cities. The change was also brought by the implementation of different technologies which also led to the depopulation of adjacent areas and a decrease in harbor related economic activity and in the number of residents.

The rehabilitation of the Harbor Zone and of central Rio de Janeiro, the berth from where the city grew, has the objective of developing the area's importance and dynamics through integrated federal action. The project's execution includes the participation of the Federal Government through the Ministry of Cities, the Ministry of Culture and the Ministries of Planning and Transportation in partnership with Rio de Janeiro's City Hall. All of the participating organs share the common objective of achieving improved conditions for the area's infrastructure, economic activity, tourism, and cultural activities; to make good use of existing environmental resources and structures; to attract new investments, residents and facility users and create a socio-economic sustainable environment through the implementation of integrated actions.

This project also gives the opportunity to safeguard the use of Federal land, which has lost its original function, for the common good.

Characteristics of the intervention area

The Rio de Janeiro Harbor was the first public infrastructure and transportation project in the country and was initiated by the republican government. The inauguration of the first part of the Gamboa Dock in 1910 coincides with the Marvelous City's first significant urban reform project and the opening of the Rio Branco and Beira-Mar Avenues. The dock was constructed on a stretch of beach adjacent to the Saúde, Gamboa and Santo Cristo beaches and to the neighborhoods that were part of the harbor area. This led to the isolation of the area known as "Prainha", that was part of the old littoral complex, from the rest of the city.

Expanding harbor activity led to the inauguration of the São Cristóvão dock in 1927, the Caju dock in 1947 and of the Mauá Pier in 1952, projects that resulted in the separation of sector and specialization activities in the Rio Harbor area that is still prevalent today.

The road development construction projects of the sixties have disfigured the area with viaducts and elevated motorways. The view of the bay from the Rodrigues Alves Avenue was blocked when the iron bars that surrounded the harbor were replaced by concrete walls.

The Perimetral expressway constructed between the 70's and the 80's altered the delimitation of the harbor zone (limiting it to the area to the right of Rodrigues Alves Avenue) and is, together with the construction of a expressway that connects the Santo Cristo and Botafogo neighborhoods, one of the most recent factors that have led to the rupture of the urban fabric in the Saude, Gamboa and Santo Cristo neighborhoods.

The area has also lost a significant part of its economic activity and several areas are experience a process of degradation that has led to the exodus of the population and the loss of economic activity that has created vacant and under used property and subsequent irregular tenant occupation.

The passage of time has also caused the degradation and devaluation of the rich old mansions that lined the main and most traditional streets of the neighborhood, a proof of the historical vitality of the area. The surrounding hills have also been the object of irregular tenant occupations and have become the "favelas" (shantytowns) that are today home to most of the residents in the neighborhood.

The legislation regulating zoning and the use of land in Rio de Janeiro is based on the original purposes laid out for the area and prioritized industrial and harbor related enterprises. This has contributed to hinder construction for other uses than harbor related activities.

The area is today filled with empty warehouses, sheds, railway tracks that serve a deserted harbor, streets ripped of their pavement, houses in a bad state, poor public illumination, large avenues with heavy traffic and lacks social and economic connections with the rest of the city.

The previous intervention proposals

The harbor area of Rio de Janeiro has been the object of urban renovation proposals for over twenty years, proposals that have not been implemented due to conflicting interest amongst participating parties: the Federal Government though Companhia Docas do Rio de Janeiro (Rio de Janeiro Dock Company) and the Federal Patrimony Secretariat that is the largest landowner in the area; The Rede Ferroviária Federal/RFFSA (Federal Railway Network) that owns empty installations in the area and; the City Hall of Rio de Janeiro.

"Urbanization recycling"

The Commercial Association of Rio de Janeiro (ACRJ) presented in 1983 an "urbanization recycling" proposal for the harbor zone that envisioned the transformation of the city into an important center for export products. The proposal included the construction of commercial complexes with hotels, bars and restaurants, auditoriums and convention centers, "an international data bank", shops, offices and leisure areas and other

foram a construção da via expressa Perimetral, entre as décadas de 70 e 80, alterando a delimitação da Zona Portuária - ZP (ficando esta limitada ao lado direito da Avenida Rodrigues Alves), e a implantação da ligação expressa entre os bairros do Santo Cristo e Botafogo.

A região perdeu parte significativa de sua expressão econômica, e várias de suas áreas progressivamente vêm se degradando, acarretando um êxodo residencial e econômico, que gera desocupação e subutilização de imóveis e subseqüentes ocupações irregulares.

Com o passar do tempo, o rico casario antigo existente nas principais e tradicionais ruas dos bairros da zona portuária, característico de uma época histórica de vitalidade da área, desvalorizou-se e degradou-se. Por outro lado, os morros foram objeto de ocupação irregular e hoje abrigam favelas consolidadas, onde se concentra boa parte da população dos bairros.

A legislação de zoneamento e uso do solo do Rio de Janeiro se reportava a uma destinação original da área, que privilegiava a atividade industrial e portuária. Isso contribuiu para impedir a instalação de outros usos, que não o portuário.

Hoje, o quadro reinante é de espaços ocupados por armazéns vazios, galpões e linhas ferroviárias de alimentação ao porto desativado, ruas quase sem calçadas, moradias em estado precário, iluminação pública deficiente, grandes avenidas com tráfego pesado e desconexão econômica e social com o restante da cidade.

As propostas anteriores

Há mais de duas décadas, a área portuária do Rio de Janeiro tem sido objeto de propostas de renovação urbana que até hoje não se efetivavam pela divergência de expectativas entre as principais partes envolvidas: o Governo Federal, por intermédio da Companhia Docas do Rio de Janeiro, e a Secretaria do Patrimônio da União, os maiores proprietários de terras da região; a Rede Ferroviária Federal (RFFSA), também proprietária e que possui instalações desativadas no local, e a Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro.

“Reciclagem Urbanística”

Em 1983, a Associação Comercial do Rio de Janeiro (ACRJ) havia proposto uma “reciclagem urbanística” da zona portuária, tendo em vista a transformação da cidade num importante pólo exportador. No projeto desta entidade, foram previstos complexos comerciais que integravam hotéis, bares e restaurantes, auditórios e centros de convenções, “banco de dados internacional”, lojas, escritórios e áreas de lazer com o objetivo de reforçar a vocação econômica da cidade como prestadora de serviços e pólo comercial internacional do país. Além disso, a ACRJ também pretendia a cessão dos armazéns e de outras áreas pertencentes a Docas para a construção de um show room e de um Centro de Exposição de Exportadores. Esta proposta não sensibilizou a Docas do Rio face às dificuldades institucionais e jurídicas de operacionalização de uma parceria na utilização das instalações portuárias. Isso porque, naquela época, a Autoridade Portuária ainda não pensava em interromper a movimentação de carga nos 3,5 km de cais que, vão desde o Pêr da Praça Mauá - Pêr Oscar Wienshenk, incluída na área central de negócios - até a Rodoviária Novo Rio.

A Prefeitura e o Estado, àquela altura, também não pareciam muito interessados no projeto de reabilitação da região. Frente a uma forte pressão pela preservação das características históricas da região diante de uma possível ameaça de demolição em massa, a prefeitura formulou dois projetos preservacionistas de grande apelo comunitário: o Corredor Cultural e o Projeto SAGAS – Projeto nos bairros Santo Cristo, Gamboa e Saúde.

A idéia de Revitalização Urbana

Após as eleições municipais de 1992, houve mudanças de rumo. A situação também se alterou no plano federal, em particular para a Docas do Rio, com a aprovação da Lei Federal nº 8.630/93 -a chamada Lei de Modernização dos Portos, que introduziu o arrendamento das instalações portuárias, dentre outros instrumentos.

measures directed at increasing the city's importance in the services area and as the center for the country's international trade. The proposal from the Commercial Association also included the concession of warehouses and other Dock Company owned areas for the construction of a showroom and an Exporters Exposition Center. The proposal did not please the Dock Company due to the institutional and legal difficulties involved in a partnership for the use of harbor installations. Nonetheless due to the fact that the Port Authorities had not yet accepted the fact that it would have to stop dock services along the 3,5 kilometer dock that runs between the Mauá Square Pier – Pier Oscar Wienshenk, in the central business area – to the Novo Rio Buss Station.

The City Hall did not, at the time, show much interest in the project proposed for the area's rehabilitation. The City Hall was then under great pressure to preserve the historical characteristics of the area and avoid a massive demolition process and consequently presented two preservation projects with strong community appeal: The Cultural Corridor and the SAGAS project for the neighborhoods of Santo Cristo, Gamboa and Saúde.

The concept of Urban Revitalization

The municipal elections of 1992 changed the political objectives. There were also changes in the federal sphere and in particular for the Rio Docks. Federal Law nr. 8.630/93 called the Harbor Modernization Law, also included provision to regulate the leasing of harbor facilities.

A large number of studies were presented containing proposals for the closing of the Gamboa dock due to the fact the harbor activities were limited by the growth of the city center.

Private participation was not restricted to the leasing of the facilities in the area. The sector also planned to create the Rioporto consortium, composed by financial institutions, governmental organs, real estate agencies, the community and the land owners: Rio Docks and the Federal Railway Network S.A. (RFFSA), for project coordination and implementation purposes.

Construction for the purpose of structural recuperation were never started due to a range of legal obstacles related to the use of areas belonging to the Federal Union as well as due to diverging interests of the Rio Docks Company and the City Hall.

The Municipal plan for the Recuperation of the harbor area

The Recuperation and Revitalization Plan for the Harbor Area was created by Rio de Janeiro's City Hall in 2004 and is a proof of the Public Sector's intention to reverse the area's degradation process. The plan contains the following points: restructuring of the road system; introduction of Light Rail Vehicles (VLT) and bicycle paths;



Inúmeros estudos propondo a desativação operacional do Cais da Gamboa foram apresentados utilizando como justificativa que as atividades portuárias se encontravam constrangidas pelo crescimento do centro da cidade.

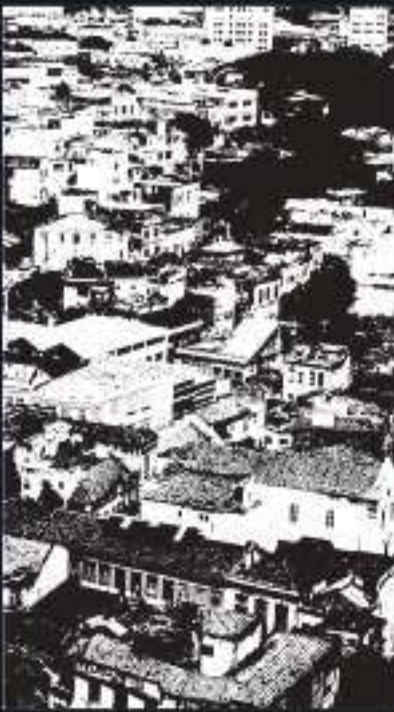
A participação do setor privado não se restringiria ao arrendamento das áreas, sendo também prevista a formação do consórcio Rioporto – constituído por instituições financeiras, órgãos governamentais, empresas imobiliárias, comunidade, e as proprietárias dos terrenos: Docas do Rio e Rede Ferroviária Federal S.A. (RFFSA), com vistas a coordenar a implementação do programa.

As obras de recuperação estrutural jamais foram iniciadas, em razão de uma série de impedimentos de natureza jurídica para a disponibilidade da área pertencente à União, e por divergências entre as Docas do Rio e a Prefeitura.

O Plano Municipal de Recuperação da área portuária

O Plano de Recuperação e Revitalização da Área Portuária, elaborado pela Prefeitura do Rio desde 2004, demonstra a disposição e a preocupação do Poder Público local em reverter o processo de degradação da região. Ele engloba os seguintes aspectos: reestruturação do sistema viário; implantação de Veículo Leve sobre Trilhos (VLT) e do sistema cicloviário; recuperação de imóveis preservados; construção de equipamentos culturais e de lazer; alteração da legislação para incentivar o uso habitacional e de serviços; criação de linhas de micro-crédito para estimular a economia local. A área territorial abrangida pelo projeto é de 3.177.000 m², e são previstos investimentos públicos e privados de cerca de R\$ 3 bilhões.

Por intermédio do Instituto Pereira Passos (IPP), foram elaborados para esta área projetos de reurbanização de espaços públicos em diversos logradouros (nas ruas Sacadura Cabral, Livramento, Pedro Alves e Santo Cristo, Avenida Rodrigues Alves e Praça Mauá), e nos morros da Saúde, da Gamboa, do Livramento, do Pinto, e da Conceição. Além disto, a prefeitura calculou um potencial de renovação da área, a partir da demolição de construções não atingidas pelas salvaguardas de preservação e utilização de áreas vazias pertencentes ao governo federal.



A estratégia adotada pela Prefeitura está ancorada na implementação de vários projetos e intervenções pontuais, tanto em espaços públicos como privados, não estabelecendo, entretanto, um plano global para a área que contorne possíveis efeitos negativos para o patrimônio edificado, para as populações e as atividades econômicas presentes na região.

Os imóveis da União e a criação do GT Interministerial

Na área de intervenção do plano municipal existe um grande estoque de imóveis públicos com potencial de renovação pertencentes aos órgãos federais. Os imóveis, em sua quase totalidade, perderam a função original, tanto em decorrência do processo de modernização das atividades portuárias, quanto pela transferência de atividades para outras localidades.

É inequívoca a necessidade de que estes imóveis cumpram sua função social na cidade, voltando a ser plenamente utilizados. O encaminhamento começou a ser dado com a construção de uma parceria entre o Governo Federal e a Prefeitura do Rio de Janeiro para implementação de todos os projetos de reabilitação, projetos que podem integrar as intervenções no patrimônio federal e agregar de forma articulada um conjunto de intervenções na área de transporte, mobilidade urbana e moradia por meio de programas federais.

No início de 2004, o Governo Federal criou um Grupo de Trabalho Interministerial com o objetivo de avaliar as propostas da Prefeitura do Rio de Janeiro para a reabilitação da área portuária do Porto do Rio de Janeiro, especialmente envolvendo grupos próprios da União para definir em que intervenções o Governo Federal poderia realizar parcerias e quais instrumentos poderiam ser utilizados ou criados para acompanhar e implementar as ações programadas.

Subgrupos de Trabalho

Para a análise do projeto foram criados quatro subgrupos de trabalho: Habitação, Transportes, Urbanismo e Arranjo Institucional e Projetos Específicos.

recuperation of preserved buildings; construction of cultural and leisure facilities; changing legislation in order to create incentives for the use of buildings for residential purposes; creation of micro-credit lines that will stimulate local commerce. The total area of the project is 3.177.000 square meters and public and private investment is estimated at around 3 billion Brazil Real.

The Pereira Passos Institute (IPP) was commissioned to create re-urbanization projects for public spaces in several locations (on Sacadura Cabral street, Livramento street, Pedro Alves and Santo Cristo streets, Rodrigues Alves Avenue and on Mauá Square) and for the hill neighborhoods of Saúde, Gamboa, Livramento, Pinto and Conceição. The City Hall has also presented plans related to the area's potential renovation through the use of spaces created by the demolition of buildings and buildings marked for preservation and the use of areas owned by the federal government.

The strategy adopted by the City Hall is based on several focused projects and interventions on public as well as private spaces. However, the strategy does not contain a global plan that takes into account the possible negative effects for the patrimony, the population and for the area's economic activity.

Federal property and the creation of the intra-ministerial Work Group

The municipal plan for the intervention area contains a large number of federally owned public buildings that have a potential for renovation. Almost all of the buildings have lost their original function both due to the modernization of the harbor and the transfer of activities to other locations.

It is necessary to turn these buildings into functional locations that the city needs for social purposes. The process has started with the creation of a partnership between the Federal Government and Rio de Janeiro's City Hall for the implementation of all forms of rehabilitation plans which includes projects that integrate the interventions made to the federal patrimony and to aggregate interventions made to the transportation sector, urban mobility and federal housing programs.

The Federal Government has created an Intra-Ministerial Work Group in the beginning of 2004 for the evaluation of proposals presented by Rio de Janeiro's City Hall for the rehabilitation of the Rio de Janeiro's harbor area. The work group includes other federal groups that decide which interventions can be accomplished through partnerships and which tools should be used or created in order to control and implement planned actions.

Work Subgroups

Four subgroups have been created to work on project analysis: Housing,

Transportation, Urbanism and Institutional Arrangement and Specific Projects.

The Housing subgroup is coordinated by the Ministry of Cities and is in charge of evaluating interventions related to housing projects proposed by the Pereira Passos Institute, to analyze the set of existing projects and proposals by the Municipal Housing Secretariat and to analyze the potential in projects that deal with the re-population of Rio de Janeiro's central area.

This subgroup has also been responsible for the identification of buildings and land, owned but not used by the Federal Union or Federal Public Administration organs, and their future potential use including housing.

The Transportation subgroup is coordinated by the Ministry of City's Urban Mobility Secretariat and has worked with the analysis of projected interventions in the road network and with the need to coordinate all interventions with a global transportation and mobility plan.

The Urbanism and Institutional Arrangement subgroup is coordinated by the Ministry of City's National Secretariat for Urban Programs and by the Ministry of Planning. This subgroup has analyzed municipal urbanization legislation and its potential use as well as the legal consequences of the creation of a Public Consortium created exclusively to manage and implement actions and attract private investment.

The Special Projects subgroup is coordinated by the Ministry of Planning and has worked on analyzing the priorities and projects of Rio de Janeiro's City Hall in cooperation with federal organs: Federal Police, A Noite Building (INPI), Ciencia and Technology Museum and RFFSA land.

The intra-ministerial group has also worked on the promotion participative policies through an open and direct dialogue with representative institutions in order to guarantee their involvement and commitment to the project's execution.

The Work Group has delivered a series of recommendations, after deliberation with civil society representatives, aimed at changing the City Hall strategy as well as a proposal for a management model and the forwarding of concrete interventions.

The recommendations have been made following the objectives and directives of the Federal Government Program for the Rehabilitation of Central Urban Areas, and are:

-revision of scope and redefinition of the perimeter for the Harbor Zone Revitalization Project;

-integration of Municipal Policies;

-creation of an Urbanization Plan and revision of the Master Plan;

-legal delimitation and guidelines for a new AEIU;

-Integrated and Participative management;

-Evaluation of the real estate market;

-Integration of Municipal and State Transportation Policies;

O Subgrupo Habitação, coordenado pelo Ministério das Cidades, ficou encarregado de avaliar o conjunto de intervenções ligadas ao uso residencial propostas pelo Instituto Pereira Passos; avaliar o conjunto de projetos e propostas no âmbito da Secretaria Municipal de Habitação e analisar o potencial de articulação dos programas de repovoamento da área central do Rio de Janeiro.

Outra atribuição do subgrupo foi identificar e propor formas de viabilizar a utilização, incluindo o uso habitacional, de imóveis e terrenos sem uso operacional de propriedade da União ou de órgãos da Administração Pública Federal.

O Subgrupo Transportes, coordenado pela Secretaria de Mobilidade Urbana do Ministério das Cidades, analisou os projetos de intervenção no sistema viário, VLT, expressando a necessidade de coordenação de todas estas intervenções com um plano global de mobilidade e transportes.

O Subgrupo Urbanismo e Arranjo Institucional, coordenado pela Secretaria Nacional de Programas Urbanos do Ministério das Cidades e pelo Ministério do Planejamento, analisou a legislação em vigor no município, seus instrumentos urbanísticos e o potencial de ação por meio da mobilização destes instrumentos, além de alternativas jurídicas de constituição de um Consórcio Público, formado exclusivamente com o objetivo de gerenciar a implementação das ações e atrair investidores privados.

O Subgrupo Projetos Especiais, coordenado pelo Ministério do Planejamento, examinou os projetos propostos e privilegiados pela Prefeitura do Rio de Janeiro envolvendo órgãos federais: Polícia Federal, Edifício A Noite (INPI), Museu de Ciência e Tecnologia e terrenos da RFFSA.

O Grupo Interministerial teve ainda a preocupação de promover a abertura de diálogo direto com instituições representativas, buscando o caráter participativo, o envolvimento e o compromisso com a execução do Projeto.

Do Trabalho do GT, após ouvir também representantes da sociedade civil, resultou uma série de recomendações no sentido da revisão da estratégia adotada pela Prefeitura, uma proposta de modelo de gestão e o encaminhamento de intervenções concretas.

As recomendações, que incorporam objetivos e diretrizes do Programa de Reabilitação de Áreas Urbanas Centrais do Governo Federal, são as seguintes:

- * revisão da abrangência e redefinição do perímetro do Projeto de Revitalização da Zona Portuária;
- * integração das Políticas Municipais;
- * elaboração de um Plano Urbanístico e revisão do Plano Diretor;
- * delimitação e regulamentação, por lei, de uma nova AEIU (Área Especial de Interesse Urbanístico);
- * gestão Integrada e Participativa;
- * avaliação do mercado imobiliário;
- * integração das Políticas Municipais e Estaduais de Transporte.

Para o Governo Federal, a moradia é o elemento fundamental na proposta da Área Portuária, pois liga os diversos projetos de melhoria urbana previstos para a região. Entretanto, devem ser incorporadas ao projeto formas de financiamento que promovam a permanência da população residente no local, buscando evitar sua expulsão no caso de eventual valorização imobiliária.

Na área habitacional, estudos indicam que há possibilidade de produção acima de 2 mil unidades habitacionais. A execução de alguns empreendimentos já foi iniciada –nove imóveis da União e um do



Moradores das áreas tradicionais do centro



Pier Mauá





Moradores das áreas tradicionais do centro



Imóvel na Gamboa
Fonte: PPI RJ

INSS já foram disponibilizados para o programa PAR. Outros dependerão de regularização dos registros ou atendimento dos atuais ocupantes.

Modelo de Gestão

Coube ainda ao Grupo de Trabalho do Governo Federal estudar um modelo de arranjo institucional que possa viabilizar o acompanhamento contínuo das ações do Governo Federal no projeto de reabilitação da área portuária do Rio de Janeiro.

Esse modelo tem como premissa básica a necessidade de facilitar da comercialização dos imóveis e a possibilidade de formação de parcerias entre entidades públicas e privadas, com o objetivo de viabilizar o surgimento de novas atividades na região, no menor espaço de tempo. Foram estudadas as seguintes alternativas:

- * formação de Fundos Imobiliários;
- * criação de um ente gestor do Patrimônio Imobiliário da Região Portuária;
- * formação de um Consórcio Público entre a União e a Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro ou outro instrumento de parceria;
- * utilização de instrumentos de parceria previstos no Estatuto da Cidade, como urbanização consorciada, consórcios imobiliários e operações interligadas.

O resultado das ações do Grupo de Trabalho foi a assinatura, no dia 24 de março de 2006, de um Acordo de Cooperação Técnica entre a União, por intermédio do Ministério das Cidades, do Ministério da Cultura, do Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão e do Ministério dos Transportes e o Município do Rio de Janeiro, com a intervenção da Companhia das Docas do Rio de Janeiro e a participação do BNDES e CAIXA.

Acordo de Cooperação Técnica

O Acordo de Cooperação Técnica que compreende a área formada pelos bairros da Saúde, Gamboa, Santo Cristo, São Cristóvão, Benfica, Vasco da Gama e Caju. Esse acordo visa à melhoria dos acessos rodoferroviários, à execução de empreendimentos habitacionais em imóveis públicos da União e à transferência de terrenos públicos na área Portuária para usos sociais e projetos de reabilitação.

Encontram-se previstas no Acordo várias ações, já com recursos definidos, totalizando um investimento inicial do Governo Federal de R\$232 milhões.

Entre os investimentos que já estavam em execução durante a assinatura do acordo, estão a melhoria do acesso ferroviário ao Porto do Rio de Janeiro – liberação do ramal ferroviário Arará-Jacarezinho – e a disposição de nove imóveis da União (SPU) para o Fundo de Arrendamento Residencial (FAR).

O conjunto de ações para a melhoria do acesso ferroviário ao Porto do Rio de Janeiro – liberação do ramal ferroviário Arará-Jacarezinho, já em andamento, pretende desimpedir a faixa de uso da linha férrea em trecho do ramal Arará-Jacarezinho, que está ocupado por barracos. As cerca de 140 famílias que estão no local serão realocadas para que se possa construir um muro de segurança entre a favela do Arará e o ramal ferroviário.

A alienação de nove imóveis da União (SPU) para o Fundo de Arrendamento Residencial da Caixa (FAR) e anúncio dos quatro empreendimentos do PAR para os mesmos nove imóveis, localizados nas ruas Senador Pompeu e Gamboa, atenderão a 111 unidades habitacionais, de até cinco salários mínimos.

Grupo Executivo Permanente

Para a implementação e o acompanhamento das ações foi prevista a criação de um Grupo Executivo com a participação de todos os órgãos envolvidos.

The Federal Government sees housing as the fundamental element in the Harbor Area proposal as it permits the various urban improvement programs for the region. It is however necessary for the project to incorporate financing models that will safeguard the continued existence of the local population and to introduce measures that will prevent their eviction due to the future real estate speculation.

Studies have shown a potential for the development of 2 thousand housing units. Some construction work has already been initiated – nine Federal buildings and one INSS building have already been put at the disposal of the PAR project. Other construction will depend on registration regularization and on the relocation of current occupants.

Management model

It was also the work of the Federal Government's Work Group to create an institutional arrangement model that allows for the continuous control of actions taken by the Federal Government within the scope of the rehabilitation of Rio de Janeiro's harbor area.

The basic purpose of the model is to facilitate the commercialization of the buildings and the potential to form partnerships between the public and private sectors for the creation of new activities in the area in the shortest possible time. The following alternatives have been researched:

- creation of Real Estate Funds;
- creation of a management entity for the Real Estate Patrimony in the Harbor Area;
- creation of a Public Consortium between the Federal Union and Rio de Janeiro's City Hall, or another partnership model;
- the use of partnership models assessed by the Ministry of Cities such as urbanization through consortiums, real estate consortiums and connected coordinated operations.

The work of the Work Group resulted in the signing of a Technical Cooperation Agreement on March 24, 2000, between the Federal Union, through the Ministers of Cities, the Ministry of Budget, Planning and Management, the Ministry of Culture, the Ministry of Transportation and the Municipality of Rio de Janeiro with the participation of the Rio de Janeiro Dock Company (Companhia Docas do Rio de Janeiro) - BNDDES (Banco Nacional de Desenvolvimento) and Caixa Econômica Federal.

Technical Cooperation Agreement

The Technical Cooperation Agreement comprises the area occupied by the Saúde, Gamboa, Santo Cristo, São Cristóvão, Benfica, Vasco da Gama and Caju neighborhoods. The agreement has the objective of improving road and railway access, the creation of housing units in federally owned buildings and to provide public land in the harbor area for rehabilitation projects and other social purposes.

The Agreement has already reached a division of funds for the foreseen actions that are expected to demand an initial investment by the Federal Government in the area of Brazil Real 232 million.

Some investments were already effectuated during the signing of the Agreement, such as the improvement of the railway access to Rio de Janeiro's Harbor – approval of the railway stretch Anari/Acorazinho – and nine Federal Union buildings (SPU) were put at the disposition of the Residential Fund (FAR). The group of actions taken for the currently under way improvement of the railway access to Rio de Janeiro's Harbor – approval of the railway stretch Anari/Acorazinho – has the objective of removing the obstacles that hinder the use of the railway stretch Anari/Acorazinho that is occupied by sheds. The 140 families that currently live there will be relocated in order to allow for the construction of a safety wall between the Anari favela (shantytown) and the railway line.

The nine buildings belonging to the Federal Union (SPU) that were put at the disposition of Caixa's Residential Fund and the four FAR enterprises directed at the same aim buildings, located on the Senator Pompeu and Garibos streets, will create a total of 111 housing units for families earning up to five minimum salaries.

The Permanent Executive Group

An Executive Group will be created for the implementation and control of rehabilitation actions. The group will be composed by all of the involved parties.

The Executive Group will be responsible for the implementation of all measures related to urbanization, tourism, culture, economy, finances and socio-environmental matters; will define the implementation strategies of projects and programs; provide professional and technical research and in particular research on ways to improve transportation systems and housing construction, elements that are vital for the rehabilitation of Rio de Janeiro's harbor area.

The Group will also be responsible for the creation and implementation of programs and projects that guarantee the achievement of their respective goals; for the creation of thematic subgroups that will allow for the definition and approval of projects and; for the designation of professionals that will compose the thematic subgroups.

Directives have also been established in order to safeguard the interests of the families that will be relocated due to the interventions and to guarantee the participation of civil society in the creation of projects and in the implementation of the control process.

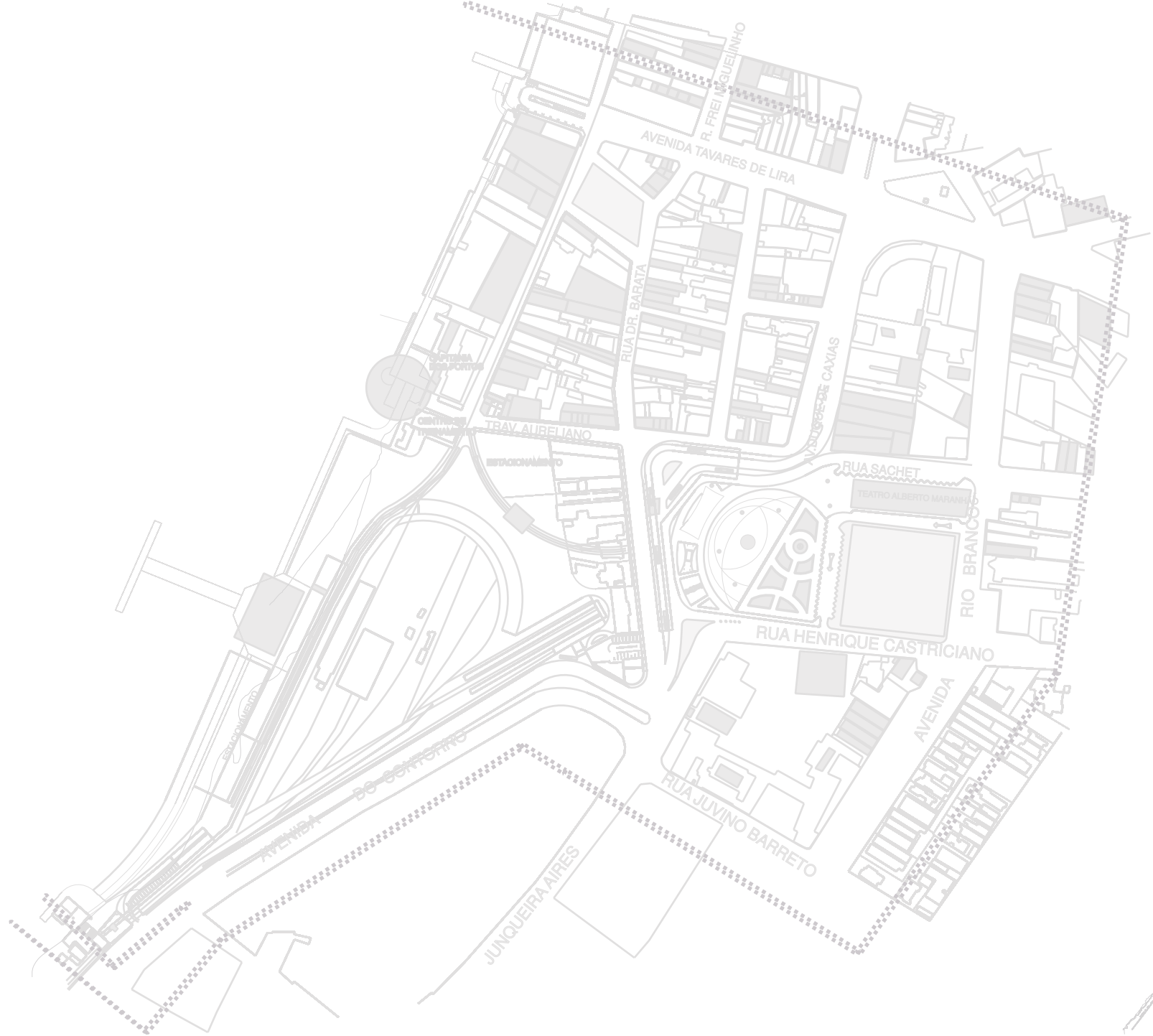
Morro do São Cristóvão no centro

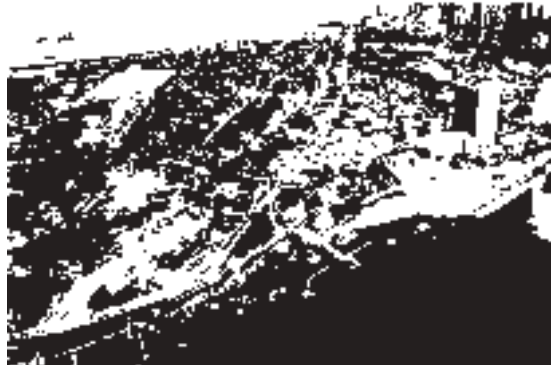
São atribuições do Grupo Executivo providenciar a implementação das ações urbanísticas, turísticas, culturais, econômicas, financeiras e sócio-ambientais; definir as estratégias de implementação dos programas e projetos; viabilizar a elaboração de estudos técnicos, em especial os relativos à melhoria e articulação do sistema de transporte e empreendimentos habitacionais, necessários à reabilitação da área portuária do Rio de Janeiro.

O Grupo também acompanhará a elaboração e implementação dos programas e projetos, com o objetivo de garantir as suas metas; instituir os subgrupos temáticos para a definição e aprovação dos projetos; designar os técnicos para compor os subgrupos temáticos.

Dentre as diretrizes estabelecidas, estão o atendimento às famílias a serem remanejadas pelas intervenções propostas e a garantia de participação da sociedade civil na elaboração dos projetos e no acompanhamento de sua implementação.







Vista aérea do Projeto Ribeira



R I O G R A N D E D O N O R T E NATAL

Diversificação de Usos: Área Portuária e Habitação no Bairro da Ribeira

A ação de Reabilitação da Área Central de Natal, Bairro da Ribeira, teve início com uma solicitação do Governo do Estado do Rio Grande do Norte ao Ministério das Cidades para cessão de área, atualmente ocupada pela CBTU, para instalação de um Terminal Pesqueiro Público.

A solicitação foi analisada pelo Secretaria Nacional de Programas Urbanos do Ministério das Cidades e Companhia Brasileira de Trens Urbanos (CBTU), concluindo-se que a instalação do Terminal Pesqueiro na área da CBTU não seria adequada, uma vez que tirar parte dos trilhos que chegam ao centro da cidade e ao Porto inviabilizaria qualquer futura expansão do sistema.

A equipe do Programa Nacional de Reabilitação elaborou, então, uma proposta alternativa para a instalação do Terminal Pesqueiro em área contínua ao Porto, prevendo a expansão associada do Porto à instalação do Terminal Pesqueiro, minimizando custos e ordenando o território comum aos dois locais.

A partir deste ponto, o Programa Nacional de Reabilitação promoveu reuniões entre representantes do Governo Federal e dos Governos Estadual e Municipal para definição e cessão de área para instalação do Terminal Pesqueiro, e de área para expansão do Porto de Natal, além de viabilizarem a coordenação de investimentos na área central da cidade.



Em sua nova proposta, o Terminal Pesqueiro terá 22 mil m², com a possibilidade de uso de uma pequena parte do terreno da CBTU, integrando o projeto com a proposta de atracação de barcas e com as necessidades de expansão do porto. A grande importância desse projeto está na sua capacidade de reabilitar urbanisticamente o centro, aliado à geração de emprego e renda ligada à expansão da indústria pesqueira local.

No início de 2005, a Prefeitura de Natal solicitou recursos ao Ministério das Cidades para elaboração de plano de reabilitação do centro da cidade a fim de coordenar todos os investimentos e necessidades de reabilitação da área do porto, alavancada pelos investimentos nos grandes equipamentos (Terminal Pesqueiro e ampliação do Porto).

A intenção é integrar o Programa de Reabilitação da Ribeira com a instalação do Terminal Pesqueiro e a expansão do Porto, assegurando e investindo em ações de intermodalidade, valorização e uso de frentes de água, além das diretrizes traçadas pelo Plano Metropolitano de Transporte e Trânsito.

Contando com o interesse turístico que a área apresenta, sobretudo pela presença do rio Potengi e do patrimônio histórico, prevê-se uma complementaridade entre as atividades da pesca e os usos de cultura e lazer, com a possibilidade de funcionamento durante as 24 horas do dia. Para isso, seriam asseguradas a logística, a segurança e a vigilância para essas atividades, além das intervenções previstas na melhoria dos espaços públicos.

A possibilidade de discutir a utilização de áreas de propriedade da União para um conjunto de usos vinculados à reabilitação da Ribeira está sendo muito importante para o projeto de Natal. Essa utilização é entendida como decorrente da obrigação constitucional de dar uma função social à propriedade, seja ela privada ou pública. Nesse caso, a função social está claramente ligada à possibilidade de geração de renda para a população, por meio das atividades envolvidas. No entanto, além da destinação da área para o Terminal Pesqueiro, o plano de Reabilitação da Ribeira prevê a regularização da situação das empresas e da comunidade do Maruim.

Diversified Use: Port Area and Housing in Ribeira Neighborhood

The Rehabilitation undertaken at downtown Natal, in the Ribeira neighborhood, started when the Government of the State of Rio Grande do Norte applied for the Ministry of Cities to request the area, which is currently occupied by the Brazilian Urban Railroad Company (CBTU). The intent was the opening of a public fishing trade terminal.

The request was analyzed by CBTU and the National Office of Urban Programs of the Ministry of Cities. It was concluded that a fishing facility in CBTU's area would not be appropriate as removing part of the railroad that provides connection to downtown areas and to the Port means impairing any future system expansion.

The National Rehabilitation Program devised an alternative proposal to establish the fishing terminal along the Port, once the Port expansion was associated with the installation of the fishing terminal, thus minimizing costs and arranging the territory of both places as required for an optimized, common use.

Afterwards, the National Rehabilitation Program organized meetings to gather representatives from the Federal, State, and local governments to define the guidelines for the allotment of the area as a fishing terminal in association with the locality for Natal's Port expansion. At the same time, they should allow the coordination of investments in the city's downtown area.

According to the new proposal, the Fishing Terminal will occupy a 22 square-meter area. It is possible that the terminal will use a small part of a CBTU's land, thus integrating the project with the proposal of mooring facilities and with the Port's expansional requirements. The greatest significance of this project lays in its capacity of promoting urbanistic downtown area rehabilitation in addition to job and revenues generation in connection with the expansion of the local fishing industry.

At the beginning of 2005, the City Hall of Natal requested resources from the Ministry of Cities to elaborate a downtown rehabilitation plan in order to coordinate all the rehabilitation investments and requirements concerned with the Port. This was leveraged by investments in meaningful equipment (the Fishing Terminal and Port expansion).

The intention is to integrate the Ribeira's Rehabilitation Program with the establishment of the Fishing Terminal and the Port expansion by assuring and investing in actions of intermodality, valorization and use of waterfronts, in addition to the guidelines established by the Metropolitan Transport and Traffic Plan.

Tourism is a major attraction in the area, mainly due to Potengi River and the historic sites. Therefore, a merge of fishing activities and culture/leisure uses is forecast, with the possibility of generating a 24-hour period of activities. Therefore, logistics, security and supervision of such activities should be provided, additionally to the interventions made for the improvement of public spaces.

The possibility of using Federal-owned areas for the rehabilitation of Ribeira has been deemed as a very important asset for Natal's project. This utilization is said to be a result of the constitutional obligation of granting social functions to property – either public or private. In

this case, the social function is clearly linked to the possibility of generating revenues for the population through the activities involved in the process. However, in addition to providing the area destined to the Fishing Terminal, the Rehabilitation Plan of Ribeira is intended to regularize the situation of Maruim's companies and population.

Housing is an emerging theme for the Rehabilitation Plan of Ribeira due to the manifold local singularities as well as the large number of vacant or misused properties identified in the region.

The REHABITAR Program, elaborated by the City Hall in an agreement with the Federal Savings Bank and the French Cooperation, and made effective in July 2004, is aimed at adapting the use of private real estate to social housing. Therefore, the use of legal instruments such as expropriation, public-private partnerships, and adjustment of urban legislation for mixed use was established. Furthermore, the city can receive properties for REHABITAR purposes as a payment to settle tax credits related to proprietors and third parties.

Certainly, the revision of Natal's Master Plan must preview the use of other instruments of the Statute of the Cities, especially to take advantage of the opportunity to use misused real estate.

The Ribeira Urban Operation Law – passed in 1997 – is now being revised, partially to fit the statements established by the Statute of the Cities. Residential tax exemption and municipal services tax reduction – as this Law sees it – are directly connected to real estate improvements and the stimulation to housing use in the delimited area. The main objective is to stimulate real estate reuse, maintenance and renovation activities that take the historic interest into account.

The Rehabilitation Plan of Ribeira counts with an Executive Technical Team and a Management Team, which comprises representatives from the federal, state, and local governments. A few federal entities participate: the Ministry of Cities, its four national offices and CBTU; the Ministry of Planning, through the Public Heritage Office (SPU); the Ministry of Tourism; the Ministry of Transport; the Brazilian Development Bank (BNDES); and the Special Fishing Office. This Office will provide R\$ 9 million for the executive project and the construction of the Fishing Terminal.

RENATO BALBIM



Área da RFFSA no centro da Ribeira

A questão da habitação é um tema emergente dentro do Plano de Reabilitação da Ribeira, tendo em vista as diversas peculiaridades locais, bem como o grande número de imóveis desocupados ou subutilizados identificados no bairro.

O Programa REHABITAR, elaborado pela Prefeitura em conjunto com a Caixa e a Cooperação Francesa e instituído por lei municipal em julho de 2004, visa à adaptação de uso de imóveis privados para habitação de interesse social. Para tanto, foi estabelecida por lei a utilização de instrumentos como a desapropriação, as parcerias público-privadas e adequação da legislação urbanística para uso misto. Além disso, o Município poderá receber imóveis para fins do REHABITAR em pagamento para quitação de créditos tributários dos proprietários e de terceiros.

Certamente, a revisão do Plano Diretor de Natal deverá prever o uso de outros instrumentos do Estatuto da Cidade, especialmente para aproveitar a oportunidade de utilização dos imóveis subutilizados.

Existe uma Lei da Operação Urbana Ribeira, datada de 1997, que no momento está em processo de Revisão, inclusive pela necessidade de adequar-se ao Estatuto da Cidade. As isenções de IPTU e reduções de ISS – constantes nessa lei - estão atreladas a melhorias das edificações e estímulo ao uso habitacional na área delimitada pela Lei. O objetivo principal é estimular a reutilização das edificações, a manutenção e as reformas que considerem o interesse histórico.

O Plano de Reabilitação da Ribeira conta com um Grupo Técnico Executivo e uma Equipe Gestora, da qual participam representantes das esferas federal, estadual e municipal. Pelo governo federal, participam quatro ministérios (Cidades, por meio das quatro secretarias nacionais e da CBTU; Planejamento, através da SPU; Turismo e Transportes), o BNDES e a Secretaria Especial da Pesca. Esta Secretaria destinará R\$ 9 milhões para o projeto executivo e a obra do Terminal Pesqueiro.



Belém /PA

TIRA-DÚVIDAS SOBRE REABILITAÇÃO DE CENTROS URBANOS

I - O que é o Programa Nacional de Reabilitação de Áreas Urbanas Centrais?

O Programa Nacional de Reabilitação de Áreas Urbanas Centrais é um programa coordenado pelo Ministério das Cidades, através da Secretaria Nacional de Programas Urbanos. O Programa, cujos principais parceiros são os Ministérios da Cultura, do Planejamento, do Turismo e as demais secretarias do Ministério das Cidades, pretende reverter o processo de esvaziamento e degradação das áreas centrais a partir do estímulo à utilização de imóveis ociosos que permitam promover a melhoria das condições de moradia para os habitantes atuais, além do repovoamento da região com famílias de todos os grupos sociais. Tal objetivo é assegurado por meio de ações setoriais integradas, as quais envolvem o esforço e a pactuação entre instituições da Federação que promovam e sustentem a diversidade funcional e social dessas áreas, sua identidade cultural e sua vitalidade econômica. Esse Programa é parte integrante de uma nova política urbana que se apóia na utilização de instrumentos do Estatuto da Cidade e na articulação entre os mais diversos agentes públicos e privados envolvidos em ações de urbanização nessas áreas.

2 - O que é um Plano de Reabilitação de Áreas Centrais?

O Plano de Reabilitação Urbana da Área Central é uma estratégia que orienta e define diretrizes de intervenção física, social, econômica e de regulação urbanística. O Plano pode apresentar a situação atual da área, suas deficiências e potencialidades, a formatação das propostas, a indicação das ações e dos instrumentos (incluindo aqueles previstos no Estatuto da Cidade) necessários à implementação de projetos, uma proposta de gestão da implementação e de monitoramento das ações indicadas.

3 – Quem elabora os Planos de Reabilitação e quais são seus conteúdos?

Os Planos de Reabilitação de Centros apoiados pelo Ministério das Cidades são elaborados pelos municípios, governos estaduais ou empresas da administração direta. Os planos, programas e projetos podem envolver:

- * definição e delimitação de um perímetro de reabilitação;
- * levantamento da situação socioeconômica dos moradores da área a ser reabilitada e dos possíveis habitantes após a realização das intervenções;
- * mapeamento dos grupos organizados da sociedade civil (ONGs, entidades de classe e empresariais, associação de moradores, sindicatos, associações comerciais, clubes de lojistas) com os quais o plano será discutido e construído;
- * levantamentos, coleta, sistematização ou análise de diagnósticos ambientais e/ou estudos históricos, geográficos, sociológicos, econômicos, urbanísticos, dentre outros, já realizados sobre a área a ser reabilitada;
- * levantamento físico que consta de mapeamento de vazios urbanos, imóveis desocupados, terrenos e imóveis subutilizados, estado de conservação dos imóveis e dos espaços urbanos, usos do solo e atividades dos imóveis e dos espaços urbanos;
- * levantamento e avaliação da situação fundiária e jurídica dos imóveis públicos e privados;
- * avaliação da infra-estrutura urbana (redes de distribuição de água, esgoto, drenagem urbana, iluminação pública, telefonia e cabos óticos), da acessibilidade e do mobiliário urbano;
- * avaliação de áreas de oportunidade para promover parcerias público-privadas;

The rehabilitation of central city areas - Frequently asked questions

1 – What is the National Rehabilitation Program for Central Urban Areas?

The National Rehabilitation Program for Central Urban Areas is coordinated by the Ministry of Cities through the National Office of Urban Programs. Its main partners are the Ministry of Culture, the Ministry of Planning, the Ministry of Tourism and the Offices linked to the Ministry of Cities. The Program's objective is to reverse the depopulation and degradation processes in central areas by stimulating the use of vacant properties to improve housing conditions for the present inhabitants, in addition to repopulating the region with families from all social classes. This objective is guaranteed by integrated sectarian actions that involve mutual efforts from Federal entities so that the functional diversity of the areas as well as their cultural identities and economic power are promoted and sustained. This Program is a part of a new urban policy sustained by the use of tools and managed by the City Statutes and by the creation of pluralism, and the commitment by public and private entities aimed at the improvement of urbanization in central areas.

2 - What is a Central Area Rehabilitation Plan?

The Central Urban Area Rehabilitation Plan is a leading strategy that defines guidelines for physical, social, economic, and urban regulatory interventions. The Plan can present the current situation of a given area, its deficiencies, potentials, present proposals, point to required actions and tools (including the ones established by the City Statutes) to implement projects, and a management proposal for action implementation and supervision.

3 – Who creates the Rehabilitation Plans and what is their content?

The Central Urban Rehabilitation Plans supported by the Ministry of Cities are created by the local and state governments as well as by organizations concerned with the direct administration. Plans, programs and projects may involve:

- definition and delimitation of a rehabilitation area;
- survey of the social and economic situation of the population living in the area to be rehabilitated as well as of the possible future inhabitants as interventions take place;
- mapping of social organized groups (NGOs, professional associations, corporate entities, tenant associations, trade unions, trade associations) with which the plan will be discussed and created;
- surveys, data gathering, systematization or analysis of environmental diagnoses

and/or historic, geographic, sociological, economic, urbanization studies, etc., which have already been carried out for the area to be rehabilitated;

- physical survey of vacant land, empty properties, underused plots and buildings, conservation status of real estate and urban spaces, ground use, and activities related to the properties and urban spaces;
- survey and evaluation of the legal status of both public and private properties;

- assessment of the urban infrastructure (water distribution, sewage, urban drainage, public lighting system, telephony and optical cables), accessibility, and urban chattel.

- assessment of areas that may offer opportunities to develop public-private partnerships;

- assessment of local, state, and federal urban legislation as well as of property preservation, if applicable, identifying occasional points of conflict;

- economic and financial feasibility analysis through the establishment costs, finances and subsidy sources;

- proposal for urban and architectural interventions in different forms (renovation, restoration, adjustment, conservation, revitalization) and levels (partial, total, preventive, emergency) through social diversification and property use diversification;

- present proposals for management models that may offer support to institutional strengthening and define alternatives for an integrated management for the rehabilitation are through evaluations of the legal, financial, institutional, administrative, and operational aspects;

- present proposals for heritage education projects, cultural tourism, and promotion of actions to be implemented;

- present proposals regarding the application of urbanization tools established by the City Statutes and defined by the Master Plan, such as the Special Social Interest Zones or other tools that comprise the regulations of the area to be rehabilitated;

- present programs, among others, aimed at making the local economy more dynamic through the creation of jobs and revenue through professional qualification projects and tax incentives for service providers;

- analysis or proposal of condominium management models;

- creation of draft bills or municipal orders to define occupancy rules in central areas;

4 – What is urban “rehabilitation”?

Urban rehabilitation is the recovery and adjustment process that consolidated urban areas go through when underused, degraded or undergoing a degradation process. The aim is to reintegrate such areas in terms of urban dynamics, creating appropriate conditions and tools to reverse depopulation processes and the decay of local activities.

* avaliação da legislação local, estadual e federal urbanística e de preservação do patrimônio, se houver, identificando pontos conflitantes quando estes existirem;

* estudo de viabilidade econômico-financeira, estabelecendo os custos, as possibilidades de fontes de financiamento e de subsídios;

* proposição das intervenções urbanas e arquitetônicas em suas diferentes modalidades (reforma, restauração, adaptação, conservação, requalificação) e graus (parcial, total, preventiva, emergencial) com diversificação social e de usos dos imóveis;

* proposição de formas de gestão que ofereçam apoio ao fortalecimento institucional e definam alternativas para a gestão integrada da área a ser reabilitada, contemplando os aspectos legais, financeiros, institucionais, administrativos e operacionais;

* proposição, entre outros, de projetos de educação patrimonial, de turismo cultural e de promoção das ações a serem implementadas;

* proposição de aplicação dos instrumentos urbanísticos previstos no Estatuto da Cidade e definidos no Plano Diretor, como as Zonas Especiais de Interesse Social, ou outros instrumentos que constituem o marco regulatório da área a ser reabilitada;

* proposição de programas, entre outros, que visem à dinamização da economia local com geração de emprego e renda com a inserção da população no mercado de trabalho, por meio de projetos de capacitação profissional, incentivos fiscais para atividades de prestação de serviços;

* estudo ou proposta de modelagem de gestão condominial;

* elaboração de proposta de lei ou decreto municipal para definição de normas de ocupação de áreas urbanas centrais;

4 - O que é “reabilitação” urbana?

Reabilitação urbana é o processo de recuperação e adaptação de áreas urbanas consolidadas subutilizadas, degradadas ou em processo de degradação a fim de reintegrá-las à dinâmica urbana, criando condições e instrumentos necessários para conter os processos de esvaziamento de funções e atividades.

5 - O que se entende por “área central”?

A área central é formada por um ou diversos bairros, densamente urbanizados e consolidados, que contam com infra-estrutura urbana, concentrando serviços, equipamentos culturais e urbanos e de transporte coletivo e que, em muitos casos, polarizam o emprego na cidade.

As áreas urbanas centrais são bairros de uso misto, que concentram diversidade de serviços, comércio e oportunidades e contam com características que os identificam e permitem seu reconhecimento, devido à sua arquitetura, ao período histórico em que foi edificado, aos equipamentos culturais e urbanos existentes, dentre outras alternativas. O centro de uma cidade corresponde a uma área reconhecida pela população como aquela que atrai todos. O centro, que pode ser mais do que um, é normalmente designado como aquela área correspondente ao centro mais antigo ou ao ponto de concentração de atividades administrativas, comerciais e empresariais.

6 - O que são “vazios urbanos”?

Os vazios urbanos consistem em espaços abandonados ou subutilizados localizados dentro da malha urbana consolidada em uma área caracterizada por uma grande densidade de espaços edificados. Esses vazios podem ser zonas industriais subutilizadas, armazéns e depósitos industriais desocupados, edifícios centrais abandonados ou corredores e pátios ferroviários desativados.

7 - Como o município poderia dispor de imóveis vazios pertencentes a empresas públicas e/ou à União para fins de habitação?

Numa primeira etapa, o Ministério das Cidades está viabilizando a alienação ou disponibilização de imóveis vazios ou subutilizados pertencentes à União, ao INSS, e à Rede Ferroviária Federal (RFFSA) para uso habitacional nas áreas centrais. Para cada um dos organismos federais foi estabelecida uma forma de disponibilização dos terrenos. Em todos os casos, o município deve encaminhar para essas entidades, por meio de suas gerências locais – no caso dos imóveis do INSS e do Patrimônio da União – e para a sede da RFFSA um ofício citando o interesse em adquirir o imóvel. Como nesses casos o repasse é feito entre órgãos públicos, não é necessário fazer uma licitação para a venda do imóvel. Ainda assim, os imóveis

5 – What is a “central urban area”?

A central area is formed by one or several dense urbanized and consolidated neighborhoods, which depend on the urban infrastructure and related services, cultural and urban facilities, public transportation and, more often than not, centralize job opportunities in the city.

The central areas are mixed-use neighborhoods, which concentrate service diversity, commercial activities, and gather unique features that allow them to be identified as one, owing to the characteristics of architecture, historical period when it was built, the existing cultural and urban facilities, and other possible alternatives. A central urban area corresponds to a central area recognized by the population as being the one that is able to attract everyone. A central urban area, which can be more than just one, is normally assigned as the area that corresponds to the oldest city center or to the location that aggregates administrative, commercial, and entrepreneurial activity.

6 – What is “urban vacant space”?

Vacant land comprises abandoned or underused spaces located inside the consolidated urban area that is characterized by a noticeable density of constructed areas. Such empty spaces can be formed by underused industrial zones, vacant industrial warehouse, empty central buildings or unused railroad facilities and premises.

7 - How can real estate become available for housing purposes when it belongs to public organizations and/or to the Government?

First, the Ministry of Cities is surveying the availability of vacant or misused property owned by the Government, the National Institute for Social Security (INSS), and by the Federal Railroad Company (RFFSA) for housing purposes in central urban areas. A particular way of availability surveys was established for each of these federal entities. In every situation, the city must send a document to such entities stating the interest to acquire the property by means of the local federal representations – for real estate owned by INSS and by the Federal Government. As in such cases the transaction involves public entities, a bidding process is not required for the property to be sold. Even so, each property is evaluated according to the rules established by the Brazilian Association of Technical Standards (ABNT). Afterwards, the properties are offered at the evaluated amount to the interested entity. Besides, real public use assignments can be made in case of Public Heritage and RFFSA properties. The Ministry of Cities has executed agreements with all these agents. Cases of interest can also be informed to the Ministry so that it can point out the possible specifications for the case. As for

RFFSA, a specific form is available at the Ministry's site on the Web. It can be accessed to show interest in purchasing vacant or misused areas owned by RFFSA in a given city.

8 – What is the reason to rehabilitate consolidated central areas?

Two factors must be taken into consideration at the time when decisions are made regarding the object and the prioritization of investment, factors that are not often evaluated in most of the cities due to particularities in the Brazilian culture. The first is the relation between the stock of underused real estate and the housing deficit that exists in most cities. It is very important to define the capacity of the underused and vacant buildings and their potential to help reduce the housing deficit. The second is the relation between the costs in infrastructure that will allow for a growth in urbanization and the costs for the implementation of activities in the city center areas where there is an existent infrastructure that is also often underused. When these two factors are considered together they will show why rehabilitation is a good investment and above all a good public policy that stimulates diversity and citizen participation.

9 – How does the Rehabilitation Program for Central Urban Areas help the municipalities?

The Ministry of Cities helps urban rehabilitation when it provides loan loss allowances, through intra-ministerial, and federal action coordination, for the creation of Rehabilitation Plans and Projects and through programs and special financing lines for housing renovation purposes and for sanitation and transportation projects as well as through the potential use of underused Federal buildings and Governmental Agencies located in central city areas. These actions stimulate the use of underused or vacant buildings and fulfill the objectives and directives of the City Statutes. The Program acts as a mobilizer, facilitator and promoter of actions as land management and the occupation or use of land, and urbanization policies, fall under the responsibility of the municipalities.

10 – Who can be part of the program?

The program is directed at capital and Metropolitan Area municipalities that suffer from depopulation and lack of activity in central urban areas, possess underused assets that have the potential of being used for housing purposes or areas that present physical degradation symptoms related to the infrastructure and constructed environment of the central city area. Municipalities that contain deteriorated central areas that are hazardous, dirty or environmentally degraded can also be a part of the Program.

serão avaliados segundo as regras da Associação Brasileira de Normas Técnicas, para definir o seu valor de venda. Em seguida, serão ofertados pelo valor da avaliação ao órgão interessado. Além deste mecanismo, podem ser feitas cessões reais de uso público no caso dos imóveis do Patrimônio da União e da RFFSA. O Ministério das Cidades tem acordos e convênios firmados com cada um desses agentes, e os casos de interesse dos municípios podem também ser comunicados ao Ministério, para que esse aponte as possibilidades específicas. No caso da RFFSA, existe um formulário, com o seu próprio nome, no site do Ministério, que pode ser acessado para manifestar o interesse em aquisição de áreas ociosas ou subutilizadas pertencentes à Rede no município.

8 - Por que reabilitar áreas centrais consolidadas?

Existem dois fatores principais que devem ser levados em consideração no momento da decisão da destinação e priorização dos investimentos públicos e que, devido à cultura urbana brasileira, não vêm sendo avaliados na maior parte das cidades. O primeiro é o potencial do estoque imobiliário subutilizado em relação ao déficit habitacional que marca nossas cidades. Ou seja, definir qual é a capacidade de utilizar os imóveis ociosos e vazios no sentido de reduzir o déficit de habitação. O segundo é o custo da infra-estrutura para que se promovam novas urbanizações em áreas de expansão em relação ao custo de implantação de atividades nas áreas centrais nas quais essas infra-estruturas já se encontram presentes e, muitas vezes, também subutilizadas. Considerados esses dois fatores, chega-se facilmente a uma justificativa dos motivos que fazem da reabilitação um bom investimento e, sobretudo, uma excelente política pública, de inclusão, de diversidade e de cidadania.

9 - Como o Programa de Reabilitação de Áreas Urbanas Centrais apóia os municípios?

O Ministério das Cidades apóia a reabilitação urbana ao repassar os recursos a fundo perdido para a elaboração de Planos e Projetos de Reabilitação, por meio da coordenação setorial, interministerial e federativa das ações, via disponibilização de programas e linhas de financiamentos para reforma, para fins habitacionais e para projetos de saneamento e transporte, além da disponibilização de imóveis subutilizados da União e de suas autarquias localizadas em áreas centrais. Desta forma, é estimulada a

utilização dos vazios urbanos ou subutilizados, e são cumpridas as diretrizes do Estatuto da Cidade. O Programa atua como mobilizador, facilitador e fomentador das ações, considerando que a gestão e a ocupação do uso do solo, bem como a política urbanística, são de competência municipal.

10 - Quem se enquadra no Programa?

Enquadram-se nas expectativas do programa os municípios integrantes de Regiões Metropolitanas e das capitais que tenham sofrido processos de esvaziamento populacional e de atividades na área central, que tenham acervo edificado subutilizado com potencial de uso habitacional ou que apresentem processos de degradação física relativa à infra-estrutura e ao ambiente construído na área central. Também se enquadram no programa municípios que apresentem áreas deterioradas sujeitas a fatores de risco, insalubridade ou degradação ambiental na área central.

11 - O que é habitação de interesse social?

Habitação de interesse social é aquela destinada à população de baixa renda (famílias com renda familiar mensal de até cinco salários mínimos). Está sendo criado o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS), com objetivo de centralizar todos os programas e projetos destinados à habitação de interesse social, em escala Federal, Estadual ou Municipal, utilizando a habitação digna como vetor de inclusão social. Estas alterações na política de habitação foram possíveis a partir da aprovação do projeto de lei, de iniciativa popular, que propôs um Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social, com um Fundo destinado para esta finalidade. Depois de tramitar 13 anos no Congresso Nacional, foi aprovado, em maio de 2005, e sancionado em junho do mesmo ano.

12 - Por que é importante promover o uso residencial nas áreas centrais?

A promoção do uso residencial das áreas centrais pretende, sobretudo, possibilitar que essas áreas, assim como as outros bairros da cidade, tenham um uso durante 24 horas. É comum existirem centros urbanos que se tornam vazios durante o período noturno e nos finais de semana. Ou seja, o uso quase que

11 – What is social interest housing?

Social interest housing is housing that is provided for the low-income population (families with a monthly income of up to five minimum salaries). The National System for Social Interest Housing (SNHIS) is being created with the objective of centralizing all programs and projects dealing with social interest housing on a Federal, State or Municipal level and driven by the principle that "dignified housing" is the main factor for social inclusion. These changes to housing policies were enabled by the approval of a law bill initiated by the public sector that proposed the creation of a National System for Social Interest Housing and the creation of a Fund for the same purpose. The bill has been approved during May 2005 and sanctioned during the same year, after being moved around the National Congress for 13 years.

12 – Why is it important to stimulate the use of central city areas for residential purposes?

The promotion of the use of central city areas for residential purposes has the objective of providing the areas with a 24 hour life, as in other areas of the city. It is not uncommon that central urban areas are emptied during the nighttime period and weekends. This is a sign that the area is almost exclusively being used for commercial and service purposes and is, therefore, only used during commerce hours and is underused during other periods, which gives the impression of emptiness. The residential use of the city center areas gives it the identity of a neighborhood, as in the rest of the city.

13 – Why is it important to include social participation in the Plan creation process?

Central city areas contain several population segments that know the problems facing the area and can present suggestions for rehabilitation program. The main reason is, however, that these diverse population segments such as real estate owners, businessmen and tenants from a variety of classes, can have different and even opposing interests regarding the objectives of the rehabilitation process. Social participation is also a way to safeguard the interests and the participation of the most vulnerable sectors that are often prejudiced by the effects of real estate valorization (shared housing, for example) or by measures aimed at freeing public spaces (ambulant sellers, homeless individuals, garbage looters, etc).

14 – Why is it important to have a multi-disciplinary approach to questions related to city central degradation?

City centers aggregate a large number of activities and uses and suffers often from a

diversity of problems in comparison to other areas where problems are more isolated. The underuse of buildings, the degradation of historic, artistic and cultural heritage, violence, drug trafficking and consumption, diverse environmental problems, traffic and transportation related problems, ambulant commerce, and local tenants are all part of the social fabric of an area that is frequented by a transitory population as well as by local tenants and individual activities. There must be a joint approach to the solution of all of these questions. The multi-disciplinary teams composed of engineers, architects, social assistants, anthropologists, geography experts and among others, economists, possess the qualifications to find solutions for problems that an approach by sector cannot provide.

15 – Where do Federal Government funds originate from?

The Ministry of City's Program for Rehabilitation provides direct funding, free of cost or through loan allowances originating from the Federal Budget (OGU), for the creation of Rehabilitation Plans and for local integrated intervention actions, strategies and projects that are necessary for the improvement of urban spaces. The Ministry of Cities also promotes, through funds from the Federal Budget and other financial lines, housing construction and the execution of plans, projects and construction related to transportation, mobility and environmental recuperation. Other loan alternatives are: the Solidarity Credit Program that is heavily subsidized by the Federal Government; the Residence Rental Program (PAR) that allows families to buy their homes after paying rent for a period of 15 years and is funded through the Residence Rental Fund; resources from the Unemployment Guarantee Fund (FGTS) and the Pro-residence Program, Housing Production Support, House Plan Program, Associative Credit, Individual Credit Card and; resources from Resolution 460 dealing with construction, renovation and purchase of materials. The Mobility Secretariat lends its support to accessibility and mobility related plans through allowance funds from the Federal Budget and finances construction and executive projects through loans as well as loan allowances provided by the Unemployment Guarantee Fund (FGTS) and the programs Pro-Transportation, FAT and the Pro-Mob Program. The Sanitation Secretariat is financed through loans from the Unemployment Guarantee Fund and FAT, and through financing programs aimed at the implementation and improvement of the networks that supply water, treat and collect sanitary sewage, urban drainage networks, public cleaning and solid residue collection, strengthened partner institutions and also through the Pro-Sanitation Program that uses Unemployment Fund Resources and; loan allowances for plans that support

exclusivo para atividades comerciais e de serviços faz com que essas áreas só sejam usadas no horário comercial, ficando subutilizadas nos outros períodos, gerando a idéia de que o centro é um lugar vazio. O uso residencial imprime ao centro a qualidade de bairro, como no restante da cidade.

13 - Porque é importante a participação da sociedade na elaboração dos Planos?

Porque nas áreas centrais encontram-se diferentes segmentos que conhecem os problemas e podem apresentar idéias para os programas de reabilitação. Mas, principalmente, porque esses diversos segmentos podem ter interesses diferentes e mesmo contraditórios no processo de reabilitação, conforme sejam proprietários de imóveis, comerciantes, moradores de diversas classes sociais. A participação deve especialmente garantir a presença dos setores mais vulneráveis, normalmente atingidos pelos efeitos da valorização imobiliária (moradores de cortiços, por exemplo) ou por medidas tendentes a liberar os espaços públicos (ambulantes, moradores de rua, catadores de lixo etc).

14 - Por que é importante a multidisciplinaridade para tratar as questões da degradação dos centros?

O centro da cidade é uma área que congrega uma diversidade enorme de atividades e usos, além dos mais diversos problemas encontrados muitas vezes de forma isolada em outras áreas. Subutilização de imóveis, degradação do patrimônio histórico, artístico e cultural, questões com violência, tráfico e consumo de drogas, problemas ambientais de diversas ordens, problemas ligados ao trânsito e ao transporte, comércio ambulante, moradores de rua e vários outros convivem numa mesma área que é freqüentada por uma enorme população de passagem, por moradores e por pessoas das mais diversas atividades. A solução para todas essas questões deve ser dada de maneira conjunta. As equipes multidisciplinares de engenheiros, arquitetos, assistentes sociais, sociólogos, antropólogos, urbanistas, geógrafos, economistas, dentre outros, têm o mérito de conseguir vislumbrar soluções de problemas que um olhar setorial é incapaz de detectar.

15 - Qual a origem dos recursos financeiros aplicados a partir do Governo Federal?

Diretamente, o Programa de Reabilitação do Ministério das Cidades apóia, com recursos não onerosos ou a fundo perdido do Orçamento Geral da União (OGU), a elaboração de Planos de Reabilitação e as ações a ele relacionadas para definir as áreas a serem reabilitadas. Além do conjunto de ações, estratégias e projetos locais de intervenção integrada também são necessários para a requalificação do espaço urbano. Também através do OGU e de outras diversas linhas de financiamento, o Ministério das Cidades fomenta a produção habitacional e a execução de planos, projetos e obras de transporte, mobilidade e de saneamento ambiental. Entre os recursos onerosos para habitação, existem o Programa Crédito Solidário, que conta com forte subsídio do Governo Federal; o Programa de Arrendamento Residencial (PAR), com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial, em que as famílias pagam um arrendamento durante 15 anos com direito de compra ao final; os recursos do FGTS, através dos Programas Pró-Moradia, Apoio à Produção de Habitação, Imóvel na Planta, Crédito Associativo, Carta de Crédito Individual; além dos recursos da Resolução 460 para construção, reforma e compra de material. A Secretaria de Mobilidade apóia planos de acessibilidade e mobilidade com recursos a fundo perdido do OGU e financia obras e projetos executivos com recursos onerosos, além de trabalhar com recursos onerosos do FGTS, no Programa pró-Transporte, e do FAT, no Programa Pró-Mob. A Secretaria de Saneamento conta com recursos onerosos, do FGTS e do FAT, através dos programas de financiamento para implantação de ampliação de redes de abastecimento de água, coleta e tratamento de esgoto sanitário, redes de drenagem urbana, limpeza pública e destinação de resíduos sólidos, de fortalecimento institucional das concessionárias e ainda através do Programa Pró-Sanear, que utiliza recursos do FGTS; e recursos não onerosos nos programas de apoio a planos de saneamento integrado, drenagem urbana, limpeza e disposição de resíduos sólidos, esgotamento sanitário e combate ao desperdício de água.

Entre os parceiros do Programa no Governo Federal, podem ser citados como fonte de investimentos financeiros os recursos de empréstimos do BID, através do Prodetur (Ministério do Turismo) e do Monumenta (Ministério da Cultura), recursos onerosos e não onerosos do Ministério dos Transportes, do Ministério da Cultura (IPHAN) e financiamentos da Caixa.

integrated sanitation, urban drainage, public cleaning and solid residue collection, sanitary sewage and the combat against the waste of water.

The Federal Government Program works with resources provided by investment and financing partners such as loan resources from BID, Prodetur (ministry of Tourism) and the Monumenta Program (Ministry of Culture) as well as loans and loan allowances from the Ministry of Transportation, the Ministry of Culture (IPHAN) and CAIXA.

16 – Does the Program for the Rehabilitation of Central Urban Areas have its own resources for the creation of Plans?

Yes, resources for the financing of plans can be obtained from the program through Previous Allocation as long as the deadlines and regulations that are defined at the start of each year in the Manuals of the Contracting System are respected.

17 – Are there resources available for construction in the budget?

Today, most of the resources from the budget have only been provided through parliamentary amendments. The current system demands that municipalities must find support for the inclusion in the parliamentary agenda of an amendment directed at the realization of construction in urban city centers.

18 – Who is entitled to request the above named resources?

The City Hall and State Governments represented by the Head of the State Executive Power, the Federal District and municipalities or their legal representative, as well as the Heads of indirect State, Federal District and municipal organs.

19 – Which of the tools included in the City Statutes can be used to revitalize the areas?

Even though the City Statutes does not deal particularly with the rehabilitation of central city areas it still provides urbanization tools that can facilitate the revitalization process, especially those related to implementing the occupation of underused areas. The definition of which tools should be used must, however, be made with great care and in harmony with the objectives of the Rehabilitation Plan and with the specific characteristics of each city and the local real estate market. Most tools must be defined and regulated by the Master Plan and be the object of specific legal regulations.

Examples:

-Special Social Interest Zones (ZEIS) or Special Social Interest Areas (AEIS) are stretches of city zones that have been reserved for social housing construction. They may also include vacant or underused areas and buildings, irregular

occupation areas that become the object of consolidated regularization and urbanization. Special Social Interest Zones must include the mandatory Social Interest Housing percentage and a group of coercive tools (mandatory construction, for example) or other initiatives that guarantees a reduction in housing construction costs.

-Concession of the Right of Use (CDRU): is the legal right to transfer the use of a building, located in public or private land, paid for or free of cost, for social interest purposes.

-Adverse Possession of an Urban Building – is a form of acquisition that can be granted to a proprietor, without restraints, for a period of five years. The use of this tool by low-income groups often requires the professional and legal support from the municipal authorities.

-Surface Rights: this tool allows the owner of an urban building to grant the surface rights to someone else, including the municipality, and gives in fact the right to perform and maintain construction on land owned by someone else. This tool can be used for housing programs such as social rentals, without the transference of the property title.

-Preemption Rights: is a legal provision that gives the public municipal sector preferential status for the acquisition of a building that is being neglected by the owner. The object of this tool, the building(s), must be within the area that has been identified and reserved for specific objectives by the Matster Plan.

-Transfer of Construction Rights: allows Municipal public authorities to grant a proprietor the right to construct on another location when he/she cannot use that right on his/her property due to social interest or environmental factors that prevent construction on that part of the city.

-Urban Consortium Operations: is a public-private partnership formed for the implementation of a group of integrated interventions and measures previously defined by the Matster Plan and coordinated by the public sector. Each Urban Consortium Operation included in the Master Plan must be regulated through new municipal legislation. The legislation may define conditions that are different from those currently used in order to garner support and promote public interventions. Most frequently, the Operation includes the production of infrastructure and public investments in partnership with private initiatives.

-Real Estate Consortium: is a cooperation tool between the Public and Private Sectors and aimed at the concretization of urbanization measures for an area that contains vacant or underused buildings and has insufficient infrastructure and services. The Public Sector performs

16 - O Programa de Reabilitação de Áreas Centrais tem recursos financeiros para elaboração de Planos?

Sim, os recursos para o financiamento de planos podem ser acessados via Consultas Prévias enviadas ao Programa, respeitadas as regras e prazos definidos no início de cada ano nos Manuais incluídos na chamada Sistemática de Contratação.

17 - Existem recursos do orçamento para realizar obras?

Hoje, os recursos para realizar obras têm sido destinados apenas por meio de emendas parlamentares. Ou seja, através da atual sistemática, os municípios devem discutir com a base de apoio parlamentar a inclusão de uma emenda para realizar obras em centros.

18 - Quem pode solicitar estes recursos?

Prefeituras e governos estaduais, representados na figura do Chefe do Poder Executivo dos Estados, do Distrito Federal e dos municípios, ou seu representante legal, e os dirigentes máximos de órgãos da administração indireta dos Estados, do Distrito Federal e dos municípios.

19 - Quais são os instrumentos urbanísticos do Estatuto da Cidade que podem ser utilizados para induzir o reaproveitamento destas áreas?

Embora o Estatuto da Cidade não se refira explicitamente à reabilitação das áreas centrais, são vários os instrumentos urbanísticos oferecidos pelo Estatuto a fim de viabilizar esse processo, especialmente os que permitem implementar a ocupação de áreas subutilizadas. No entanto, a definição de instrumentos deve ser cuidadosa e corresponder tanto aos objetivos do Plano de Reabilitação, como às características específicas do território de cada cidade, sem esquecer a questão do mercado imobiliário. A maioria dos instrumentos precisa ser definida e delimitada no Plano Diretor e ser objeto de regulamentação em leis específicas.

Entre eles, pode-se citar:

- * Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) ou Áreas de Especial Interesse Social (AEIS), que são trechos do zoneamento da cidade destinados à produção de habitações de interesse social. Podem englobar áreas ou prédios vazios, ou subutilizados para provisão, ou assentamentos populares irregulares para consolidação, urbanização e regularização. As regras das ZEIS devem incluir o percentual obrigatório de HIS e o conjunto de instrumentos de natureza coercitiva (edificação compulsória, por exemplo) ou incitativa que garantam a redução dos custos de produção habitacional.
- * Concessão de Direito Real de Uso (CDRU): direito real resolúvel, pelo qual se transfere o domínio útil de um imóvel, aplicável a terrenos públicos ou particulares, de caráter gratuito ou oneroso, para fins de utilização de interesse social.
- * Usucapião Especial de Imóvel Urbano - forma de aquisição que pode ser dada ao possuidor, sem oposição, por cinco anos. Normalmente é necessário um apoio técnico e jurídico do poder municipal para que grupos de baixa renda possam utilizar esse instrumento.
- * Direito de superfície: por meio desse instrumento, o proprietário de imóvel urbano poderá conceder a outrem – incluindo o município – o direito de superfície, que é o direito de fazer e manter construção em propriedade alheia. Poderia ser utilizado para programas habitacionais em que não haja transferência de propriedade, como locação social, por exemplo.
- * Direito de Preempção: instituto jurídico que confere o direito de preferência para o poder público municipal adquirir, mediante compra, um imóvel que esteja sendo alienado pelo seu proprietário. Para ser exercido, esta área precisa estar demarcada e a destinação pretendida definida e vinculada a este instrumento no Plano Diretor.
- * Transferência do Direito de Construir: possibilidade conferida ao Poder Público municipal para permitir a um proprietário exercer um direito de construir que não pode ser exercido em determinado local em função de uma necessidade social ou ambiental, em outro local da cidade.
- * Operações Urbanas Consorciadas: parceria público privada para a implementação de um conjunto integrado de intervenções e medidas, a ser coordenado pelo poder público, definido previamente no Plano Diretor. Cada Operação Consorciada deve ser regulamentada por meio de lei municipal, a partir

urbanization improvements, through the Consortium, and the area's owner receives a certain quantity of urbanized land plots or buildings with a value that is in proportion to the value of the urban land before construction.

-Installments, Compulsory Construction and Progressive Timeline Taxes: are all urbanization tools that can be used by the Municipal authorities in order to force the proprietors of vacant or underused urban real estate to make proper use of the buildings, according to provisions contained in the Master Plan and within a time period that is set by the municipality. It is therefore important to establish specific criteria for the definition of "underuse" in central urbanized areas.

- Neighborhood Impact Studies: Is a tool that is used for the purpose of mediation between the private interests of entrepreneurs and the tenants and users of locations, has the purpose of democratizing the decision making processes related to large urban interventions and to give the population that is directly affected by the impact of the intervention the possibility of being heard.

It is important to remember that the use of some of the tools, such as Preemption and Consortium, demand the inclusion of resources in the municipal budget. In the case of Special Interest Zones, it is very important for the municipality to possess or raise the necessary financial resources, through its own efforts or through other agents, in order to guarantee the production of Social Interest Housing.

de sua inclusão no Plano Diretor. A lei pode definir condições especiais, distintas do conjunto da cidade para a promoção de intervenções públicas na área. Geralmente, a Operação inclui a produção de infraestrutura e investimentos públicos em parceria com a iniciativa privada.

* Consórcio imobiliário: instrumento de cooperação entre o Poder Público e a iniciativa privada, a fim de realizar urbanização em áreas que tenham carência de infra-estrutura e serviços e contenham imóveis urbanos subutilizados ou não utilizados. Através do Consórcio, o poder público realiza obras de urbanização, e o proprietário da área recebe uma quantidade de lotes urbanizados ou edificações, cujo valor é proporcional ao valor da gleba antes das obras. Deve ser regulamentado pelo Município no Plano Diretor, que deverá dispor sobre os seus objetivos, critérios etc.

* Parcelamento e Edificações Compulsórios e Imposto Progressivo no Tempo: instrumentos urbanísticos a serem utilizados pelo Poder Público municipal como forma de induzir os proprietários de imóveis urbanos vazios ou subutilizados a utilizar esses imóveis, de acordo com o disciplinado no Plano Diretor do Município dentro de um prazo determinado pela municipalidade. É importante estabelecer critérios específicos para definir o que é subutilização nas áreas centrais.

* Estudo de Impacto de Vizinhança: Instrumento de mediação entre os interesses privados dos empreendedores e os moradores e usuários do local, democratizando a tomada de decisões sobre os grandes empreendimentos urbanos, dando voz à população diretamente afetada pelos impactos desses empreendimentos.

É importante lembrar que a aplicação de alguns instrumentos exige a previsão de recursos na lei orçamentária municipal, tais como Preempção e Consórcio, por exemplo. No caso das ZEIS, é fundamental que o município disponha ou mobilize as linhas de financiamento, com recursos próprios ou de outros agentes, para garantir a produção de HIS.



Mercado de carnes, Belém /PA

MANUAL DE REHABILITACIÓN DE
ÁREAS URBANAS CENTRALES



São Luís /MA

El Ministerio de las Ciudades fue creado en 2003 con la misión de estructurar nacionalmente las políticas de habitación, saneamiento, movilidad, transporte y planificación territorial urbana, por medio del incentivo a la implementación de políticas locales de gestión del suelo urbano basadas en los preceptos colocados por la Constitución de 1988 y por el Estatuto de la Ciudad. Uno de nuestros objetivos es crear bases sostenibles para revertir la situación de exclusión socio-territorial que caracterizó el proceso brasileño de urbanización.

Enfrentamos un déficit habitacional de 7,9 millones de viviendas, mientras existen 4,5 millones de inmuebles urbanos vacíos, con gran concentración en los centros de las ciudades. La Rehabilitación de Áreas Centrales, dando prioridad a la destinación de inmuebles vacíos a programas de habitación de interés social, contribuye tanto para la superación de ese nivel de déficit como para la transformación de los centros de las ciudades en lugares de mayor diversidad de uso y ocupación.

El desafío de cada día es la implementación de una política que amplía el acceso a la tierra urbana bien localizada y con infraestructura para la población de baja renta, rompiendo con el proceso de urbanización periférica de las ciudades. Eso se viabiliza con el direccionamiento adecuado de recursos financieros, humanos y tecnológicos, reorganizando las acciones del Estado y de la sociedad dirigidas a enfrentar inclusive la degradación ambiental, en la misión de construir ciudades para todos.

MARCIO FORTES DE ALMEIDA

Ministro de las Ciudades

REHABILITAR un centro urbano significa recomponer, a través de políticas públicas y de incentivos a las iniciativas privadas, sus actividades y vocaciones, habilitando nuevamente el espacio para el ejercicio de las múltiples funciones urbanas, históricamente localizadas en esa área, que hicieron de su centralidad una referencia para el desarrollo de la ciudad.

El centro es la expresión de una infinidad de funciones de una ciudad y cada ciudad tiene un tipo de centro que expresa prácticas, maneras de hacer, historias y formas propias de ese lugar, de esa cultura y de ese conjunto de personas.

Por lo tanto, es necesario identificar qué habilidad cada centro perdió, considerando las características que son particulares de cada ciudad y, para ello, debe ser trabajado el territorio urbano como un todo y no apenas las políticas e intervenciones sectoriales de manera aislada. Para ello, es preciso delimitar geográficamente el área de intervención y, enseguida, realizar diversos estudios y relevamientos a fin de posibilitar un abordaje que abarque todas las cuestiones relacionadas a aquel determinado territorio, sus usos anteriores, actuales y sus posibilidades, considerando cuestiones locales y globales, como las inversiones existentes, las políticas trazadas en cada uno de los niveles de la federación y los intereses privados que puedan dinamizar todavía más las intervenciones.

Lo importante, entonces, es la coordinación de los recursos. Primero, debido al carácter intersectorial de las intervenciones en áreas centrales y segundo, porque los recursos oriundos de los gobiernos federal, provincial y municipal o todavía de fuentes externas, tienen que estar aplicados en el mismo territorio con objetivos y directrices convergentes.

La sistematización de las experiencias de rehabilitación en las ciudades apoyadas por el Programa, objeto de este libro es, por lo tanto, un primer paso hacia la compatibilización de las acciones existentes y futuras a fin de

optimizar la utilización de los recursos existentes y la busca de nuevas fuentes de financiación.

La iniciativa de esta publicación partió de un convenio entre el Consejo de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía (España) y el Ministerio de las Ciudades de Brasil, y una de sus acciones es el fortalecimiento del Programa de Rehabilitación de Áreas Urbanas Centrales, además del apoyo a acciones de rehabilitación en las ciudades de Belo Horizonte y São Luís.

El empleo de cooperaciones internacionales en el horizonte de las políticas públicas federales, provinciales y municipales se revela un gran avance que posibilita el intercambio de experiencias y la transferencia de conocimientos. En escala local, las cooperaciones internacionales exitosas -como la de la Cooperación con la Junta de Andalucía- llevan al fortalecimiento y capacitación de la gestión municipal y al reconocimiento y adecuación de instrumentos públicos y privados existentes en el país o fuera de él, que pueden ser aplicados a la gestión y al desarrollo urbano local.

BENNY SCHASBERG

Secretario Nacional de Programas Urbanos

MANUAL DE REHABILITACIÓN DE ÁREAS URBANAS CENTRALES

| | |
|---|------------|
| INTRODUCCIÓN | 155 |
| Vivir en el centro: opción que resurge El Programa de Rehabilitación de Áreas Urbanas Centrales | |
| PARTE 1 | 160 |
| ELABORACIÓN E IMPLEMENTACIÓN DE PLANES DE REHABILITACIÓN EN ÁREAS CENTRALES | |
| Primera etapa: definiciones y directrices generales | 160 |
| Plan de Rehabilitación: puntos básicos de composición | 162 |
| Aspectos para implementación | 163 |
| PARTE 2 | 170 |
| EXPERIENCIAS DESARROLLADAS | |
| Preservación y nuevos usos del patrimonio histórico | 170 |
| São Luís/MA Belém/PA Amparo/SP Olinda/PE Salvador/BA | |
| Diversidad funcional, calidad ambiental y mejor acceso a los centros | 179 |
| Porto Alegre / RS Belo Horizonte/ MG Maceió/ AL | |
| Rehabilitación de “frentes de agua”, refuerzo de las potencialidades económicas y garantía de la inclusión social | 183 |
| Recife e Olinda/PE Rio de Janeiro/ RJ Natal/ RN | |
| SACANDO DUDAS | 193 |
| Cuestiones sobre la Rehabilitación de centros urbanos | |

Vivir en el centro, una opción que resurge

page 8

Los centros de las grandes ciudades brasileñas presentan una gran cantidad de inmuebles vacíos: Edificios residenciales o comerciales totalmente desocupados o con utilización únicamente de la planta baja. Este panorama contribuye en el gran porcentaje de domicilios vacíos identificados por el IBGE en las grandes ciudades, que llega a superar el 18% en ciudades como Recife, Rio de Janeiro y São Paulo.

Muchas familias de clase media han optado por salir del centro en las últimas décadas porque preferían vivir en apartamentos o casas más modernos, en barrios más segregados, o porque consideraban las condiciones del centro deterioradas. Para las familias con menor renta, el acceso a estas unidades dejadas vacías en el centro es económicamente imposible, y las opciones más viables continuaron siendo los corrales, chabolas y asentamientos precarios en los suburbios. No obstante, en algunas áreas centrales, aún viven muchas familias para quienes esa localización es importante en función, especialmente, de la proximidad al trabajo.

Aunque vivir en el centro pueda ser una opción para familias de cualquier nivel de renta, la preocupación principal del Ministerio de las Ciudades es viabilizar la permanencia y la venida de familias con renta inferior a cinco salarios mínimos, que constituyen la mayor parte del déficit brasileño.

Al promover la reforma de parte de esos inmuebles centrales y destinarlos a estas personas, la política pública trata de incluir una parcela de la población en la ciudad formal, permitiéndole vivir en una región consolidada, que cuenta con toda la infraestructura y se encuentra próxima de lugares de trabajo.

Para las familias que ya viven en el centro y que pasan a disfrutar de una vivienda adecuada y a residir en un barrio rehabilitado, la mejora de la calidad de vida será sensible. Para las que vienen de barrios periféricos, el cambio también es transformador. Al final, las familias ahorrarán recursos en el transporte, tendrán mayor acceso a servicios, tales como escuelas, ambulatorios, guarderías etc. Y ganarán tiempo para otras actividades que antes se gastaba en los largos viajes que asocian el transporte colectivo con los desplazamientos de los peatones.

La promoción de vivienda en el centro para familias de baja renta ciertamente va a contribuir a reducir la presión de la expansión de las fronteras urbanas y el adensamiento excesivo de los barrios periféricos. Asimismo, se espera también, al dinamizar áreas centrales ya consolidadas, la reducción de la segregación social y espacial y la mejora de las posibilidades de integración de diversas parcelas de la población a la economía y a la vida urbana.

PROGRAMA DE REHABILITACIÓN DE ÁREAS URBANAS CENTRALES

En la mayor parte de las grandes ciudades brasileñas, el área central está formada por la parte más antigua de la ciudad, el "centro histórico" y por barrios colindantes de uso mixto (vivienda, comercio, equipamientos), donde generalmente se concentran las oportunidades de trabajo.

Sobre todo en las mayores ciudades y en las capitales de regiones metropolitanas, las áreas centrales vienen pasando por procesos de cambios en las actividades y reducción de la población. De este fenómeno se deriva el vaciamiento, principalmente de los edificios residenciales, pero también de aquellos que albergaban a empresas e instituciones públicas y privadas, que vienen transfiriéndose a otras localizaciones.

Las causas de este proceso son múltiples, así como las características de cada ciudad son diferentes. Sin embargo, algunos fenómenos se repiten: La degradación del patrimonio histórico, la precaridad ambiental y habitacional, la concentración de las actividades informales, el cambio en el perfil socioeconómico de los habitantes y de los usuarios, la concentración de grupos sociales vulnerables.

La situación de vaciamiento resulta en la subutilización de los recursos disponibles en las áreas centrales, como infraestructura, sistema de transportes y estoque inmobiliario, además de contribuir para la expansión urbana y para el adensamiento poblacional en áreas que no están servidas de infraestructura y que se encuentran alejadas de los lugares de trabajo. Desde el punto de vista de los recursos públicos, además de que no se utiliza lo que ya existe, son demandadas nuevas inversiones en áreas antes no ocupadas.

La práctica de la construcción nueva como única forma de provisión habitacional, ya sea por el sector privado o por programas públicos de vivienda, en detrimento de la recuperación del estoque construido, ha sido un factor determinante en este proceso. Además de la expansión normal debido al crecimiento poblacional, la mancha urbana continúa extendiéndose en dirección a las periferias, para el asentamiento de la población de baja renta, y en dirección a las nuevas áreas de expansión inmobiliaria para albergar a los sectores de alta renta.

Para el Programa de Rehabilitación de Áreas Urbanas Centrales, el repoblamiento de las áreas centrales y el aprovechamiento del estoque inmobiliario existente pueden ser factores importantes, tanto para rehabilitar esa parte de la ciudad, como para controlar la expansión de la mancha urbanizada, garantizando un desarrollo más equilibrado.

La pérdida de la dinámica urbana de ciertas áreas y la subutilización de equipamientos e infraestructuras se encuentran en el origen, en los últimos años, de innumerables experiencias de intervención en los centros urbanos de ciudades de Europa y de los Estados Unidos. Estas experiencias han forjado en Brasil una senda no sistematizada de orientaciones para las acciones de gobiernos locales y de la iniciativa privada, a partir de los años ochenta.

En Brasil, uno de los efectos de estas formas de intervención internacionales ha sido la "expulsión" de la población pobre de las áreas centrales en la medida en que las nuevas intervenciones urbanísticas e inversiones públicas y privadas promueven la revalorización inmobiliaria, en paralelo a la atracción de moradores más ricos y actividades más sofisticadas, proceso conocido como "gentrificación".

Para evitar este efecto perverso, una de las preocupaciones fundamentales del Programa de Rehabilitación de Áreas Urbanas Centrales es el mantenimiento o promoción de la diversidad de funciones y de la presencia de personas de diferentes estratos sociales en las áreas de intervención, mediante mecanismos efectivos, fundamentados en el Estatuto de la Ciudad. Por este motivo, la promoción de vivienda social en las áreas centrales constituye uno de sus ejes principales de actuación.

OBJETIVOS Y PRINCIPIOS DEL PROGRAMA

El Programa de Rehabilitación debe y puede ser un instrumento para garantizar el uso y la ocupación democrática y sostenible de los centros urbanos, así como la preservación del patrimonio cultural y ambiental. Asimismo, debe estimular la diversidad funcional, recuperar actividades económicas y procurar la complementariedad entre los diferentes usos.

La recuperación del estoque inmobiliario subutilizado permite propiciar o reforzar el uso residencial con la permanencia y la atracción de población de diversas clases sociales, incluyendo las de baja renta. Para ello, la intervención reguladora del poder público en las áreas centrales, mediante los instrumentos del Estatuto de la Ciudad, es fundamental, pues, a medida en que las acciones de recuperación empiezan a ser implementadas, crece la posibilidad de que aumente la disputa por inmuebles, que se vuelven demasiado caros para la continuidad de los programas de vivienda y para las actividades económicas tradicionales. Por otro lado, el gobierno federal considera importante disponibilizar parte de su propio patrimonio inmobiliario que se encuentra sin uso para viabilizar las intervenciones de interés social, a través del uso directo de esas áreas, asociado con usos dirigidos al mercado que generen recursos para la realización del conjunto de acciones.

El incremento del uso de la infraestructura urbana ya disponible por medio de la ampliación de la oferta de vivienda reduce las inversiones públicas y promueve la mejora de las áreas centrales, contribuyendo a la reversión de los procesos de vaciamiento y degradación. Más aún, amplía el acceso de la población a la ciudad, garantizando que una parcela cada vez mayor pueda disfrutar de las áreas mejor equipadas y estructuradas. Estos objetivos y principios forman parte de la Política Nacional de Desarrollo Urbano, basada en las directrices del Estatuto de la Ciudad.

ESTRATEGIAS DE ACTUACIÓN

La creación del Ministerio de las Ciudades, en 2003, se deriva de una visión que entiende que los problemas urbanos (infraestructura, transporte, vivienda) están articulados y que sus soluciones dependen de un tratamiento conjunto, combinando inversiones.

El Programa de Rehabilitación de Áreas Urbanas Centrales fue creado por el Ministerio de las Ciudades, el cual comprende que los problemas del centro se derivan de la forma en la que cada ciudad se desarrolla, y que sus soluciones no pueden ser desvinculadas de la política urbana del municipio. De esta manera, las cuestiones relacionadas a las áreas centrales son principalmente competencia municipal, y la rehabilitación de los centros, entendida como un conjunto de acciones integradas, debe ser una política coordinada por los gobiernos locales o con su total compromiso.

De este modo, el principal papel del Programa de Rehabilitación es colaborar con los municipios para enfrentar las cuestiones del Centro. Se pretende, a través de la promoción técnica, del apoyo financiero y de la divulgación de experiencias, fomentar la realización de los Planes Locales de Rehabilitación de Centros, en consonancia con los Planes Generales de Ordenación Urbana Municipal que se pongan en práctica de forma cooperativa e intersectorial y que incorporen instrumentos de acciones que aseguren la participación social en su elaboración y desarrollo. Además, se procura apoyar al municipio, con la intención de elaborar una planificación articulada entre las consejerías implicadas, que supere las acciones y programas sectoriales, y a articular sus acciones a las de los gobiernos autonómico y federal en un efectivo pacto federativo.

La articulación con el gobierno autonómico ha sido especialmente importante en el caso del Proyecto Recife-Olinda, elaborado de forma conjunta entre el gobierno del estado de Pernambuco, los ayuntamientos de Recife y de Olinda y cuatro ministerios del gobierno federal. Tenemos también el caso de Salvador, donde la negociación con el gobierno de Bahía ha permitido responder a la lucha de los vecinos para permanecer en 103 viviendas populares en el centro, a diferencia de lo sucedido con los procesos de expulsión ocurridos en las etapas anteriores a la rehabilitación del Pelourinho.

Desde el punto de vista de las acciones que dependen del gobierno federal, es fundamental integrar los programas de los diferentes ministerios que interfieran directa o indirectamente en los problemas o en las soluciones para las áreas centrales.

Actualmente, se encuentran implicados en el Programa varios ministerios, consejerías y empresas federales, con el objetivo de coordinar el apoyo y las acciones federales en los municipios para más allá de las visiones sectoriales de las políticas de vivienda, tráfico, transporte, movilidad, saneamiento y de instalación de equipamientos e infraestructuras urbanas, así como de la preservación del patrimonio y promoción de actividades sociales y culturales. Es importante también la articulación del Programa con otros Ministerios, empresas y órganos federales que mantienen patrimonio inmobiliario ocioso en áreas centrales, con la intención de viabilizar su transferencia o el uso de estos inmuebles para los programas de rehabilitación.

Desde el Ministerio de las Ciudades participan las secretarías nacionales de Programas Urbanos, de Vivienda, de Saneamiento y de Movilidad Urbana y Transportes, además de la Empresa de Trenes Urbanos de Porto Alegre S.A. (TRENURB) y de la Compañía Brasileña de Trenes Urbanos (CBTU).

El Ministerio de Cultura actúa a través del Instituto de Patrimonio Histórico y Artístico Nacional (IPHAN), que elabora los planes de preservación de lugares históricos y la coordinación del Programa Monumenta. El Ministerio de Turismo interviene a través del Prodetur, que incentiva actividades para ampliar el potencial turístico de las ciudades.

El Ministerio de Planificación actúa por medio de la Secretaría de Patrimonio de la Unión, responsable de la gestión de las áreas que pertenecen al Patrimonio Federal. Este ministerio es también responsable del seguimiento del proceso de liquidación de las empresas federales, como la Red Ferroviaria Federal (RFFSA), que poseen grandes áreas en zonas centrales.

La Caixa Económica Federal* participa como agente operador y financiero de los recursos del Ministerio de las Ciudades y también a través de la cooperación establecida con el Gobierno Francés para la definición de los Perímetros de Intervención Integrados y consultorías técnicas.

A partir de estos principios estratégicos se ha producido un gran avance en el campo de la cooperación federativa, con refuerzo en las acciones municipales por medio de la consolidación de colaboraciones formalizadas en convenios y acuerdos con una definición clara y pactada de papeles y responsabilidades de los entes federados implicados.

La puesta a disposición de los inmuebles públicos para los programas de rehabilitación

(IBGE, 2000) Los números que componen el déficit habitacional brasileño revelan la siguiente paradoja: mientras el déficit de nuevas viviendas es calculado en 6,5 millones de unidades, existen hoy casi 5 millones de inmuebles urbanos vacíos.

En la ciudad de São Paulo son 400.000 domicilios urbanos vacíos, la mayoría situados en áreas consolidadas y centrales. Considerando solo el centro de São Paulo son más de 200 los edificios completamente vacíos, parte de ellos de propiedad de empresas y fondos públicos, como es el caso de los edificios pertenecientes al Fondo de Previsión Social. En Recife y en Rio de Janeiro, por ejemplo, los inmuebles vacíos llegan a 18% del total de domicilios del área urbana.

Algunos son "ocupados" por los movimientos sociales de lucha por vivienda con el objetivo de presionar al poder público para que los destine a la producción de vivienda para familias de baja renta. No obstante, frecuentemente estos inmuebles permanecen vacíos por años y acaban sufriendo un intenso proceso de degradación física, llegando inclusive a presentar riesgos de derrumbamiento.

Tal es el caso de varios inmuebles pertenecientes al Gobierno Federal en grandes ciudades como São Paulo, Rio de Janeiro, Vitória y Recife, entre otras. En su mayoría son inmuebles pertenecientes al Fondo General de Previsión Social (FGPS) del Instituto Nacional de Seguridad Social (INSS), al Patrimonio de la Unión (SPU) y a la extinta Red Ferroviaria Federal (RFFSA), construidos en las décadas de 1940-60, acordes con la dinámica de aquel período y que hoy carecen de función y mercado.

Sin embargo, viabilizar la reforma de inmuebles en los centros de ciudades es una tarea extremadamente compleja, dado el valor de la tierra, las legislaciones incidentes, la logística requerida y, sobre todo, los prejuicios y disposiciones de la sociedad contrarios a la Habitación de Interés Social (HIS) en área consideradas valorizadas. La implementación de estos emprendimientos se está haciendo posible gracias a la organización de los movimientos sociales y del trabajo de las asesorías técnicas, a través de la realización de estudios de viabilidad, proyectos básicos, ingeniería presupuestaria, monitoreo y hasta participación en las obras.

No obstante, comúnmente, el enorme stock inmobiliario presente en los centros de ciudades brasileñas, asociado a la deterioración de áreas públicas sirve de justificativa para la implementación de grandes "planes de revitalización", a través de acciones de desapropiación y demoliciones en masa asociadas al gran capital inmobiliario, la conocida política de "arrasar la manzana".

La acción del Gobierno Federal para la promoción de la Función Social de la Propiedad

Con la intención de reducir déficit habitacional y cumplir la función social de la tierra urbana, el Ministerio de las Ciudades firmó convenios con la RFFSA y el INSS y viene trabajando conjuntamente con la Secretaría del Patrimonio de la Unión y con el Ministerio de los Transportes para permitir la alienación de terrenos e inmuebles vacíos y subutilizados para programas de regularización catastral y de provisión habitacional de interés social. La idea es dar destinación a los inmuebles que, por estar vacíos, gravan al sector público y degradan el espacio urbano, no cumpliendo su función social.

En este proceso, el Programa de Rehabilitación de Áreas Urbanas Centrales tuvo como incumbencia avanzar en los dispositivos de los Acuerdos firmados, a través del apoyo a gobiernos locales, asociaciones y cooperativas y, también, a través de la proposición del mejoramiento de la legislación urbanística. Esas iniciativas permitieron construir la viabilidad de los emprendimientos previstos en los Planes Municipales de Rehabilitación asociando líneas de inversiones y financiaciones a fin de permitir la ejecución de obras de reforma y transformación de uso.

Desde 2005, el equipo de la Secretaría Nacional de Programas Urbanos con diversos aliados se empeña en simplificar la destinación de los inmuebles no operacionales, pertenecientes a la Unión, al INSS y a la RFFSA, a programas habitacionales o de regularización catastral.

Así, el 31 de mayo de 2007, fue sancionada por el Presidente Lula la Ley 11.481. Esta ley resulta de los esfuerzos del Gobierno brasileño en promover la adecuación de las normativas vigentes al orden jurídico-urbanístico instituido después de la Constitución Federal de 1988 y Estatuto de la Ciudad (ley n° 10.257/2001), obedeciendo al designio constitucional de garantizar el derecho a la vivienda a todos los ciudadanos.

La sanción de la Ley significó un gran avance del ordenamiento jurídico brasileño relacionado a la seguridad de la tenencia y a la ampliación del acceso a la tierra en la medida que promueve una significativa reforma de la legislación del patrimonio de la Unión, fortaleciendo los instrumentos de reconocimiento del derecho de tenencia de la población de baja renta, retirando los principales obstáculos jurídicos y perfeccionando la legislación a través de la simplificación de los procesos de entrega de títulos y de la creación de instrumentos para la alienación y transferencia de inmuebles ociosos.

Los cambios instituidos con la ley 11.481/07 deben ser asimilados en las estrategias locales de rehabilitación y tener impacto tanto en la viabilización de emprendimientos como en el acceso a la tierra y en la seguridad de tenencia.

Entre los principales avances de la Ley n° 11.481, de 31 de mayo de 2007, están:

* La posibilidad de utilización de instrumentos de regularización catastral (Concesión de Derecho Real de Uso, Enfitéusis Gratuita (cesión de dominio útil) y Concesión de Uso Especial para fines de Vivienda) en inmuebles de la Unión, inclusive playas (zona federal marítima-terrestre) y terrenos ganados al mar;

* La aceptación de los instrumentos de reconocimiento de tenencia por el Sistema Financiero de la Habitación como garantía real para la obtención de financiación para la construcción y mejoras habitacionales;

* La gratuidad notarial para el primer registro en favor de beneficiario de programas de regularización catastral social (inferior a 5 salarios mínimos) y para el primer registro de construcción residencial de hasta 70m².

* La posibilidad de venta directa de los inmuebles del INSS y de la RFFSA a los beneficiarios de programas de regularización catastral o provisión habitacional de interés social;

* La previsión de procedimiento previo de oferta pública de los inmuebles del INSS a la administración pública, creando un derecho de preferencia para los usos previstos en la Ley;

* La garantía de la ocupación gratuita de terrenos de la Unión para familias de baja renta, además de la aplicabilidad de la legislación que autoriza la donación de inmuebles de la Unión a beneficiarios de programas habitacionales y de regularización de interés social.

* La creación de un procedimiento ágil para la demarcación y registro de áreas de la Unión ante a las Notarías de Registro de Inmuebles;

* Las alteraciones en las Leyes 9.636/98, 9.760/46 y Decretos Ley 2.398/87 y 1.876/81, adecuando contenidos referentes al registro y a la inscripción de inmuebles de la Unión, optimización de procedimientos de la SPU y exención de tasas para proyectos de regularización y provisión habitacional para la población de baja renta;

APOYO FINANCIERO

El programa apoya, con recursos del Presupuesto General de la Unión (OGU), la elaboración de Planes de Rehabilitación y las acciones que se le vinculan para definir las áreas destinadas a rehabilitación, además del conjunto de acciones, estrategias y proyectos, lugares de intervención integrada, todos los elementos necesarios para la recalificación del espacio urbano.

Asimismo, en articulación con el Congreso Nacional, el Programa está logrando invertir recursos a fondo perdido para la ejecución de las obras previstas en los planes de rehabilitación. Son inversiones en infraestructura, equipamientos urbanos, espacio público, patrimonio etc.

También por medio del OGU y de las líneas de crédito, el Gobierno Federal apoya la producción de viviendas a través de la financiación para la reforma de inmuebles subutilizados o vacíos y la ejecución de planes, proyectos y obras de transporte, movilidad y de saneamiento ambiental.

Actualmente, las ciudades que se detallan a continuación elaboran sus planes de rehabilitación con el apoyo técnico y financiero del Ministerio de las Ciudades: São Luís (MA); Recife y Olinda (PE), en un proyecto integrado; Camagibe (PE); Porto Alegre (RS); Salvador (BA); Belo Horizonte (MG); Natal (RN); Fortaleza (CE); Vitória (ES), además de Amparo, Santo Andre, Osasco y Piracicaba (SP), Pelotas (RS), Belém (PA) Maceio (AL) y Aracajú (SE). Entre las capitales y municipios de RMs, las ciudades que se mencionan a continuación cuentan con inversiones para obras: Maceió (AL), Salvador (BA), Mauá (SP), Viamão (RS), Valparaíso de Goiás (GO), Belém (PA), Moreno (PE), Altos (PI), Juazeiro (BA), Suzano (SP), Senador Canedo (GO), Itamaracá (PE), Niterói (RJ), Vinhedo (SP), Jaguariúna (SP), Monte Mor (SP), Lauro de Freitas (BA) y Contagem (MG).

Cuentan con apoyo técnico del Ministerio, a través, sobre todo de la elaboración, firma y efectivación de Acuerdos de Cooperación Técnica que coordinan inversiones y acciones, las ciudades de Rio de Janeiro (RJ), Recife y Olinda (PE), Porto Alegre (RS), Natal (RN) y Salvador (BA).

PRIMERA ETAPA: DEFINICIONES Y DIRETRICES GENERALES**LOS TERRITORIOS Y LOS OBJETIVOS DE LA INTERVENCIÓN**

En una definición preliminar, las áreas urbanas centrales comprenden un barrio o un conjunto de barrios consolidados, articulados o no en torno del núcleo original de la ciudad, con fuerte poder de concentración de actividades y personas, dotados de infraestructura urbana, acervo edificado, servicios y equipamientos públicos, servicios de vecindad y oportunidades de trabajo.

Estas áreas son reconocidas como “el centro” por sus habitantes y mantienen un fuerte apego simbólico. Son también áreas donde se concentran los edificios y sitios considerados como patrimonio histórico.

No obstante, presentan, en general, procesos de evasión de población y de pérdida o sustitución de actividades, así como degradación ambiental, incluyendo el patrimonio, los espacios públicos y la infraestructura. Asimismo, son áreas en las que diversos problemas sociales urbanos aparecen más expuestos: Menores abandonados, población que vive en la calle, consumo de drogas etc.

Algunas causas del vaciamiento y “decadencia” de las áreas centrales en las últimas décadas son comunes para todas las ciudades, a pesar de las grandes diferencias que existen entre ellas. Entre estas causas se encuentran los nuevos modelos residenciales y de consumo de las clases medias (urbanizaciones cerradas y grandes superficies comerciales); el desarrollo de otros centros financieros y de servicios; el desplazamiento de órganos de la administración pública. Estos factores interactúan entre sí, corresponden a la lógica del capital inmobiliario y se refuerzan, en muchos casos, por fuertes inversiones públicas en infraestructura en las nuevas “centralidades”. En algunas ciudades, las transformaciones en los procesos productivos provocan el desplazamiento o la desactivación de grandes instalaciones industriales o del sistema de transportes (áreas de puertos, patios ferroviarios etc.) ubicados en los centros.

No obstante, las áreas centrales de las grandes ciudades brasileñas presentan diferencias importantes, tanto en el tipo y la gravedad de los problemas por resolver, como en las potencialidades para su proceso de rehabilitación.

Para hacer un Plan de Rehabilitación, cada ciudad necesitará definir cuál es el área de alcance de la intervención, además de lograr emerger, por medio de análisis técnicos y de los deseos y conocimientos cotidianos de la población afectada, los problemas de ese territorio y las cuestiones que podrán ser abordadas en el plazo del plan y con los recursos disponibles. La definición de los planes deberá tener en cuenta todas las potencialidades del territorio delimitado y recursos de diferentes políticas sectoriales, con el objetivo de definir un conjunto de acciones integradas.

En determinadas ciudades, parte de la necesidad de preservación del patrimonio va a ser resuelta con recursos habitacionales, que resuelven también el problema de la vivienda, mientras que en otras, serán los grandes terrenos desactivados que pertenecen a la Unión los que crearán las condiciones adecuadas para la dinamización económica y para las soluciones de vivienda en el área central.

En algunas ciudades, las intervenciones para resolver problemas del patrimonio público degradado, de la falta de iluminación adecuada, de las aceras destruidas, puede contribuir a la reducción de las manifestaciones de violencia.

De cualquier manera, los problemas y potencialidades identificados en las áreas centrales señalan, de forma muy clara, que esas áreas reúnen, en la actualidad, las condiciones más favorables para la implantación de los principios e instrumentos que contiene el Estatuto de las Ciudades. Especialmente los que refieren a la función social de la propiedad urbana y al derecho a la Ciudad.

La definición e implementación de los instrumentos del Estatuto constituyen aspectos esenciales para la viabilidad y para la coherencia de los Planes de Rehabilitación con los objetivos de la política urbana.

¿QUÉ SIGNIFICA REHABILITAR?

La recuperación del centro envuelve múltiples aspectos relacionados con el ambiente, con las actividades económicas, la inclusión social, la accesibilidad, la calidad de vida, la vivienda, el ocio, la cultura etc.

El uso del término REHABILITAR significa recomponer actividades, habilitando de nuevo el espacio, a través de políticas públicas y de incentivos a las iniciativas privadas, para el ejercicio de las múltiples funciones urbanas, históricamente localizadas en una misma área de la ciudad, reconocida por

todos como una centralidad y una referencia del desarrollo urbano. Sin embargo, esto no excluye, naturalmente, la implantación de actividades y funciones nuevas, que no sean contradictorias con la identidad del centro.

La rehabilitación es un proceso de gestión de acciones integradas, públicas y privadas, de recuperación y reutilización del acervo edificado en áreas ya consolidadas de la ciudad, que comprende los espacios y edificaciones ociosas, vacías, abandonadas, subutilizadas e insalubres; además de la mejora de los espacios de uso colectivo, de los servicios públicos, de los equipamientos comunitarios y de la accesibilidad, en dirección a la repoblación y la reutilización por diferentes clases sociales.

Esto significa trabajar de forma integrada en el territorio y no con políticas sectoriales aisladas. Significa también articular diferentes esferas públicas y romper con las culturas “corporativas” que existen en la administración pública.

Además, debe hacerse hincapié en que, para la política urbana brasileña, la rehabilitación de los centros tiene un sentido totalmente diferente del sentido—y de la agenda— que los procesos de revitalización de áreas centrales han tenido en ciudades de países del Norte.

Allá, la reconquista de los centros para la ampliación de espacios públicos de calidad, la implantación de proyectos turísticos basados en el trinomio instalaciones culturales, entretenimiento y gastronomía, así como para la atracción de oficinas inteligentes vinculados a la gestión de negocios globalizados, constituyeron programas que recolocaron esas áreas en el ranking de la competición global entre ciudades. El efecto inmediato de esas medidas —ennoblecimiento de las áreas o gentrificación— ha superado, por vía de la valorización inmobiliaria, inversiones públicas realizadas en el proceso de recalificación urbanística. No obstante, en varias de esas ciudades, uno de los efectos ha sido la inviabilización de la permanencia de los sectores más pobres de la población.

Rehabilitar los centros, de acuerdo con la estrategia de ampliar el espacio de urbanidad para todos es un desafío de enorme complejidad, pues significa quebrar el paradigma de que recalificar un área es sinónimo de excluir cualquier rasgo de presencia de los más pobres— a no ser que sean camareros, porteros o artistas relacionados con espectáculos que forman el escenario, personas que obviamente vivirán muy lejos de allí, en alguna favela o suburbio precario.

LOS PRINCIPIOS Y LAS DIRECTRICES DE LA REHABILITACIÓN

- * Compatibilizar los planes, estrategias y acciones de rehabilitación con el Plan Director Municipal o equivalente actualizado, atendiendo las determinaciones de preservación ambiental y cultural.
- * Integrar la totalidad de las acciones y programas de ámbito federal previstos y en ejecución en las áreas centrales.
- * Promover y apoyar la integración de las acciones públicas municipales a través de planes de gestión para la rehabilitación de las áreas centrales.
- * Estimular la formulación y la gestión participativa de la sociedad en los planes de rehabilitación.
- * Promover la conservación del patrimonio construido, cultural y ambiental de las áreas centrales de manera que mejore la calidad de vida de la población y de sus usuarios.
- * Estimular la consolidación de la cultura de la rehabilitación urbana y del reaprovechamiento del parque construido de las áreas centrales en oposición a las tendencias de exagerada expansión horizontal de las ciudades brasileñas.
- * Contribuir a la reducción del déficit de viviendas por medio de la ocupación de los inmuebles vacíos, preferentemente para uso residencial, pero articulando ese uso a otras funciones urbanas. * Fomentar el desarrollo tecnológico y la formación profesional para la reforma y reciclaje de edificios, tanto para viabilizar la preservación del patrimonio y garantizar el destino social de esos bienes, como para impulsar la actividad de rehabilitación, sector de la construcción civil que puede tener un papel importante en la generación de empleos.
- * Fortalecer los vínculos de la población con los barrios donde viven, como forma de aumentar la cohesión social.
- * Apoyar la permanencia e inclusión social de la población de baja renta que reside o trabaja en la región, por medio de la gestión de acciones de mejora de las condiciones de acceso a la vivienda, al trabajo y a los servicios públicos.
- * Reforzar las funciones económicas y los pequeños negocios, especialmente de los que crean más empleos.
- * Estimular la actuación integrada del sector público y de la iniciativa privada con vistas a articular las inversiones para reaprovechar el parque edificado, en la conservación y mejora de la infraestructura, de los servicios y de los equipos públicos.
- * Adecuar las legislaciones urbanísticas, constructivas y administrativas con el fin de permitir las acciones de recuperación y los acuerdos necesarios en las intervenciones.
- * Promover la aplicación de la legislación urbanística a fin de garantizar la gestión social de la valorización del suelo urbano derivado de las intervenciones y la salvaguarda de los bienes y las poblaciones vulnerables.
- * Promover la integración y la urbanidad en grandes vacíos urbanos remanentes de áreas industriales, ferroviarias y/o portuarias subutilizadas y que causan aislamiento, garantizando la aportación de nuevas infraestructuras y equipamientos urbanos que posibiliten la circulación y el transporte universalmente accesible; el estímulo a la permanencia de actividades productivas compatibles con los nuevos usos; el desarrollo de proyectos habitacionales con un uso mixto y diversidad de clases de renta y de generación de empleo y renta, asociados a estrategias de rehabilitación y modernización de las actividades productivas.
- * Promover el desarrollo de una política de atención a la población que vive en las calles.

PLAN DE REHABILITACIÓN: PUNTOS BÁSICOS DE COMPOSICIÓN

DEFINICIÓN ESTRATÉGICA

El objetivo de las acciones de recalificación urbana, de acuerdo con la Política Nacional de Rehabilitación desarrollada por el Ministerio de las Ciudades, es instituir instrumentos de planificación territorial, mecanismos de gestión participativa y proyectos específicos de intervención de acuerdo con Plan Director Municipal, elaborado a la luz del Estatuto de la Ciudad (Ley n° 10.257, de 10 de julio de 2001), y con las demás legislaciones vigentes.

La idea que da origen a un proceso de rehabilitación es la de estimular la ocupación diversificada de los centros, sobre todo el uso habitacional, a través de la utilización de inmuebles ociosos, de la readecuación de los espacios públicos, de los equipamientos, de la infraestructura, de la legislación urbana y del aprovechamiento de grandes vacíos urbanos remanentes de áreas industriales, ferroviarias y/o portuarias, valorizando, en todos los casos, el patrimonio cultural y natural en las áreas centrales.

Para ello, es necesaria la elaboración de un Plan de Rehabilitación o instrumento de planificación similar que promueva y apoye la integración de las acciones públicas y de las inversiones necesarias a la rehabilitación, sobre todo a través de la creación de núcleos gestores intersectoriales y federativos y del estímulo a la actuación integrada entre el sector público, la iniciativa privada y la sociedad civil organizada.

Los Planes de Rehabilitación definirán, en primer lugar, las áreas que serán rehabilitadas y el conjunto de acciones, estrategias, medios, costos, plazos y proyectos de intervenciones integradas en las áreas centrales, necesarios a la recalificación de los espacios urbanos en cuestión, lo que puede incluir, también, la elaboración de estructuras de gestión, de legislación específica y de programas necesarios para promover la rehabilitación y fortalecer la capacidad de gestión del municipio.

Una vez concluida la etapa de planificación, es necesaria la elaboración de proyectos básicos y ejecutivos de rehabilitación urbana y edilicia a fin de mejorar las estructuras y equipamientos existentes y utilizar los inmuebles urbanos ociosos para la producción de habitación de interés social, uso público o uso mixto. Los proyectos deberán ser compatibles con las características regionales, locales, climáticas y culturales del área, y las soluciones técnicas adoptadas deben eliminar barreras arquitectónicas y urbanísticas, a los efectos de garantizar la accesibilidad universal.

Finalmente, es fundamental recordar que la articulación e implementación de un proceso de planificación deben prever, además de las acciones e intervenciones urbanas prioritarias, formas de publicización y divulgación de sus contenidos que contemplen el monitoreo y seguimiento, a fin de permitir el control social de las acciones desarrolladas por el poder público.

METODOLOGÍA

La metodología contempla la definición de las etapas de trabajo asegurando los principios y directrices, el detalle de las acciones dentro de un horizonte temporal (cronograma), además de los medios e instrumentos que serán utilizados para alcanzar los objetivos pretendidos. La metodología guiará al agente planificador en la elaboración del producto final.

Entre otras informaciones, en la metodología se consideran los estudios que serán realizados, las acciones pretendidas, el instrumental utilizado para el relevamiento de datos (cuestionario, entrevista, etc.), el tiempo previsto, el equipo y la división del trabajo, las formas de tabulación y tratamiento de los datos, las estrategias de divulgación, en fin, todo aquello que se utilizará en la elaboración del producto final pretendido.

Para la elaboración de un Plan de Rehabilitación se entiende que la Metodología, o 1ª fase del Plan, deberá prever la ejecución de los siguientes puntos:

- a. La definición y delimitación del perímetro de rehabilitación, su presentación y justificativa.
- b. La descripción del objetivo estratégico del Plan y/o del Proyecto.
- c. Las directrices para la ejecución Plan y/o del Proyecto, en conformidad con la legislación urbanística local.
- d. El relevamiento sumario de los estudios, planes, proyectos e intervenciones relevantes para la rehabilitación del perímetro (realizados, implantados, en elaboración o previstos).
- e. El relevamiento sumario de los principales agentes públicos y privados involucrados en la rehabilitación del perímetro y/o del proyecto (órgano, secretaría e instituciones de las tres esferas de gobierno, agentes privados y entidades de la sociedad civil organizada)
- f. Las principales informaciones e indicadores urbanos que compondrán el sistema de monitoreo y seguimiento, en conformidad con el objeto propuesto. Las formas para adquisición de esas informaciones y su sistematización.
- g. La manifestación de conformidad del Plan y/o del Proyecto de Rehabilitación con el Plan Director (PD), que puede ser a través de ley específica, citación de la previsión del plan o del proyecto en el PD, o apuntamiento de la vinculación con los principios y directrices del PD.

COMPOSICIÓN Y DESARROLLO

Los Planes de Rehabilitación deberán contener, entre otros, los siguientes puntos:

- a. Mapeo detallado de los grupos organizados de la sociedad civil (ONGs, asociaciones profesionales y empresariales, asociaciones vecinales, sindicatos, asociaciones comerciales, clubes de comerciantes) con los cuales el plan será discutido y construido y la institución de una agenda de participación incluyendo cada uno de los agentes.
- b. Relevamiento de datos e informaciones técnicas relacionadas a los condicionantes y potencialidades (físico-ambientales, sociales y económicas, estructura catastral, sistema de transporte y movilidad, legislación urbanística, patrimonio cultural, etc.)
- c. Relevamiento y mapeo de los inmuebles vacíos y subutilizados, principalmente públicos, evaluación de la situación catastral, dominial y jurídica y previsión de destinación.
- d. Proposición y previsión de aplicación de los instrumentos urbanísticos y tributarios del Estatuto de la Ciudad y el desarrollo de las minutas de Proyectos de Ley que fueran necesarios para la adaptación y compatibilización del Plan de Rehabilitación con el Plan Director.

La composición de los Planes podrá todavía prever otros puntos, como los relacionados a continuación:

- a. Relevamiento de la situación socioeconómica de los habitantes del área que será rehabilitada y de los posibles habitantes después de la realización de las intervenciones, así como de la intención de vivir en el centro de la ciudad.
- b. Relevamientos, colecta, sistematización, actualización o análisis de diagnósticos ambientales o estudios históricos, geográficos, sociológicos, económicos, urbanísticos;
- c. Relevamiento físico y mapeo de vacíos urbanos, inmuebles desocupados, terrenos e inmuebles subutilizados, estado de conservación de los inmuebles y de los espacios urbanos y uso del suelo;
- d. Evaluación de la infraestructura urbana (redes de distribución de agua, cloacas, drenaje urbano, iluminación pública, telefonía y cables ópticos), de la accesibilidad y del mobiliario urbano;
- e. Evaluación de áreas de oportunidad para promover alianzas públicas, público-privadas y operaciones urbanas y consorciadas;
- f. Evaluación de la legislación local, provincial y federal urbanística, de preservación ambiental y del patrimonio, identificando puntos conflictivos, cuando los hubiera;
- g. Estudio de viabilidad económico-financiera, estableciendo los costos, formas y posibilidades de fuentes de financiación y de subsidios;

h. Proposición de las intervenciones urbanas y arquitectónicas en sus diferentes modalidades (reforma, restauración, adaptación, conservación, recalificación) y grados (parcial, total, preventiva, de emergencia) con diversificación social y de usos de los inmuebles;

i. Proposición de proyectos de concienciación de la ciudadanía, educación patrimonial y ambiental, buscando soluciones para la inclusión de la población sin techo, que vive en la calle, valorizando y calificando el espacio público.

j. Proposición de programas cuyos objetivos sean la dinamización de la economía local con generación de empleo y renta, con la inserción de la población en el mercado de trabajo, por medio de proyectos de capacitación profesional, incentivos fiscales para actividades de prestación de servicios e implantación de proyectos e intervenciones urbanas para calificación del pequeño comercio, del comercio ambulante y del comercio artesanal entre otros;

k. Elaboración, desarrollo, capacitación e implantación de sistemas de información y monitoreo y divulgación de informaciones que permitan producir indicadores urbanos de rehabilitación, acompañar nuevos procesos, divulgar nuevas prácticas, además de discutir y evaluar experiencias de rehabilitación y la dinámica urbana.

l. Capacitación técnica con el objetivo de fortalecer la gestión para elaboración de planes y políticas de rehabilitación.

ASPECTOS PARA IMPLEMENTACIÓN

1) ARTICULACIÓN FEDERATIVA Y SECTORIAL

Uno de los desafíos del Gobierno Federal, para el fortalecimiento del poder local, pasa por la integración de sus políticas públicas, reflejadas en sus programas y acciones, superando la programación sectorial típica de las organizaciones y considerando las atribuciones constitucionales de cada ente federado.

Las acciones de rehabilitación de áreas urbanas centrales, en la medida que tienen como principio actuar de manera territorializada, requieren un tratamiento integrado que abarque aspectos determinantes de las políticas de varios sectores del Gobierno en sus tres esferas.

Además, es necesario resaltar que el desafío de la integración, frecuentemente, no se resuelve apenas dentro de las fronteras del municipio. Las cuestiones de ámbito intermunicipal o metropolitano, solo se resuelven con políticas basadas en otras escalas territoriales (cuencas hidrográficas, micro-regiones y regiones metropolitanas), y requieren, por lo tanto, cooperación entre municipios, estados y unión para ser discutidos y llevadas a la práctica.

El primer paso para el desarrollo de un proceso de rehabilitación es la articulación intersectorial dentro del propio municipio, a través del establecimiento de un diálogo entre todos los actores involucrados en el proceso, incluyendo los liderazgos comunitarias. Algunas alianzas pueden ser estratégicas en la hora de la elaboración e implementación del Plan, como, por ejemplo:

* la Cámara de Concejales— a partir de su análisis y votación, el apoyo de la cámara municipal es fundamental para garantizar la aplicación, legitimación y efectividad los Proyectos de Ley relacionados al Plan de Rehabilitación. Además, los concejales pueden sugerir medidas de interés público al Poder Ejecutivo Municipal, estableciendo una alianza en la hora de articular los proyectos prioritarios dentro de la Municipalidad.

* el Ministerio Público (Provincial o Federal, cuando el área incluye la utilización de áreas de la Unión) - representado por el promotor de justicia designado para el área de habitación y urbanismo, su papel es fiscalizar el cumplimiento de la ley y actuar procesos administrativos para investigar irregularidades urbanísticas siempre que estas lleguen a su conocimiento. Podrá ser un aliado vital en la solución de los conflictos de interés surgidos durante la implementación de las acciones de rehabilitación, sobre todo a través de la promoción de Términos de Ajuste de Conducta que comprometan las partes involucradas.

* las organizaciones no gubernamentales, universidades y los consejos profesionales - importantes aliados, sobre todo en las cuestiones relacionadas a la capacitación y a la prestación de asistencia técnica y jurídica, en la elaboración de proyectos de reforma de inmuebles y en su aprobación por la municipalidad, y también en los procesos de revisión de la legislación urbanística y de uso y ocupación del suelo.

* las asociaciones comerciales y vecinales— las asociaciones comerciales pueden auxiliar en las cuestiones relacionadas al comercio informal, a los incentivos y sanciones tributarias y a las acciones de generación de empleo y renta. Por su lado, las asociaciones vecinales son indispensables en la identificación de problemas, en la definición de los proyectos prioritarios para el área central y en la implantación de los procesos de movilización y concienciación de la población en las áreas de educación patrimonial, ambiental y para el ejercicio de la ciudadanía.

* los consejos organizados por la sociedad civil y miembros del gobierno— los consejos municipales son órganos que pueden tener carácter deliberativo, normativo, consultivo y fiscalizador, con competencia para actuar en áreas específicas, como el ejemplo de los Consejos de salud y educación. En el caso de la rehabilitación de centros se destaca la actuación de los Consejos de Habitación, Patrimonio Histórico Cultural, Medio Ambiente. Les compete a los consejos la aprobación de directrices, estrategias e instrumentos de acción, así como establecer las prioridades para la aplicación y desarrollo de políticas públicas de cada área de interés de su tema correlativo. Como arenas de debate, las reuniones de los Consejos traen a tono cuestionamientos sobre puntos estratégicos de la implantación de las políticas de rehabilitación locales.

* los servidores públicos municipales de los diversos órganos involucrados— es esencial la participación de los cuadros técnicos y políticos del gabinete del Intendente o Alcalde, de las Secretarías de Planificación, Urbanismo, Infraestructura, Transportes, Habitación, Medio Ambiente, Cultura, Educación, Asistencia Social y Finanzas. Dadas las dificultades, la rehabilitación urbana solo tiene lugar si es tratada como una política prioritaria de gobierno que incluya todas sus áreas.

LA IMPLEMENTACIÓN DE NÚCLEOS GESTORES

La implementación de una estructura de gestión específica y multisectorial, o de un Núcleo Gestor, para el área central es una parte esencial del proceso de rehabilitación de un centro. El Núcleo Gestor es un órgano colegiado que dirigirá la ejecución de las actividades previstas por los agentes planificadores con el objetivo de implementar políticas, directrices, programas, proyectos y acciones referentes al Plan de Rehabilitación local.

Se identifican como atribuciones del Núcleo la definición y aprobación de las directrices generales de naturaleza urbanística, turística, cultural, económica, financiera y social del área de interés común; la definición y aprobación de los programas, proyectos y de las operaciones urbanas en el área central, así como la definición de sus estrategias de implementación; el seguimiento de las acciones e intervenciones resultantes del Plan de Rehabilitación; la definición de los foros y del calendario de discusión con la sociedad; la articulación política con otros órganos de la Unión, del Estado y del Municipio y otros actores afectos a los temas técnicos definidos por el Plan de Rehabilitación y, finalmente, la elaboración de directrices y estrategias de divulgación de las acciones relacionadas al centro.

FORMAS E INSTRUMENTOS DE ACTUACIÓN COOPERADA

Entre otras formas de acción cooperada y organizada se citan algunos ejemplos que están en implementación o elaboración en diversas iniciativas de rehabilitación.

ALIANZAS PÚBLICO-PRIVADAS (APPS)

Instituidas por la Ley n° 11.079/2004, las alianzas público-privadas permiten que el Estado actúe en situaciones en que no dispone de recursos para inversión directa o en que no es posible la financiación exclusivamente por parte de los usuarios de las utilidades públicas ofrecidas.

La alianza público-privada (APP) es concebida como un acuerdo firmado entre la administración pública y entes privados, que establece vínculo jurídico entre ellos, con el fin de implantación o gestión, en todo o en parte, de servicios, emprendimientos y actividades de interés público.

La principal ventaja de las APPs está relacionada a la capacidad de levantar nuevos recursos en áreas de interés del capital privado sin gravamen para el Estado, que salvaguarda su capacidad de aplicación de recursos en políticas sociales.

ORGANIZACIONES SOCIALES (OSS) Y ORGANIZACIONES DE LA SOCIEDAD CIVIL DE INTERÉS PÚBLICO (OSCIPs)

Las Organizaciones Sociales (OSs) y las Organizaciones de la Sociedad Civil de Interés Público (OSCIPs) fueron introducidas en el ordenamiento jurídico brasileño, en el proceso de reforma administrativa del Estado, que culminó con la enmienda constitucional n° 19/98.

Esos dos tipos de Organizaciones pueden ser constituidas para la prestación de servicios públicos no exclusivos del Estado

Las **Organizaciones Sociales (OSs)** fueron instituidas por la Ley Federal n° 9.637/98, como personas jurídicas de derecho privado, creadas por particulares, aunque, generalmente, por interés de alguno de los poderes públicos, para desempeñar servicios sociales no exclusivos del Estado, como enseñanza, estudio científico, protección al medio ambiente, incentivo a la cultura, programas de salud, entre otros. Esas Entidades se someten al régimen jurídico predominantemente de derecho privado, no obstante parcialmente derogado por normas de derecho público, en lo que respecta al control sobre sus actos.

Aunque no estén sometidas integralmente a las normas de la Ley Federal de Licitaciones, las Organizaciones Sociales, en la contratación de servicios, ejecución de obras, personal, etc., están sometidas a los mismos principios de exigibilidad de competición que los órganos de la Administración Pública y, por ser entidades sin fines lucrativos el eventual excedente financiero debe volver para el fomento de las acciones relacionadas.

Las **Organizaciones de la Sociedad Civil de Interés Público (OSCIPs)**, fueron instituidas por la Ley n° 9.790/99. Las OSCIPs son creadas por particulares y condicionadas a tener por lo menos una de las finalidades relacionadas a la asistencia social, cultura, educación, salud, medio ambiente, desarrollo económico y social. Por no tener fines lucrativos, el excedente lucrativo también debe volver para el fomento de sus actividades, y, de la misma forma que las OSs, por el hecho de que ambas administran bienes de naturaleza pública, están sujetas al control de resultado por el Poder Público y del Tribunal de Cuentas.

Las OSCIs, no obstante, se someten a requisitos más rígidos para su institución y son supervisadas por el órgano del Poder Público y por los Consejos de Políticas Públicas del área de actuación correspondiente a la actividad fomentada, en cada nivel de gobierno.

OPERACIÓN URBANA CONSORCIADA

La Operación Urbana Consorciada, prevista en el art. 32, § 1° del Estatuto de la Ciudad (Ley n° 10.257/2001), es definida como "el conjunto de intervenciones y medidas coordinadas por el Poder Público Municipal, con la participación de los propietarios, habitantes, usuarios permanentes e inversores privados, con el objetivo de lograr en un área transformaciones urbanísticas estructurales, mejorías sociales y la valorización ambiental".

El Estatuto de la Ciudad (art. 32§2°, I y II) prevé también medidas que, entre otras, podrán ser previstas en la Ley Municipal específica de la Operación Urbana Consorciada, tales como modificación de índices y características de parcelación, uso y ocupación del suelo y subsuelo, regularización de construcciones, etc.

COOPERACIÓN TÉCNICA INTERNACIONAL

Según la Agencia Brasileña de Cooperación (ABC) una acción de Cooperación Técnica Internacional (CTI) puede ser caracterizada como una intervención temporaria destinada a promover cambios cualitativos y/o estructurales en un determinado contexto socioeconómico, sea para sanar o minimizar problemas específicos identificados en aquel ámbito, sea para explorar oportunidades y nuevos paradigmas de desarrollo.

Importantes experiencias vienen siendo desarrolladas en el ámbito de la recalificación urbana y del consorciamiento metropolitano en los últimos años en Brasil, entre las que se destacan las Cooperaciones Francesa y Española (Junta de Andalucía), esta última sobre todo por la implantación de la práctica de Talleres-Escuela dedicados a la formación de mano de obra especializada para mantenimiento y recuperación del patrimonio histórico y cultural.

2) PARTICIPACIÓN SOCIAL

La participación social es fundamental durante todo el proceso de rehabilitación urbana, así como para cualquier otra intervención del Estado democrático. En vistas de que los procesos de rehabilitación aquí defendidos tienen como prioridad las acciones que garanticen los derechos de acceso a la ciudad y a la urbanidad de aquellos comúnmente excluidos, es acreditada a la participación social la identificación de las formas de inserción de esta población y los mecanismos que la garanticen. Efectivamente se propone la superación de un modelo de planificación que toma como base los estudios y relevamientos técnicos (lectura técnica de la ciudad) y los coteje constantemente con la lectura de la realidad cotidiana.

La participación de la comunidad podrá tener lugar a través de los consejos municipales, por medio de asambleas generales y periódicas o de reuniones específicas con los varios sectores de la sociedad civil organizada.

Así, deberá ser articulado, en primer lugar, el apoyo a la propia organización comunitaria a través de acciones de incentivo a la creación de organismos representativos de la población y a la consolidación de los grupos representativos existentes de segmentos de la población. A partir de ahí, se puede proceder a la movilización de los actores sociales, organizados o no, con foco específico en la cuestión del centro, con la realización de reuniones comunitarias de discusión para reconocimiento y sistematización de informaciones.

La participación de la comunidad podrá tener lugar a través de los consejos municipales, por medio de asambleas generales y periódicas o de reuniones específicas con los varios sectores de la sociedad civil organizada.

Así, deberá ser articulado, en primer lugar, el apoyo a la propia organización comunitaria a través de acciones de incentivo a la creación de organismos representativos de la población y a la consolidación de los grupos representativos existentes de segmentos de la población. A partir de ahí, se puede proceder a la movilización de los actores sociales, organizados o no, con foco específico en la cuestión del centro, con la realización de reuniones comunitarias de discusión para reconocimiento y sistematización de informaciones.

La instalación de una oficina o núcleo gestor en el área central es también tarea esencial para que se dé la articulación con los liderazgos locales, contribuyendo a la organización comunitaria e incentivando la participación de la población en el proyecto. Es un lugar de referencia para el seguimiento de todo el proceso, siendo utilizado para: divulgación de informaciones; seguimiento de los procesos y realización de reuniones de las comisiones de representantes.

CAPACITACIÓN TÉCNICA

Se entiende por capacitación los procesos cuyo fin es la inserción instrumentalizada de grupos sociales o conjunto de profesionales en los espacios propios de disputa para consolidación de sus objetivos, de manera que se establezca un ambiente de participación democrático, construyendo y reforzando permanentemente los procesos sociales, con miras a la inclusión social.

La capacitación está íntimamente relacionada a la adquisición de habilidades y capacidades de acción relacionadas con la realidad en la cual se vive, debiendo ser considerados y potenciados los recursos operacionales de que la persona y el grupo ya disponen en su vida cotidiana, reforzando sus capacidades propias de acción e intervención. En este sentido, el proceso de capacitación se instituye como un intercambio de saberes, instrumentos, mecanismos y realidades.

La capacitación debe todavía considerar la creación o refuerzo de espacios de acción en los cuales se puedan ejercitar las habilidades que se desean desarrollar.

En el área de la política urbana, las acciones de capacitación tienen como objetivo fortalecer la capacidad técnica e institucional de agentes públicos y sociales para la formulación, implementación y seguimiento de políticas públicas urbanas integradas y para la realización de acciones articuladas y participativas en el área de desarrollo urbano, además de fomentar el desarrollo institucional.

Para asegurar el acceso a tierra urbanizada y bien localizada para todos, garantizando el uso y la ocupación democrática de las áreas urbanas centrales en un ambiente de aumento de la capacidad y disposición del Estado para invertir en iniciativas de urbanización y acceso a habitación, es esencial invertir en la capacitación de los agentes locales, incluyendo los gestores y técnicos municipales y los operadores del Derecho, responsables por la ejecución de las políticas públicas de urbanización y habitación, de disponibilización de áreas y viabilización de emprendimientos.

La idea es capacitar a los actores de la política urbana (técnicos gubernamentales, operadores del Derecho y la sociedad civil organizada, liderazgos comunitarios) con miras a la implementación de instrumentos jurídicos, urbanísticos y tributarios establecidos en el Estatuto de la Ciudad que permitan el acceso a tierra urbanizada para todos los segmentos sociales, la participación y el control social.

3) INSTRUMENTOS DE REHABILITACIÓN

A pesar de que los instrumentos de planificación urbana existentes en Brasil no hayan sido pensados específicamente para un contexto de rehabilitación de centros, es posible combinar los instrumentos tradicionales de la política tributaria y de la política de preservación con los nuevos instrumentos definidos en el Estatuto de la Ciudad a fin de contribuir al mejor desempeño de las intervenciones pretendidas:

Para definir qué instrumentos pueden ser aplicados adecuadamente en la viabilización de una intervención es necesario poseer estudios básicos adecuados a la escala de la operación, como el uso y ocupación del suelo, dominialidad, infraestructura, tendencias demográficas, económicas, mapeo de intereses, etc.

INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN URBANA PARA LA REHABILITACIÓN DE CENTROS

Parcelación, edificación o utilización compulsorias + IPTU (Impuesto Predial y Territorial Urbano) progresivo en el tiempo + desapropiación con títulos de la deuda pública

Es el conjunto de instrumentos que sirve para obligar al propietario de un terreno o inmueble vacío o subutilizado a dar uso a su propiedad, de acuerdo con el área en que ella está, cumpliendo la función social.

La regla de la Edificación Compulsoria establece un plazo para que el propietario parcele y construir. En el caso de que eso no ocurra, el valor del IPTU sobre el inmueble en cuestión es cada vez mayor, y se duplica cada año, por un período de 5 años. Si, al fin de este período, el propietario todavía no le hubiera dado un buen uso a aquel inmueble, el poder público puede proceder a su desapropiación y penalizar todavía al propietario con el pago en títulos de la deuda pública.

Este instrumento es útil para estimular la construcción, la reforma y el uso de edificios y terrenos en el área de intervención, además de interferir en el mercado inmobiliario a través del estímulo a la oferta de inmuebles y de la creación de oportunidades para su adquisición por el Poder Público u otros agentes;

Para la aplicación de ese instrumento es importante definir con claridad los usos que serán privilegiados, para evitar incoherencia con los objetivos y directrices del Plan de Rehabilitación. Su uso debe estar previsto en el Plan Director y su aplicación debe ser reglamentada por ley específica.

DECLARACIÓN DE PATRIMONIO DE INTERÉS (DE INMUEBLES, CONJUNTOS Y SITIOS)

Esta declaración significa un conjunto de acciones realizadas por el poder público con el objetivo de preservar, a través de la aplicación de legislación específica, bienes de valor histórico, cultural, arquitectónico, ambiental y también de valor afectivo para la población, impidiendo que sean destruidos o descaracterizados, sin no obstante, alterar su propiedad.

Esta declaración solo es eficaz si, concomitantemente, fueran buscados usos que garanticen, además de su conservación, la fruición de estos bienes por la sociedad.

Se verifica, no obstante, la necesidad de que haya una mejor articulación de dicha declaración con las líneas de financiaciones habitacionales y con las políticas económicas, culturales, de calificación profesional y educacional, asegurando que la declaración no signifique el congelamiento de un área.

INSTITUCIÓN DE ZONAS ESPECIALES DE INTERÉS SOCIAL - ZEIS

ZEIS son áreas de la ciudad definidas en el Plan Director para albergar proyectos de interés social, frecuentemente de viviendas populares. Es una manera de asegurar tierras bien localizadas y provistas de infraestructura para el uso de los más pobres, creando una especie de reserva de mercado el uso social.

Las ZEIS en áreas centrales han servido para reservar terrenos o edificios vacíos para vivienda popular y facilitar la regularización de áreas ocupadas y de conventillos.

En su definición las ZEIS pueden incluir reglas de uso del suelo y combinarse con otros instrumentos incitativos y coercitivos que aseguren el objetivo de mantener y promover oferta de HIS, siendo necesario, para ello, la delimitación de perímetro y de los instrumentos aplicables en el Plan Director.

La implementación de ZEIS requiere una gestión compartida del territorio entre el Poder Público y los actores locales, con seguimiento social y movilización de los propietarios y empresarios del sector de la construcción. La municipalidad precisa tener recursos disponibles para implementación de una estructura de gestión, para la implantación de infraestructura y equipamientos y para establecer una reserva catastral en el lugar, además de poseer líneas de financiación habitacional adecuadas a las reglas de la ZEIS.

DERECHO DE SUPERFICIE

Este instrumento separa la propiedad del lote del derecho de utilizarlo. Establece que el derecho de construir en la superficie, espacio aéreo o subsuelo de un lote, puede ser concedido, comprado o vendido independientemente de la propiedad del lote. Puede ser oneroso o gratuito, temporario o permanente.

Este instrumento puede ser usado para fines de regularización catastral en ocupaciones consolidadas dentro de la malla urbana. En el caso de que el área perteneciera al Poder Público, este puede conceder a la población el derecho de superficie para fines de vivienda. En el caso de que el área perteneciera a particulares, se puede conceder el derecho de superficie al Poder Público para que este promueva la urbanización y regularización del área y, posteriormente, conceder el derecho a la población ocupante.

RETRACTO (DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE)

El Retracto garantiza que la municipalidad tenga prioridad para la compra de un determinado terreno, en el momento en que este fuera puesto a la venta en el mercado. Puede ser útil para adquirir inmuebles puestos a la venta en áreas estratégicas y para acompañar el mercado inmobiliario en perímetros determinados.

Para su aplicación son necesarios una estructura operacional y un sector de evaluación eficientes y un equipo municipal preparado para verificar posibles impedimentos y contradicciones con la Ley de Licitaciones, además de recursos disponibles para adquirir los terrenos en los plazos legales.

OTORGAMIENTO ONEROSO DEL DERECHO DE CONSTRUIR Y DE LA ALTERACIÓN DE USO—SUELO CREADO

El Suelo Creado es un instrumento que permite al poder público recuperar parte de las inversiones que son hechas en la infraestructura de la ciudad y que resultan en valorización de los terrenos privados. La Municipalidad establece en el Plan Director el coeficiente básico de utilización de los lotes y los que quisieran edificar más allá de ese límite deberán pagar al poder público por ese derecho. La Municipalidad establece también un valor para la venta de ese potencial constructivo y donde esos recursos serán aplicados. Los recursos obtenidos pueden por ejemplo financiar proyectos de regularización catastral, habitación de interés social, implantación de equipamientos comunitarios y áreas verdes o preservación del patrimonio histórico.

El área de utilización del suelo creado debe estar gravada en el Plan Director y su aplicación depende de una Planta de Valores actualizada, en el caso de que el criterio de cobro sea el aumento de metros cuadrados.

OPERACIONES URBANAS CONSORCIADAS

El instrumento viabiliza transformaciones estructurales de sectores de la ciudad, a través de un proyecto urbano implantado en alianza con propietarios, poder público e inversores privados. La operación urbana define un perímetro dentro del cual valen reglas específicas de utilización del suelo (diferentes de las reglas generales de la zona donde el proyecto está inserido), pudiendo

generar, por ejemplo, potenciales adicionales de aprovechamiento de los terrenos que son vendidos a los socios o aliados. Los recursos de esta venta costean las inversiones previstas en otros proyectos de la propia operación.

Normalmente las operaciones urbanas consorciadas son utilizadas para obtener recursos para obras. Ese instrumento tiene una gestión compleja y requiere, por lo tanto, un fuerte control social de los resultados para garantizar el mantenimiento de los objetivos.

TRANSFERENCIA DEL DERECHO DE CONSTRUIR

La Transferencia del Derecho de Construir permite que el propietario venda o pase a otra propiedad el derecho de construcción que no puede más ejercer en el terreno original. Puede ser usada con el objetivo de preservar inmuebles con valores históricos, paisajísticos o áreas frágiles del punto de vista ambiental.

Hay municipios que utilizan este potencial constructivo para fomentar la recuperación del patrimonio arquitectónico de particulares, pero declarados de interés por el Estado, permitiendo que sus propietarios negocien la venta del potencial constructivo del inmueble con otros emprendedores, que, de acuerdo con reglamentación específica, podrían “pasarse” del límite de edificación permitido para el área donde pretenden erguir el nuevo emprendimiento.

CONSORCIO INMOBILIARIO

Es un mecanismo que viabiliza alianzas entre los propietarios de inmuebles y el poder público, donde el propietario pasa el inmueble al poder público, que hace las obras y, a cambio, el antiguo propietario recibe lotes, casas o apartamentos por el mismo valor que el terreno tenía antes de las obras.

Puede ser un importante mecanismo de alianza en la construcción de emprendimientos de habitación social y en la urbanización de áreas carentes de infraestructura, pero, además de la necesidad de previsión y reglamentación en el Plan Director, el municipio debe disponer de estructura operacional y equipo preparado técnica y jurídicamente, un sector de evaluación inmobiliaria eficiente y recursos disponibles para ejecutar las obras en el terreno objeto del consorcio, si fuera el caso.

CONCESIÓN DEL DERECHO REAL DE USO (CDRU)

La CDRU es una institución anterior a la publicación del Estatuto de la Ciudad, instituida a través del Decreto-ley 27 I/67. Puede ser definida como un derecho real, resoluble, aplicable a terrenos públicos y particulares, de carácter gratuito

u oneroso, para fines de urbanización, industrialización, edificación, cultivo de la tierra u otra utilización de interés social. El Estatuto de la Ciudad admite la modalidad de la CDRU colectiva en los casos de programas y proyectos habitacionales de interés social desarrollados por la administración pública. Podrá ser otorgada a una asociación comunitaria o a una cooperativa habitacional.

CONCESIÓN DE USO ESPECIAL PARA FINES DE VIVIENDA (CUEM)

Permite la regularización de las viviendas en terrenos públicos. Aquel que posea un área de hasta 250m², para fines de vivienda, que no tenga otra propiedad rural o urbana, tiene el derecho de recibir del poder público la concesión del inmueble. Puede ser individual o colectiva, cuando varias familias reciben la posesión colectiva en nombre de un condominio.

Con la sanción de la Ley n° 11.481, de 31 de mayo de 2007, estos instrumentos de reconocimiento de posesión pasaron a ser aceptados por el Sistema Financiero de la Habitación como garantía real para la obtención de financiación para la construcción y mejorías habitacionales.

BENEFICIOS FISCALES Y TRIBUTARIOS

Los tributos sobre inmuebles urbanos, así como las tarifas relativas a servicios públicos urbanos, deberán ser diferenciados en función del interés social. Así forma, es posible establecer una política de subsidios para las tarifas de los servicios de energía eléctrica y suministro de agua y tratamiento de cloacas para áreas e inmuebles urbanos donde vivan personas de baja renta.

La aplicación de incentivos fiscales y exenciones tributarias (IPTU, ISS etc.) exige reglamentación a través de leyes específicas. Esos instrumentos pueden ser usados a fin de buscar valorizar un área a través de la instalación de determinadas actividades, que pueden funcionar tanto como incentivo a la actividad turística como servir a una política de generación de empleo y renta o estar dirigido a una estrategia de preservación del Patrimonio Cultural.

Una política de incentivos debe ser estudiada e implantada con bastante cuidado, pues puede acabar beneficiando los sectores más abastados de la sociedad reforzando la lógica segregacionista. Para tanto, la municipalidad debe contar con una estructura operacional eficiente y un equipo preparado para evaluar el costo/beneficio de esas operaciones.

CUIDADOS NECESARIOS EN LA DEFINICIÓN E IMPLEMENTACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS

Algunos instrumentos, separadamente o combinados con otros, pueden acarrear efectos que entren en conflicto con los objetivos de la rehabilitación en el mismo perímetro o en las áreas de influencia. Entonces, es importante que los instrumentos de las diferentes políticas (patrimonio, urbanismo, habitación) estén articulados para potenciar sus beneficios y controlar posibles conflictos.

Otros instrumentos pueden tornarse inocuos si no hubiera disponibilidad de recursos. Aquí el ejemplo más claro es el de declaración de interés por parte del Estado, pero también en las ZEIS es preciso tener este cuidado para evitar que el instrumento tenga como efecto apenas el congelamiento de los terrenos. Por otro lado, la oferta de recursos para HIS puede estimular a propietarios y empresarios a invertir en otros usos compatibles y asociados.

La mayor parte de los instrumentos no tiene eficacia sin un papel activo del municipio, tanto para estimular como para controlar su aplicación. Algunos instrumentos son de difícil gestión y solo vale la pena instituirlos si el municipio tuviera capacidad operacional para aplicarlo. Por ejemplo, si no hay una buena gestión de la "planta de valores inmobiliarios" no se puede contar mucho con los efectos de la tributación progresiva.

Además, algunas acciones idealizadas para generar recursos o recuperar más-valías pueden ser inocuas o tener efectos adversos. El caso más común es el de la otorgamiento oneroso, que solo funcionará donde el mercado tuviera interés en construir más que el coeficiente básico. Donde el mercado presiona por uso comercial, puede ser interesante obligar la construcción mixta de HIS (pisos superiores, por ejemplo).

Finalmente, en muchos casos hay necesidad de adecuar las normas vigentes o crear normas específicas para reforma y cambios de uso en los edificios, así como para las transformaciones en el espacio público. Para ello, se debe considerar la posibilidad de generación de conflicto entre las normas de preservación y la adaptación de edificios para usos residenciales u otros, con exigencias de confort o de seguridad establecidas en otras normas municipales (leyes de zonamiento, códigos de edificación, etc.).

La aplicación de los instrumentos debe ser hecha con cuidado y parcimonia, basada en estudios y diagnósticos detallados y en una planificación bien estructurada. La implementación del Plan de Rehabilitación depende, de esa manera, de una acción articulada y pactada a fin de que sus acciones cumplan las determinaciones colocadas en las directrices y logren los objetivos

esperados. En ese proceso es indispensable contar con un equipo técnico bien preparado y tener consolidados los mecanismos de participación popular y control social a través de mecanismos de monitoreo y seguimiento sistemático de todas las acciones previstas en el Plan de Rehabilitación.

PARTE 2: EXPERIENCIAS DESARROLLADAS

page 52

Las iniciativas de rehabilitación urbana siguieron, en un primer momento, los preceptos contenidos en las cartas patrimoniales, con alcance restringido a los sitios históricos, o partes de ellos, estimuladas por políticas de preservación desarrolladas todavía en la década del 80. Actualmente, con el apoyo del Ministerio de las Ciudades y del Ministerio de Cultura varias ciudades desarrollan proyectos de intervención en perímetros centrales que concentran su patrimonio, pero se busca articular esa cuestión con otras necesidades del área del proyecto y de la ciudad.

En esas intervenciones se entiende que preservar el patrimonio histórico es valorizar la memoria de una comunidad y fortalecer los lazos de identidad entre sus varias generaciones. Además, de esa identidad también hacen parte los moradores y las actividades tradicionalmente desarrolladas en las áreas declaradas patrimonio histórico. Ese entendimiento es incompatible con la transformación de los sitios rehabilitados en escenarios para turistas o con la idea de que todos los inmuebles restaurados deban convertirse en museos o ateliers.

Cuando -además de las cuestiones culturales- existe la propuesta de mejorar la calidad de la habitación o repoblar los centros, así como desarrollar programas de inclusión social, los inmuebles declarados patrimonio histórico pueden ser restaurados para continuar con sus usos originales o alterar sus usos, conforme las necesidades de la intervención. Por otro lado, esos nuevos usos pueden traer diferentes tipos de recursos para la conservación de los inmuebles.

Entre las ciudades apoyadas por el Programa de Rehabilitación de Áreas Urbanas Centrales, tres están inscritas por la UNESCO como Patrimonio Cultural de la Humanidad. En Salvador, uno de los papeles del gobierno federal ha sido garantizar la permanencia de los habitantes originales de baja renta en los inmuebles restaurados. En São Luís, los caserones están siendo rehabilitados para vivienda y para talleres de capacitación profesional. En Olinda, se trata de viabilizar la contención de terrenos en declive para garantizar la conservación del patrimonio en riesgo, formado por el caserío actualmente ocupado por familias de pocos recursos.

En otras dos ciudades, Amparo, en el interior del estado de São Paulo, y Belém do Pará, los planes de rehabilitación de los centros históricos articulan la restauración de los inmuebles con programas habitacionales, dinamización de las actividades culturales y económicas, así como mejoras de la accesibilidad.

En todas las ciudades, el gobierno federal busca articular el apoyo a la elaboración de planes integrados de rehabilitación con la atribución de recursos para vivienda, por medio de los varios programas de la Secretaría Nacional de Habitación (SNH) del Ministerio de las Ciudades y operacionalizados a través de la Caixa Econômica Federal, como el Programa de Arrendamiento Residencial (PAR), Crédito Asociativo, Crédito Solidario, Carta de Crédito, Programa de Subsidio a la Habitación de Interés Social (PSH) y otros. En algunos casos, los recursos de la ley federal de Incentivo a la Cultura – Ley Rouanet, vía renuncia fiscal, son utilizados para complementar los costos de la recuperación de inmuebles históricos que superen los techos de financiación establecidos por el PAR.

Existe también una cooperación estrecha con las iniciativas coordinadas por el programa Monumenta. Ese programa, financiado con recursos del BID, del Gobierno Federal y contrapartidas locales, busca no solo restaurar inmuebles integrantes de sitios históricos declarados por el Iphan, como también propiciar acciones de fortalecimiento institucional, como entrenamiento de equipos y actualización de legislación urbana y educación patrimonial, formación de mano de obra para restauración y fomento de actividades económicas.

Entre las ciudades presentadas en este Bloque, la cooperación española, mediante un convenio de la Junta de Andalucía con el Ministerio de las Ciudades y las respectivas municipalidades, tiene una presencia importante en São Luís, donde financia el Taller de Restauración del barrio do Desterro y, junto con recursos del Ministerio de las Ciudades, viabiliza la recuperación de inmuebles para habitación de interés social.

PRESERVACIÓN Y NUEVOS USOS PARA EL PATRIMONIO HISTÓRICO

SÃO LUÍS/MA

LA FUNCIÓN SOCIAL DEL PATRIMONIO HISTÓRICO, ARQUITECTÓNICO Y CULTURAL

São Luís reúne el mayor conjunto arquitectónico histórico de América Latina. Son alrededor de 5.607 inmuebles dentro del área declarada patrimonio de interés por el Estado. De ese total, aproximadamente de 1.200 están dentro del área de preservación considerada Patrimonio de la Humanidad, bajo la protección del IPHAN.

En las décadas de 80 y 90, en el ámbito del Programa de Preservación del Centro Histórico de São Luís, algunos espacios y edificios públicos fueron rehabilitados por el gobierno provincial. No obstante, la expansión económica de São Luís, relacionada a importantes inversiones públicas, hace varias décadas se viene dando hacia el norte de la ciudad, relegando el centro. Por ello, el área declarada patrimonio de interés por el Estado corre serio riesgo de degradación debido a los problemas ambientales y sociales que enfrenta.

En la rehabilitación hay una cuestión ambiental por enfrentar, pues el río fue transformado en laguna de estabilización de cloacas, y 50 mil personas viven en áreas inundadas en el centro. Ese problema interfiere en el paisaje urbano, puesto que se crean áreas con rebajamiento de niveles de agua y rellenos. Los técnicos locales recuerdan que, además de los proyectos que deben ser desarrollados en el ámbito de la rehabilitación, es necesario también dar respuestas a la gestión urbana y cotidiana. Es necesario integrar los grandes proyectos con las cuestiones históricas y de la identidad local como, por ejemplo, la pesca y la artesanía.

Desde 2003, existe un Núcleo Gestor del Centro, de ámbito municipal, que procura enfrentar el conjunto de las cuestiones que abarcan la región. Ese núcleo fue implantado por sugerencia del IPHAN, y su mayor importancia fue el reconocimiento y la aproximación de otras entidades (federales, provinciales, privadas) y actores que desarrollan trabajos relacionados con la cuestión del Centro Histórico. El Programa de Revitalización del Centro Histórico, apoyado por el Ministerio de las Ciudades, incluye los planes de Habitación, de Promoción de Actividades Económicas y de Dinamización Cultural y Educación Patrimonial.

Actualmente, ocurre una actuación concertada entre la Municipalidad, el Ministerio de las Ciudades y la Caixa Econômica, pretendiendo promover habitación social en los propios edificios declarados patrimonio de interés por el Estado, como forma de mantener la población residente en el área, donde están también sus medios de supervivencia, además de financiar la recuperación de esos edificios. Algunos de esos inmuebles, que corrían riesgo de desmoronamiento, fueron estabilizados con recursos del IPHAN y, en seguida, recibieron inversiones para la reforma, y destinados a habitación de interés social.

La cuestión de la viabilidad económica para transformar un edificio declarado patrimonio de interés en habitación social no es de fácil solución, pues incluye costos de producción y de mantenimiento. Para eso, están siendo realizados estudios articulando varias fuentes de recursos para habitación (PAR, Crédito

Solidario, recursos del Presupuesto General de la Unión) con fondos directamente destinados a la restauración de edificios (Ley Rouanet, por ejemplo). El apoyo de especialistas españoles (cooperación de la Junta de Andalucía con el municipio de São Luís) y franceses (convenio de cooperación del gobierno francés con la Caixa Econômica) ha sido muy importante.

Parte de los inmuebles que necesitan inversiones para conservación pertenecen a los órganos públicos federales. Uno de ellos, localizado en la calle Humberto de Campos, 107, propiedad del Patrimonio de la Unión, ya fue transferido a la Municipalidad de São Luís. Las obras de rehabilitación para construcción de viviendas populares están siendo iniciadas y cuentan con recursos del Presupuesto General de la Unión, de la Junta de Andalucía (Cooperación entre España y el Ministerio de las Ciudades) y de la Municipalidad de São Luís. La propuesta de utilización del edificio para habitación de interés social partió de la Asociación de Vecinos del Centro Histórico y tiene apoyo técnico de la Junta de Andalucía y del Ministerio de las Ciudades.

Es importante resaltar el papel que la Junta de Andalucía viene desempeñando en el proceso de rehabilitación de São Luís y, especialmente, en el barrio del Desterro, sea en la forma de apoyo técnico o como financiadora de iniciativas esenciales para la recuperación sostenible del barrio, como es el caso también del Taller-Escuela de Restauración.

Además de la cuestión de los recursos financieros, la preservación del patrimonio arquitectónico y cultural y los programas habitacionales dependen, para ser sostenibles, de mecanismos urbanísticos y tributarios, previstos en el Estatuto de la Ciudad. Ellos podrán garantizar o facilitar la utilización de los inmuebles privados vacíos o subutilizados, las alianzas con el sector privado para la recuperación de los espacios públicos y edificios y la producción y mantenimiento de la población de menor renta en las áreas rehabilitadas. De ese modo, la definición en el Plan Director y la implementación de instrumentos, como las Zonas Especiales de Interés Social y otros que garanticen la "función social de la propiedad urbana", son esenciales.

Para responder a ese conjunto de cuestiones y fortalecer las iniciativas en curso, el Ministerio de las Ciudades viene apoyando, desde 2004, la elaboración e implementación de planes y proyectos de rehabilitación integrados para el centro de São Luís.

PLAN MUNICIPAL DE GESTIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO

El Plan Municipal de Gestión del Centro Histórico de São Luís, en elaboración con apoyo del Ministerio de las Ciudades a partir de 2005, pretende contribuir para el desarrollo y rehabilitación del área, de reconocido potencial económico-cultural y turístico, y propiciar mayor legitimidad y sostenibilidad al proceso a través de la integración de los agentes de preservación.

El proyecto se desdobra en cuatro etapas sucesivas. La primera corresponde al diagnóstico del área de intervención. En la segunda, el sistema de gestión actual fue evaluado para identificar sus avances y obstáculos significativos. En la fase siguiente, será realizado el montaje de los escenarios futuros de la gestión para el Centro Histórico. En la cuarta y última etapa del trabajo, será presentada propuesta de gestión basada en los principios de Desarrollo y Conservación Urbana Integradas.

Para alcanzar esas metas fue necesario definir políticas de orientación que proporcionen el debate y la movilización social y la creación de mecanismos e instrumentos de planificación que den subsidios a las decisiones en el proceso de gestión. El Plan de Gestión creó canales para la participación social, estimulando el debate en torno de las políticas de conservación y de sus estrategias de implementación, además de mecanismos de incentivo a las alianzas para la captación de recursos, buscando el equilibrio entre las inversiones públicas y privadas en el área. Fue necesario, todavía, resguardar las especificidades del Centro Histórico, valorizando y explorando sus potencialidades y las de la población local.

Está prevista en el Plan una etapa de monitoreo y control de los proyectos implementados que oriente los futuros debates y propuestas. Fue creada la posibilidad para el establecimiento de un sistema conjunto de evaluación y fiscalización, con equipo administrativo y operacional para el centro histórico, oficina técnica del patrimonio y legislación municipal específica para el Centro Histórico.

EL PLAN DE REHABILITACIÓN DEL BARRIO DEL DESTERRO

En el proceso de discusión de la elaboración de la rehabilitación del centro histórico de São Luís, el área conocida como Desterro, cuyos principales problemas son la carencia de espacios públicos y la desestabilización del patrimonio edificado, fue definida, por la Municipalidad y Ministerio de las Ciudades, como área prioritaria de intervención. Ese plan fue realizado con recursos del Presupuesto General de la Unión (OGU-2004) y ya está en ejecución.

El Barrio del Desterro está localizado en una circunscripción geográfica muy superior al nivel del mar, que fue diseñada acompañando el desarrollo urbano de São Luís. El barrio está compuesto por calles estrechas y, durante varios siglos, albergó un puerto con funciones comerciales.

A partir de mediados del siglo XX, con la expansión de la ciudad hacia la periferia, paralelamente al fin del puerto, el barrio comenzó a vivir un proceso de aislamiento, siendo estigmatizado como reducto de la marginalidad. Los antiguos caserones se transformaron en pensiones, conventillos o residencias colectivas para personas con poca o ninguna renta. También permanecieron en el barrio familias que habitan el área desde hacía muchas generaciones.

Elaborado con recursos del Programa Nacional de Rehabilitación, el plan tiene como objetivo generar un conjunto de acciones técnicas, institucionales y financieras para la rehabilitación específica del Barrio de Desterro y su entorno, integrándolo a las exigencias contemporáneas de nuevos usos, funciones y actividades, en un horizonte de cinco años.

Los Proyectos Estructuradores

a) Intervenciones en inmuebles – obras de rehabilitación en diversos inmuebles, en el período de 2004 a 2009, con recursos de alianzas firmadas entre Ministerio de las Ciudades, Caixa Econômica, Ley Rouanet, Gobierno Español, Municipalidad de São Luís, IPHAN y Ministerio de la Cultura.

b) Trecho de mejorías físicas – mejorías de estructura, cobertura, fachada e instalaciones para 63 casas situadas en las calles Palma y Afonso Pena, destinadas a habitaciones para familias de baja renta con recursos del FGTS (Fondo de Garantía por Tiempo de Servicio).

c) Universo para nuevos estudios – delimitado universo para posibles estudios de viabilidad en edificios en los cuales ya fue aplicado recurso público, por medio de proyectos u obras de estabilización realizadas por el IPHAN.

d) Obras de Infraestructura Urbana– restauración del Mercado Central; drenaje y urbanización del Canal do Oscar Frota.

Además de esas definiciones, el Plan detalló con la participación de la comunidad acciones e intervenciones de mejoría de los equipamientos urbanos, promoción de actividades económicas, formación de mano de obra, dinamización cultural y educación patrimonial.

Basadas en reuniones con los diversos sectores de la comunidad, fueron identificadas las demandas de equipamientos urbanos necesarios para el barrio. Fueron destacados la Casa del Barrio, sede de la Unión de los Vecinos del Centro Histórico y lugar para talleres de educación y capacitación patrimonial, y el Centro de Salud del Desterro, con las funciones de Puesto de Salud local y servicios ambulatoriales.

EL FORTALECIMIENTO Y LA PROMOCIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS

Entre las formas específicas de promoción de las actividades económicas, el plan definió el fortalecimiento de la Asociación Comercial del Desterro y Portinho, que pretende fortalecer a los comerciantes del área y servir de mediadora frente a las instituciones públicas y privadas, configurándose como el primer paso para la fundación de una Agencia de Empleos del Desterro-Portinho.

Además de esta acción, existe la instalación del Mercado Pesquero, que pretende fortalecer la actividad pesquera, mediante el registro de pecadores y trabajadores portuarios, capacitación de la comunidad, identificación del mercado de trabajo e inserción de productos de la actividad pesquera en este mercado. El proyecto del Mercado está actualmente siendo negociado con el Programa Monumenta del Ministerio de Cultura.

LA CAPACITACIÓN Y FORMACIÓN DE MANO DE OBRA

La capacitación y formación de mano de obra de los habitantes son un importante factor de desarrollo socioeconómico. El Plan desarrollará sus acciones en conjunto con el Programa Nossa Vez -de generación de oportunidades de empleo y renta-, capacitando personas en el área de artesanía, gastronomía, turismo y en otras sugeridas por la comunidad, trabajando en alianza con el SEBRAE, que ya es un aliado bastante actuante en el barrio.

Otro proyecto fundamental en el área de capacitación es la Escuela Taller, que surge como una oportunidad para resolver dos grandes demandas: la cualificación de mano de obra especializada y la inserción laboral y social de jóvenes generando oportunidades de trabajo. La primera etapa de la Escuela Taller fue implantada en enero de 2005: la Escuela de Azulejos de San Luís, que contempla la formación de jóvenes a través de la recuperación de azulejos antiguos y de la manufactura de piezas para reposición.

En el año de 2006, la Escuela Taller pasa a tener su propia sede en un inmueble del Centro Histórico de la ciudad en la Calle Beira Mar, en el antiguo Muelle de Santo Ângelo. La recuperación del inmueble se está haciendo con el presupuesto que ha sido fruto del convenio entre la AECID, el IPHAN y la Alcaldía de San Luís. La primera etapa de la sede será inaugurada en junio de 2008. Además del oficio de la azulejería, la Escuela Taller también enseña los oficios de carpintería, ebanistería y albañilería.

DINAMIZACIÓN CULTURAL, EDUCACIÓN Y CIUDADANÍA

Todo el proyecto de dinamización cultural del Barrio do Desterro será realizado con el incentivo, fortalecimiento y divulgación de las manifestaciones culturales y religiosas ya existentes. Está siendo desarrollado amplio trabajo de rescate y registro de la memoria del barrio, material que será mantenido en el Museo de la Memoria del Destierro, funcionando en el edificio sede de la Unión de Vecinos del Centro Histórico. Otras propuestas, como el calendario oficial de manifestaciones religiosas, el Museo del Azulejo, la Escuela Municipal de Música y el Museo de la Ciudad, están previstas.

Las acciones de Educación Patrimonial tienen por perspectiva estimular la valorización del Desterro en la condición de un área que congrega bienes culturales de gran importancia.

Esa acción educativa será desarrollada en conjunto con entidades representativas de la comunidad, dando prioridad a las siguientes actividades:

- * talleres de educación patrimonial para los niños del barrio, de acuerdo con el proyecto piloto *Vivir el Desterro*;
- * talleres de educación patrimonial para los alumnos y profesores de la red pública – agentes modificadores;
- * capacitar agentes de la comunidad – guardianes de la memoria;
- * recuperar y registrar fotografías pertenecientes a los habitantes del barrio;
- * relevamiento de la memoria informal de los habitantes – edición *cuaderno del Barrio*;
- * *Camino de la Memoria* – guía del peatón con los marcos importantes del patrimonio cultural y ambiental del barrio.

El Programa Nacional de Rehabilitación de Áreas Urbanas Centrales apoyó directamente el Programa de Rehabilitación de São Luís, en 2004 y 2005, para la elaboración del Plan de Gestión y del Plan del Desterro, asociados a las acciones y alianzas con otros órganos del Gobierno Federal y Cooperaciones Internacionales. Esos planes permitieron que, en 2006, el Programa Nacional apoyase también la elaboración de diversos proyectos ejecutivos de obras en el centro histórico de São Luís y en el barrio del Desterro. Algunas de esas obras están siendo iniciadas y contarán con otras tantas alianzas que ayuden a viabilizar su ejecución, siendo la mayor de estas alianzas aquella hecha con la comunidad que vive en el área y con la ciudad como un todo.

SALVADOR/BA

PATRIMONIO HISTÓRICO Y MANUTENCIÓN DE LA DIVERSIDAD SOCIAL

Salvador es una capital metropolitana de grande vitalidad cultural y viene hace varios años estructurando acciones de rehabilitación en las áreas de interés histórico y cultural de la ciudad.

El patrimonio histórico de Salvador, primera capital de Brasil, constituye uno de los más ricos legados de su trayectoria secular y reúne caserones, edificios, casas, capillas, iglesias, basílicas, palacios, palacetes, parques, templos de candomblé y solares, además del refinamiento de la azulejería portuguesa y reliquias de metales preciosos que adornan esos lugares.

No obstante, las acciones de rehabilitación en Salvador se concentran, en los últimos años, en el perímetro declarado patrimonio de interés por el IPHAN y la Unesco, asumido también para definir la lógica de intervención del Programa Monumenta del Ministerio de la Cultura. Actualmente, se defiende un ensanchamiento del área de acción de planes y proyectos, que comprenda varias áreas en el entorno de ese perímetro. En el momento están siendo identificadas otras tres áreas de intervención, además de la del Pelourinho, que fue objeto de intervención en siete etapas, siendo que la última todavía está en curso. Las tres áreas de intervención son: Pilar y el área do Comercio; Área del ascensor Lacerda; Ladera da Preguiça.

LA INTERVENCIÓN EN EL PELOURINHO: LA GARANTÍA DE LOS DERECHOS DE LA POBLACIÓN EN LA SÉPTIMA ETAPA

En los proyectos en que participa directamente, uno de los esfuerzos del gobierno federal es garantizar que la identidad cultural y la permanencia de la población pobre residente sean aseguradas en los proyectos de rehabilitación.

En Salvador, las intervenciones realizadas a partir de los años 90 con recursos del gobierno de Bahía y financiaciones internacionales, en seis etapas, resultaron en la rehabilitación de más de 500 inmuebles, pero también en la salida de la mayor parte de los habitantes pobres del área del Pelourinho y en la sustitución de muchas actividades tradicionales por un comercio dedicado al turismo, con resultados criticados por muchos investigadores y urbanistas.

Cuando las acciones de recuperación de la séptima etapa comenzaron, en 2000, la CONDER (Compañía de Desenvolvimiento Urbano de Bahía) inició un proceso de remoción de las familias del área, que ofrece a los habitantes dos alternativas. Ellos podrían recibir un auxilio relocalización (valor que variaba entre R\$ 1.500 y R\$ 3 mil) o podrían ser reasentados en un conjunto habitacional localizado en la periferia de la ciudad.

La mayoría de las personas que viven en el área -vendedores ambulantes, lavanderas y vendedores callejeros- ganaban la vida en el propio lugar y, aun así, dada la baja renta, muchas de ellas aceptaron la propuesta del Gobierno del Estado.

Un grupo de 103 familias, no obstante, decidió optar por la permanencia y luchar por sus derechos en la Justicia. A partir de una Acción Civil movida por habitantes contra las remociones anteriores y para garantizar los derechos de habitantes en edificios que serían rehabilitados en la nueva área de intervención, el gobierno provincial fue accionado por el Ministerio Público por medio de un Término de Ajuste de Conducta (TAC), un acuerdo que define reglas básicas a las cuales el Gobierno del Estado debe atender.

Para colaborar con la respuesta a esas definiciones del Ministerio Público, que corresponde a las directrices del Programa de Rehabilitación de Áreas Urbanas Centrales, el Ministerio de la Cultura, representado por el Programa Monumenta y el Ministerio de las Ciudades, por medio de las Secretarías Nacionales de Programas Urbanos (SNPU) y de Habitación (SNH), unieron fuerzas para formular una alternativa financiera a fin de viabilizar el proyecto habitacional.

La solución encontrada fue combinar recursos del Ministerio de las Ciudades con los del Gobierno del Estado de Bahía para subsidiar la habitación de interés social, recuperando los inmuebles que atenderán a esas familias, residentes del Centro Histórico hace más de 20 años. Los demás caserones localizados en la séptima etapa serán financiados por el Programa Monumenta del Ministerio de la Cultura asociado a los recursos del Ministerio de las Ciudades.

Los representantes del gobierno federal interfirieron también en el proceso de construcción del Término de Ajuste de Conducta (TAC) y son testigos de ese documento, que establece el conjunto de responsabilidades del gobierno del Estado de Bahía, en 17 puntos, para atender a las exigencias de la Acción Civil Pública, acatadas por el Ministerio Público. Por iniciativa de los representantes federales y de los movimientos sociales, y también conforme directrices del Programa de Rehabilitación de Áreas Urbanas Centrales, el TAC instituyó un Comité Gestor con representación de la población e instaló la sede definitiva de la Asociación de Vecinos y Amigos del Centro Histórico (AMACH) en el Pelourinho.

El Comité Gestor es responsable por acompañar la implantación de todo el programa de la Séptima Etapa de la recuperación del centro histórico de Salvador. Representando el gobierno provincial de Bahía, participan la

CONDER, la Secretaría de Combate a la Pobreza y la Secretaría de Desarrollo Humano, además del Centro de Estudios Sociales, de la Universidad Estadual de Feira de Santana y de la Cooperación para el Desarrollo de la Vivienda Humana, esa diversidad de actores revela la multiplicidad de acciones previstas en el TAC y en el Plan de Rehabilitación para el área histórica de Salvador.

Fueron definidas todavía algunas condiciones para la firma del TAC, como la garantía de que el remanaje de otras familias ocurra dentro de los límites de la Séptima Etapa, la implantación del centro de recuperación de dependientes químicos en el Centro Histórico, y el desarrollo de iniciativas para capacitación y generación de renta.

El Ministerio de las Ciudades, por medio del Programa de Habitación de Interés Social, liberó, en noviembre de 2005, R\$1,7 millón para atender a la demanda de las 103 familias. El valor del subsidio por unidad habitacional es de R\$ 17 mil. Igual valor deberá ser invertido por el Gobierno del Estado de Bahía para viabilizar la ejecución de esas unidades habitacionales.

En la Séptima Etapa, existen también proyectos del Programa de Arrendamiento Residencial en desarrollo, en un total de 213 unidades.

LA CAPACITACIÓN Y LA FORMACIÓN DE MANO DE OBRA

La Cooperación Española mantiene en Salvador una Escuela Taller que tiene como objetivo cualificar y formar a jóvenes como mano de obra especializada en la recuperación de edificios históricos y de la construcción civil. Creada por la AECID y la Universidad Federal de Bahía, la Escuela Taller existe desde hace 12 años y ha sido la responsable de la recuperación de la Facultad de Medicina de Bahía, en el Terreiro de Jesús, la primera Facultad de Medicina de Brasil, creada en 1808 por el príncipe regente de Portugal, Don João VI, y que fue destruida en un incendio en 1905.

Hoy, la Escuela Taller cuenta con el apoyo de los Gobiernos Estatales y del Gobierno Federal, a través de un convenio firmado con el Instituto de Patrimonio Artístico y Cultural de Bahía (IPAC) y con el Instituto de Patrimonio Histórico y Artístico Nacional (IPHAN).

En 2008 la Escuela será transferida a una nueva sede, localizada en la séptima etapa del Pelourinho, donde alumnos y ex alumnos trabajarán juntos en la recuperación del centro antiguo de Salvador.

DIRECTRICES E INSTRUMENTOS PARA LA CONTINUIDAD DE LA REHABILITACIÓN

Para el gobierno federal, la manutención de la diversidad funcional y social de las áreas rehabilitadas es un requisito esencial. Ese aspecto fue resaltado en las discusiones con la Municipalidad sobre la necesidad de incluir los instrumentos del Estatuto de la Ciudad en el proceso de revisión del Plan Director, así como desarrollar un plan habitacional para el área central, que considere también las especificidades catastrales y culturales de ese territorio.

Instrumentos como Incentivos Fiscales y Financieros, que subsidian la implantación de emprendimientos culturales y de servicios vinculados al turismo; la Concesión Especial para Fines de Vivienda, que pretende promover la permanencia de la población local; el Derecho de Superficie, aplicado a través de la ley de la contrapartida, siempre que haya autorización del IPHAC e IPHAN, ya están siendo utilizados en el área central.

En la revisión del Plan Director, los principales instrumentos previstos para rehabilitación de áreas centrales son: la desapropiación con títulos de la deuda pública de mejoras en terrenos de la Unión, que está siendo propuesta para inmuebles abandonados y ocupados precariamente por conventillos, previendo su rehabilitación; el derecho de Retracto (Derecho de Adquisición Preferente), para facilitar la adquisición de inmuebles estratégicos para los procesos de reasentamiento en la propia área o en sus inmediaciones; y la contribución de mejoría, que pretende recuperar recursos invertidos, especialmente porque existen muchos propietarios que tienen inmuebles vacíos a la espera de la valorización.

UN PLAN GLOBAL PARA TODO EL CENTRO.

A partir de 2007 los esfuerzos de constitución de alianzas entre los entes de la federación pasaron a traducirse en efectivos acuerdos y cooperaciones.

El Ministerio de Transportes, que ya venía trabajando en alianza con el Ministerio de las Ciudades en otras ciudades portuarias, decidió retomar los trabajos de su Programa de Revitalización de Áreas Portuarias y, a partir de la designación del Ministro de Transportes, fue creado el Grupo de Trabajo de Revitalización del Área Portuaria de Salvador, incluyendo, además de los dos Ministerios, al Gobierno del Estado de Bahía, la Municipalidad de Salvador y la CODEBA (Compañía de las Dársenas del Estado de Bahía).

Las actividades previstas para el trabajo, en conformidad con las directrices del programa de Rehabilitación de áreas Urbanas Centrales del Ministerio de las Ciudades, tienen la meta de integrar el puerto a la ciudad, creando ambientes y usos diversificados

Con el objetivo de garantizar la participación de la sociedad y de los demás órganos involucrados en la rehabilitación del centro de Salvador, el Ministerio de las Ciudades propuso y formuló, en alianza con los gobiernos locales y otros Ministerios un acuerdo de Cooperación Técnica que prevé la elaboración del primer plan integrado para todo el centro de la ciudad, incluyendo su área portuaria.

El Ministerio de las Ciudades también está asegurando, con inversiones directas en alianza con el Gobierno del Estado, la elaboración de los estudios y relevamientos necesarios, la implementación de una oficina de gestión de las actividades y la elaboración de las formas de participación de la sociedad en el proyecto.

BELÉM/PA

PRESERVACIÓN DEL PATRIMONIO Y REFUERZO DEL USO RESIDENCIAL

El área que corresponde al Centro Histórico de Belém corresponde al área antigua del barrio Cidade Velha y de todo el barrio Campina, concentrando una población de aproximadamente 9 mil personas, con una densidad de 51,5 habitantes por hectárea. Más de la mitad de los lotes alberga inmuebles con valor histórico.

En esta área central, como en otras ciudades brasileñas, viene ocurriendo, en los últimos años, un proceso de sustitución de las actividades comerciales tradicionales, predominando hoy el comercio más informal. Esa transformación se debe principalmente a la preferencia de los consumidores de mayor renta por los shopping centers.

El área central sufre, sobre todo, con la evasión de la población, de modo que edificaciones que originalmente eran de uso mixto (residencia unifamiliar y comercio) hoy albergan solo comercio, lo que lleva a un vaciamiento del área fuera del horario comercial y en los fines de semana, contribuyendo a la sensación de inseguridad que muchos frecuentadores mencionan en encuestas de opinión.

Esos fenómenos se reflejan en la degradación de las edificaciones que componen el valioso acervo arquitectónico, la mayor parte integrante de área reconocida como de interés de preservación en esfera nacional. Algunas áreas linderas al centro presentan graves problemas de infraestructura, destacándose algunos procesos de ocupación desordenada, sin ninguna infraestructura compatible, como en el caso de la margen del río, a lo largo del barrio Cidade Velha. En el barrio Campina, predominantemente de comercio y servicios populares, se observa la degradación ambiental con la contaminación visual y sonora, el

desorden en el tránsito y otros graves problemas sociales y de infraestructura.

No obstante, se trata de un área con gran dinamismo comercial y turístico, de características populares, además de contar con enorme potencial para ser rehabilitada y cumplir un papel cultural, económico y social muy importante para la ciudad de Belém.

Algunos proyectos dirigidos a la rehabilitación del área central de Belém fueron desarrollados en los últimos años, enfocando el patrimonio y la atracción de turistas, con presencia fuerte de inversiones del Estado de Pará. Esas acciones contribuyeron a la mejoría ambiental de algunos sectores puntuales, pero todavía hay mucho por hacer.

Se considera que hoy son necesarias acciones más integradas y de carácter económico, social, cultural y turístico. Y, principalmente, medidas que favorezcan el retorno habitacional, con miras a una actuación duradera y compatible con ese espacio urbano multifuncional y socialmente diversificado.

Fue muy importante para la transformación de las directrices de la rehabilitación de Belém el proceso de revisión del Plan Director, que asumió la cuestión de las directrices e instrumentos del Estatuto de la Ciudad para el centro como un aspecto fundamental de la política urbana de Belém. De hecho, el Plan Director de 1994 ya contenía prácticamente todos los instrumentos actualmente considerados importantes para asegurar la "función social de la propiedad" u obtener recursos de la actividad inmobiliaria para mejorar el estándar de urbanización de la ciudad, inclusive el otorgamiento oneroso del derecho de construir.

Ya están reglamentados y en aplicación, específicamente en el perímetro de la intervención en el centro, instrumentos como la declaración, por parte del Estado, de patrimonio de interés, de inmuebles aislados y conjuntos de valor histórico, exención y alícuotas especiales de IPTU (Impuesto sobre la Propiedad Predial y Territorial Urbana) a fin de incentivar la preservación, además del parcelación y/o edificación compulsoria, IPTU progresivo en el tiempo y desapropiación con títulos de la deuda pública.

No obstante, algunos instrumentos definidos en el Plan Director parecen haber sido inoocuos ante las presiones de los sectores de la construcción civil interesados en el aprovechamiento intensivo del uso de los lotes (verticalización), que afectó bastante el paisaje del área central.

Dados los antecedentes históricos de intervenciones dirigidas a la recuperación del centro con miras principalmente a las actividades económicas y de turismo, muchas de ellas capitaneadas por el Gobierno del Estado, y visto que fueron creadas por la Municipalidad las condiciones locales para la instalación de procesos más amplios de rehabilitación, el Ministerio de las Ciudades decidió apoyar a la Municipalidad de Belém con la financiación de un Plan de Rehabilitación, en el cual puedan constar todos los elementos necesarios de diagnóstico y de instrumentos para que las diversas acciones necesarias a la rehabilitación del centro de Belém sean viables.

El objetivo acordado para el Plan es la reversión del cuadro de degradación ambiental del centro histórico de Belém y su entorno, al mismo tiempo en que reconoce a las poblaciones usuarias y residentes en ese proceso, que debe ser democrático, participativo y construido con los actores públicos y sociales, respetando la diversidad cultural, social y económica, el contingente construido de significancia local, regional y nacional, así como del enorme acervo de valores inmateriales agregados.

El apoyo del Ministerio de las Ciudades apunta hacia la aplicación de instrumentos que viabilicen la mejoría de las condiciones de vivienda de la población pobre que permanece en el área central, así como la producción de unidades en la perspectiva de la repoblación. Entre esos están las Zonas Especiales de Interés Social, que pueden combinar exigencias relativas a porcentajes mínimos de habitación social con instrumentos inductores de la utilización de los inmuebles vacíos o subutilizados, todos previstos en el Estatuto de la Ciudad.

La cuestión de la gestión integrada de las intervenciones es también un punto clave para optimizar las intervenciones municipales, provinciales y federales. Para ello, el Ministerio de las Ciudades está apoyando técnicamente a la municipalidad en la constitución de un Núcleo Gestor que incluya a los aliados federales (Ministerio de Cultura, vía IPHAN y Programa Monumenta, Ministerio de Planificación, el Ministerio de los Transportes y Ministerio del Turismo), además de secretarías provinciales y municipales directamente relacionadas a las cuestiones e intervenciones de mayor significado en el área central.

AMPARO/SP

ESTATUTO DE LA CIUDAD Y PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL

La ciudad de Amparo, estancia hidromineral en la provincia de São Paulo, posee un relevante acervo patrimonial y cultural que necesita ser valorizado y reconocido en su conjunto y en sus particularidades. La ciudad es un precioso

ejemplo del desarrollo urbano de la provincia paulista, en el siglo XIX, impulsado, principalmente, por el ciclo del cultivo de café.

El mayor bien de preservación de Amparo son las marcas de su crecimiento y de su evolución urbana, de modo que se ha hecho necesaria la construcción de una política de preservación del medio ambiente urbano, natural y construido, valorizando el patrimonio cultural y el paisaje urbano.

Estudios contratados por el Ayuntamiento a través del apoyo financiero del Ministerio de las Ciudades han tenido su atención volcada hacia la llamada área del centro expandido, región bien dotada de infraestructura, equipamientos públicos y servicios urbanos, contemplada en el Plan Director como perímetro central de la ciudad. El Municipio cuenta también con estructuras de gestión reglamentadas con actuación directa en ese área: El CONDEPHAAT –Consejo de Defensa del Patrimonio Histórico, Arqueológico, Artístico y Turístico del Estado de São Paulo y el CODEPACUA– Consejo de Defensa del Patrimonio Cultural de Amparo.

La elaboración del Plan de Rehabilitación del Centro Histórico de Amparo, apoyada por el Ministerio de las Ciudades en 2004, tuvo como meta principal la garantía de mecanismos eficaces de preservación y la valorización de su patrimonio cultural (material e inmaterial), incluyendo bienes y conjuntos edificados, el mobiliario, los equipos urbanos, así como las características del paisaje y del trazado urbano.

El plan procura incentivar nuevas y mejores condiciones de acceso a la vivienda, principalmente, de la población de baja renta, estableciendo mecanismos legales eficaces que contemplen la habitación social en el centro, priorizando el “alquiler social” en los inmuebles de interés histórico que no cumplen su función social. Para ello, propone la utilización de los instrumentos urbanísticos previstos en el Estatuto de las Ciudades, preferentemente la “utilización compulsoria”, el IPTU progresivo, el derecho de preempción e incentivos fiscales para posibles emprendedores que inviertan en la recuperación de inmuebles indicados. Algunos instrumentos como la “contribución de mejora”, la protección y la institución de Zonas Especiales de Protección Cultural ya se encuentran reglamentadas dentro del perímetro central delimitado.

Además de la utilización de los inmuebles que existen, ha sido prevista la construcción de conjuntos de viviendas de interés social en las áreas identificadas como vacíos urbanos en el área central. En una de esas áreas se propone, además, la construcción de un cine-auditorio.

Otro aspecto importante es la reestructuración del sistema viario y del transporte por medio de la ordenación del tráfico de vehículos, peatones y de las demás formas de transporte.

El Plan, elaborado a través de un acuerdo entre el Ayuntamiento de la Estancia Hidromineral de Amparo y el equipo técnico de la Casa de Arquitectura fue finalizado en diciembre de 2005.

La implementación de las acciones discriminadas en el Plan está prevista que suceda dentro de un periodo de cuatro años, iniciado en el primer semestre de 2006, con la definición del cuerpo técnico responsable, y que será finalizado en el segundo semestre de 2009, con el seguimiento y evaluación del programa.

OLINDA/PE

PATRIMONIO DE LA HUMANIDAD AMENAZADO POR EL RIESGO DE DESLIZAMIENTOS

Olinda, ciudad histórica y patrimonio de la humanidad, fundada por los portugueses en 1535, posee un Polígono de Preservación con área de 10,4 km², dentro del que se encuentra el denominado “polígono del interés histórico y artístico”, con cerca de 1,2 km², en el que la preservación es rigurosa. Sin embargo, los riesgos de este patrimonio son inminentes, debido, sobre todo, a las posibilidades de resbalamientos y deslizamientos de laderas.

Hace varios siglos –desde el tiempo de la colonización portuguesa– el patrimonio histórico y arquitectónico de Olinda se encuentra amenazado por los movimientos lentos de las laderas que afectan a los sillares y provocan grietas variadas y tendenciosas en las construcciones próximas a las laderas. La intensificación de la urbanización de la ciudad a lo largo del tiempo alteró el relieve original así como las condiciones de equilibrio iniciales, lo que ha influido en que ocurran movimientos en las laderas. En los últimos años, la elevación del nivel de agua en el suelo, aliado al precario o inexistente sistema de drenaje de aguas pluviales y de recogida de residuos, la remoción de vegetación y la ejecución de cortes y sedimentaciones inestables para la construcción de viviendas, están contribuyendo al desencadenamiento de procesos de inestabilización. Actualmente, algunas edificaciones se encuentran inhabilitadas por riesgo de desplome, ya que presentan varias grietas.

El fenómeno de movimentación de las laderas en Olinda empezó a ser analizado a partir de la década de los setenta. Sin embargo, acciones de mayor impacto y de carácter institucional sólo surgen a partir de mediados de los noventa, volcadas especialmente hacia los asentamientos precarios, las favelas.

Por primera vez, va a desarrollarse una labor multidisciplinar e integrada que reúne a profesionales, del Ayuntamiento y de la Universidad Federal de Pernambuco, con experiencia en deslizamientos de laderas y procesos correlativos, y técnicos y especialistas implicados en la cuestión del patrimonio histórico. En coherencia con las directrices del Programa de Rehabilitación de Áreas Urbanas Centrales, el Minsiterio de las Ciudades ha decidido colaborar y financiar estas actividades.

El proyecto tiene como objetivo desarrollar soluciones estructuradoras para los problemas de deslizamientos y la consolidación del patrimonio histórico construido, a través de proyectos de ingeniería relacionados con la contención de laderas, recuperación estructural, drenaje y red de recogida de residuos, así como, detallar el proyecto estructural de las áreas más afectadas (actualmente inhabilitadas) en las laderas de los cerros del Sitio Histórico (Zona Especial de Protección Cultural- I).

Esta labor será estructurada en tres grandes ejes:

1. **Proyectos de sistema de alcantarillado sanitario y de drenaje de las aguas superficiales –con el objetivo de eliminar la totalidad de fosas y sumideros, así como la complementación de la red de recogida de residuos en el área de proyecto.**
2. **Proyecto de supervisión de la estabilidad de las laderas y de edificios tras la implantación de obras de contención, así como de la operación de los sistemas de alcantarillado sanitario y de drenaje de aguas pluviales.**
3. **Proyecto de recuperación y refuerzo estructural en el que se verán afectadas edificaciones públicas y particulares que presenten daños derivados de las movimentaciones de las laderas.**

El área de estudio corresponde a la Zona Especial de Protección Cultural (ZEPC-I), localizada en el Sitio Histórico de Olinda, en el que se incluyen los barrios de Varadouro, Carmo, Amparo, parte de Guadalupe, Bonsucesso y Amaro Branco, y en la que se encuentra ubicada la mayoría de los edificios de expresivo valor arquitectónico y cultural: Monumentos, iglesias, museos, así como talleres de los principales artistas, por lo que esta zona constituye la parte de la ciudad más visitada por los turistas.

Los recursos para viabilizar todos los estudios y actividades alcanzan un total de 350 mil reales, y proceden del Ministerio de las Ciudades, por medio del Programa Nacional de Rehabilitación de Áreas Urbanas Centrales.

Sobre la base del producto final del proyecto, se podrán captar los recursos para las intervenciones de ingeniería.

APOYO A PROYECTOS DE FORTALECIMIENTO INSTITUCIONAL Y DE PLANIFICACIÓN URBANA

Junto a otras iniciativas de preservación del patrimonio, el fortalecimiento institucional de los municipios para enfrentar el conjunto de cuestiones ambientales y sociales que implica el sostenimiento de estas acciones es una preocupación del Ministerio de las Ciudades. Para ello, se procura articular las acciones del Programa de Rehabilitación de Áreas Urbanas Centrales con otros programas federales, especialmente con los del ámbito del propio ministerio.

El Ministerio de las Ciudades también desarrolla una acción específica para la cuestión de los deslizamientos de laderas e inundación en asentamientos precarios, proporcionando apoyo técnico y financiero para la capacitación de equipos municipales, elaboración de planes de reducción de riesgos y proyectos de estabilización de laderas. En esta modalidad, el Ayuntamiento de Olinda ha sido atendido con una inversión total de R\$ 340 mil.

Este apoyo debe producir técnicos más capacitados, un plan de riesgos concluido y proyectos de estabilización de las laderas en asentamientos precarios.

El fortalecimiento institucional y la elaboración de proyectos y estudios específicos de contención de la colina histórica de Olinda deben permitir al municipio recibir nuevos recursos necesarios para las obras de estabilización que permitirán la permanencia e incluso el refuerzo de los usos del área histórica de la ciudad, garantizando su rehabilitación y la preservación del patrimonio de la humanidad.

DIVERSIDAD FUNCIONAL, CALIDAD AMBIENTAL Y MEJOR ACCESO A LOS CENTROS

page 85

En algunas ciudades, la solución de los problemas ambientales y urbanísticos que afectan sus centros es esencial para mejorar la calidad de vida o atraer nuevos habitantes, actividades y frequentadores.

El proceso de elaboración de los planes de rehabilitación, con recursos del Programa de Rehabilitación de Áreas Urbanas Centrales en Aracaju, Belo Horizonte, Maceió, Porto Alegre y Vitória, permite identificar esos problemas y proponer soluciones integradas, así como articular inversiones en las áreas de accesibilidad, infraestructura, mobiliario urbano y paisaje. La definición de legislaciones urbanísticas específicas para nuevas construcciones y para aprovechamiento de los edificios desocupados en las áreas centrales, además de instrumentos para inducir el uso de los inmuebles, especialmente en programas de naturaleza social, también tiene el papel de viabilizar las metas de los planes de rehabilitación y garantizar sus directrices.

En Belo Horizonte, Porto Alegre y Vitória, la utilización de inmuebles públicos para habitación social es un componente importante de la rehabilitación del centro.

PORTO ALEGRE/RS

ESPACIO PÚBLICO Y ESTÍMULO A LA CONVIVENCIA EN EL CENTRO

El área central de Porto Alegre concentra varias funciones y en ella el uso habitacional todavía es fuerte y no sufre la despoblación que caracteriza otras ciudades brasileñas. No obstante, se observa una pérdida de dinamismo y desvalorización económica y simbólica. Uno de los factores de esa desvalorización es la situación de los espacios públicos, inclusive por la calidad del mobiliario urbano, implantado de forma fragmentada e incoherente con los espacios existentes.

Por eso, la intervención en el centro de Porto Alegre tiene como preocupación principal la mejoría del espacio público y de las posibilidades de convivencia entre las diferencias, además de la adaptación de las condiciones de identificación de la población con el área central y con la historia de la formación de la ciudad.

El Plan de Rehabilitación del Centro de Porto Alegre nació del convenio, firmado en diciembre de 2004, entre el Ministerio de las Ciudades y la Municipalidad de Porto Alegre. En esa ocasión, el Ministerio ya apoyaba a la Municipalidad en la elaboración de estudios para la ampliación del vano de la compuerta de agua, que se localiza en el pórtico central del puerto de la ciudad. A partir de 2005, el Programa Nacional de Rehabilitación destinó recursos para la elaboración del plan de Porto Alegre.

La finalidad del plan general de rehabilitación es la elaboración e implementación de una política municipal que congregue acciones de diversos órganos federales y municipales involucrados en la recuperación y preservación del área central y en su desarrollo económico. Este asocia las directrices de la Municipalidad con las acciones anteriores ya apoyadas por el Ministerio de las Ciudades (Programa de Rehabilitación, Secretaría Nacional de Transporte y de la Movilidad, y de la Trensurb), además de las acciones y directrices del Programa Monumenta del Ministerio de la Cultura.

Su elaboración está apoyada en la promoción de la mejoría de la calidad de vida de la población residente y de los usuarios del área central. Esto se da por medio del estímulo de actividades económicas en la región; incentivo a la participación de la población local, como factor fundamental del proceso de rehabilitación urbana, mediante la inclusión de programas asociados a la

educación ambiental y patrimonial; mejoría de la accesibilidad del área central, con atención especial para personas portadoras de necesidades especiales y adaptación de la estructura del transporte colectivo.

El Plan permite, también, una mejor articulación con las iniciativas ya en desarrollo por el Ministerio de las Ciudades y la Caixa Económica para promoción de habitación social en el centro de Porto Alegre, mediante la reforma de inmuebles.

Abertura de la compuerta del Lago Guaíba

Uno de los proyectos más importantes del proceso de rehabilitación en Porto Alegre se refiere a la apertura del acceso al Lago Guaíba. Utilizando recursos del OGU de 2004 del Programa Nacional de Rehabilitación, la Municipalidad desarrolló estudios y proyectos que permiten ensanchar el vano de la compuerta del Lago Guaíba, localizado en frente al Pórtico Central del Puerto de la Ciudad.

La idea es permitir el acceso al área portuaria, cuyos galpones están siendo recuperados con recursos del Monumenta, desde el Centro Histórico, posibilitando el desarrollo futuro de actividades culturales, de recreación y de turismo junto a la margen del Lago Guaíba.

La ampliación del vano de la compuerta de 7 a 12 metros garantizará, además del mejor acceso al frente de agua del lago del río Guaíba, de extrema importancia para la asimilación de la lógica urbana de Porto Alegre, la visibilidad del propio centro de la ciudad y de sus principales monumentos a partir del río, contribuyendo a la asimilación de conjunto del área central.

El ensanchamiento de la compuerta está asociado a la retirada de trecho de la estructura ferroviaria de la Trensurb, que también impedía el acceso al pórtico y al río. Esa obra fue concluida a mediados de 2006, y falta apenas ejecutar el ensanchamiento de la compuerta.

PROYECTO TROLE HISTÓRICO

En la misma perspectiva de rescate de los estándares urbanos, está el proyecto Trole Histórico, un esfuerzo concentrado de diversas instituciones públicas y privadas, sobre todo de la Trensurb, con el objetivo de rescatar la memoria del transporte colectivo en Porto Alegre. El proyecto está compuesto por un museo montado en una línea de trole histórica, que recorren el "corredor cultural" de la ciudad.

Además de constituir una atracción turístico-cultural por sí solo, ese verdadero museo vivo podrá, a través de programas educativos, asegurar a las futuras generaciones nociones de ciudadanía vinculadas a la importancia del transporte público, a la preservación cultural, etc.

El Proyecto está compuesto por las siguientes intervenciones: Centro de Memoria del Transporte Público Porto-Alegrense; estaciones para embarque y desembarque; Línea de Trole Histórico.

El itinerario retoma el antiguo trayecto del trole, sale de la Plaza XV (Largo Glênio Peres), sigue por la Av. Sete de Setembro hasta la calle João Manoel y continúa por la calle de la Praia hasta la Usina del Gasómetro. Serán recuperados dos troles del fabricante J. G. Brill, de Filadelfia, EUA, que compondrán la flota.

INMUEBLES DE LA UNIÓN PARA HABITACIÓN SOCIAL

Entre los inmuebles del INSS que están siendo destinados para fines habitacionales o de regularización catastral a partir del convenio firmado con el Ministerio de las Ciudades en Porto Alegre, hay un edificio modelo para las acciones de rehabilitación de centros, según las directrices expresadas por el Gobierno Federal.

Este inmueble, situado en la Av. Borges de Medeiros, 727, fue ocupado por 120 familias durante el Foro Social Mundial y negociado durante el evento por el Ministerio, que apuntó la posibilidad de destinarlo a habitación de interés social, con recursos del Gobierno Federal, a través del Crédito Solidario.

Al comienzo de 2006 técnicos del Programa Nacional de Rehabilitación se reunieron con el INSS, la Caixa Económica, el Movimiento Nacional de Lucha por la Vivienda -que había promovido la ocupación durante el Foro- y el Gobierno del Estado, para formular un acuerdo que posibilitase la adquisición, recuperación y destinación del inmueble para familias con renta máxima de tres salarios mínimos. Fue entonces firmado un Término de Compromiso incluyendo las partes citadas, en el cual el Gobierno del Estado se compromete a adquirir el inmueble y destinarlo a la habitación de interés social y asegura que su reforma se hará con recursos de los programas habitacionales del Ministerio de las Ciudades.

No obstante, las negociaciones con el Gobierno del Estado no se concluyeron. En seguida fueron realizados una nueva evaluación y un proyecto de destinación del inmueble del INSS en consonancia con los principios definidos por la Medida Provisoria 292/2006. Esa propuesta de legislación, firmada por el

Presidente Lula, tuvo aplicabilidad durante 4 meses, pero el Congreso Nacional no la hizo efectiva en la forma de ley. El objetivo de esa propuesta era la simplificación de mecanismos de destinación de inmuebles de la Unión para regularización catastral y habitación social.

A partir de la MP 292, la viabilidad económica de la destinación del inmueble en cuestión pasó a contar exclusivamente con recursos del Programa Crédito Solidario, del Ministerio de las Ciudades, siendo que la alienación del inmueble, por primera vez en la historia del Fondo General de la Previsión Social y del INSS, está prevista para que se haga directamente a la cooperativa vecinal.

Actualmente, el Programa Nacional de Rehabilitación trabaja también en Porto Alegre con la recuperación y transformación para habitación de interés social de un inmueble del Patrimonio de la Unión, que será ejecutado también a través del Programa Crédito Solidario, cuyas principales características son el traspaso de recursos directamente a asociaciones y cooperativas, reforzando la importancia de la solidaridad para el encuentro de soluciones compartidas.

MACEIÓ/AL

PLAN DE RECALIFICACIÓN E INVERSIONES EN INFRAESTRUCTURA

Como en la mayoría de las ciudades brasileñas, el centro de Maceió retrata la historia de la ciudad a través de espacios impregnados de significado y de informaciones, que actualmente pasan por un proceso de "desvalorización", degradación física y vaciamiento de población. Entre 1970 y 2000, el centro de la ciudad perdió más de la mitad de la población. Actualmente, predominan actividades relacionadas al comercio y servicios, además de actividades institucionales. En este cuadro diversos bienes culturales, se encuentran en proceso de ruina.

Por otra parte, el área central de Maceió se encuentra marcada por presentar graves problemas en la infraestructura de saneamiento básico, lo que perjudica la calidad de vida de los vecinos, las actividades ejercidas en el barrio y provoca que el centro sea poco atractivo para nuevas inversiones.

En octubre de 1997, a través del Decreto n° 5.700, parte del barrio del Centro de Maceió fue delimitado por el plan Director (actualizado en 2005) como una Zona Especial de Preservación 2 –ZEP 2–, que de acuerdo con la aplicación de la ley Municipal n° 4.545 de noviembre de 1996, tiene, por medio de incentivos fiscales, el objetivo de preservar los conjuntos históricos, su patrimonio cultural, artístico y arquitectónico, restaurando las fachadas de los edificios y también su interior.

Con el objetivo de proponer mejoras en la calidad de vida de la población comprendida en su totalidad, en 2001, fue elaborado un documento titulado: "Centro– recalificación urbana", caracterizado como una fase preliminar de los trabajos que deben desarrollarse en el área correspondiente al Centro Histórico de la ciudad de Maceió. Este documento identificó la necesidad de investigaciones, cálculos y datos complementarios para subsidiar una propuesta de intervención para ese lugar. En esta etapa inicial los trabajos corrieron a cargo de la SMPD (Secretaría Municipal de Planificación y Desarrollo) en conjunto con diversos órganos de la administración municipal e Instituciones Federales.

En 2004, el municipio recibió recursos del OGU a través de enmienda parlamentaria, de cerca de 5 millones de reales, para realizar intervenciones en el área central, como pavimentación, enterramiento de redes eléctrica y telefónica, instalación de equipamientos urbanos, islas de servicio, infraestructuras y equipos que han beneficiado parte del área de intervención.

Otra parte de las obras de infraestructura se está llevando a cabo con recursos destinados por el Programa Nacional de rehabilitación en 2006, que serán combinados con recursos de otro programa del Ministerio de las Ciudades llamado Pro Municipio.

Por otro lado, y revelando el principio de fortalecimiento de la gestión y de la necesidad de planificación global de las acciones, se está elaborando el Plan de Recalificación para el Centro de Maceió, también apoyado por el Programa de Rehabilitación en 2006. El plan elabora la propuesta de una amplia intervención urbana, con ejecución de obras infraestructurales y urbanísticas con el fin de incrementar el desarrollo sostenido a través de su vocación comercial, y al mismo tiempo rescatar su patrimonio histórico, cultural y arquitectónico, convirtiendo al Centro de la Ciudad en un espacio más agradable y más atractivo.

El apoyo financiero del Ministerio de las Ciudades permitirá al municipio financiar las encuestas y estudios para fijar las directrices que orienten al conjunto de las inversiones públicas en el lugar. Entre estas investigaciones, se destacan dos. La primera se destina a caracterizar a la población que reside, trabaja y frecuenta el centro de Maceió, con especial atención al área crítica del la "Feira do Passarinho" y las demás áreas adyacentes a las vías del tren. La segunda, tiene como meta identificar edificios y terrenos vacíos, así como evaluar su viabilidad para el uso residencial y comercial.

Los objetivos sectoriales que ya han sido fijados implican la reordenación de los espacios públicos, entre los que se incluyen el comercio informal y la creación de un sistema de seguridad; la revalorización del patrimonio; la implementación de proyectos sociales y la recuperación de la infraestructura, sistema viario y accesibilidad, pavimentación y drenaje del área.

La ciudad de Maceió ya viene utilizando instrumentos como exención y cuotas especiales de IPTU, incentivos y beneficios fiscales y financieros para la recuperación del patrimonio histórico e institución de Zonas Especiales de Interés Cultural. Otros instrumentos, como IPTU progresivo en el tiempo, parcelación y edificación compulsoria, expropiación y concesión de uso especial para fines de vivienda, están previstos en el Plan Director, aprobado en diciembre de 2005, aunque carecen de reglamentación.

Otro aspecto fundamental que se tiene que considerar, como apuntan los responsables locales, es la adecuación del Proyecto de Recalificación del Centro a las acciones previstas para el barrio en el nuevo Plan Director Municipal.

●BELO HORIZONTE/MG

LEGISLACIÓN URBANÍSTICA Y PROMOCIÓN DE LA VIVIENDA SOCIAL

El área central de Belo Horizonte sufre con un relativo vaciamiento poblacional asociado al deterioro de las condiciones ambientales y de la calidad de su espacio público. Procurando revertir este cuadro, el Programa de Rehabilitación de Áreas Urbanas Centrales ha apoyado acciones con recursos a fondo perdido durante los años 2004 y 2005.

El Plan de Uso y Ocupación de los Viaductos y Pasarelas del área central de Belo Horizonte ha sido realizado con el apoyo financiero del Ministerio de las Ciudades a partir de 2004. Este proyecto específico trata de los bajos de los viaductos a lo largo de la Avenida Expresa Este-Oeste, proponiendo su rehabilitación físico-ambiental e integración al patrimonio de la ciudad como áreas funcionales y socialmente útiles, además de discutir sus usos actuales y proponer alternativas a los grupos de recogedores y recicladores de residuos.

Entre las posibilidades para el aprovechamiento de estos espacios detalladas en el plan se hallan la construcción de unidades habitacionales, pequeños comercios, puestos de inclusión digital e internet, puestos de policía, médicos y otros servicios de apoyo a la comunidad, baños públicos, áreas de ocio y talleres de capacitación, áreas para la producción y venta de artesanía, e incluso espacios para eventos de gran tamaño.

Por su parte, el Plan de Rehabilitación Urbana Central de Belo Horizonte, apoyado por el Ministerio de las Ciudades en el año 2005, actúa en el denominado “hipercentro” de la capital minera. Definido como una macrozona por la Ley de Parcelación, Ocupación y Uso del Suelo, de 1996, con partes añadidas del Parque Municipal, parte de manzanas a lo largo del Riberão Arrudas y de áreas adyacentes a la Plaza Raul Soares, el hipercentro comprende el área entre la Avenida Bias Fortes, Rua Timbiras, Avenida Afonso Pena, Avenida Assis Chateaubriand, Rua Sapucaí y el lecho de los raíles del metro. El hipercentro corresponde a una cuarta parte de toda la ciudad planeada de Belo Horizonte, edificada en el final del XIX y el comienzo del siglo XX según el plan de Arão Reis, y envuelta por un bulevar periférico conocido como Avenida Contorno.

Este plan, que incluye una relación de los inmuebles disponibles para uso de viviendas, tiene como objetivo presentar la situación actual del área, con sus deficiencias y potencialidades, e indicar acciones e instrumentos (entre los que se incluyen los previstos en el Estatuto de la Ciudad) necesarios para la implementación de propuestas para el lugar, muy especialmente una propuesta de gestión democrática de la implementación y de la supervisión de las acciones indicadas en el plan. Las propuestas corresponden al resultado de un proceso de varios años de discusión sobre maneras de volver a incentivar las inversiones públicas y privadas en el área, donde se observa despoblación y salida de algunas actividades, lo que conduce al abandono de inmuebles y al deterioro de espacios públicos.

Con el fin de viabilizar la construcción del Plan de Rehabilitación, el Ayuntamiento de Belo Horizonte ha destacado mecanismos legales y urbanos que ya existen en el conjunto urbano declarado de interés histórico y artístico, tales como:

- * Transferencia del derecho de construir como incentivo para la recuperación de inmuebles declarados de interés histórico y artístico (mecanismo utilizado en los centros comerciales populares);
- * Exención de IPTU para recuperación de inmuebles;
- * Zonas Especiales de Interés Cultural;
- * Taller de seguimiento de proyectos;
- * Proyecto de descontaminación visual (en curso);
- * Inventario del patrimonio por barrio.

En el ámbito de la gestión, algunas medidas ya han sido tomadas por el Ayuntamiento en el transcurso del proceso de elaboración e implantación del plan:

- * Revisión de la estrategia de planificación y operación del sistema viario y de transporte colectivo, de tal manera que sea utilizado efectivamente como inductor de propuesta de estructuración general de la ciudad y de la estructura interna deseada para el Hipercentro;
- * Prioridad para el peatón en las áreas de interés histórico-cultural, como en el caso de la Calle Caetés, en la región de la Plaza de la Estação;
- * Elaboración de la legislación específica para flexibilizar los parámetros urbanísticos y edilicios, de tal manera que posibilite la reforma de inmuebles comerciales o mixtos y su transformación para uso habitacional.

LA VIVIENDA SOCIAL EN LA LEGISLACIÓN DEL HIPERCENTRO Y EN EL PLAN DIRECTOR

En febrero de 2005, el Ayuntamiento de Belo Horizonte instituyó el Grupo Gerencial para el Hipercentro (medida nº 4.262), destinado a estudiar y definir procedimientos que se refieren a la implantación de emprendimientos residenciales en el área de intervención. Este grupo se encuentra formado por representantes del ayuntamiento y por un conjunto de actores privados y la Caixa, y una de sus principales tareas es la formulación de propuesta de Proyecto de Ley que disponga sobre "normas específicas para adaptación de edificaciones situadas en el Hipercentro de Belo Horizonte".

El apoyo del Ministerio de las Ciudades y de la Caixa al proceso de discusión sobre la legislación para el hipercentro tuvo como preocupación principal viabilizar el mantenimiento y promoción de viviendas populares, Habitación de Interés Social (HIS) y de renta media baja en el centro, ante las expectativas de valoración con el conjunto de medidas de mejora e incentivo a otros usos. En enero de 2006, el Ayuntamiento envió a votación la primera propuesta del Proyecto de Ley que altera patrones urbanísticos en el hipercentro, incluidas las reglas que tienen como meta atender a las preocupaciones con la vivienda social.

La preocupación con la cuestión de la vivienda se ha manifestado asimismo en la discusión con los técnicos del ayuntamiento sobre la alteración del Plan Director y su relación con la legislación del hipercentro. Por un lado, ya existían en la legislación municipal instrumentos como el "derecho de preempción" –para facilitar la adquisición de inmuebles– y el Convenio Urbanístico de Interés Social (artículo 70 de la ley 7.165/96), que tiene como objetivo reglamentar acuerdos entre el ayuntamiento y el sector privado para promover parcelaciones y construcción de vivienda social en la ciudad. Por otro lado, se ha considerado necesario aumentar la viabilidad de las AEIS (Áreas Especiales de Interés Social) en el área central y mejorar su articulación con los instrumentos que existen en el Plan Director Municipal y otros previstos en el Estatuto de la Ciudad, especialmente los que inducen la función social de los inmuebles vacíos o subutilizados.

Todo este proceso de discusión y revisión de legislación es un avance en el sentido de adecuar los instrumentos a los objetivos de la política federal para las áreas centrales y las directrices más amplias del Estatuto de la Ciudad, en especial en el sentido de romper la tendencia de segregación expresada en gran parte de la legislación urbanística que induce a promover vivienda social sólo en áreas distantes y desvalorizadas de las ciudades. Además, posibilita cuestionar las propuestas de flexibilización urbanística que no se encuentren vinculadas a contrapartidas de los empresarios que garanticen la obtención de beneficios sociales.

También con el objetivo de fomentar la vivienda de interés social en el centro, está la negociación –en el ámbito del Convenio suscrito por los Ministerios de las Ciudades y de la Seguridad Social y por el INSS– para el destino de inmueble para viviendas en la Calle de los Caetés.

Este edificio ha sido incluido en la lista de los inmuebles afectados por el citado Convenio, porque está localizado en un área que hasta hace poco tiempo se encontraba totalmente ocupada por el comercio ambulante, moteles y establecimientos informales. La viabilidad de la utilización habitacional del inmueble del INSS ha podido concretarse a través del Programa de Arrendamiento Social (PAR) o de asociación de inversiones federales y municipales. A través del PAR, la persona que vive en el inmueble, que debe tener una renta mínima mensual de hasta seis salarios mínimos, tiene la opción de compra al final del contrato de arrendamiento.

REHABILITACIÓN DE "FRENDES DE AGUA", REFUERZO DE LAS POTENCIALIDADES ECONÓMICAS Y GARANTÍA DE INCLUSIÓN SOCIAL

page 104

Muchos proyectos de renovación urbana en antiguas áreas portuarias se llevaron a cabo en ciudades americanas y europeas. Sus modelos -orientados generalmente a la creación de espacios adecuados a las actividades globalizadas o de marcas reforzadoras de la competitividad internacional de esas ciudades- ejercen fuerte atracción sobre algunos planificadores brasileños.

Pero las ciudades brasileñas no están en el primer mundo, por lo tanto, sus proyectos deben adecuarse a las características de la urbanización brasileña. Como en cualquier otra intervención urbanística, la inclusión social debe ser una de las directrices.

Por el hecho de que parte de las áreas vacías y desactivadas de los complejos portuarios son de propiedad federal, el Ministerio de las Ciudades ha participado de la discusión sobre el carácter de los proyectos que buscan la reutilización de esas áreas, en las ciudades de Recife, Rio de Janeiro y Natal. La idea de que los frentes de agua deban ser recuperados y revalorizados en provecho de la ciudad y de sus ciudadanos de todas las clases sociales viene creciendo. Y todavía más, la rehabilitación debe reforzar las actividades productivas adaptadas a la identidad de los barrios linderos, y no apenas buscar la creación de nuevas tarjetas postales o territorios segregados para actividades y frecuentadores "de punta".

PROYECTO RECIFE Y OLINDA

GARANTÍA DE LA FUNCIÓN SOCIAL DE LOS TERRENOS PÚBLICOS E INCLUSIÓN SOCIAL

Con el objetivo de rehabilitar el área central de la región metropolitana, el plan Complejo Turístico Cultural Recife-Olinda y su proyecto urbanístico, el Proyecto Recife-Olinda, que actúa específicamente en el área entre Brasília Teimosa, en Recife, y el Sitio Histórico de Olinda, permitirán transformaciones sociales y ambientales esenciales para ese territorio.

El Ministerio de las Ciudades participa de la formulación de este proyecto desde 2004, aplicando recursos para subsidiar discusiones y elaborar proyectos y propuestas, además de coordinar el grupo de trabajo formado por varios órganos del gobierno federal, por el gobierno del Estado de Pernambuco y por las municipalidades de Recife y Olinda. En ese esfuerzo interinstitucional, la principal preocupación del Ministerio de las Ciudades es garantizar que el proyecto sea coherente con los objetivos del Estatuto de la Ciudad y que los terrenos de la Unión que integran el área de intervención cumplan su función social, favoreciendo el uso democrático de los espacios rehabilitados y la manutención de la habitación social.

PASADO Y FUTURO

El frente marítima que se extiende de la Colina Histórica de Olinda al Parque de la ex Estación Rádio Pina o Manguezais, en Recife, a pesar de albergar una de las mayores densidades de patrimonio cultural material e inmaterial del país y de ser dotada de paisajes naturales de extraordinaria belleza, ha sido ocupada de forma dispersa, subutilizada y, en varios puntos, degradada. Gran parte de los terrenos mal aprovechados pertenecen al Gobierno Federal.

La idea de tratar este territorio como un conjunto especial, marcado por sus vínculos históricos e interacción económica y cultural, generó una serie de inversiones en el área de restauración de edificaciones y monumentos. Además del reaprovechamiento de áreas subutilizadas, saneamiento y urbanización de asentamientos precarios, por medio de programas municipales, provinciales y federales.

Desde mediados de los años 90, una visión más global y relacionada al desarrollo metropolitano comenzó a predominar, en función de los proyectos Metrópole 2010 y Metrópole Estratégica, desarrollados en alianza por la Fundación de Desarrollo Municipal del Gobierno del Estado de Pernambuco y municipalidades de Recife y Olinda.

En seguida, el plan para el Complejo Turístico Cultural Recife/Olinda, elaborado por las respectivas municipalidades, propone intervenciones e instrumentos para promover la integración de la planificación y de la gestión territorial con la gestión de las actividades turístico-culturales del centro de la región metropolitana de Recife.

El Plan del Complejo Turístico Cultural Recife/Olinda articula e integra políticas, programas, proyectos y acciones, define intervenciones prioritarias, indica nuevos usos y actividades para el área, así como propone un modelo de gestión compartida entre los entes federados. Establece circuitos entre sus cuatro territorios: Olinda, Tacaruna, Recife y Brasília Teimosa. En cada uno de estos territorios identifica núcleos y establece conexiones entre ellos.

Cada núcleo es constituido por un equipamiento principal y equipamientos secundarios a partir de los cuales se desarrolla un proceso de recalificación urbana y de valorización cultural, y las actividades comerciales y de servicios del entorno.

DELIMITACIÓN GEOGRÁFICA

Adoptando estos marcos como presupuestos y en resultado de una conjugación de esfuerzos e intereses, en abril de 2005 fue firmado, entre las tres esferas de poder Ejecutivo (Federal, Provincial y Municipal), un Acuerdo de Cooperación Técnica con miras a la elaboración y la implementación del proyecto Recife/Olinda.

Este acuerdo fue celebrado al abrigo del Convenio para implementación del plan del Complejo Turístico Cultural Recife/Olinda, que le sirve de encuadramiento y que, inclusive, define el modelo de gestión. Así fue constituido un Consejo Político, un Núcleo Gestor y una Cámara Temática, esta última dedicada exclusivamente al proyecto Recife/Olinda.

Con este encuadramiento institucional, es formulada una propuesta urbanística para el área de cerca de 280 hectáreas, de las cuales 200 están localizadas en Recife y 80 en Olinda.

El Proyecto define tres zonas: de Intervención (ZI), de Encuadramiento (ZE) y de Alcance (ZA). La Zona de Intervención comprende las áreas predominantemente vacías, ociosas o con usos pasibles de desactivación, además de abarcar también las áreas ocupadas por villas de emergencia que serán objeto de urbanización. La ZI está dividida en 12 sectores: Istmo y Coqueiral; Villa Naval; Puerto de Recife; Muelle José Estelita y Muelle de Santa Rita; Isla del Maruim; Santo Amaro, Comunidad del Pilar, Salgadinho, Azeitona,

Coque, Coelhos y Brasília Teimosa. 71,4% de las áreas que constituyen la Zona de Intervención quedan en Recife, y 28,4% pertenecen a Olinda.

La Zona de Encuadramiento consiste en las áreas próximas a las de la Zona de Intervención, que será foco de futuras operaciones urbanas o inversiones complementarias.

La Zona de Alcance cuenta con las áreas del entorno de las Zonas de Intervención y de Encuadramiento, desde la Colina Histórica de Olinda hasta el parque de la ex Estación Rádio Pina, correspondiendo al área total del Complejo Cultural Recife/Olinda.

INMUEBLES PÚBLICOS

La operación urbana denominada “Proyecto Recife/Olinda” es parte integrante del Plan del complejo y propone una nueva ocupación urbanística para el frente marítimo del centro de la metrópolis.

Gran parte del suelo que será utilizado en la operación urbana del proyecto es de propiedad pública, siendo actualmente utilizado por la Marina de Brasil (Villa Naval y Escuela de Aprendices de Marineros), por Portobrás (Puerto de Recife) y por RFFSA (Muelle José Estelita), además de las áreas de propiedad de la Unión -terrenos costeros- sin utilización como el Coqueiral y el Istmo de Olinda. En total, el área de terreno perteneciente a la Unión representa 67% de la superficie total de intervención del proyecto Recife/Olinda.

Además de los terrenos de la Unión, complementan el área de intervención del Proyecto Recife/Olinda cuatro sectores urbanos compuestos por lotes de menores dimensiones y de propiedades diversas, en un área de 101.000m².

Un de los sectores queda en Olinda, entre Varadouro y la Playa de Milagres, a la entrada del Istmo. Con pocas cuadras, ese trecho es compuesto por inmuebles de la Municipalidad de Olinda, actualmente utilizados por secretarías municipales, y de propiedad privada. En el acceso al Istmo queda una pequeña ocupación irregular de baja renta, que es un trecho relevante en el proyecto, por posibilitar el restablecimiento de la histórica relación entre Olinda y Recife.

El segundo trecho queda en Santo Amaro, en Recife. Además de lotes de instituciones privadas, hay también lotes de la Unión (Camare), del Gobierno de Pernambuco (Escuela Pública Almirante Soares Dutra) y de la Municipalidad de Recife (Plaza General Abreu y Lima, y Núcleo de Tecnología Educativa I). Ese sector es importante en el proyecto por establecer una conexión entre la Villa Naval y el Barrio de Recife.

El tercer trecho abarca el Muelle de Santa Rita, a las márgenes de la cuenca del Pina. Y el cuarto sector abarca tres cuadras en el barrio de São José, siendo una de ellas el Mercado de Flores, cerca del 'Camelódromo' (área destinada a vendedores informales estacionarios).

PATRIMONIO HISTÓRICO

La riqueza histórica y urbana contenida en la Zona de Intervención del proyecto Recife/Olinda y en su entorno inmediato indica, por un lado, referencias a ser seguidas y, por otro, cuidados en el abordaje del área.

Además de varios edificios significativos aislados, el área del proyecto engloba cinco sitios históricos, que son el Barrio de Recife, Santo Antônio, São José, Boa Vista y Colina Histórica de Olinda, ciudad que, en 1982, recibió, de la Unesco, el título de Ciudad Patrimonio Cultural de la Humanidad.

En esos sitios históricos está concentrada la mayoría de las edificaciones más importantes en lo que se refiere al valor artístico, cultural e histórico, entre las que se destacan las iglesias y sus torres imponentes, tanto en el centro de Recife, como en la Colina de Olinda.

Existen también edificaciones declaradas patrimonio de interés por el Estado dentro del área de intervención, en especial las fortificaciones de Brum y de las 5 Pontas. Todavía dentro de la Zona de Intervención, se encuentra el conjunto de almacenes portuarios a lo largo de la Av. Alfredo Lisboa y el conjunto de la iglesia de Santo Amaro de las Salinas y del Cementerio de los Ingleses.

Existe también la preocupación con el patrimonio arqueológico, ya que buena parte de las áreas de intervención está situada sobre un sitio arqueológico urbano. Hay dos ruinas arqueológicas en las áreas de intervención: el Fuerte do Buraco y la fortificación de la Porta da Terra.

PROYECTO RECIFE/OLINDA

El proyecto Recife/Olinda es una operación urbana, de escala metropolitana, que busca la rehabilitación urbana y ambiental a través de la mejoría de las infraestructuras; de la movilidad, de los transportes y de la red de equipamientos colectivos y servicios a la comunidad; valorización del espacio público; valorización paisajística; salvaguarda y protección de los ecosistemas naturales y constitución de la estructura ecológica urbana (márgenes, áreas permeables y áreas plantadas); salvaguarda y protección del patrimonio

cultural (sitios, edificios, acontecimientos, etnografía); valorización de los frentes de agua considerados "baldíos"; ampliación de la centralidad metropolitana, atracción de nuevos residentes de varios grupos sociales y fijación de los actuales, entre los cuales existe un importante porcentual de baja renta, a través de la mejora de las condiciones de habitabilidad de la población existente y creación de nuevos empleos.

Más allá de la construcción de nuevos espacios públicos para el conjunto de la ciudad y para el turismo, se trata de la expansión de las propias ciudades de Recife/Olinda, ocupando áreas extremadamente bien localizadas y mal utilizadas.

Las intervenciones urbanas incorporarán a la ciudad los márgenes de agua, como el estuario de los ríos Capibaribe y Beberibe, la cuenca del Pina y el Océano Atlántico, como áreas públicas de calidad y lugares para instalación de nuevos emprendimientos de residencia, comercio y servicios, para segmentos que son de interés social, familias con renta mensual de hasta cinco salarios mínimos, hasta rangos superiores a 12 salarios mínimos de renta.

El plan prevé la creación de 1,29 millones de m² de nuevo terreno urbano, con infraestructura, que debe estar completamente vendido en 15 años, e incluye un fuerte componente de lotes para equipamiento turístico y comunitario, dinamizando su vocación de utilización pública y de actividades de recreación.

Poco más de 10% del área está destinada al mercado popular de habitación, comercio y servicio. Serán creadas 7.696 nuevas unidades habitacionales, 1.826 de ellas (23,7% del total) destinadas al mercado popular. Los parques y otras áreas de recreación ocuparán 800 mil m².

Están previstas inversiones del orden de 270 millones de reales exclusivamente para nuevas infraestructuras.

PROPUESTAS PRINCIPALES

Istmo y Coqueiral (Sector 1): garantía de las visadas de la Colina Histórica de Olinda, rescatándola y promoviendo nuevas visadas; garantía de la relación de la colina con la planicie y la característica de espacio de transición entre los centros históricos de Recife y de Olinda; apertura de acceso al frente de agua y recuperación del estuario del Río Beberibe.

* Villa Naval (Sector 2): valorización del patrimonio histórico en el Cementerio de los Ingleses, Iglesia de Santo Amaro das Salinas y Hospital de Santo Amaro; destinación de parte del área al mercado popular de habitación, comercio y servicio, y otra para diversidad funcional: oficinas, habitación, nuevas edificaciones para la vivienda de oficiales de la Marina de Brasil y equipamientos de recreación. Y más: paseos públicos; creación de la plaza de agua de Santo Amaro; construcción de un nuevo puente que articula el área al Barrio de Recife.

* Puerto de Recife (Sector 3): reestructuración del Puerto con la manutención del muelle norte; agregación de nuevas funciones portuarias (terminal marítima y de pasajeros); valorización del patrimonio histórico y urbano (Fuerte del Brum, Terminal de azúcar y silos portuarios); rescate del antiguo camino de articulación entre Recife y Olinda; destinación de parte del área al mercado popular de habitación, comercio y servicio y otra para diversidad funcional (oficinas, habitación, comercio y equipamientos turísticos y de recreación); paseos públicos; y construcción de nuevo puente que articula el área a la Villa Naval.

* Muelle José Estelita y Muelle de Santa Rita (Sector 4): articular la ciudad con el frente de agua; valorizar el patrimonio histórico (Fuerte de las Cinco Pontas y su entorno histórico configurado por los barrios de São José y Santo Antônio); destinar parte del área al mercado popular de habitación, comercio y servicio; paseos públicos; diversidad funcional (oficinas, habitación, comercio y equipamientos turísticos y de recreación).

* Isla del Maruim (Sector 5): complementar la urbanización por medio de la construcción de nuevas unidades habitacionales, equipamientos colectivos, comunitarios y de generación de renta (construcción del muelle de apoyo a los pescadores); paseos públicos y vía de contorno; urbanización y recuperación ambiental de la margen; acceso al frente de agua.

* Santo Amaro (Sector 6): complementar la urbanización a través de la construcción de nuevas unidades habitacionales, equipamientos colectivos, comunitarios y de generación de renta; articulación con la ciudad; acceso al frente de agua; paseos públicos y espacio público y de recreación a lo largo del canal que corta el área.

* Pilar (Sector 7): urbanización del área a través de la construcción de nuevas unidades habitacionales, comercio, servicio y equipamientos colectivos, comunitarios y de generación de renta; acceso al frente de agua; articulación de la comunidad con la ciudad; creación de espacios públicos y de recreación comunitario; valorización del patrimonio histórico (iglesia del Pilar).

* Salgadoinho (Sector 8): reestructuración de la ocupación del área; agregación de nuevas funciones de carácter metropolitano; destinación de parte del área al mercado popular de habitación, comercio y servicio; diversidad funcional (oficinas, habitación, comercio y equipamientos turísticos y de recreación); reducción de las barreras viales; articulación del área con el parque Arcoverde, el Coqueiral y el Istmo de Olinda; paseos públicos.

* Azeitona (Sector 9): urbanización del área por medio de la construcción de nuevas unidades habitacionales, comercio, servicio y equipamientos colectivos, comunitarios y de generación de renta; articulación de la comunidad con la ciudad; creación de espacios públicos y de recreación comunitaria; y recuperación de los frentes de agua.

* Coque (Sector 10): urbanización del área a través de la construcción de nuevas unidades habitacionales, comercio, servicio y equipamientos colectivos, comunitarios y de generación de renta; articulación de la comunidad con la ciudad; creación de espacios públicos y de recreación comunitaria.

* Coelho (Sector 11): urbanización con la construcción de nuevas viviendas, comercio, servicio y equipamientos colectivos, comunitarios y de generación de renta; articulación de la comunidad con la ciudad; creación de espacios públicos y de recreación comunitario; recuperación de las frentes de agua.

* Brasília Teimosa (Sector 12): complementar la urbanización construyendo nuevas unidades habitacionales, comercio, servicio y equipamientos colectivos, comunitarios y de generación de renta; creación de espacios públicos y de recreación comunitaria.

OBRAS EN CURSO

La discusión sobre el Complejo Turístico y cultural, que fundamenta la intervención del Proyecto Recife-Olinda, se inició a mediados de la década del 90, paralelamente a la revitalización del Barrio de Recife, e incluye a la creación del Puerto Digital. De ese modo, con financiación de las más diversas fuentes, especialmente de los cinco grandes programas y proyectos gubernamentales (Monumenta, Prodetur, Prometrópole, Puerto Digital y Habitar Brasil), importantes obras fueron concluidas recientemente o están en curso en los diversos núcleos del Complejo.

PUERTO DIGITAL

Localizado en el centro de la región metropolitana de Recife, el Puerto Digital es un proyecto que transformó Recife Antiguo, barrio que dio origen a la capital pernambucana, en un gran parque tecnológico con producción de Tecnología de la Información y Comunicación (TIC) y foco en el desarrollo de softwares.

Son 94 instituciones entre las 86 empresas de TIC, servicios especializados y órganos de fomento, dos centros tecnológicos, ocho kilómetros de fibra óptica y 26 kilómetros de ductos, que generan 2.500 empleos. De acuerdo con datos de la Condepe-Fidem (Agencia Estadual de Planificación y Pesquisas de Pernambuco), referentes a 2003, el Puerto Digital responde por 3,5% del PIB de Pernambuco.

Entre los objetivos del proyecto están duplicar la cantidad de empresas y cuadruplicar los empleos en los próximos 10 años, con el sector respondiendo por 10% del PIB del Estado.

HABITACIÓN E INCLUSIÓN SOCIAL

La inclusión social es uno de los objetivos del actual proyecto Recife-Olinda, haciendo inclusive el contrapunto con las acciones anteriores, y se concretiza, entre otras iniciativas, a través de intervenciones de urbanización y regularización de villas de emergencia que se encuentran dentro de la zona de alcance, como Milagres, Maruim, Santo Amaro, Coque, Coelhos, Brasília Teimosa, Azeitona y Pilar y garantizan la permanencia de sus actuales habitantes en el área rehabilitada, con mejores condiciones de habitabilidad. Uno de los objetivos del proyecto es integrar plenamente estos asentamientos a la ciudad, abriendo nuevas posibilidades de desarrollo humano y económico para estas comunidades, inclusive por la previsión de actividades generadoras de empleo y renta.

Otro aspecto relevante consiste en la definición de suelo para nueva provisión habitacional popular conectada con comercio y servicios, que debe alcanzar 140 mil m² de área construida, distribuidos en los diversos sectores de la Zona de Intervención. Las viviendas para el mercado popular corresponden al 24% del total de viviendas previsto en el proyecto.

IMPLEMENTACIÓN

Con duración prevista para dos décadas, el proyecto trabaja con el objetivo de construir 150 mil m² por año, dentro de una planificación que incluye, además de la construcción, infraestructura adecuada y espacios públicos para la población.

Serán invertidos R\$277,7 millones en infraestructura, divididos en demoliciones, recuperación del patrimonio existente, modelación y preparación del terreno, redes hidráulicas (agua, cloacas y drenaje pluvial), redes eléctricas, redes de telecomunicaciones, pavimentación, accesos especiales (puentes), espacios verdes y obras marítimas.

La estrategia de financiación e implementación de la operación urbana es la de constitución de una sociedad, de propiedad de los entes públicos que participan del proyecto (Gobierno Federal, Provincial y Municipios de Recife y Olinda). Esta sociedad, al atraer socios privados, promoverá la implantación progresiva de infraestructura y urbanización de las áreas de villa de emergencia a medida que vende área construida de los más diversos usos.

Esta organización implementadora asumirá la gestión del suelo público del área abarcada por el proyecto. Además de las inversiones de la iniciativa privada a ser captadas, el proyecto también trabajará con financiaciones públicas. Además de aquellos ya en curso en el área, citados anteriormente, están previstos 100 millones en financiaciones habitacionales, a ser obtenidos a través del Ministerio de las Ciudades/CAIXA.

La empresa pública portuguesa Parque Expo, responsable por la implantación del proyecto de la Exposición Universal de Lisboa, participó como consultora del proyecto, contactada por el Puerto Digital, trayendo su experiencia en la implementación de operaciones urbanas conducidas por empresa pública y con movilización de capital privado.

A través del Acuerdo con los gobiernos locales y en posesión de grandes áreas en la zona de intervención del proyecto, el Gobierno Federal -y sus aliados- revisó los estudios y propuestas ya elaborados y está manteniendo las directrices del Programa Nacional de Rehabilitación para el área.

PARTICIPACIÓN POPULAR

La información, la participación de la población y la opinión pública de las dos ciudades son decisivas para el éxito del proyecto. Es imprescindible que tanto el ciudadano común como los agentes políticos, económicos y culturales participen directamente en el proceso de toma de decisiones sobre las propuestas, ya que su participación será fundamental para su concretización.

En ese sentido, a partir del lanzamiento de la propuesta de la operación urbana, en marzo de 2006, un calendario de discusiones públicas fue iniciado, y los proyectos están siendo desarrollados del punto de vista del diseño urbano y del punto de vista de la constitución jurídica-institucional para su implementación, así como su viabilidad económico-financiera.

INNOVACIÓN

El proyecto Recife/Olinda innova en el sentido del desarrollo urbano por varias razones. En primer lugar, por ser construido de forma federativa: los proyectos de rehabilitación incluyen siempre diferentes actores gubernamentales y la constitución de una plataforma de toma de decisiones e implementación formada por todos estos actores. Esa forma federativa es fundamental para la sostenibilidad del proyecto y para que él sufra menos influencias de disputas político-partidarias y de la discontinuidad administrativa.

En segundo lugar, en la propia construcción de la propuesta, el desafío lanzado por el proyecto de rehabilitación es atraer inversiones privadas, pero incluyendo la premisa de la presencia de beneficiarios de baja renta. Ese compromiso, asumido por todos los aliados involucrados, representa una formulación innovadora fundamental para proyectos de ese tipo en contextos, como el brasileño, en los cuales la mayor parte de la población no tiene acceso a las condiciones básicas de urbanidad y corre el riesgo de expulsión cuando las áreas son valorizadas por inversiones públicas.

La inclusión territorial -objetivo fundamental de las estrategias actuales de desarrollo urbano en el país- debe ser una marca de los proyectos de rehabilitación, pues se trata de una problemática y de una estrategia distintas de los paradigmas dominantes en los proyectos de frente marítimo ya elaborados en otras ciudades, sobre todo en los países del hemisferio Norte.

RIO DE JANEIRO/RJ

EL DESAFÍO DE DINAMIZAR Y REPOBLAR LOS BARRIOS CENTRALES Y PORTUARIOS DE RIO DE JANEIRO

El área portuaria de Rio de Janeiro viene pasando por un proceso de

degradación que se inició todavía en la década del 60 cuando, a semejanza de las áreas portuarias de otras diversas ciudades, comenzó un proceso de obsolescencia del puerto. Esto ocurrió en función de cambios tecnológicos que acabaron por contribuir también con el abandono de los barrios vecinos, tanto en sus actividades económicas relacionadas al apoyo portuario, como al número de habitantes en la región.

La acción de rehabilitación de la Zona Portuaria y del centro de Rio de Janeiro busca, por medio de acciones municipales y federales integradas, devolver la importancia y la dinámica de esa área, a partir de la cual la ciudad creció y se desarrolló.

Participan de la ejecución del proyecto el Gobierno Federal, vía Ministerios de las Ciudades, de la Cultura, Planificación y Transportes, en alianza con la Municipalidad de Rio de Janeiro. Son objetivos comunes a los participantes potenciar y calificar las infraestructuras, las actividades económicas, turísticas y culturales; los recursos ambientales y los asentamientos ya existentes; así como atraer hacia el lugar nuevos emprendimientos, habitantes y usuarios, de forma sostenible del punto de vista económico y socio-ambiental, por medio de una actuación integrada.

Ese proyecto es también una buena oportunidad para dar una nueva destinación social a terrenos de la Unión que perdieron su función original.

CARACTERÍSTICAS DEL ÁREA DE INTERVENCIÓN

El Puerto de Rio de Janeiro fue la primera obra de infraestructura pública de transportes del país que fue construido por el gobierno republicano. Cuando fue inaugurado el primer trecho del Muelle de la Gamboa, en 1910, se daba la primera gran reforma urbanística de la Ciudad Maravillosa, con la abertura de las avenidas Rio Branco y Beira-Mar. Ese trecho fue erguido sobre un área rellena que sucedió a las playas y ensenadas de Saúde, Gamboa y Santo Cristo, barrios que integraban la región portuaria. Con eso, el área conocida como "Praíha" (Playita), que correspondía a la antigua faja costera, quedó definitivamente aislada del resto de la ciudad.

La expansión de la actividad portuaria resultó en la inauguración del Muelle de São Cristóvão en 1927, del Muelle de Caju en 1947 y del Muelle Mauá en 1952, produciendo una sectorización y especialización del Puerto de Rio que perdura hasta los días de hoy.

En la década del 60, el desarrollo vial desfiguró la región, con la construcción de viaductos y pistas expresas elevadas. La vista de la bahía a partir de la Avenida Rodrigues Alves quedó interrumpida debido de la substitución de las rejas de hierro que cercaban el área del puerto por muros de concreto. Los factores recientes más impactantes de la ruptura en la malla urbana de los barrios Saúde, Gamboa y Santo Cristo fueron la construcción de la vía expresa Perimetral, entre las décadas de 70 y 80, alterando la delimitación de la Zona Portuaria - ZP (quedando esta limitada al lado derecho de la Avenida Rodrigues Alves), y la implantación de la conexión expresa entre los barrios de Santo Cristo y Botafogo.

La región perdió parte significativa de su expresión económica, y varias de sus áreas progresivamente se están degradando, acarreado un éxodo residencial y económico, que genera desocupación y subutilización de inmuebles y subsiguientes ocupaciones irregulares.

Con el pasar del tiempo, las ricas casas antiguas existentes en las principales y tradicionales calles de los barrios de la zona portuaria, características de una época histórica de vitalidad del área, se desvalorizaron y se degradaron. Por otro lado, los morros fueron objeto de ocupación irregular y hoy albergan villas de emergencia consolidadas, donde se concentra buena parte de la población de los barrios.

La legislación de zonamiento y uso del suelo de Rio de Janeiro se reportaba a una destinación original del área, que privilegiaba la actividad industrial y portuaria. Eso contribuyó para impedir la instalación de otros usos, que no fuera el portuario.

Hoy, el panorama reinante es de espacios ocupados por almacenes vacíos, galpones y líneas ferroviarias de alimentación al puerto desactivado, calles casi sin aceras, viviendas en estado precario, iluminación pública deficiente grandes avenidas con tránsito pesado y desconexión económica y social con el resto de la ciudad.

LAS PROPUESTAS ANTERIORES

Hace más de dos décadas, el área portuaria de Rio de Janeiro ha sido objeto de propuestas de renovación urbana que hasta hoy no se concretaban por la divergencia de expectativas entre las principales partes involucradas: el Gobierno Federal, por intermedio de la Companhia Docas de Rio de Janeiro, y la Secretaría del Patrimonio de la Unión, los mayores propietarios de tierras de la región; la RFFSA (Red Ferroviaria Federal), también propietaria y que posee instalaciones desactivadas en el lugar, y la Municipalidad de la Ciudad de Rio de Janeiro.

“RECICLAJE URBANÍSTICO”

En 1983, la ACRJ (Asociación Comercial de Rio de Janeiro) había propuesto un “reciclaje urbanístico” de la zona portuaria, teniendo en vista la transformación de la ciudad en un importante polo exportador. En el proyecto de esta entidad, fueron previstos complejos comerciales que integraban hoteles, bares y restaurantes, auditorios y centros de convenciones, “banco de datos internacional”, tiendas, oficinas y áreas de recreación con el objetivo de reforzar la vocación económica de la ciudad como prestadora de servicios y polo comercial internacional del país. Además, la ACRJ también pretendía la cesión de los almacenes y de otras áreas pertenecientes a Docas para la construcción de un show room y de un Centro de Exposición de Exportadores. Esta propuesta no sensibilizó a Docas do Rio debido a las dificultades institucionales y jurídicas de operacionalización de una alianza en la utilización de las instalaciones portuarias. Eso porque, en aquella época, la Autoridad Portuaria todavía no pensaba en interrumpir la movimiento de carga en los 3,5 km de muelle que, van desde el Muelle de la Plaza Mauá - Muelle Oscar Wienshenk, incluida en el área central de negocios - hasta la Terminal Novo Rio.

La Municipalidad y el Estado, a esa altura, tampoco parecían muy interesados en el proyecto de rehabilitación de la región. Frente a una fuerte presión por la preservación de las características históricas de la región ante de una posible amenaza de demolición en masa, la municipalidad formuló dos proyectos preservacionistas de gran atractivo comunitario: el Corredor Cultural y el Proyecto SAGAS – Proyecto en los barrios Santo Cristo, Gamboa y Saúde.

La idea de Revitalización Urbana

Después de las elecciones municipales de 1992, hubo cambios de rumbo. La situación también se alteró en el plan federal, en particular para la Docas do Rio, con la aprobación de la Ley Federal número 8.630/93 -llamada Ley de Modernización de los Puertos-, que introdujo el arrendamiento de las instalaciones portuarias, entre otros instrumentos.

Innumerables estudios proponiendo la desactivación operacional del Muelle de Gamboa fueron presentados utilizando como justificativa que las actividades portuarias se encontraban coaccionadas por el crecimiento del centro de la ciudad.

La participación del sector privado no se restringiría al arrendamiento de las áreas, siendo también prevista la formación del consorcio Rioporto – constituido por instituciones financieras, órganos gubernamentales, empresas inmobiliarias, comunidad, y las propietarias de los terrenos: Docas

do Rio y RFFSA (Red Ferroviaria Federal S.A.), con vistas a coordinar la implementación del programa.

Las obras de recuperación estructural jamás fueron iniciadas, en razón de una serie de impedimentos de naturaleza jurídica para la disponibilidad del área perteneciente a la Unión, y por divergencias entre Docas do Rio y la Municipalidad.

EL PLAN MUNICIPAL DE RECUPERACIÓN DEL ÁREA PORTUARIA

El Plan de Recuperación y Revitalización de la Área Portuaria, elaborado por la Municipalidad de Rio desde 2004, demuestra la disposición y la preocupación del Poder Público local en revertir el proceso de degradación de la región. Él engloba los siguientes aspectos: reestructuración del sistema vial; implantación de Vehículo Liviano sobre Rieles (VLT) y del sistema ciclovial; recuperación de inmuebles preservados; construcción de equipamientos culturales y de recreación; alteración de la legislación para incentivar el uso habitacional y de servicios; creación de líneas de microcrédito para estimular la economía local. El área territorial abarcada por el proyecto es de 3.177.000 m², y están previstas inversiones públicas y privadas de cerca de R\$ 3 mil millones.

Por intermedio del Instituto Pereira Passos (IPP), fueron elaborados para esta área proyectos de reurbanización de espacios públicos (en las calles Sacadura Cabral, Livramento, Pedro Alves y Santo Cristo, Avenida Rodrigues Alves y Plaza Mauá), y en los morros Saúde, Gamboa, Livramento, Pinto, y Conceição. Además, la municipalidad calculó un potencial de renovación del área, a partir de la demolición de construcciones no cubiertas por las salvaguardas de preservación y utilización de áreas vacías pertenecientes al gobierno federal.

La estrategia adoptada por la Municipalidad se fundamenta en la implementación de varios proyectos e intervenciones puntuales, tanto en espacios públicos como privados, no estableciendo, no obstante, un plan global para el área que contorne posibles efectos negativos para el patrimonio edificado, para las poblaciones y las actividades económicas presentes en la región.

LOS INMUEBLES DE LA UNIÓN Y LA CREACIÓN DEL GT INTERMINISTERIAL

En el área de intervención del plan municipal existe un gran stock de inmuebles públicos con potencial de renovación pertenecientes a los órganos federales. Casi todos esos inmuebles perdieron la función original, tanto como consecuencia del proceso de modernización de las actividades portuarias, como por la transferencia de actividades a otras localidades.

Es inequívoca la necesidad de que estos inmuebles cumplan su función social en la ciudad, volviendo a ser plenamente utilizados. El encaminamiento comenzó con la construcción de una alianza entre el Gobierno Federal y la Municipalidad de Rio de Janeiro para implementación de todos los proyectos de rehabilitación, proyectos que pueden integrar las intervenciones en el patrimonio federal y agregar de forma articulada un conjunto de intervenciones en el área de transporte, movilidad urbana y vivienda por medio de programas federales.

A comienzos de 2004, el Gobierno Federal creó un Grupo de Trabajo Interministerial con el objetivo de evaluar las propuestas de la Municipalidad de Rio de Janeiro para la rehabilitación del área portuaria del Puerto de Rio de Janeiro, especialmente incluyendo grupos propios de la Unión para definir en qué intervenciones el Gobierno Federal podría realizar alianzas y cuáles instrumentos podrían ser utilizados o creados para acompañar e implementar las acciones programadas.

SUBGRUPOS DE TRABAJO

Para el análisis del proyecto fueron creados cuatro subgrupos de trabajo: Habitación, Transportes, Urbanismo y Arreglo Institucional y Proyectos Específicos.

El Subgrupo Habitación, coordinado por el Ministerio de las Ciudades, fue encargado de evaluar el conjunto de intervenciones relacionadas al uso residencial propuestas por el Instituto Pereira Passos; evaluar el conjunto de proyectos y propuestas en el ámbito de la Secretaría Municipal de Habitación y analizar el potencial de articulación de los programas de repoblación del área central de Rio de Janeiro.

Otra atribución del subgrupo fue identificar y proponer formas de viabilizar la utilización, incluyendo el uso habitacional, de inmuebles y terrenos sin uso operacional de propiedad de la Unión o de órganos de la Administración Pública Federal.

El Subgrupo Transportes, coordinado por la Secretaría de Movilidad Urbana del Ministerio de las Ciudades, analizó los proyectos de intervención en el sistema vial, VLT, expresando la necesidad de coordinación de todas estas intervenciones con un plan global de movilidad y transportes.

El Subgrupo Urbanismo y Arreglo Institucional, coordinado por la Secretaría Nacional de Programas Urbanos del Ministerio de las Ciudades y por el Ministerio del Planificación, analizó la legislación vigente en el municipio, sus

instrumentos urbanísticos y el potencial de acción por medio de la movilización de estos instrumentos, además de alternativas jurídicas de constitución de un Consórcio Público, formado exclusivamente con el objetivo de gestionar la implementación de las acciones y atraer inversores privados.

El Subgrupo Proyectos Especiales, coordinado por el Ministerio del Planificación, examinó los proyectos propuestos y privilegiados por la Municipalidad de Rio de Janeiro incluyendo órganos federales: Policía Federal, Edificio A Noite (INPI), Museo de Ciencia y Tecnología y terrenos de la RFFSA.

El Grupo Interministerial tuvo todavía la preocupación de promover la abertura de diálogo directo con instituciones representativas, buscando el carácter participativo, la participación y el compromiso con la ejecución del Proyecto.

Del Trabajo del GT, después de oír también representantes de la sociedad civil, resultó una serie de recomendaciones en el sentido de la revisión de la estrategia adoptada por la Municipalidad, una propuesta de modelo de gestión y el encaminamiento de intervenciones concretas.

Las recomendaciones, que incorporan objetivos y directrices del Programa de Rehabilitación de Áreas Urbanas Centrales del Gobierno Federal, son las siguientes:

- * **revisión del alcance y redefinición del perímetro del Proyecto de Revitalización de la Zona Portuaria;**
- * **integración de las Políticas Municipales;**
- * **elaboración de un Plan Urbanístico y revisión del Plan Director;**
- * **delimitación y reglamentación, por ley, de una nueva AEIU; * gestión Integrada y Participativa;**
- * **evaluación del mercado inmobiliario;**
- * **integración de las Políticas Municipales y Provinciales de Transporte.**

Para el Gobierno Federal, la vivienda es el elemento fundamental en la propuesta del Área Portuaria, pues relaciona los diversos proyectos de mejoría urbana previstos para la región. No obstante, deben ser incorporadas al proyecto formas de financiación que promuevan la permanencia de la población residente en el lugar, buscando evitar su expulsión en el caso de eventual valorización inmobiliaria.

En el área habitacional, los estudios indican que existe la posibilidad de producción superior a 2 mil unidades habitacionales. La ejecución de algunos emprendimientos ya fue iniciada, nueve inmuebles de la Unión y uno del INSS ya fueron disponibilizados para el programa PAR. Otros dependerán de regularización de los registros o aceptación de los actuales ocupantes.

MODELO DE GESTIÓN

También fue de responsabilidad del Grupo de Trabajo del Gobierno Federal estudiar un modelo de arreglo institucional que pueda viabilizar el acompañamiento continuo de las acciones del Gobierno Federal en el proyecto de rehabilitación del área portuaria de Rio de Janeiro.

Ese modelo tiene como premisa básica la necesidad de facilitar la comercialización de los inmuebles y la posibilidad de formación de alianzas entre entidades públicas y privadas, con el objetivo de viabilizar el surgimiento de nuevas actividades en la región, en el menor espacio de tiempo. Fueron estudiadas las siguientes alternativas:

- * **formación de Fondos Inmobiliarios;**
- * **creación de un ente gestor del Patrimonio Inmobiliario de la Región Portuaria;**
- * **formación de un Consorcio Público entre la Unión y la Municipalidad de la Ciudad de Rio de Janeiro u otro instrumento de alianza;**
- * **utilización de instrumentos de alianza previstos en el Estatuto de la Ciudad, como urbanización consorciada, consorcios inmobiliarios y operaciones interrelacionadas.**

El resultado de las acciones del Grupo de Trabajo fue la firma, el día 24 de marzo de 2006, de un Acuerdo de Cooperación Técnica entre la Unión, por intermedio del Ministerio de las Ciudades, del Ministerio de la Cultura, del Ministerio del Planificación, Presupuesto y Gestión y del Ministerio de Transportes y el Municipio de Rio de Janeiro, con la intervención de la Companhia das Docas de Rio de Janeiro y la participación del BNDES y CAIXA ECONÔMICA.

ACUERDO DE COOPERACIÓN TÉCNICA

El Acuerdo de Cooperación Técnica comprende el área formada por los barrios Saúde, Gamboa, Santo Cristo, São Cristóvão, Benfica, Vasco da Gama y Caju. Ese acuerdo tiene como objetivo la mejoría de los accesos viales y ferroviarios, la ejecución de emprendimientos habitacionales en inmuebles públicos de la Unión y la transferencia de terrenos públicos en el área Portuaria para usos sociales y proyectos de rehabilitación.

Están previstas en el Acuerdo varias acciones, ya con recursos definidos, totalizando una inversión inicial del Gobierno Federal de R\$232 millones.

Entre las inversiones que ya estaban en ejecución durante la firma del acuerdo, están la mejoría del acceso ferroviario al Puerto de Rio de Janeiro -liberación de la línea ferroviaria Arará-Jacarezinho- y la disposición de nueve inmuebles de la Unión (SPU) para el Fondo de Arrendamiento Residencial (FAR).

El conjunto de acciones para la mejoría del acceso ferroviario al Puerto de Rio de Janeiro -liberación de la línea ferroviaria Arará-Jacarezinho-, ya en curso, pretende liberar la faja de uso de la línea férrea en trecho Arará-Jacarezinho, que está ocupado por chozas. Las aproximadamente 140 familias que están en el lugar serán instaladas en otro lugar para que se pueda construir un muro de seguridad entre la villa de emergencia de Arará y el ramal ferroviario.

La alienación de nueve inmuebles de la Unión (SPU) para el Fondo de Arrendamiento Residencial de la Caixa Económica (FAR) y anuncio de los cuatro emprendimientos del PAR para los mismos nueve inmuebles, localizados en las calles Senador Pompeu y Gamboa, atenderán a 111 unidades habitacionales, de hasta cinco salarios mínimos.

GRUPO EJECUTIVO PERMANENTE

Para la implementación y el acompañamiento de las acciones fue prevista la creación de un Grupo Ejecutivo con la participación de todos los órganos involucrados.

Son atribuciones del Grupo Ejecutivo providenciar la implementación de las acciones urbanísticas, turísticas, culturales, económicas, financieras y socio-ambientales; definir las estrategias de implementación de los programas y proyectos; viabilizar la elaboración de estudios técnicos, en especial los relativos a la mejoría y articulación del sistema de transporte y emprendimientos habitacionales, necesarios para la rehabilitación del área portuaria de Rio de Janeiro.

El Grupo también acompañará la elaboración e implementación de los programas y proyectos, con el objetivo de garantizar sus metas; instituir los subgrupos temáticos para la definición y aprobación de los proyectos; designar los técnicos para componer los subgrupos temáticos.

Entre las directrices establecidas, están la atención a las familias que serán reinstaladas por las intervenciones propuestas y la garantía de participación de la sociedad civil en la elaboración de los proyectos y en el acompañamiento de su implementación.

NATAL/ RN

DIVERSIFICACIÓN DE USOS: ÁREA PORTUARIA Y VIVIENDA EN EL BARRIO DE RIBEIRA

La acción de Rehabilitación del Área Central de Natal, Barrio de la Ribeira, tuvo inicio con la solicitud del Gobierno del Estado de Rio Grande del Norte al Ministerio de las Ciudades para cesión del área que actualmente ocupa la CBTU, para la instalación de una Terminal Pesquera Pública.

La solicitud fue analizada por la Secretaría Nacional de Programas Urbanos del Ministerio de las Ciudades y la Compañía Brasileña de Trens Urbanos (CBTU) que llegaron a la conclusión de que la instalación de la Terminal Pesquera en el área de la CBTU no sería adecuada, debido a que la extracción de parte de los raíles que llegan al centro de la ciudad y al Puerto inviabilizaría cualquier expansión futura del sistema.

El equipo del programa Nacional de Rehabilitación elaboró por ello una propuesta alternativa para la instalación de la Terminal Pesquera en área continua al Puerto, previendo la expansión asociada del Puerto a la instalación de la Terminal Pesquera, disminuyendo costes y ordenando el territorio común a los dos lugares.

A partir de este punto el Programa Nacional de Rehabilitación ha promovido reuniones entre representantes del Gobierno Federal y de los Gobiernos Autónomo y Municipal para la definición y cesión de área para la instalación de la Terminal Pesquera, y de área para expansión del Puerto de Natal, además de viabilizar la coordinación de inversiones en el área central de la ciudad.

En su nueva propuesta, la Terminal Pesquera tendrá 22 mil m², y contará con la posibilidad de uso de una pequeña parte del terreno de la CBTU, al tiempo que integra el proyecto con la propuesta de atraque de barcas y con las necesidades de expansión del puerto. La gran importancia de este proyecto radica en su capacidad de rehabilitar urbanísticamente el centro, aliado a la generación de empleo y renta relacionada a la expansión de la industria pesquera local.

Al comienzo de 2005, el Ayuntamiento de Natal solicitó recursos al Ministerio

de las Ciudades para la elaboración de un plan de rehabilitación del centro de la ciudad con el fin de coordinar todas las inversiones y necesidades de rehabilitación del área del puerto, impulsada por las inversiones en los grandes equipamientos (Terminal Pesquera y ampliación del Puerto).

La intención es integrar el Programa de Rehabilitación de la Ribeira con la instalación de la Terminal Pesquera y la expansión del Puerto, con lo que se asegura y se invierte en acciones de intermodalidad, valorización y uso de frentes de agua, además de las directrices marcadas por el Plan Metropolitano de Transporte y Tráfico.

Contando con el interés turístico que el área presenta, sobre todo por la presencia del río Potengi y del patrimonio histórico, se preve la complementación entre las actividades de pesca y los usos de cultura y ocio, con la posibilidad de funcionamiento durante las 24 horas del día. Para ello, se asegurarían la logística, la seguridad y la vigilancia para esas actividades, además de las intervenciones previstas en la mejora de los espacios públicos.

La posibilidad de discutir la utilización de áreas de propiedad de la Unión para un conjunto de usos vinculados a la rehabilitación de la Ribeira resulta muy importante para el proyecto de Natal. Esta situación se entiende que deriva de la obligación constitucional de dar una función social a la propiedad, ya sea pública o privada. En este caso, la función social se encuentra claramente relacionada a la posibilidad de generación de renta para la población, por medio de las actividades involucradas. Sin embargo, además de la destinación del área para la Terminal Pesquera, el plan de Rehabilitación de la Ribeira prevé la regularización de la situación de las empresas y de la comunidad de Maruim.

La cuestión de la vivienda es un tema que emerge dentro del Plan de rehabilitación de la Ribeira, teniendo en cuenta las diversas peculiaridades locales, así como el gran número de inmuebles desocupados o subutilizados identificados en el barrio.

El Programa REHABITAR, elaborado por el Ayuntamiento en conjunto con la Caixa y la Cooperación Francesa e instituido por ley municipal en julio de 2004, tiene como meta la adaptación de uso de inmuebles privados para viviendas de interés social. Para ello, se establecieron en ley la utilización de instrumentos como la expropiación, los acuerdos entre el sector público y el privado y la adecuación de la legislación urbanística para uso mixto. Además de estos pasos, el Municipio podrá recibir inmuebles para los fines del REHABITAR como pago para saldar créditos tributarios de los propietarios y de terceros.

Ciertamente la revisión del Plan Director de Natal deberá prever el uso de otros instrumentos del Estatuto de la Ciudad, especialmente para aprovechar la oportunidad de uso de los inmuebles subutilizados.

Existe una Ley de Operación Urbana Ribeira, con fecha de 1997, que en estos momentos se encuentra en fase de Revisión, también debido a la necesidad de que se adecúe al Estatuto de la Ciudad. Las exenciones de IPTU y reducciones de ISS—que constan en esa Ley—se encuentran vinculadas a las mejoras de las edificaciones y al estímulo al uso habitacional en el área delimitada por la Ley. El objetivo principal es el estímulo para la reutilización de las edificaciones, el mantenimiento y las reformas que consideren el interés histórico.

El Plan de Rehabilitación de la Ribeira cuenta con un Grupo Técnico Ejecutivo y un Equipo Gestor, en el que participan representantes de las esferas federal, autonómica y municipal. Por parte del Gobierno federal, participan cuatro ministerios (Ciudades, por medio de las cuatro secretarías nacionales y de la CBTU; Planificación, a través de la SPU; Turismo y Transportes), el BNDES y la Secretaría Especial de Pesca. Esta secretaría destinará 9 millones de reales al proyecto ejecutivo y la obra de la Terminal Pesquera.

RESUELVA SUS DUDAS SOBRE REHABILITACIÓN DE CENTROS URBANOS

page 138

1-¿Qué es el programa nacional de rehabilitación de áreas urbanas centrales?

El Programa Nacional de Rehabilitación de Áreas Urbanas Centrales es un programa coordinado por el Ministerio de las Ciudades, a través de la Secretaría Nacional de Programas Urbanos. El Programa, cuyos principales colaboradores son los Ministerios de Cultura, Planificación, Turismo y las demás secretarías del Ministerio de las Ciudades, pretende revertir el proceso de vaciamiento y degradación de las áreas centrales a partir del estímulo a la utilización de inmuebles ociosos que permitan promover la mejora de las condiciones de vivienda para los habitantes actuales, además de la repoblación de la región con familias de todos los grupos sociales. Este objetivo se encuentra asegurado por medio de acciones sectoriales integradas, que envuelven el esfuerzo y los pactos entre instituciones de la Federación que promuevan y sostengan la diversidad funcional y social de esas áreas, su identidad cultural y su vitalidad económica. Este Programa forma parte de una nueva política urbana que se apoya en la utilización de instrumentos del Estatuto de la Ciudad y en la articulación entre los más variados agentes públicos y privados implicados en acciones de urbanización en esas áreas.

2 - ¿Qué es un plan de rehabilitación de áreas centrales?

El Plan de Rehabilitación Urbana del Área Central es una estrategia que orienta y define directrices de intervención física, social, económica y de regulación urbanística. El Plan puede presentar la situación actual del área, sus deficiencias y potencialidades, la formatación de sus propuestas, la indicación de las acciones y de los instrumentos (incluidos los que preve el Estatuto de la Ciudad) necesarios para la implementación de proyectos, una propuesta de gestión de la implementación y de seguimiento de las acciones indicadas.

3 - ¿Quién elabora los planes de rehabilitación y cuáles son sus contenidos?

Los Planes de Rehabilitación de Centros apoyados por el Ministerio de las Ciudades son elaborados por los municipios, gobiernos autonómicos o empresas de la administración directa. Los Planes, programas y proyectos pueden involucrar:

* Definición y delimitación de un perímetro de rehabilitación;

- Análisis de la situación socioeconómica de los residentes en el área para rehabilitación y de los posibles habitantes tras la realización de las intervenciones;

* Identificar los grupos organizados de la sociedad civil (ONGs, entidades de clase y empresariales, asociación de vecinos, sindicatos, asociaciones comerciales, clubes de comerciantes) con los que el plan será discutido y construido;

* Inventarios, recogida de datos, sistematización o análisis de diagnósticos ambientales y/o estudios históricos, geográficos, sociológicos, económicos, urbanísticos, entre otros, que ya han sido realizados sobre el área destinada a rehabilitación.

* Inventario físico que consta de catalogación de vacíos urbanos, inmuebles desocupados, terrenos e inmuebles subutilizados, estado de conservación de los inmuebles y de los espacios urbanos, usos del suelo y actividades de los inmuebles y de los espacios urbanos;

* Cálculo y evaluación de la situación accionarial y jurídica de los inmuebles públicos y privados;

* Evaluación pericial de la infraestructura urbana (redes de distribución de agua, alcantarillado, drenaje urbano, iluminación pública, telefonía y cables ópticos), de accesibilidad y del mobiliario urbano.

* Evaluación de áreas de oportunidades para promover acuerdos entre sector el público y el privado.

* Evaluación de la legislación local, autonómica y federal urbanística y de preservación del patrimonio, en el caso de que exista, identificando puntos de conflicto cuando los haya.

* Estudio de viabilidad económico-financiera, estableciendo costes, posibilidades de fuentes de financiación y de subsidios;

- Propuesta de las intervenciones urbanas y arquitectónicas en sus diferentes modalidades (reforma, restauración, adaptación, conservación, recalificación) y grados (parcial, total, preventiva, emergencial) con diversificación social y de usos de los inmuebles;

* Propuesta de formas de gestión que ofrezcan apoyo al fortalecimiento institucional y definan alternativas para la gestión integrada del área destinada a rehabilitación, que contemplen aspectos legales, financieros, institucionales, administrativos y operacionales

* Propuesta, entre otros, de proyectos de educación patrimonial, de turismo cultural y de promoción de las acciones que serán implementadas;

* Propuesta de aplicación de los instrumentos urbanísticos previstos en el Estatuto de la Ciudad y definidos en el Plan Director* como las Zonas Especiales de Interés Social, u otros instrumentos que constituyen el marco regulador del área destinada a rehabilitación;

* Propuesta de programas, entre otros, que tengan como objetivo la dinamización de la economía local con generación de empleo y renta con la inserción de la población en el mercado de trabajo, por medio de proyectos de capacitación profesional, incentivos fiscales para actividades de prestación de servicios;

* Estudio o propuesta de modelación de gestión a través de la comunidad de vecinos;

* Elaboración de propuesta de ley o decreto municipal para la definición de normas de ocupación de áreas urbanas centrales.

4 - ¿Qué es “rehabilitación” urbana?

Rehabilitación urbana es el proceso de recuperación y adaptación de áreas urbanas consolidadas subutilizadas, degradadas o en proceso de degradación con el fin de reintegrarlas a la dinámica urbana, creando condiciones e instrumentos necesarios para contener los procesos de vaciamiento de funciones y actividades.

5 - ¿Qué se entiende por “área central”?

El área central se encuentra formada por uno o diversos barrios, densamente urbanizados y consolidados, que cuentan con infraestructura urbana y concentran servicios, equipamientos culturales y urbanos y de transporte colectivo y que, en muchos casos, polarizan el empleo en la ciudad.

Las áreas urbanas centrales son barrios de uso mixto, que concentran diversidad de servicios, comercio y oportunidades y cuentan con características que los identifican y permiten su reconocimiento, debido a su arquitectura, al periodo histórico en el que fue edificado, a los equipamientos

culturales y urbanos que existen, entre otras alternativas. El centro de una ciudad corresponde a un área reconocida por la población como la que atrae a todos. El centro, que puede ser más de uno, normalmente es designado como aquel área que corresponde al centro más antiguo o como el punto de concentración de actividades administrativas, comerciales y empresariales.

6 - ¿Qué son los “vacíos urbanos”?

Los vacíos urbanos consisten en espacios abandonados o subutilizados localizados dentro de la red urbana consolidada en un área caracterizada por una gran densidad de espacios edificados. Estos vacíos pueden ser zonas industriales subutilizadas, almacenes y depósitos industriales desocupados, edificios centrales abandonados o corredores o patios ferroviarios desactivados.

7 - ¿De qué manera el municipio podría disponer de inmuebles vacíos que pertenecen a empresas públicas y/o a la Unión para fines de habitación?

En una primera etapa, el Ministerio de las Ciudades está viabilizando la alienación o disponibilización de inmuebles vacíos o subutilizados que pertenecen a la Unión, al INSS, y a la Red Ferroviaria Federal (RFFSA) para el uso habitacional en las áreas centrales. Para cada uno de los organismos federales se ha establecido una forma de disponibilización de los terrenos. En todos los casos, el municipio debe enviar a esas entidades, por medio de sus gerencias locales –en el caso de los inmuebles del INSS y del Patrimonio de la Unión– y para la sede de la RFFSA un oficio en el que se manifiesta el interés en adquirir el inmueble. Como en estos casos la transferencia se establece entre órganos públicos, no es necesario hacer una licitación para la venta del inmueble.

Aun así, los inmuebles serán tasados según las reglas de la Asociación Brasileña de Normas Técnicas, para definir su valor de venta. A continuación, serán ofertados por el valor de la tasación al órgano interesado. Además de este mecanismo, se pueden hacer cesiones reales de uso público en el caso de los inmuebles del Patrimonio de la Unión y de la RFFSA. El Ministerio de las Ciudades tiene acuerdos y convenios suscritos con cada uno de esos agentes, y los casos de interés de los municipios pueden ser también comunicados al Ministerio, para que éste señale las posibilidades específicas. En el caso de la RFFSA, existe un formulario, con su propio nombre, en el sitio electrónico del Ministerio, en el que se puede registrar el interés en la adquisición de áreas ociosas o subutilizadas que pertenecen a la Red en el municipio.

8 - ¿Por qué rehabilitar áreas centrales consolidadas?

Existen dos factores principales que deben ser tenidos en cuenta en el momento de la decisión del destino y priorización de las inversiones públicas y

que, debido a la cultura urbana brasileña, no vienen siendo evaluados en la mayor parte de las ciudades. El primero es el potencial de estoque urbano subutilizado en relación al déficit de viviendas que marca a nuestras ciudades. O sea, definir cuál es la capacidad de utilizar los inmuebles ociosos y vacíos en la dirección de reducir el déficit de habitación. El segundo es el coste de la infraestructura para que se promuevan nuevas urbanizaciones en áreas de expansión en relación al coste de implantación de actividades en las áreas centrales en las que esas infraestructuras ya se hallan presentes y que, muchas veces, también se encuentran subutilizadas. Considerando estos dos factores, se llega fácilmente a una justificación de los motivos que hacen que la rehabilitación sea una buena inversión y, sobre todo, una excelente política pública, de inclusión, de diversidad y de ciudadanía.

9 - ¿De qué manera el Programa de Rehabilitación de Áreas Urbanas Centrales apoya a los municipios?

El Ministerio de las Ciudades apoya la rehabilitación urbana al transferir los recursos a fondo perdido para la elaboración de Planes y Proyectos de rehabilitación, por medio de la coordinación sectorial, interministerial y federativa de las acciones, a través de la disponibilización de programas y de líneas de crédito para reforma, para fines habitacionales y para proyectos de saneamiento y de transporte, además de la disponibilización de inmuebles subutilizados de la Unión y de sus autarquías localizadas en áreas centrales. De esta manera, se estimula la utilización de los vacíos urbanos o subutilizados, y se cumplen las directrices del Estatuto de las Ciudades. El Programa actúa como movilizador, facilitador y fomentador de las acciones, considerando que la gestión y la ocupación del uso del suelo, así como la política urbanística, son competencia municipal.

10 - ¿Quién se encuadra en el Programa?

Se encuadran en las expectativas del programa los municipios que integran Regiones Metropolitanas y capitales que hayan sufrido procesos de vaciamiento de población y de actividades en el área central, que tengan un acervo edificado subutilizado con potencial de uso habitacional o que presenten procesos de degradación física en relación a la infraestructura y al ambiente construido en el área central. También se encuadran en el programa municipios que presenten áreas deterioradas sujetas a factores de riesgo, insalubridad o degradación ambiental en el área central.

11 - ¿Qué es vivienda de interés social?

Vivienda de interés social es la que se destina a la población de baja renta (familias con renta familiar mensual hasta cinco salarios mínimos). Se encuentra en fase de gestación el Sistema Nacional de Habitación de Interés Social (SNHIS), con el objetivo de centralizar todos los programas y proyectos

destinados a la habitación de interés social, en escala Federal, Autonómica o Municipal, utilizando la vivienda digna como vector de inclusión social. Estas alteraciones en la política han sido posibles a partir de la aprobación del proyecto de ley, de iniciativa popular, que propuso un Sistema Nacional de Habitación de Interés Social, con un Fondo destinado a dicha finalidad. Después de haber tramitado durante 13 años en el Congreso Nacional, fue aprobado, en mayo de 2005, y sancionado en junio del mismo año.

12 - ¿Por qué es importante promover el uso residencial en las áreas centrales?

La promoción del uso residencial de las áreas centrales pretende, sobre todo, posibilitar que esas áreas, así como las de otros barrios de la ciudad, tengan un uso durante 24 horas. Es común que existan centros urbanos que se quedan vacíos durante el periodo nocturno y los fines de semana. O sea, el uso casi exclusivo para actividades comerciales provoca que esas áreas sólo sean usadas durante el horario comercial, siendo subutilizadas en los otros periodos, lo que genera la idea de que el centro es un lugar vacío. El uso residencial imprime al centro la cualidad de barrio, como sucede en el resto de la ciudad.

13 - ¿Por qué es importante la participación de la sociedad en la elaboración de los Planes?

Porque en las áreas centrales se encuentran diferentes segmentos que conocen los problemas y pueden presentar ideas para los programas de rehabilitación. Pero, principalmente, porque estos diversos segmentos pueden tener intereses diferentes e incluso contradictorios en el proceso de rehabilitación, según sean propietarios de inmuebles, comerciantes, vecinos de diversas clases sociales. La participación debe garantizar, especialmente, la presencia de los sectores más vulnerables, que normalmente sufren los efectos de la valorización inmobiliaria (habitantes de corrales de vecinos, por ejemplo) o por medidas que tienden a liberar los espacios públicos (ambulantes, personas que viven en la calle, recogedores de basura etc.).

14 - ¿Por qué es importante la multidisciplinariedad para tratar las cuestiones de la degradación de los centros?

El centro de la ciudad es un área que congrega una diversidad enorme de actividades y usos, además de los diversos problemas que encontramos muchas veces de forma aislada en otras áreas. Subutilización de inmuebles, degradación del patrimonio histórico, artístico y cultural, cuestiones de violencia, narcotráfico y consumo de drogas, problemas ambientales de diversos órdenes, problemas relacionados con el tráfico y el transporte, comercio ambulante, personas que viven en la calle y otros variados conviven en una misma área que es frecuentada por una enorme población de paso, por personas que viven allí y por otras de muy diversas actividades. La solución para

todas estas cuestiones debe ser dada de manera conjunta. Los equipos multidisciplinares de ingenieros, arquitectos, asistentes sociales, sociólogos, antropólogos, urbanistas, geógrafos, economistas, entre otros, tienen el mérito de conseguir vislumbrar soluciones de problemas que una mirada sectorial es incapaz de detectar.

15 - ¿Cuál es el origen de los recursos financieros aplicados a partir del Gobierno Federal?

Directamente, el Programa de Rehabilitación del Ministerio de las Ciudades apoya, con recursos no onerosos o a fondo perdido del Presupuesto General de la Unión (OGU), la elaboración de Planes de Rehabilitación y las acciones que se le relacionan para definir las áreas que serán rehabilitadas. Además del conjunto de acciones, la definición de estrategias y proyectos locales de intervención integrada son necesarios también para la recalificación del espacio urbano. También a través del OGU y de otras diversas líneas de financiación, el Ministerio de las Ciudades fomenta la producción habitacional y la ejecución de planes, proyectos y obras de transporte, movilidad y de saneamiento ambiental. Entre los recursos onerosos para la vivienda, existen el Programa Crédito Solidario, que cuenta con un fuerte subsidio del Gobierno Federal; el Programa de Arrendamiento Residencial (PAR), con recursos del Fondo de Arrendamiento Residencial, en el que las familias pagan un arrendamiento durante 15 años con derecho de compra al final; los recursos del FGTS, a través de los Programas Pro-Vivienda, Apoyo a la Producción de Vivienda, Inmueble en la Planta, Crédito Asociativo, Carta de Crédito Individual; además de los recursos de la Resolución 460 para construcción, reforma y compra de material. La Secretaría de Movilidad apoya planes de accesibilidad y movilidad con recursos a fondo perdido del OGU y financia obras y proyectos ejecutivos con recursos onerosos, además de trabajar con recursos onerosos del FGTS, en el Programa pro-Transporte, y del FAT, en el Programa Pro-Mob. La Secretaría de Saneamiento cuenta con recursos onerosos, del FGTS y del FAT, a través de los programas de financiación para la implantación de ampliación de redes de abastecimiento de agua, recogida y tratamiento de residuo sanitario, redes de drenaje urbano, limpieza pública y destino de residuos sólidos, de fortalecimiento institucional de las concesionarias y, asimismo, a través del Programa Pro-Sanear, que utiliza recursos del FGTS; y recursos no onerosos en los programas de apoyo a planes de saneamiento integrado, drenaje urbano, limpieza y disposición de residuos sólidos, alcantarillado sanitario y combate al desperdicio de agua.

Entre los colaboradores del Programa en el Gobierno Federal, pueden citarse como fuente de inversiones financieras los recursos de préstamos del BID, a través del Prodetur (Ministerio de Turismo) y del Monumenta (Ministerio de Cultura), recursos onerosos y no onerosos del Ministerio de Transportes, del Ministerio de Cultura (IPHAN) y financiamientos de la Caixa.

16- ¿El Programa de Rehabilitación de Áreas Centrales tiene recursos financieros para la elaboración de Planes?

Sí, se pueden acceder a los recursos para la financiación de planes a través de Consultas Previas enviadas al Programa, una vez que se respeten las reglas y los plazos definidos al comienzo de cada año en los Manuales incluidos en la llamada Sistemática de Contratación.

17- ¿Existen recursos del Presupuesto para realizar obras?

Hoy, los recursos para realizar obras son destinados solamente por medio de enmiendas parlamentarias. Es decir, a través del sistema actual, los municipios deben discutir con la base de apoyo parlamentaria la inclusión de una enmienda para realizar obras en centros.

18- ¿Quiénes pueden solicitar estos recursos?

Ayuntamientos y gobiernos autonómicos, representados por la figura del Jefe del Poder Ejecutivo de los Estados, del Distrito Federal y de los municipios, o su representante legal, y los dirigentes máximos de órganos de la administración indirecta de los Estados, del Distrito Federal y de los municipios.

19 -¿Cuáles son los instrumentos urbanísticos del Estatuto de la Ciudad que se pueden utilizar para inducir el reaprovechamiento de estas áreas?

Aunque el Estatuto de la Ciudad no haga referencia explícita a la rehabilitación de las áreas centrales, varios son los instrumentos urbanísticos que ofrece el Estatuto con el fin de viabilizar este proceso, especialmente aquellos que permiten la ocupación de áreas subutilizadas. Sin embargo, la definición de instrumentos debe ser cuidadosa y corresponder tanto a los objetivos del Plan de Rehabilitación, como a las características específicas del territorio de cada ciudad, sin olvidar la cuestión del mercado inmobiliario. La mayoría de los instrumentos necesita ser definida y delimitada en el Plan Director y ser objeto de reglamentación en leyes específicas.

Entre estos, podemos citar:

* Zonas Especiales de Interés Social (ZEIS) o Áreas de Especial Interés Social (AEIS), que son trechos de la zonificación de la ciudad destinados a la producción de viviendas de interés social. En ellos se pueden englobar áreas o edificios vacíos, o subutilizados para la provisión, o asentamientos populares irregulares para la consolidación, urbanización y regularización. Las reglas de las ZEIS deben incluir el porcentaje obligatorio de HIS y el conjunto de instrumentos de naturaleza coercitiva (edificación compulsoria, por ejemplo) o iniciativa que garanticen la reducción de los costes de producción habitacional.

* Concesión de Directo Real de Uso (CDRU): Derecho real resoluble, por el cual se transfiere el dominio útil de un inmueble, aplicable a terrenos públicos o particulares, de carácter gratuito u oneroso, para fines de utilización de interés social.

- Usucapión Especial de Inmueble Urbano: Forma de adquisición que puede ser dada al poseedor, sin oposición, por cinco años. Normalmente es necesario un apoyo técnico y jurídico del poder municipal para que grupos de baja renta puedan utilizar este instrumento.

* Derecho de superficie: Por medio de este instrumento, el propietario de inmueble urbano podrá conceder a otros –incluyendo al municipio– el derecho de superficie, que es el derecho de hacer y mantener construcción en propiedad ajena. Podría utilizarse para programas de vivienda en los que no haya transferencia de propiedad, como el alquiler social, por ejemplo.

* Derecho de Preempción: Instituto jurídico que confiere el derecho de preferencia para que el poder público adquiera, mediante compra, un inmueble que esté siendo alienado por su propietario. Para ser ejercido, este área necesita estar demarcada y el destino que se pretenda, definido y vinculado a este instrumento en el Plan Director.

* Transferencia del Derecho de Construir: Posibilidad que se le confiere al Poder Público municipal para permitirle a un propietario que ejerza un derecho de construir que no puede ser ejercido en un determinado lugar en función de una necesidad social o ambiental, en otro lugar de la ciudad.

* Operaciones Urbanas Asociadas: Acuerdos de instituciones públicas con la iniciativa privada para la implementación de un conjunto integrado de intervenciones y medidas, que debe ser coordinado por el poder público, definido previamente en el Plan Director. Cada operación acordada debe ser reglamentada por medio de ley municipal, a partir de su inclusión en el Plan Director. La ley puede definir condiciones especiales, distintas del conjunto de la ciudad para la promoción de intervenciones públicas en el área. Generalmente, la Operación incluye la producción de infraestructura e inversiones públicas en asociación con la iniciativa privada.

* Colaboración inmobiliaria: Instrumento de cooperación entre el Poder Público y la iniciativa privada, con el fin de realizar la urbanización en áreas que tengan carencia de infraestructura y servicios y contengan inmuebles urbanos subutilizados o no utilizados. A través de la colaboración, el poder público realiza obras de urbanización, y el propietario del área recibe una cantidad de lotes urbanizados o edificaciones, cuyo valor es proporcional al valor del terreno antes de las obras. Debe ser reglamentado por el Municipio en el Plan Director, que deberá disponer sobre sus objetivos, criterios etc.

* Parcelación y Edificaciones Compulsorias e Impuesto Progresivo en el Tiempo: Instrumentos urbanísticos para ser utilizados por el Poder Público Municipal como forma de inducir a los propietarios de inmuebles urbanos

vacíos o subutilizados a utilizar esos inmuebles, de acuerdo con lo ordenado en el Plan Director del Municipio dentro de un plazo determinado por la municipalidad. Es importante establecer criterios específicos para definir qué es la subutilización en las áreas centrales.

* Estudio de Impacto de Vecindad: Instrumento de mediación entre los intereses privados de los emprendedores y los vecinos y usuarios del local, democratizando la toma de decisiones sobre los grandes emprendimientos urbanos, dándole la voz a la población directamente afectada por los impactos de esos emprendimientos.

Es importante recordar que la aplicación de algunos instrumentos exige la previsión de recursos en la ley presupuestaria municipal, tales como Preempción y Asociación, por ejemplo. En el caso de las ZEIS, resulta fundamental que el municipio disponga o movilice las líneas de financiación, con recursos propios o de otros agentes, para garantizar la producción de HIS.

* N.T: El Plan Director corresponde en España al Plan General de Ordenación Urbana (PGOU).

créditos

Presidente de la República

Luiz Inácio Lula da Silva

Ministro de la Ciudades

Marcio Fortes de Almeida

Secretario Nacional de Programas Urbanos

Benny Schasberg

Raquel Rolnik - enero de 2003 a abril de 2007.

Dirección de Apoyo a la Gestión Municipal Territorial

Otilie Machado Pinheiro

Programa de Rehabilitación de Áreas Urbanas Centrales

Renato Nunes Balbim

Carolina Baima Cavalcanti

Letícia Miguel Teixeira

Bruna Martins de Melo

Realización, Coordinación y Financiación

Secretaría Nacional de Programas Urbanos

Agencia Española de Cooperación Internacional

Demacamp – Planificación, Proyecto y Consultoría

Coordinación General

Renato Nunes Balbim

Margareth Matiko Uemura - 2004 a 2006

Milton Botler - 2003 a 2004

Edición

Eleusina Lavôr Holanda de Freitas

Luciana Gomes Jorge

Elaboración

Renato Nunes Balbim

Carolina Baima Cavalcanti

Letícia Miguel Teixeira

Helena Menna Barreto

Colaboración

Margareth Matiko Uemura

Weber Sutti

Erica Diogo

Luis Gustavo Vieira Martins

Alice Carvalho

Apoyo Administrativo

Cláudia Nascimento Melo

Rhayra B. Cirqueira dos Santos

Renato Souza



1. **Introduction**

2. **Background**

3. **Methodology**

4. **Results**

5. **Discussion**

6. **Conclusion**

7. **References**

8. **Appendix**

9. **Index**

10. **Index**

11. **Index**

12. **Index**

13. **Index**

14. **Index**

15. **Index**

16. **Index**

17. **Index**

18. **Index**

19. **Index**

20. **Index**

21. **Index**

22. **Index**

23. **Index**

24. **Index**

25. **Index**

26. **Index**

27. **Index**

28. **Index**

29. **Index**

30. **Index**

31. **Index**

32. **Index**

33. **Index**

34. **Index**

35. **Index**

36. **Index**

37. **Index**

38. **Index**

39. **Index**

40. **Index**

41. **Index**

42. **Index**

43. **Index**

44. **Index**

45. **Index**

46. **Index**

47. **Index**

48. **Index**

49. **Index**

50. **Index**

51. **Index**

52. **Index**

53. **Index**

54. **Index**

55. **Index**

56. **Index**

57. **Index**

58. **Index**

59. **Index**

60. **Index**

61. **Index**

62. **Index**

63. **Index**

64. **Index**

65. **Index**

66. **Index**

67. **Index**

68. **Index**

69. **Index**

70. **Index**

71. **Index**

72. **Index**

73. **Index**

74. **Index**

75. **Index**

76. **Index**

77. **Index**

78. **Index**

79. **Index**

80. **Index**

81. **Index**

82. **Index**

83. **Index**

84. **Index**

85. **Index**

86. **Index**

87. **Index**

88. **Index**

89. **Index**

90. **Index**

91. **Index**

92. **Index**

93. **Index**

94. **Index**

95. **Index**

96. **Index**

97. **Index**

98. **Index**

99. **Index**

100. **Index**

