

CONSERVAÇÃO INTEGRADA E PLANEJAMENTO URBANO: UMA REVISÃO*

Sílvio Mendes Zancheti**

1. A importância da conservação integrada no planejamento urbano atual

Os projetos de revitalização, reabilitação e requalificação¹ urbana são uma constante em inúmeras iniciativas de planejamento urbano do Brasil e da América Latina contemporânea (Carrión, 2001). Desde meados dos anos 1990, a importância desse tipo de projeto vem crescendo em número, relativamente a outras formas de intervenção nas cidades do continente. Também, cabe ressaltar que os projetos de revitalização não ficaram restritos às grandes cidades; pequenas e médias cidades têm sido objeto de projetos de revitalização em escala crescente. Na grande maioria dos casos, a revitalização

está associada a áreas patrimoniais, ou de interesse cultural e artístico, especialmente centros históricos (centros fundacionais ou mais antigos das cidades) mas outros tipos de áreas também são revitalizados, como zonas portuárias e ferroviárias, zonas de armazenagem e transbordo de mercadorias, áreas residenciais e outras.

A importância da revitalização como estratégia de desenvolvimento urbano pode ser inferida da importância que as agências multilaterais de fomento, como o Banco Inter-Americano de Desenvolvimento (BID) e o Banco Mundial vêm dando a esse tipo de abordagem ao nível conceitual, e aos recursos alocados em vários países (Schiffer, 2002). A América Latina vem recebendo do BID um especial tratamento quanto aos

* Uma versão preliminar desse trabalho foi produzida para a pesquisa Programas de Gestão Integrada para o Município de Franca. (Fapesp Processo nº 98/13999-4).

** Professor do Centro de Conservação Integrada Urbana e Territorial (CECI) do Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Urbano (MDU) da Universidade Federal de Pernambuco

programas de revitalização de centros históricos, sendo que a revitalização urbana está sendo tratada como campo privilegiado de empréstimos internacionais (Rojas e Castro, 1998).

Apesar do sucesso aparente dos programas e planos de revitalização, a produção teórica e conceitual sobre o assunto ainda é escassa. A maioria dos trabalhos acadêmicos sobre o assunto está concentrada em estudos de casos de revitalização, em vários contextos urbanos e nacionais (Frieden, Sagalyn, 1994) (Tiesdell, Oc, Heath, 1996) (Carrion, 2001)², ou em organização de abordagens práticas para realização de planos e projetos (Jokileto, Feilden, 1995) (Larkmam, 1996) (Cohen, 1999). Estudos mais conceituais ainda são raros; observa-se uma forte tendência setorial, especialmente a econômica (Lichfield, 1988) (Couch, 1990). Nos últimos anos começam a aparecer sistematizações mais abrangentes, orientadas pela abordagem da gestão (Zancheti, 2002).

Em termos conceituais as propostas de revitalização urbana são, em sua grande maioria, baseadas ou inspiradas na abordagem da conservação integrada (CI) formulada na década de 1970. O conceito de CI vem, desde então, sendo utilizado, de maneira explícita ou implícita, nos planos e projetos como elemento guia para a formulação das proposições de intervenção em áreas urbanas de interesse patrimonial. Apesar da longa história do conceito e de seu uso abrangente em termos de espaço (cidades e países) e tempo (utilizado desde 1975) não existe ainda uma definição ou conceituação precisa dele.

Esse trabalho procura realizar dois propósitos. Primeiro, apresentar uma conceituação mais precisa do termo conservação integrada e mostrar como o conceito foi sendo modificado e reelaborado no tempo, segundo circunstâncias locais econômicas e políticas específicas.

Segundo, apresentar alguns casos de projetos e planos de revitalização, que obtiveram reconhecimento internacional como casos bem-sucedidos.

2. A conservação integrada como abordagem

A conservação urbana integrada (CI) tem origem no urbanismo reformista italiano dos anos 1960/70 (Campus Venuti, 1993, p. 297-312). Mais especificamente, da experiência de reabilitação do centro histórico da cidade de Bolonha, iniciada nos últimos anos da década de 1960, e conduzida por políticos, administradores, planejadores e arquitetos ligados ao Partido Comunista Italiano. Planejadores como Campos Venuti, Benevollo e Cervellati ganharam notoriedade mundial por suas originais contribuições no campo do planejamento urbano e da conservação patrimonial das cidades. O impacto dessa proposta ultrapassou os limites da Itália e, em 1975, foi adotada, pelo Conselho da Europa, como uma diretriz para o planejamento urbano para os centros históricos do continente. Nesse ano, o Conselho se reuniu em Amsterdã e produziu um documento, a Declaração de Amsterdã de orientação para a implantação dessa diretriz. Também, o grupo de planejadores e políticos, participantes do encontro, redigiu o Manifesto de Amsterdã que apresentou, pela primeira vez, uma formulação sistemática da CI, baseada em uma série de princípios de ação, especialmente para o poder público municipal (Caixa 1). Essa primeira formulação da CI estava restrita, ainda, à intervenção nos centros históricos. Os dois documentos de Amsterdã não apresentam uma definição clara do conceito de conservação integrada, mas a adotam como *uma abordagem* ou um modo de conceber e orientar a ação de intervenção em áreas urbanas históricas.

Conservação integrada e planejamento urbano: uma revisão

Silvio Mendes Zancheti

Desde então, foram poucas as tentativas de categorizar o conceito de forma precisa. Por exemplo, tem-se as seguintes tentativas:

“Modo de conservação, restauração e reabilitação de edifícios e sítios antigos que aponta para a sua readaptação às novas funções da vida moderna” (Choay)

“Conservação integrada é alcançada pela aplicação de técnicas de restauração sensíveis e pela escolha correta de funções apropriadas no contexto de áreas históricas, levando em conta a pluralidade de valores, tanto econômicos como culturais, e visando julgamentos equilibrados. (Jokilehto, 2002)

A conservação integrada é uma dialética entre a vontade de proteção e as necessidades de planejamento, recorrendo a meios jurídicos, administrativos, financeiros e técnicos específicos para responder à complexidade dos problemas a serem enfrentados. (Habitat II)

Nos casos de Choay e Jokilehto observa-se um viés na compreensão da CI como uma abordagem para a adaptação de edifícios antigos a novos usos segundo técnicas consagradas de restauro e de reutilização de imóveis de valor patrimonial. No caso da definição utilizada pelo Habitat II, há uma forte aderência à abordagem proposta pelo Manifesto e pela Declaração de Amsterdã, isto é, a CI é uma abordagem de integração do planejamento da cidade contemporânea e de áreas urbanas patrimoniais para a sua utilização, segundo novos usos e necessidades sociais.

Caixa 1

Princípios conservação integrada

A sistematização básica dos princípios da conservação integrada foi realizada em 1975 e expressa na “Declaração de Amsterdã”.³ A Declaração foi influenciada pelas idéias dos planejadores bolonheses e pelo sucesso mundial de suas realizações na recuperação de áreas históricas degradadas, habitadas por grupos de baixa renda.

A Declaração de Amsterdã reúne os princípios da CI. Esses podem ser resumidos segundo os seguintes enunciados básicos:

- O patrimônio arquitetônico contribui para a tomada de consciência da comunhão entre história e destino.
- O patrimônio arquitetônico é composto de todos os edifícios e conjuntos urbanos que apresentem interesse histórico ou cultural. Nesse sentido, extrapola as edificações e conjuntos exemplares e monumentais para abarcar qualquer parte da cidade, inclusive a moderna.
- O patrimônio é uma riqueza social; portanto, sua manutenção deve ser uma responsabilidade coletiva.
- A conservação do patrimônio deve ser considerada como o objetivo principal da planificação urbana e territorial.
- As municipalidades são as principais instituições responsáveis pela conservação; portanto, devem trabalhar de forma cooperada.
- A recuperação de áreas urbanas degradadas deve ser realizada sem modificações substanciais da composição social dos residentes nas áreas reabilitadas.
- A conservação integrada deve ser calcada em medidas legislativas e administrativas eficazes.
- A conservação integrada deve ser apoiada por sistemas de fundos públicos que apoiem as iniciativas das administrações locais.
- A conservação do patrimônio construído deve ser assunto dos programas de educação, especialmente dos jovens.
- Deve ser encorajada a participação de organizações privadas nas tarefas da conservação integrada.
- Deve ser encorajada a construção de novas obras arquitetônicas de alta qualidade, pois elas serão o patrimônio de hoje para o futuro.

(Fonte: Declaração de Amsterdã, 1975)

Como será visto nas sessões seguintes, a abordagem da CI vem se modificando de acordo com o surgimento de novos paradigmas de planejamento, especialmente do desenvolvimento sustentável. Para estabelecer um referencial de compreensão e discussão a partir de uma abordagem atual da CI, propõe-se que, neste texto seja utilizada a seguinte formulação:

"Conservação integrada é um modo de abordar o planejamento e a gestão do patrimônio cultural urbano, segundo os seguintes princípios:

- . O planejamento e a gestão de áreas urbanas de interesse patrimonial devem estar integrados nos processos mais gerais de planejamento e gestão das cidades e dos territórios, dentro de uma visão multidimensional integrada (econômica, política, cultural, ambiental e físico-espacial);

- . A CI deve ser a estratégia de planejamento e gestão utilizada em áreas urbanas consolidadas que sejam reconhecidas como de interesse patrimonial-cultural, isto é, nessas áreas o processo de desenvolvimento privilegiará a conservação do patrimônio cultural, relativamente ao processo de transformação urbana;

- . Na CI, conservação é entendida como uma forma especial do processo de transformação urbana que procura manter no tempo (intergerações) a integridade e a autenticidade do patrimônio cultural;

- . A conservação integrada deve buscar o desenvolvimento sustentável, inserindo a conservação do patrimônio-cultural urbano, como um ativo que agrega valor em todas as dimensões do desenvolvimento (econômica, política, cultural, ambiental e físico-espacial)."

Esta definição pode ser objeto de discussão. Entretanto, esse propósito foge do escopo e do espaço desse trabalho. A definição servirá como um elemento guia

auxiliar na compreensão dos diversos sentidos que a CI vem assumindo nos últimos trinta anos e de sua aplicação em várias cidades em diversos países.

3. As principais abordagens da conservação integrada

A CI sofreu influência e foi apropriada por várias propostas metodológicas de planejamento de áreas urbanas consolidadas, patrimoniais ou não. Nesses muitos casos, a CI é uma abordagem direcionada por uma específica visão do processo de planejamento urbano. As mais significativas abordagens da CI foram: a reformista, a comunitária, a de mercado e a ambiental/cultural.

3.1. A abordagem reformista

Nos anos 1970 e 1980, os princípios da CI foram aplicados em várias cidades italianas, especialmente do Norte,⁴ e em cidades espanholas. Nos dois países, a CI serviu como argumento teórico e prático para as administrações municipais de esquerda, e suas realizações como bandeira para a construção de uma imagem política de eficiência administrativa, justiça social e participação popular nas decisões do planejamento urbano e regional (De Lucia, 1992).

As primeiras aplicações da CI foram feitas em áreas residenciais antigas nas periferias dos centros históricos e carregavam um forte viés social. Nessas experiências, a CI foi implantada especialmente em bairros históricos centrais, onde havia uma grande concentração de habitantes de baixa renda. A CI tentava recuperar a área em termos da sua estrutura física, econômica e social, mantendo os antigos habitantes nos edifícios recuperados, isto é, evitando a 'gentrificação',

Conservação integrada e planejamento urbano: uma revisão

Silvio Mendes Zanchet

isto é, “a substituição de uma população de classe mais baixa que ocupa um bairro urbano, por outra de classe mais alta” (Monteiro, 2002, p. 288).⁵ Em termos políticos, a CI representou a primeira grande tentativa de participação popular no processo decisório municipal, especialmente na Itália (Bandarin, 1979) e na Espanha (Pol, 1993) e de enfrentar, de forma sistemática, a especulação imobiliária em áreas centrais a partir de políticas públicas locais (De Lucia, 1993).

Do final dos anos 1970 até os meados dos 1980, a CI foi paulatinamente expandida para ser aplicada em outras partes das cidades, em especial em áreas residenciais modernas, como os grandes conjuntos habitacionais construídos nos anos 1950 e 1960 nas periferias das cidades européias (Mattioli, 1985). Além do controle da gentrificação, passou-se a dar forte ênfase aos espaços públicos, às áreas verdes e de recreação e à conversão de grandes edificações, como conventos e quartéis, em equipamentos sociais de uso coletivo. Buscava-se, também, uma melhor integração das áreas periféricas aos centros urbanos e aos locais de concentração de equipamentos coletivos, por meio de políticas especiais de transporte coletivo de massa (por exemplo, o transporte coletivo gratuito em Bolonha).

3.2. A abordagem de mercado

Nos anos 1980 e 1990, a CI foi utilizada, também por políticas urbanas que preconizavam o uso de mecanismos de mercado e que minimizavam o aspecto “social” da revitalização. A conservação de áreas históricas passa a ser encarada como uma forma de *revitalização* ou *reabilitação* de áreas centrais deprimidas ou obsoletas. Nesse sentido, as políticas urbanas de revitalização foram associadas a propostas de recuperação econômica e do valor imobiliário dos estoques de construções

(Deakin, Edwards, 1993), especialmente daqueles protegidos por instrumentos legais de tombamento localizados em áreas centrais, e a sua conversão a usos do terciário e quaternário moderno. A reabilitação e revitalização formaram um dos esteios das políticas neoliberais em nível municipal. Elas transformam a conservação urbana em uma estratégia de agregação de valor à economia urbana das localidades e em um instrumento poderoso de atração de investimentos privados supra-regionais ou internacionais.

Essa apropriação dos princípios da CI pelos partidários de ‘soluções de mercado’ deve-se, fundamentalmente, ao sucesso das políticas de recuperação de áreas centrais de cidades norte-americanas. Essas políticas tiveram origem diversa daquela das cidades européias, especialmente as italianas e espanholas. Elas surgem dos movimentos de recuperação da *main street* e da criação de áreas de *shopping centers* e *malls* e de recreação no interior das áreas urbanas centrais das cidades (Frieden, Sagalyn, 1994). No interior dessas políticas e propostas, a questão da iniquidade social é deixada de lado, ou pelo menos não enfatizada. Aceita-se que a “gentrificação” é inevitável e que os bons resultados quanto à recuperação física, econômica e social das áreas degradadas compensam socialmente a expulsão de habitantes e pequenos negociantes.⁶

A CI, na abordagem de mercado, passa a ser um elemento importante de uma estratégia pública local de aumento do produto da economia urbana e de competição com outras cidades para atrair investimentos externos de grande porte. Essa estratégia baseia-se, de um lado, na forma de provisão de infra-estruturas produtivas regionais (rodovias, aeroportos, redes de comunicação, etc.) e, por outro lado, na conservação dos ambientes naturais e as áreas urbanas patrimoniais de interesse cultural para criar um meio

urbano de alta qualidade. Tal conservação é encarada sob o ponto de vista da revitalização das áreas históricas centrais dos territórios, sendo que a cidade é vista como um artefato composto por partes heterogêneas, devendo ser transformada por meio de projetos de arquitetura urbana. Contudo, a tônica dessa abordagem está exatamente na aceleração da taxa de transformação dos ambientes das localidades, imprimindo um forte viés especulativo sobre a terra urbana, com grandes obras de arquitetos renomados no "circuito internacional". Os casos mais emblemáticos dessa vertente são o conjunto das Docklands de Londres (Edwards, 1992) e de Liverpool (Adcock, 1984), Baltimore nos EUA, a Vila Olímpica de Barcelona (Bohigas, 1992) e recentemente de Bilbao. Todos esses são exemplos de um planejamento urbano baseado na "cultura do agente público como empreendedor" e da associação entre poder público e privado nos processos de reabilitação e revitalização (Deakin, Edwards, 1993).

3.3. A abordagem comunitária (*grass-roots*)

Os Estados Unidos também foram o berço de um forte movimento de recuperação de áreas centrais e bairros residenciais (populares ou não) com base na organização comunitária local (os *grass-roots movements*). Esse movimento teve como fonte de inspiração intelectual o trabalho de Jane Jacobs (Jacobs, 1993) e seus seguidores (Gratz, 1994) (Gratz, Mintz, 1998) mas, em termos sociais e históricos, ele se origina na mesma reação aos programas de renovação urbana financiados pelo Governo Americano dos anos 50/60, que inspiraram o *main street movement*. Diferentemente da abordagem de mercado, esse tipo de revitalização baseia-se em iniciativas econômicas locais, de pequenos e médios empreendedores, com algum apoio das administrações muni-

cipais. Apesar do declarado objetivo de recuperar áreas urbanas para seus moradores, essa abordagem também aceita um certo grau de gentrificação do processo de reabilitação como inevitável e desejável. A introdução de novos grupos familiares, e de pequenos comerciantes e prestadores de serviços, é identificada como um fator de rompimento do ciclo vicioso da degradação urbana (o sangue novo). Esses novos atores são, em geral, os mais engajados na continuação dos movimentos comunitários de reabilitação (Gratz, 1994, p. 62-80). Os métodos de planejamento e ação desses grupos comunitários são, também, baseados em análises de mercado e de *marketing*, seguindo de perto uma tradição americana (Rypkema, 1991 e 1994).

3.4. A abordagem ambiental e cultural

Os anos 1990 foram um período de profunda transformação das abordagens de CI. Dois temas passaram a dominar o debate teórico e prático do assunto: o ambiental e o cultural.

O tema ambiental, apesar de ser uma preocupação existente desde os anos 1980 (Mattioli, 1985) nos partidários da abordagem reformista, vem a se tornar uma tendência dominante nos continuadores dessa corrente. O impacto do conceito de 'desenvolvimento sustentável', formulado pela Comissão Mundial de Desenvolvimento e Meio Ambiente (CMMAD, 1991) das propostas da Agenda 21 da 2ª Conferência Mundial do Meio Ambiente (ECO 92, no Rio de Janeiro) foi enorme, pois possibilitou, pela primeira vez, interligar o conceito de CI à idéia ampliada de ambiente, segundo múltiplas dimensões (econômica, política, ambiental, cultural e social). Também, a Conferência Mundial de Cultura e Desenvolvimento veio a colocar a dimensão cultural como definidora de qualquer processo de desenvolvimento

Conservação integrada e planejamento urbano: uma revisão

Silvio Mendes Zancher

(Cuéllar, 1997), abordagem essa que repercutiu nas concepções de desenvolvimento sustentável e nas estratégias das agências multilaterais de financiamento como o Banco Mundial (World Bank, 1999 e 1999a) e o Banco Inter-Americano de Desenvolvimento (Rojas, Castro, 1998).

Para a abordagem reformista, desenvolvimento sustentável e conservação integrada são conceitos, praticamente seriam indissociáveis, isto é, qualquer política urbana atual para as cidades existentes será uma política de conservação ambiental, entendido o princípio da conservação como o do *controle da mudança* das estruturas ambientais urbanas (Zancheti, 1999, p. 9-11). Em termos de proposições práticas para a revitalização de áreas urbanas, a abordagem ambiental e cultural utiliza, basicamente, dois recursos metodológicos complementares.

O primeiro recurso metodológico consiste na utilização dos princípios mais clássicos da CI para uma leitura dos territórios urbanos, entendidos como áreas de domínio de determinados padrões culturais, ou que foram conformadas segundo culturas locais bem definidas (em oposição ao conceito de região, de forte cunho economicista) e como o suporte básico para a formulação de propostas de ação (Gambino, 1997, p. 16-43). A atividade de planejamento deve partir do reconhecimento de que a cidade, ou de uma rede local de cidades, é o fruto de um longo processo histórico de transformação que deixa sinais de seu percurso no próprio território, como, por exemplo, a divisão das propriedades, a organização dos cultivos, os caminhos e estradas, a rede de drenagem, as construções, as cidades e suas diferentes partes, entre inúmeros outros artefatos humanos. Isto é, o território é o campo de manifestação e representação da diversidade da cultura; é visto de uma perspectiva antropológica, segundo um método arqueológico, no qual a ação humana se dá mais pela superposição e

justaposição dos resultados da sua ação do que pelo cancelamento da herança do passado (Gaiani, 1995). Em termos do planejamento do território, a grande questão que se coloca é como manter um processo de transformação do território que não cancele essa herança e que inclua o novo numa relação de 'harmonia' do ponto de vista da cultura, do ambiente, das tradições construtivas e da forma. O ponto central da discussão da conservação integrada nesse caminho é: como a ação pública planejada pode contrapor-se aos processos homogeneizantes do território (a estandardização dos artefatos e dos processos) sem 'barrar' o processo de inovação. Assim, o conhecimento da cultura material local, em seu aspecto dinâmico, isto é, o modo histórico de moldagem do território e de construção dos artefatos culturais constitui o ponto de partida e o eixo referencial do processo de proposição da inovação. A conservação deve ser tomada como a perspectiva de enfoque da inovação.

As implicações do uso desse recurso metodológico são muitas, pois existem vários fatores a ser considerados, desde as transformações naturais, como mudanças do sistema de drenagem e da cobertura vegetal, até os materiais com que são, por exemplo, construídas as pontes e viadutos das estradas. A relação dialética conservação/inovação torna-se o princípio do processo de intervenção no território em qualquer das suas dimensões ambientais.

Ainda como um desdobramento desse recurso, observa-se um retorno às concepções mais abrangentes do planejamento urbano, que assume uma escala territorial, e da relação território - cidade, tendo como elemento central de organização *o ambiente cultural* nas suas acepções de natural e construído. O planejamento urbano trata de diferentes tipos de territórios, como o da urbanização difusa, das cidades em paisagens históricas e culturais, das regiões metropolitanas⁷, do

território abandonado pela grande indústria e outros (Secchi, 1989, p. 93-106), todos com uma forte ênfase no *problema cultural* e na conservação e recuperação das estruturas ambientais dos territórios.⁸

O segundo recurso metodológico, na verdade quase um desdobramento do primeiro, utiliza a CI para uma leitura da cidade às análises morfológica e tipológica⁹ (Gasparini, 1994, p. 164-183). O tratamento da cidade, do ponto de vista dessa leitura, leva a que a ação de planejamento seja, também, desagregada, específica e adaptada aos peculiares artefatos de cada localidade urbana. O planejamento urbano perde, assim, sua antiga característica de generalidade (toda a cidade), abandona a forma quantitativa de regulação (índices urbanísticos) e começa a privilegiar a ação localizada com potencial de transformação da área onde se insere. É um planejamento que enfatiza o projeto urbano, isto é, a ação sobre áreas específicas, ou então, busca fornecer procedimentos-padrão para a realização de projetos locais. O plano urbano tem, desse modo, a forma de um conjunto organizado e estruturado de projetos, com sentido estratégico de direcionamento da mudança urbana em uma determinada direção. Os exemplos mais marcantes dessa vertente são os planos urbanísticos de cidades italianas como Siena (Secchi, 1993), Piacenza (Gabrieli, 1990) e outras (Secchi, 1994).

4. A gestão urbana na abordagem reformista da CI

Pelo exposto acima, pode-se inferir que a CI, na sua vertente mais reformista, é atualmente apresentada como uma nova abordagem para o planejamento das cidades, e não somente para as áreas urbanas de interesse patrimonial ou histórico.

Uma reflexão sistemática e profunda sobre esse novo tipo de planejamento urbano foi realizada por Giuseppe Campos Venuti (1994, p. 41). Esse planejador

identifica esse tipo de planejamento como a formulação atual do urbanismo reformista, dos anos 1960/70. Ele a chama como a "terceira geração da urbanística", que assinala a "passagem da cultura da expansão urbana à cultura da transformação" (Caixa 2).

Caixa 2

A urbanística da "terceira geração"

Mais especificamente, a "terceira geração" identifica alguns problemas como centrais na transformação qualitativa das cidades contemporâneas, como os seguintes:

- A descentralização industrial das grandes cidades, acompanhada da formação de novos grupos de trabalhadores industriais nas cidades médias e pequenas, em regiões tradicionalmente agrícolas;
- A criação de novas centralidades e a terceirização diferenciada dos lugares centrais das grandes cidades, com a criação de serviços privados elitizados em oposição a serviços sociais de massa;
- O aumento da demanda produtiva e popular por transportes de massa (intra e interurbanos);
- A reutilização do estoque de construções abandonadas ou subutilizadas e aproveitamento dos interstícios vazios no interior das áreas urbanas, ou para utilização social ou para a criação de novas centralidades terciárias;
- O aumento, a recuperação e a melhoria da qualidade das áreas "naturais" e de uso recreativo, ou reserva ambiental;
- A crise do processo participativo na gestão urbana e o aumento de grupos de pressão de interesse setorizado e de abrangência supra-urbana tomam a gestão urbana dirigida para a solução de problemas da produção da economia urbana, em oposição aos problemas "sociais";
- O financiamento da reforma urbana local, cujos projetos de abrangência regional, nacional ou global ultrapassam os limites de geração de recursos locais;
- O planejamento urbano que trata a cidade como um todo diverso que requer ações diferenciadas e com investimentos concentrados em áreas urbanas consideradas estratégicas.
(Campus Venuti, 1994, p. 41-46)

Conservação integrada e planejamento urbano: uma revisão

Silvio Mendes Zanther

Por cultura da expansão o autor entende, simplesmente, o planejamento urbano das quantidades que procurava responder aos problemas de crescimento urbano e de infra-estrutura por meio da criação de novas áreas urbanizadas, e por cultura da transformação o reconhecimento de que a cidade é um fato físico existente, que pode e deve ser reutilizado mediante processo de qualificação das estruturas urbanas existentes. Enfim, seria o urbanismo da qualidade que substitui o das quantidades.

De modo resumido, pode-se afirmar que a nova urbanística encontra-se voltada para um redesenho da economia urbana, que assume características supralocais, buscando maximizar a utilização dos recursos existentes como meio de aporte de recursos financeiros externos. Existe uma tônica de melhoria geral dos recursos ambientais locais e territoriais (construídos e naturais) como maneira fundamental para se elevar a produtividade da economia local e a formação de uma imagem urbana. Esta última é dada pela especificidade cultural local e manifesta-se nos recursos patrimoniais construídos, principalmente os que apresentam valor de antiguidade. Por fim, o planejamento urbano passa a ser necessariamente, *uma atividade de gestão* que ultrapassa a escala municipal e se torna metropolitana, regional, nacional ou mesmo global, dependendo da circunstância local e histórica, sendo que existe uma busca de redefinição dos papéis e modos de cooperação entre atores públicos e privados (empresários, ONGs, associações de moradores e outras formas de organização da sociedade civil).

Nessa perspectiva, as idéias reformistas da CI têm um papel central nas formulações da urbanística da terceira geração, pois fornecem um instrumental teórico e prático para a gestão e o planejamento municipal enfrentarem a parte significativa da agenda listada na Caixa. No centro dessa agenda cabe destacar, então, a questão da 'parti-

cipação' no processo decisório do planejamento urbano e o seu tratamento segundo um processo de gestão de conflitos.

5. A gestão de conflitos

A proposta reformista inicial de CI estava alicerçada nas idéias de planejamento compreensivo, ou integral. Buscava-se romper os estreitos limites da restauração e recuperação de monumentos para abarcar o todo dos centros históricos. A CI era uma visão holística do processo de conservação do ambiente construído, dentro ainda dos paradigmas que pregavam a possibilidade de entender e agir na cidade segundo um modelo analítico, de cunho racionalista ou cartesiano, típico do planejamento urbano dos anos 1970. Devido ao esgotamento histórico dessa abordagem, atualmente a CI tem sofrido profundas mudanças no seu suporte teórico quanto a participação. A abordagem holística, multissetorial continua presente, mas baseada na concepção de gestão, em que o controle da dinâmica de transformação da cidade é transferido do administrador de recursos para o gestor de interesses e conflitos intergrupais, ou interatores sociais.

A gestão é entendida como um processo de negociação entre atores públicos e privados, capazes de intervir no processo de transformação das estruturas urbanas existentes, em busca de acordos (nível tático) sobre objetivos, métodos de atuação e responsabilidades. A gestão ganha posição central nas novas abordagens pelo reconhecimento que técnicos, políticos e administradores públicos têm da necessidade de *formação de consensos parciais* intergrupais (ou de atores), para tornar a ação pública, sobre a estrutura urbana, minimamente eficaz e eficiente, segundo algum modelo de avaliação de desempenho social e político (nível estratégico). A

busca de consensos significa a valorização das tarefas de coordenação das ações dos atores, reduzindo o papel da normalização *a priori* das ações dos deles (Morisi, Passigli, 1994).

A ação racional sobre o espaço urbano, do ponto de vista da gestão, visa estabelecer pactos restritos entre os atores para a realização de todos os tipos de ações sobre a cidade, como, por exemplo: a intervenção no ambiente urbano, a análise do contexto e o controle e monitoramento das ações dos atores. As ações pactuadas são organizadas segundo uma estrutura 'lógica' de inter-relacionamento possível entre as ações, segundo uma finalidade (holística) geral pactuada no início do processo. Assim, a gestão é o modo de realização da estratégia geral de inovação/conservação, e o plano estratégico é o instrumento de racionalização das ações/pactos, especialmente da ação pública.

A CI que partiu de uma concepção da ação centrada no papel do estado, hoje se modifica para trabalhar com diversos tipos de relações entre os atores com capacidade de comando sobre os recursos ambientais urbanos: público e privado, público e não-governamental, privado e não-governamental. Isso leva a uma redefinição dos atores participantes dos processos de conservação e, especialmente, do que se entende por 'participação popular', um conceito fundamental na formulação inicial da CI (Caixa 1).

6. Exemplos de diferentes abordagens da CI

A seguir, serão expostos três breves relatos de experiências de revitalização. As duas primeiras são casos emblemáticos de duas das principais abordagens da CI: a reformista, onde são apresentados os casos de Bolonha, Ferrara e Brescia, na Itália, e a de mercado, com o caso de Lowell, nos EUA

Um terceiro caso, o de Lisboa, em Portugal, foi escolhido por representar uma abordagem heterodoxa (reformista e de mercado) atuando segundo um sistema de gestão, como o apresentado acima.

6.1. Conservação integrada reformista: Bolonha, Ferrara e Brescia

A CI foi pela primeira vez aplicada na cidade de Bolonha, no início dos anos 1970. Sua aplicação, enquanto estratégia de ação pública sobre toda a cidade e não somente o seu centro histórico, iniciou-se nos meados dos anos 1980, ainda em Bolonha (Cervellati, Scannavini, 1973) (Bandarin, 1979). Entretanto, enquanto modelo de ação geral da ação pública, a CI alcançou seus melhores resultados em outras cidades do norte da Itália, como foram o caso de Ferrara e Brescia.

O caso de Bolonha, a 'pátria da conservação urbana', evidencia o impacto da gentrificação quando políticas de CI são aplicadas a áreas residenciais centrais. Nessa cidade, a conservação iniciou-se nos bairros residenciais populares nas proximidades do centro histórico. A proposta de recuperação do estoque construído para o uso dos habitantes locais, de classe social de menor renda, foi a grande bandeira política dos administradores da municipalidade e dos intelectuais urbanistas do PCI.

O sucesso do projeto de conservação nos primeiros anos depois de sua implantação foi indiscutível. Os bairros recuperados permaneceram residenciais até os anos 1980. Contudo, a grande expansão do terciário sofisticado da cidade, nos anos 1980 e 1990, e a forte expansão da universidade, ocupando os grandes 'contenitores' dentro dos bairros recuperados, provocaram um aumento considerável no preço dos imóveis na área do projeto. As residências populares foram transformadas

Conservação integrada e planejamento urbano: uma revisão

Silvio Mendes Zanchet

em residências estudantis ou de professores da universidade. As áreas térreas, por sua vez, foram ocupadas por restaurantes, bares, livrarias, clubes de música, galerias de arte, enfim, por todo o tipo de comércio e serviço ligado à vida intelectual da universidade. O centro histórico de Bolonha, um dos mais sofisticados da Itália, expandiu-se fortemente nessas duas décadas finais do século, avançando sobre a área recuperada de residência popular, reforçando o processo de gentrificação.

Na atualidade, a política de recuperação da área histórica de Bolonha aceita a gentrificação, buscando somente minimizar seus impactos em famílias mais pobres e em idosos. As políticas de CI não foram suficientes para enfrentar a especulação imobiliária das áreas revitalizadas. Os melhores resultados da CI estão sendo obtidos nas periferias residenciais (os conjuntos operários) e nos conjuntos habitacionais construídos depois da Segunda Guerra.

Bolonha é um dos centros dinâmicos da moderna economia italiana. A sua área central tornou-se um dos principais pólos da economia de serviços da Itália. O processo de desregulação econômica atingiu fortemente as áreas históricas dos centros urbanos dinâmicos do país, especialmente após o abalo do poder político da esquerda nas administrações municipais, ocorrido nos anos 1990. Houve um claro 'abandono' dos centros históricos dinâmicos à gentrificação, por parte das administrações municipais, o qual foi compensado por um maior controle das cidades históricas médias e pequenas, no interior do processo de urbanização difusa que cobre o território italiano.

O caso de Ferrara é bastante importante para uma compreensão das fases de implantação da CI e de seu desenvolvimento. As primeiras ações, ainda nos anos 1970, concentraram-se no centro histórico de origem medieval e visaram à recuperação do conjunto residencial, do espaço

público e dos edifícios de valor notável (monumentos). A segunda fase foi a extensão da CI para o tecido urbano renascentista contido no interior das muralhas. Esse tecido permaneceu em grande parte desocupado, do século XIV ao final do XIX. Nessa etapa, foram resgatadas grandes áreas verdes, que compunham jardins senhoriais e hortos de conventos, para o uso urbano. Foram, também, implantadas políticas de transporte, para reduzir o número de veículos no interior das muralhas e um dos mais bem-sucedidos programas europeus de uso de bicicletas no interior da área histórica. A recuperação da porção renascentista foi paralela à criação de novas áreas de expansão urbana fora da cidade, as quais reuniam áreas para habitação, indústria e um grande parque de exposições (a Feira de Ferrara). Os subúrbios históricos, isto é, pré-século XX, receberam o mesmo tratamento da CI das áreas centrais.

Nos anos 1990, a CI tem sido estendida para todo o território municipal, buscando manter a paisagem da Emilia Romana (planície com cultivos de frutas, grãos e vinhas e pecuária nobre para queijos), tentando diminuir o impacto da moderna indústria flexível e da agroindústria. O mais ousado programa de conservação atual é a transformação da área estuarina do rio Pó, que é um parque nacional, em área histórica Patrimônio Mundial que será uma das primeiras áreas de conservação em macroescala, com uma rede complexa de cidades.

Brescia, localizada perto de Milão, diferentemente de Ferrara, é uma cidade industrial com grandes subúrbios residenciais que contornam a área histórica (anterior a 1870). O seu plano de conservação foi bastante similar ao de Ferrara, seguindo de perto a abordagem reformista da CI e quase o mesmo percurso de análise e intervenção utilizado em Bolonha (Lombardi, 1989). Cabe ressaltar o notável sucesso na recuperação de conjuntos

residenciais populares que foram construídos no início do século XX para trabalhadores da indústria.

O sucesso da CI em Ferrara e Brescia pode ser atribuído à ocorrência de fatores similares nas duas cidades.

Em primeiro lugar, cabe ressaltar que o processo de gestão é centralizado no poder público municipal e as políticas de conservação são de sua iniciativa. Ambas as cidades foram, por muitos anos, governadas pela esquerda italiana (especialmente o Partido Comunista) que após os grandes embates e derrota, nos anos 1960/1970, por uma reforma urbanística nacional, direciona sua ação para a reforma administrativa e urbana das municipalidades. Bolonha, Ferrara e outras foram cidades onde o PCI trabalhou intensamente para criar exemplos de 'bom governo local' e onde foram incentivadas as novas formas de 'participação popular' na administração. É importante enfatizar que durante mais de duas décadas essa política recebeu grande apoio popular.

Um segundo ponto importante foi o direcionamento dos recursos de fundos públicos (do Governo Central) para a construção de residência popular para as políticas de recuperação do estoque residencial existente e das suas infra-estruturas, serviços e espaços públicos. Isto é, a conservação por meio da idéia de recuperação tornou-se a principal forma de intervenção da municipalidade na cidade.

Em terceiro lugar, a conservação foi acompanhada por projetos de expansão urbana e transformação da infra-estrutura econômica, criando novas centralidades no território. Esse tipo de política buscou restringir a terciarização das áreas históricas e a sua gentrificação.

Em quarto lugar, a conservação dos tecidos urbanos residenciais foi acompanhada pela conversão dos grandes edifícios históricos, como conventos, quartéis, velhos hospitais, em equipamentos (os 'contentores') de serviços

públicos de uso coletivo, como, por exemplo, teatros, bibliotecas, associações de idosos e outros de uso comunitário, além de museus, centros culturais, departamentos de universidades, etc.

6.2. *Revitalização segundo regras de mercado: Lowell*

A cidade de Lowell, na costa leste americana, é um dos bons exemplos de projeto de revitalização urbana baseado numa abordagem da conservação integrada orientada pelo mercado, segundo uma gestão tipicamente norte-americana (Gittel, 1992, p. 65 – 93).

Lowell foi uma grande cidade industrial no final do século XIX e início do XX. Nos anos 1960, era uma área deprimida, sem perspectiva de retomar a sua importância enquanto centro econômico digno de destaque.

No final dos anos 1970, um grupo de políticos, intelectuais e empresários locais lança a idéia de revitalizar a vida econômica da cidade, mudando o perfil setorial da economia local. A base deste plano foi a elaboração de um amplo inventário dos bens ambientais e culturais do município e uma ampla divulgação das informações sobre esse inventário e da história da localidade.

Em vez de aderir aos programas de renovação urbana que o Governo Federal patrocinava na época em todo o país, a municipalidade de Lowell decide recuperar o estoque de construções e de infra-estrutura do seu antigo parque industrial (grandes fábricas do século XIX, com canais e estradas especiais), para que fossem reutilizados por atividades de serviços e de apoio ao turismo cultural.

A partir de iniciativas de políticos locais e de empresários, foi criado um fundo de reabilitação da economia local com recursos privados, o qual seria utilizado nos projetos de recuperação do estoque de

Conservação integrada e planejamento urbano: uma revisão

Silvio Mendes Zanchet

construções, e também elaboradas campanhas para atrair novas empresas para a cidade.

Essa estratégia foi bem-sucedida, pois Lowell tornou-se um grande ponto de atração de turismo cultural (a arqueologia da indústria têxtil) e um grande pólo de alta tecnologia (computadores e *softwares*). O mais interessante tem sido a capacidade adaptativa da estratégia de desenvolvimento inicial. Nos anos 1980, com a profunda e rápida transformação da economia da informática, as empresas de computadores e *software* já eram obsoletas. A administração municipal de Lowell passou, então, a cooperar na reestruturação econômica dessas empresas para adequá-las aos novos padrões tecnológicos e de mercado. A alavancagem econômica conseguida em outros ramos do terciário (o turismo, por exemplo) permitiu um redirecionamento dos recursos públicos e privados para o setor da microeletrônica. Desse modo, em Lowell a gentrificação residencial e de atividades foi, praticamente, um objetivo do processo de revitalização

6.3. Uma abordagem heterodoxa: Lisboa

O caso de Lisboa é muito interessante como um bem-sucedido processo de recuperação urbana e econômica de toda a cidade, baseado em uma abordagem múltipla, não ortodoxa. A recuperação urbana ocorreu em várias frentes, simultaneamente (Roanet, 1998) (Câmara Municipal de Lisboa, 1993 e 1992).

As áreas históricas centrais da Baixa, do Chiado e da Av. da Liberdade foram objetos de um processo de recuperação e renovação de edificações para o uso de comércio e serviços. Ali foram realizados grandes projetos (de renovação e de novas edificações) com os arquitetos do circuito internacional. Existe uma clara parceria da administração municipal com os inves-

tidores privados, na qual o poder público realiza a melhoria do espaço público e renova toda a infra-estrutura urbana de serviços, incluindo a infra-estrutura telemática. A gentrificação constituiu o substrato da ação planejada.

Os bairros populares históricos (Alfama, Castelo, Bairro Alto e Madragoa), que contornam as áreas centrais enumeradas no parágrafo acima, receberam um tratamento de CI no sentido reformista. A Câmara Municipal de Lisboa criou uma administração 'paralela' para trabalhar com essas áreas, a qual tem todo o poder de ação sobre o espaço urbano desses bairros, incluindo os estudos, a elaboração de projetos, a negociação com os atores e a implantação dos projetos. Existem escritórios de reabilitação em cada bairro e são eles coordenados por uma administração central, a direção de Reabilitação Urbana. Nesses bairros, todas as ações da municipalidade, são decididas no âmbito dos escritórios locais e da direção, inclusive as obras de infra-estrutura e dos serviços urbanos. A reabilitação desses bairros realiza-se num ambiente político fortemente influenciado por ideais da esquerda (Partido Socialista Português e com o apoio dos comunistas), e a participação popular continua sendo o principal esteio da ação dessa administração.

Nas áreas degradadas da periferia urbana, foram implantados programas de renovação urbana e de revitalização, como, por exemplo, o recinto da Expo 98 e as docas de Alcântara.

O ponto forte do processo de conservação e revitalização de Lisboa está na forma institucional e nos instrumentos urbanísticos utilizados. A municipalidade produziu um plano diretor e um plano estratégico. O primeiro regulou a forma geral de ocupação do solo em toda a cidade. O segundo identificou os projetos em que se poderiam formalizar pactos com a iniciativa privada e com a comunidade dos bairros. Para cada tipo de projeto, foi

construída uma estrutura de gestão e de administração, relativamente independente, que pode acomodar os interesses conflitantes dos atores envolvidos no processo total. Por exemplo, a conservação dos bairros populares, que se iniciou antes da montagem dessa estrutura, foi acomodada ao novo modelo de gestão, reforçando o poder de decisão e negociação da Diretoria de Reabilitação.

Os condicionantes conjunturais globais foram bastante importantes em Lisboa. A Câmara Municipal foi suficientemente hábil ao perceber e potencializar as oportunidades abertas pela inclusão de Portugal na Comunidade Européia, especialmente a disponibilidade de fundos para infra-estruturas e a transformação de Lisboa numa nova 'fronteira' de investimento para as grandes empresas internacionais, especialmente as européias. A segmentação da cidade, em áreas com diversos tipos de projetos urbanos, permitiu a realização dos investimentos em um clima de poucos conflitos, especialmente com a inversão de vultosos recursos na conservação das áreas populares e degradadas.

7. Exemplos no Brasil

Os anos 1990 foram ricos em experiências de revitalização no Brasil, desde os finais dos anos 1980 começaram a surgir planos de revitalização em importantes cidades do país (Zancheti, et alli., 1995). Essas experiências vieram como uma resposta no interior de políticas locais de desenvolvimento, e objetivam criar novas formas de agregação de valores na economia urbana local, utilizando uma forma específica de riqueza ambiental: os bens urbanos patrimoniais (ou histórico-culturais). São projetos de desenvolvimento econômico voltados, em geral, para a revitalização de áreas urbanas deprimidas, subutilizadas, abandonadas ou ocupadas por grupos sociais de baixa renda, que perderam sua vitalidade econômica, mas que são possuidores de grande qualidade ambiental (no sentido do ambiente cons-

truído) e de grande significado simbólico para a população local, regional ou mesmo nacional. Os projetos de revitalização buscavam melhorar a qualidade ambiental de áreas patrimoniais para a sua reversão a usos de serviços de recreação e divertimento e serviços turísticos.

Em todas as experiências esteve presente, também, uma estratégia de formação de uma nova "imagem" da cidade. Em nenhum caso, a gentrificação, em qualquer de suas formas, foi considerada um problema.

Dois experiências brasileiras de revitalização urbana merecem maior destaque devido a sua direta inserção em estratégias de desenvolvimento local: a do Pelourinho, em Salvador (BA), e a do Bairro do Recife, no Recife (PE).¹⁰ Em ambos os casos, a revitalização fazia parte de políticas de desenvolvimento local implantadas de modo diverso: no caso do Pelourinho, pelo Governo do Estado, e, no caso do Recife, pelo município.

No caso do Pelourinho, por sinal um projeto bastante polêmico, as avaliações de impacto do projeto têm-se concentrado na transferência da população tradicional de baixa renda da área e na descaracterização e perda de autenticidade do patrimônio urbanístico e arquitetônico (Sant'Anna, 2001). Pouco ainda foi analisado quanto ao impacto econômico dos vultosos recursos públicos aplicados na implantação do plano e na estratégia de gestão baseada na sua condução pelo Governo do Estado.

Nesse projeto, o Governo do Estado obteve a propriedade dos imóveis mediante a posse daqueles abandonados ou de contratos de comodato. Todo o investimento de recuperação física das edificações foi feito pelo governo, e os imóveis foram cedidos ou alugados a instituições culturais e empresas de serviço e comércio a preços abaixo do mercado. Nos primeiros anos do projeto (correspondentes às três primeiras fases), ocorreu uma grande mudança no perfil dos negócios instalados, devido à incapacidade de o mercado absorver os serviços ofertados. Os empreendimentos que

Conservação integrada e planejamento urbano: uma revisão

Silvio Mendes Zancheti

fracassaram foram, então, sendo substituídos por meio de processos mais ajustados ao mercado imobiliário e de negócios de Salvador. Apesar dos ajustes e da mudança do projeto geral, com a inclusão de recuperações de edificações para habitação, continua alta a taxa de investimento público, relativamente à privada, e a transferência de fundos públicos para negócios particulares.

O aparato institucional e instrumental utilizado em Salvador não apresenta grandes novidades, pois é um projeto quase totalmente comandado e financiado pelo Governo do Estado. Até 1997, a municipalidade estava excluída do processo de revitalização. Somente com a eleição de um prefeito alinhado com a tendência política do Governo do Estado, foi que ela iniciou a sua participação como uma das administradoras. Entretanto, mesmo com essa novidade, o projeto é comandado segundo uma perspectiva centralista e não negociada, típica do planejamento urbano dos anos 1970.

No caso do Bairro do Recife, a estratégia de implantação do plano tem merecido alguma atenção nos meios técnicos e acadêmicos. O grande diferencial, com relação ao Pelourinho, está no fato de que os investimentos públicos foram pequenos, mas tiveram um efeito multiplicador substancial, com forte resposta do setor privado (Zancheti et alii, 1998). Além disso, a gestão do processo de implantação foi conduzida de modo partilhado com o setor privado, sendo que o tempo para a implantação do projeto é muito mais longo que o caso de Salvador (Zancheti, 2001).

No Bairro do Recife, o processo de revitalização partiu da premissa da transformação dos usos existentes e da revitalização de espaços urbanos subutilizados, pois a área no início dos anos 1990 estava praticamente vazia. A ação pública concentrou-se, basicamente, na melhoria da infra-

estrutura e na qualificação dos espaços públicos, além da recuperação direta de alguns poucos imóveis. O processo de atração de investimentos privados tem sido realizado por meio de negociação continuada da municipalidade com possíveis investidores privados. O papel do poder público tem sido o de facilitar a negociação entre proprietários de imóveis e investidores e ajustar o tipo e o cronograma de suas ações sobre a infra-estrutura e o espaço público, de modo a facilitar a execução de projetos pactuados entre os investidores.

8. Conclusões

Atualmente a CI é uma abordagem presente em inúmeras experiências atuais de planejamento de áreas urbanas consolidadas, incluindo as de interesse patrimonial. A formulação inicial da abordagem, realizada nos encontros de Amsterdã, de 1975, conseguiu sobreviver ao teste do tempo, pois foi utilizada em, praticamente, todas as importantes concepções de planificação urbana surgidas no último quarto do século XX, sendo utilizada desde propostas progressistas de 'esquerda' até as de mercado de 'direita'.

Também, o impacto do desenvolvimento sustentável sobre as concepções de planejamento urbano, especialmente das proposições relativas à importância do ambiente e da cultura, reforçou e ampliou o uso da CI. A transformação das propostas iniciais de participação em modernos sistemas de gestão teve um papel importante na continuidade e ampliação da CI ao longo desse anos.

Pode-se, assim, prever que a CI continuará como uma abordagem relevante e de reconhecimento ascendente para as propostas de planejamento urbano do início deste novo século.

¹ Deste ponto em diante, o termo revitalização será utilizado como um substituto genérico de todos os outros tipos de projeto, como reabilitação e requalificação.

² O site www.archi.fr/SIRCHAL reúne um grande número de análises de casos de revitalização na América Latina e no Brasil.

³ Essa declaração foi o produto final do "Congresso sobre o patrimônio arquitetônico europeu" realizado durante a reunião do Conselho da Europa do mesmo ano. As idéias da conservação integrada foram, também, adotadas pelo Conselho de Ministros do Conselho da Europa e expressas na Carta Européia do Patrimônio Arquitetônico. Ver: IPHAN, Cartas Patrimoniais, IPHAN, Rio de Janeiro.

⁴ As principais cidades foram: Modena, Reggio-Emilia, Imola, Ravenna e Ferrara.

⁵ A gentrificação também pode ser entendida como "a conversão de uma área antiga, em um bairro mais afluyente, pela reforma das habitações, resultando em um aumento do valor dos imóveis, e a expulsão da população original mais pobre." (Monteiro, 2002, p. 288). Deve ser ressaltado que o conceito de gentrificação pode, ainda, ser utilizado para descrever um processo de substituição de atividades urbanas de geração de baixo valor agregado (como a pequena produção mercantil, os artesãos, o comércio local, etc.) por outras atividades com capacidade de gerar maiores valores (empresas de serviços, comércio de luxo, etc.)

⁶ "...(G)entrificação é um resultado inevitável da revitalização de áreas históricas que estavam deterioradas e obsoletas. A menos que os edifícios estejam vazios, ocorrerá uma elemento de deslocamento e de gentrificação, porque assim que uma área é revitalizada ela passará por um processo de aumento dos valores das propriedades imobiliárias e atrairá usuários que desejam pagar rendas mais altas." (Tiesdell, et allii, 1996, p.204).

⁷ A CI também foi utilizada como o princípio básico do novo plano de desenvolvimento metropolitano

do Recife, isto é, um plano de conservação, em escala territorial, abarcando mais de dez municípios e uma população de, aproximadamente 3,5 milhões de pessoas (Fidem, 1998) (Zancheti, et allii, 1999).

⁸ A revista italiana *Urbanistica* tem sido o principal veículo de divulgação e discussão dessa tendência.

⁹ A análise tipológica foi inicialmente elaborada por Saverio Muratore e desenvolvida por Caniggia e Maffei (1995). Basicamente, essa análise afirma que a construção da cidade é feita em base a 'tipos' construtivos, que sempre expressam as concepções de espaço, as práticas construtivas e os materiais de construção de períodos históricos determinados. Os tipos são parte do conhecimento geral da sociedade (um elemento imaterial da cultura) e não somente de especialistas como arquitetos e engenheiros. A análise morfológica, de origem italiana (a utilizada neste texto), foi inicialmente formulada e empregada por Giancarlo de Carlo, no Plano de Urbino (1960). Essa análise procura, em oposição à análise tipológica, apreender a invenção e a inovação no espaço urbano. Para esses teóricos, a construção do espaço urbano é um problema único, devido às especificidades dos locais e dos momentos históricos de sua criação. Não existem soluções que não contenham novidade, apesar de existirem regularidades em períodos culturais relativamente homogêneos. Cabe à análise revelar essa especificidade e indicar como a ação planejada pode trabalhar com as especificidades reveladas.

¹⁰ Algumas experiências de revitalização urbana foram realizadas na década de 1980, como foram os casos do Corredor Cultural no Rio de Janeiro, o Projeto Reviver, em São Luís, e outros em várias partes do país. Entretanto, não podem ser consideradas como planos locais de desenvolvimento no sentido exposto acima. A revitalização urbana, como estratégia de desenvolvimento local, aparece na cena brasileira, basicamente, na década de 1990. Hoje, constitui uma política do Governo Federal.

Conservação integrada e planejamento urbano: uma revisão

Silvio Mendes Zancheti

Referências bibliográficas

- ADCOCK, B. (1984) *Regenerating Merseyside Docklands*. TPR, v. 55, n. 3, pp. 265-289.
- BANDARIN, F. (1979) *The Bologna experience: planning and historic renovation in a communist city*. In: Appleyard, D., *The conservation of European cities*. MIT Press, Cambridge, pp. 188, 202.
- BOHIGAS, O. (1992) *Ricostruire Barcellona*. Etaslibri, Milano.
- CALVARESI, C. (1990) *La riqualificazione urbana in Spagna*. DAEST, Venecia.
- CAMPUS VENUTI, G. (1994) *La terza generazione dell'urbanistica*. Franco Angeli, Milano.
- CAMPUS VENUTI, G., Oliva, F. (1993) *Cinquant'anni di urbanistica in Italia. 1942 - 1992*. Laterza, Bari.
- CÂMARA Municipal de Lisboa (1992) *O plano Estratégico de Lisboa*. Editora da CML, Lisboa.
- _____ (1993) *Reabilitação urbana: núcleos históricos*. Editora da CML, Lisboa.
- CANIGGIA, G., Maffei G. L. (1995) *Lettura della edilizia di base*. Marsilio, Venezia.
- CARRIÓN, F. (2001) *Centros históricos de América Latina y el Caribe*. FLACSO/BID/Ministerio de Cultura y Comunicación de Francia, Quito.
- CERVELLATI, P. L., SCANNAVINI, R. (1973) *Bologna: politica e metodologia del restauro nei centri storici*. Il Mulino, Bolonia.
- CERVELLATI, P. L., SCANNAVINI, R., DE ANGELIS, C., (1977) *La nuova cultura della città*. Mandadori, Milano.
- CMMAD - Comissão Mundial sobre Meio Ambiente e Desenvolvimento (1991) *Nosso futuro comum*. Fundação Getúlio Vargas, Rio de Janeiro.
- COHEN, N. (1999) *Urban conservation*. MIT Press, Massachusetts.
- CONTI, G. (1995) *La nuova cultura del recupero*. CLUEB, Bologna.
- COUCH, C. (1990) *Urban renewal: theory and practice*. Macmillan, London.
- CUÉLLAR, J. P. org. (1997) *Nossa diversidade criadora: relatório da Comissão Mundial de Cultura e desenvolvimento*. Papirus/UNESCO, Campinas.
- DE LUCIA, V. (1992) *Se questa è una città*. Riuniti, Roma.
- DEAKIN, N., EDWARDS, J. (1993) *The enterprise culture and the city*. Routledge, London.
- EDWARDS, B. (1992) *London Docklands: urban design in an age of deregulation*. Butterworth, London.
- FIDEM, (1998) *Metrópole 2010: Plano de Desenvolvimento da Região Metropolitana do Recife*. Fidem, Recife.
- FRIEDEN, B. J., Sagalyn L B. (1994) *Downtown, Inc.: how America rebuilds cities*. MIT Press, Cambridge.
- GAMBINO, R. (1997) *Conservare - innovare: paesaggio, ambiente, territorio*. UTET, Torino.
- GAIANI, M. (1995) *La città senza fine: il disegno di Parigi*. Alinea, Firenze.
- GASPARRINI, C. (1994) *L'attualità dell'urbanistica*. Etaslibri, Milano.
- GITTEL, R. (1992) *Renewing cities*. Princeton University Press, Princeton.
- GRATZ, R. B. (1994) *The living city: how America's cities are being revitalized by thinking small in a big way*. John Wiley & Sons, New York.
- GRATZ, R. B., MINTZ, N. (1998) *Cities: back from the edge - new life for downtown*. John Wiley & Sons, New York.
- JACOBS, J. (1993) *The dead and life of great American cities*. Modern Library, New York. (Publicação original de 1961).
- JOKILETO, J., e Feilden B. M. (1995) *Manual para el manejo de los sitios del patrimonio mundial cultural*. Bogotá. Instituto Colombiano de Cultura (Colcultura)/Subdirección de Patrimonio.
- LARKMAM, P. (1996) *Conservation and the City*. Routledge, London.
- LICHFIELD, N. (1988) *Economics in Urban Conservation*. Cambridge University Press,
- LOMBARDI, G. (1989) *Brescia: il recupero urbano*. Comune di Brescia/Grafo, Brescia.
- MATTIOLI, G., et alli. (1985) *Bologna: una città per gli anni '90*. Marsilio Ed., Venezia, p. 81.
- MORISI, M., Passigli, S. (1994) *Amministrazioni e gruppi di interesse nella trasformazione urbana*. Il Molino, Bologna.
- POL, F. (1993) *La recuperacion de los centros historicos de Espana*. In: AA. VV., *Recuperacion*

de centros históricos. Instituto de Estudios Almerienenses, Almería.

RYPKEMA, D. D. (1991) *The economics of rehabilitation*. National Trust for Historic Preservation. Washington.

_____. (1994) *The economics of historic preservation: a community leader's guide*. National Trust for Historic Preservation, Washington.

ROJAS, E., Castro C. M. (1998) *Prestamos para la conservación del patrimonio histórico urbano: desafíos e oportunidades*. BID – Departamento de Desarrollo Sostenible. No.SOC-105, Washington.

ROANET, B. F. (1998) *Urbanização no Portugal de hoje: o caso de Lisboa*. Sociedade e Estado, Vol. XII, n.º 1, pp. 163 – 187.

SANT'ANNA, M. (2001) *El centro histórico de Salvador Bahia*. In: Carrión F., Centros históricos de América Latina y el Caribe. FLACSO/BID/ Ministerio de Cultura y Comunicación de Francia; Quito, pp. 157-176.

SCHIFFER, S. R. (2002) *A conservação urbana e a superação da pobreza*. In: Zancheti S. M. (org.), *Gestão do patrimônio cultural integrado*. Editora Universitária – UFPE, Recife, pp. 297 – 304.

SECCHI, B. (1989) *Un progetto per l'urbanistica*. Einaudi, Torino.

_____. (1993) *Siena: l'importanza della forma*. In: Campus Venuti, Oliva, 1993, pp. 348 – 362.

_____. (1994) *Tre piani: La Spezia, Ascoli, Bergamo*. Franco Angeli, Milano.

TIESDELL, S., Oc T., HEATH, T. (1996) *Revitalizing historic urban quarters*. Architectural Press, Oxford.

WORLD Bank (1999). *Culture and Sustainable Development: A Framework for Action*. The World Bank: Washington.

WORLD Bank / UNESCO - United Nations Educational, Scientific; and Cultural Organization (1999a). *Culture Counts. Towards new Strategies for Culture in Sustainable Development*. The World Bank / UNESCO: Florence, October 4-7.

ZANCHETI, S. M., MILET, V., Marinho G. (1995), *Estratégias de intervenção em áreas históricas*. MDU – UFPE, Recife.

ZANCHETI, S. M., LACERDA, N., Marinho G. (1998) *Revitalização do Bairro do Recife: plano, regulação e avaliação*. Ed Universitária – UFPE, Recife.

ZANCHETI, S. M., LACERDA, N. (1999) *Urban sustainable development: a theoretical challenge*. In: Zancheti, S. M. (1999) *Conservation and urban sustainable development*. Ed Universitária – UFPE, Recife, pp. 9-11.

ZANCHETI, S. M. org. (2002) *Gestão do patrimônio cultural integrado – Gestión del patrimonio cultural integrado*. Editora Universitária – UFPE, Recife.

Conservação integrada e planejamento urbano: uma revisão

Silvio Mendes Zancheti