



Preservando o Patrimônio Histórico: O Guia para Gestores Municipais

Nadia Somekh » ORGANIZADORA

# PRESERVANDO O PATRIMÔNIO HISTÓRICO:

*um manual para gestores municipais*

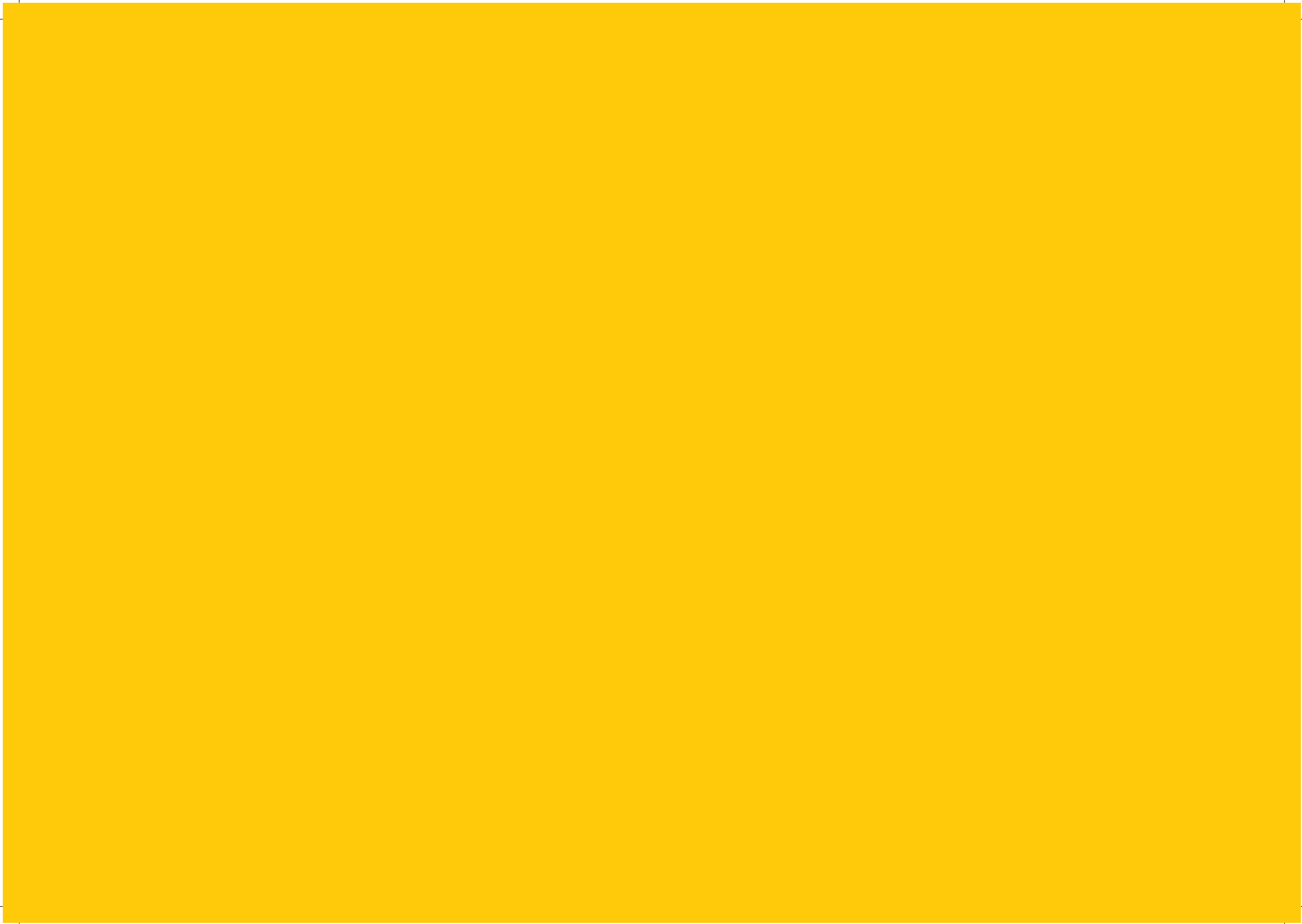


Agência Brasileira do ISBN  
ISBN 978-85-68867-00-6  
9 788568 867006



**DPH** DEPARTAMENTO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO





**Nadia Somekh** » ORGANIZADORA

# PRESERVANDO O PATRIMÔNIO HISTÓRICO:

*um manual para gestores municipais*

---

## FICHA TÉCNICA

---

### **Organização**

Nadia Somekh

### **Autores**

Vanessa Fernandes Correa  
Mauro Sérgio Procópio Calliari

### **Contribuições (Boxes)**

Denise Anotnucci  
Eliana Rosa de Queiroz Barbosa  
José Geraldo Simões Junior  
Lorraine Agostinho Claudio  
Nadia Somekh

---

## GRUPO DE PESQUISA PROJETOS URBANOS, PATRIMÔNIO HISTÓRICO E INCLUSÃO SOCIAL

---

### **Professores**

Angélica Aparecida Tanus Benatti Alvim  
Eunice Helena Sguizzardi Abascal  
Luiz Guilherme Rivera de Castro

### **Pesquisadores (Doutorado, Mestrado e Graduação)**

Bruna Beatriz Nascimento Fregonezi  
Carolina Tavares Henriques do Carmo e Silva  
Cassia Calastrì Nobre  
Christiane Fillet Bellato  
Gustavo Gazzi Zulian  
Isabela Meiwa  
Nathalia Martins Carvalho  
Roberta Laredo  
Daniela Eigenheer  
Dulcilei de Souza Cipriano  
Fernanda Amorim Militelli  
Fernanda Ferreira Sawatani  
Guilherme Gagliotti  
Larissa Prudencio Bonattoian  
Rodrigo Ramos e Costa  
Paula de Moraes Lopes  
Tatiane Waileman  
Larissa Ferrer Branco  
Marina Montera  
Thiago Pires Conti  
Vitória Ribeiro Ramos dos Santos

---

## FOMENTOS

---

Mackpesquisa - Fundo Mackenzie de Pesquisa  
DPH - Departamento do Patrimônio Histórico PMSP

---

## PROJETO GRÁFICO E EDITORAÇÃO

---

### **Sempre viva Produção e Conteúdo**

Guiomar Prates  
Coordenadora de Produção

Fernando Rizzotto  
Editor de Arte

Roney Rodrigues  
Jornalista

### **CAU/SP**

Daniele Moraes  
Assessora de Comunicação

Epaminondas Pereira Neto  
Técnico de Comunicação

Fotos da capa e quarta capa por Cristiano Mascaro

ISBN: 978-85-68867-00-6

# Ind.

## I. **As transformações da cidade contemporânea\_ 13**

- *Projeto Céramique, Maastricht, Holanda (1987-1998)\_ 15*

## II. **Cartas patrimoniais\_ 23**

- *Hafencity, Hamburgo, Alemanha\_ 24*

## III. **Patrimônio e desenvolvimento\_ 31**

- *LONDRES: a delicada convivência entre a verticalização e a preservação do patrimônio arquitetônico\_ 35*
- *PARIS Bercy: Patrimônio Histórico, Sustentabilidade e Desenvolvimento Urbano\_ 38*

## IV. **Democratização do patrimônio\_ 43**

## V. **Os cinco passos para a gestão do patrimônio histórico\_ 49**

- *Passo 1: Conhecer os bens relevantes para o patrimônio da cidade \_ 49*
- *Estratégias de preservação\_ 50*
- *Passo 2: Inserção urbanística \_ 52*
- *O caso de Lisboa\_ 53*
- *Passo 3: Valorização econômica e social \_ 55*
- *O caso do Pelourinho\_ 57*
- *Passo 4: Agilidade de procedimentos\_ 59*
- *Passo 5: Valorização e capacitação do quadro técnico\_ 61*



## Apresentação

Preservar o patrimônio histórico e arquitetônico é manter viva a memória de uma cidade, de um país. Um povo que não preserva sua história dificilmente conseguirá planejar o seu futuro. O patrimônio construído e preservado é um ativo urbano de fundamental importância para as futuras gerações.

Arquitetos e urbanistas são os profissionais que possuem atribuição legal para fazer frente à tarefa de preservar a memória de nossas cidades por meio da conservação e restauração das edificações de interesse histórico, arquitetônico, artístico e turístico.

O Conselho de Arquitetura e Urbanismo, autarquia federal criada pela lei federal 12.378/2010, vem consolidar e dar a roupagem legal a essa responsabilidade, que já era conferida a nós, arquitetos e urbanistas, desde a criação do Instituto de Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN), em 1937.

O CAU/SP busca apoiar os órgãos de defesa do patrimônio nas esferas local, regional e estadual, a constituição de grupos de trabalho, editais de patrocínios a entidades/instituições que promovam seminários, palestras e discussões sobre o tema, reforçando, assim, o papel dos arquitetos e urbanistas no processo de preservação.

O manual que você tem em mãos é mais uma ferramenta para tornar esse compromisso realidade, contribuindo de maneira concreta e primorosa com a missão fundamental de guardar a memória e a identidade de nossas cidades.

*Afonso Celso Bueno Monteiro*

Presidente do CAU/SP





## Introdução

A preservação do Patrimônio Histórico é uma questão urbana. A cidade contemporânea se pauta pela perda de vínculos e destruição da memória com grande rapidez. Resgatar nossas origens significa resistir mantendo nossas identidades múltiplas. Saber preservar e identificar a história das cidades é um esforço coletivo que depende da participação dos cidadãos, mas deve ser coordenada pelo poder público.

Este manual foi desenvolvido para fornecer subsídios às prefeituras e seus arquitetos e técnicos que estejam elaborando ou reformulando suas políticas de preservação do patrimônio histórico, inseridas na Política Urbana.

O texto é produto das reflexões do grupo “Metrópole Contemporânea, Projetos Urbanos, Patrimônio e Inclusão: Um Manual de Experiências”, da Universidade Presbiteriana Mackenzie. Durante um ano, 25 pesquisadores se encontraram semanalmente para discutir os conceitos e experiências que envolvem a preservação patrimonial.

Vários estudos de caso, feitos *in loco* nas cidades de Hamburgo, Lisboa, Paris, Maastricht e Londres pelos membros do grupo trazem um relato de experiências que é referência quando se trata da inserção da preservação do patrimônio em projetos urbanos. Apesar das condições econômicas, sociais e políticas diferenciadas, entendemos que elementos de replicabilidade podem servir a nossa realidade.

Além das reuniões e pesquisas, ao longo de 2013, o grupo de estudos e a Diretoria do Patrimônio Histórico da Prefeitura de São Paulo promoveram dois seminários e uma palestra para discutir a preservação do patrimônio histórico no contexto do planejamento urbano da cidade. A oficina “Projetos Urbanos,

Patrimônio Histórico e Plano Diretor: princípios, ações e instrumentos” reuniu 95 profissionais em maio, durante três dias. Em setembro foi a vez do seminário “Paisagem Cultural: Preservação e Transformação”, do qual participaram 123 pessoas, durante dois dias. Por fim, em dezembro, foi realizada a palestra “Contribuição à formulação da política de patrimônio da cidade de São Paulo”, proferida pelo professor Carlos Lemos, com público de 67 pessoas, preocupadas com a questão do Patrimônio e inserção urbanística.

Os participantes dos seminários - arquitetos, urbanistas, gestores públicos de grandes cidades, estudiosos brasileiros e estrangeiros e equipes dos órgãos de preservação - produziram, em oficinas e debates, uma grande quantidade de reflexões e conhecimento. Esse material precioso aparece sistematizado neste manual, que esperamos contribuir na (re) formulação de Políticas Urbanas, baseado nas preexistências de importância coletiva e cidadã.

*Nadia Somekh*

I.





## As transformações da cidade contemporânea

---

Uma das principais características da sociedade contemporânea é a velocidade de suas transformações.

Esse novo cenário traz um desafio para as cidades: a necessidade de conciliar os novos hábitos de sua população, em constante mutação, à ocupação territorial, ou seja, às soluções de habitação, de localização de equipamentos públicos, de mobilidade.<sup>1</sup>

Essas mudanças são um reflexo da inserção das cidades na economia global, o que aumentou o número de atores (empresas, instituições públicas, associações) envolvidos na condução das políticas públicas, aumentando sua complexidade.

Com a multiplicação das demandas sociais, no lugar de soluções únicas para a cidade, deve-se considerar a segmentação cada vez maior de interesses. É cada vez mais difícil imaginar que uma ação pública vá atingir a aspiração de todos em um único objetivo comum.

---

1 (Asher, 2012)

Há que se pensar em sistemas mais ágeis de governança urbana, em que os cidadãos são chamados a participar das decisões para ações de pequena ou grande escala.

Além de todos os desafios impostos pela inconstância e a fragmentação das demandas sociais, vivemos um divórcio entre política e poder. Um levantamento recente mostra que 500 empresas respondem por metade do PIB mundial<sup>2</sup>. Algumas chegam a ser maiores que países e conseguem muitas vezes colocar os seus interesses acima do bem comum das nações.

Para fazer frente a essas transformações, um novo tipo de planejamento urbano é necessário. Conceitos rígidos dão lugar à flexibilidade, à análise de cenários alternativos e à inclusão da sociedade na formulação das políticas.

Nesse contexto novo, o patrimônio histórico precisa ser integrado ao planejamento da cidade, sob pena de ficar à deriva em um mar de interesses puramente econômicos.

Para Manuel Castells, um dos mais importantes teóricos da contemporaneidade, no momento histórico em que vivemos, caracterizado pela desestruturação das organizações, das instituições, dos movimentos sociais e das expressões culturais, “a identidade está se tornando a principal, e às vezes única, fonte de significado”.

Mas, ao mesmo tempo em que as pessoas anseiam por se sentir parte de algo maior, as dinâmicas sociais contemporâneas, com suas relações virtuais em comunidades eletrônicas, como no Facebook, tornam as identidades cada vez mais fragmentadas e difíceis de compartilhar.

Se isso ocorre, a valorização do patrimônio histórico, e dos significados nele incorporados, passa a ter um papel ainda mais relevante na busca de uma identidade comum.

---

2 (Pochmann, 2011)

Escolhido com participação popular, e não apenas através de um saber técnico, o patrimônio ganha legitimidade. E é justamente a legitimidade social que poderá fazer frente às avassaladoras dinâmicas do mercado, canalizando a força delas para a produção e conservação dos valores simbólicos e de identidade que contam a história da cidade.

### **PROJETO CÉRAMIQUE, MAASTRICHT, HOLANDA (1987-1998)**

A cidade de Maastricht medieval, murada e compacta, começou a ganhar traços industriais a partir de 1827. Em 1850, foi fundada a Société Céramique (uma indústria cerâmica) em uma faixa de terra de 23 hectares nas margens do Rio Maas. Após quase 120 anos, esta área já fazia parte do perímetro urbano, mas se configurava com uma grande ilha murada sem urbaniza o.

Com a progressiva desativa o da fábrica, em 1987, o terreno foi oferecido à prefeitura, que viu uma grande oportunidade de controlar o desenvolvimento daquela parte da cidade por meio de um desenho urbano e arquitetônico de qualidade que abrigasse usos diversos.

A administra o municipal não podia arcar sozinha com o investimento, por isso formou-se uma Parceria Público-Privada (PPP) entre a prefeitura e o maior fundo de pensão da Holanda.

O principal objetivo do plano de urbaniza o era reconciliar aquele território com as diferentes características de cada parte do entorno, ligá-lo ao centro histórico através de pontes sobre o rio Maas e conectar o viário interrompido garantindo uma expansão harm nica da cidade.

Arquitetos locais de destaque, como Arn Meijs e Bob van Reeth, e renomados arquitetos estrangeiros, entre eles Álvaro Siza e Aldo Rossi, foram convidados para projetar os edifícios.

Após estudos de demanda de mercado e potencial do terreno, o resultado foi a construção de 1.600 unidades residenciais, 70.000 m<sup>2</sup> de terrenos para escritórios e instituições, 5.000 m<sup>2</sup> para lojas, restaurantes e serviços, 20.000 m<sup>2</sup> para hotéis, 20.000 m<sup>2</sup> de funções culturais e/ou públicas e 4.400 vagas de estacionamento subterrâneo.

O desenho urbano tinha como proposta recriar as situações presentes na cidade histórica e que fazem parte da cultura dos cidadãos de Maastricht. A cidade antiga se caracteriza por três grandes praças cheias de lojas, restaurantes e edifícios públicos que servem de pontos de encontro dos moradores.



Áreas internas das quadras na cidade antiga e em Céramique. Fotografia: Lorreine Cláudio, 2013.



Foram estabelecidas uma série de normas bastante específicas, garantindo a unidade visual do novo bairro com critérios e parâmetros baseados na tradição construtiva e tipológica holandesa.

O tijolo cerâmico foi empregado em quase todos os edifícios novos. O sistema construtivo usado foi o padrão para as construções holandesas. É caracterizado por grandes painéis de 6,30 x 11 metros, tanto nos quarteirões como nos edifícios.

Nas quadras habitacionais verifica-se grande influência de conceitos modernistas, com a liberação do solo para uso coletivo, que se reflete no máximo de permeabilidade e transparência visual nos térreos dos edifícios, como sonharam os modernos, mas com a mistura de usos e edifícios de uso misto.

No decorrer do projeto foi escolhida uma série de elementos históricos a serem preservados com novas funções: uma fração dos galpões industriais Wiebenga, trechos do antigo muro que faz divisa com o bairro de Akerpoot e alguns fragmentos da antiga fortificação da cidade medieval, demolida em 1870 e descobertos nas escavações para o novo projeto urbano. Além disso, foram aproveitados a Villa Jaunez (antiga residência do diretor da fábrica) e o “Biscuit Working Building”, edifício onde eram feitas as pinturas e apliques das peças de porcelana antes da queima. Bem pouco para uma área de 60 hectares da antiga fábrica, não restando quase nada da memória industrial.

Para satisfazer ao plano diretor, era necessário trazer um equipamento cultural para a borda sul do projeto, que servisse como âncora dentro do plano urbano. Com o projeto de Aldo Rossi, o novo museu aproveitou uma pequena parte do que foi possível ser preservado do grande conjunto fabril Wiebenga, agora destinado a servir de anexo ao novo museu com sua peculiar torre em abóbada, bem nas margens do rio.

Na borda sul, os edifícios de maior gabarito projetados por Wiel Arets e de Arn Meijs compõem bem com os edifícios dos anos 1980 de Randwyck, bairro onde se encontram importantes equipamentos regionais, como a sede do Governo Provincial, o Centro de Exposições e Congressos de Maastricht, além do próprio Hospital Universitário de Maastricht.

A Avenida Céramique, estruturadora do viário, tem no final de seu eixo um edifício vertical, símbolo do novo bairro, projetado por Álvaro Siza. É neste novo eixo monumental, quase um boulevard, que estão localizadas as “circus”, ou quadras perimetrais, que contém os principais edifícios públicos e privados.

A reconexão com os bairros vizinhos não foi apenas viária, mas resolvida pela arquitetura e paisagismo de forma diferente em cada situação do entorno. As escalas da arquitetura vão aumentando à medida que a via vai se alargando, criando uma agradável área de mudança, reforçada pela continuação do mesmo piso de pedra, e o uso de revestimentos nos mesmos tons, passando uma sensação de continuidade.

Na borda Leste, voltada para o rio Maas, recuperou-se a vista para o rio através do grande parque Charles Eyk, com bancos, playground e uma área bastante usada como área de lazer nos fins de semana e de agradável circulação para o dia a dia. Ainda na margem do rio, se configura outro importante espaço público junto ao Museu Bonnefanten, de Aldo Rossi. É praticamente a única área onde se encontra preservada uma parte da antiga configuração fabril.

Na borda de Akerport, também a Leste, foram preservadas partes do antigo muro que, ora perfurado, ora rebaixado, guardam os vestígios de sua antiga origem fabril. Através dele se acessa dois grandes jardins triangulares semipúblicos abertos para pedestres e bicicletas.



Vista do Parque Charles Eyk, com conjunto residencial, e Museu Bonnefanten de Aldo Rossi ao fundo. / Vista do antigo muro da fábrica, mostrando as antigas casas do entorno e o jardim triangular criado por elas e os novos edifícios. Fotografia: Lorreine Cláudio, 2013.

O bairro de Céramique se consolidou rapidamente. A implantação de importantes empresas criou um polo de serviços voltados ao terceiro setor, que hoje é referência não só na Holanda, alcançando uma posição de liderança no mapa da Europa.

Mesmo não se destinando prioritariamente à população de renda mais baixa (embora não exista grande desigualdade social na Holanda), o plano valoriza os espaços públicos para convivência, preserva o patrimônio histórico e moderniza a área com a criação de novas formas de emprego e renda, guiados por uma gestão compartilhada entre os agentes público e privado. O acesso aos espaços e equipamentos públicos de Céramique é franqueado aos moradores dos bairros fronteiriços, sem qualquer tipo de controle, que frequentam estes espaços ou o usam para acessar o centro histórico.

A qualidade do projeto urbano permitiu atender ao escopo inicial de valorização do rio Maas, de respeito e continuidade do projeto com o entorno e de conexão da nova área sem perder sua ligação simbólica e física com o centro histórico. Como consequência, obteve-se a qualificação e valorização de Céramique e do próprio centro.

II.



# II.

## Cartas patrimoniais

Cartas Patrimoniais são documentos elaborados por organizações nacionais internacionais, que reúnem as principais diretrizes e recomendações para conservação e salvaguarda do patrimônio mundial.

A primeira carta foi redigida em 1931 (Carta de Atenas) e, atualmente, há mais de 40 delas. Nas sucessivas cartas, os conceitos de preservação foram evoluindo. Partindo dos Monumentos, considerados inicialmente como objetos isolados, passando pelos Sítios Históricos, Centros Históricos e, atualmente, Paisagem Urbana Histórica, a definição do que deve e como deve ser preservado acompanhou a evolução das sociedades que os produziram e os utilizaram.

De todos os documentos, a Carta de Veneza (1964) é o mais citado e referenciado por ampliar a noção de monumento histórico de uma criação arquitetônica isolada para um sítio urbano e rural e também por estabelecer os critérios que devem ser observados nas conservações e restaurações de monumentos históricos.

A partir da Convenção de Paris (1972) são definidos os conceitos de Patrimônio Cultural e Patrimônio Natural e as principais recomendações para sua preservação, que amplia a abrangência das áreas de proteção.

Com a Declaração e o Manifesto de Amsterdã, ambos de 1975, fica estabelecido que a conservação do patrimônio arquitetônico deve constituir um dos objetivos maiores do planejamento das áreas urbanas e do planejamento físico-territorial. Para isso, cria-se a Conservação Integrada, mecanismo que garante a permanência dos habitantes de condições modestas nestes centros.

### **HAFENCITY, HAMBURGO, ALEMANHA**

A cidade alemã de Hamburgo, a segunda maior do país, tem sido radicalmente transformada ao longo dos dois últimos séculos, tanto por meio de decisões do poder público, como por um incêndio em 1842 e bombardeios nas duas grandes guerras. As torres das cinco igrejas principais e da prefeitura são ainda os pontos arquitetônicos que definem a silhueta da cidade. O órgão do patrimônio histórico local listou 17.900 edifícios como “monumentos”, além de 2.100 conjuntos urbanos relevantes para preservação. Apenas 1.600, no entanto, foram tombados.

Hoje, Hamburgo, importante centro industrial com um dos maiores portos do mundo, abriga dois grandes projetos urbanos: Hafencity e IBA (International Building Exhibition). Ambos representam o desafio de muitas cidades europeias frente ao futuro: como preservar uma urbanidade tipicamente europeia e a história e atualizar os usos da cidade?

No início de 1990, tornou-se evidente que uma área de porto na costa nordeste do rio Elba, ao sul da zona de armazéns, se tornaria obsoleta para usos portuários modernos. Em maio de 1997, o prefeito de Hamburgo anunciou o plano para “o retorno da cidade ao rio”, transformando a área separada do centro da cidade em um novo bairro, “HafenCity”.





Vista de HafenCity. Destaque para a Sala de concertos – Herzog & de Meuron. / Vista panorâmica de Hamburgo a partir da torre da Catedral de St. Mary. Fotografias: Denise Antonucci, julho, 2013.

Em 1999, um concurso internacional de arquitetura foi organizado. A ideia era criar um bairro que combinasse trabalho e moradia para grupos sociais de diferentes níveis de renda. A equipe vencedora, o grupo holandês/alemão Kees Christiaanse/ASTOC, conseguiu em sua proposta apresentar: boas ligações entre a nova HafenCity, o complexo de edifícios do “Speicherstadt” e o centro histórico da cidade de Hamburgo; uma ampla gama de tipologias de bairros contemporâneos; e a divisão da área em oito distritos urbanos de uso misto.

Um plano diretor elaborado pela prefeitura determinou regras quanto ao tipo e intensidade de uso para toda a área, e detalhou o desenvolvimento da infraestrutura para os vários distritos. A construção em lotes individuais pelas incorporadoras também foi baseada em concursos de arquitetura e urbanismo (Harms, s/data, s/pag.).

No início de 2000, o plano diretor foi aprovado e as obras começaram. Em 2008, a primeira fase foi concluída, com edifícios residenciais e de escritórios. A segunda fase está em construção e o centro comercial e cultural se encontra em fase avançada de planejamento.

Uma série de vias de acesso público, várias praças na beira do rio e canais, e pontes para pedestres, ligando o bairro ao centro da cidade, foram construídas. Além disso, uma nova sala de concertos (projeto de Herzog & de Meuron), usando um antigo armazém, e um museu marítimo, também em armazéns antigos, estão em execução.



Conjunto gótico-expressionista  
Chilehaus – Arquiteto Fritz Schumaker  
/ Museu Marítimo. Fotografias: Denise  
Antonucci, julho, 2013.





Novos edifícios e espaços públicos. / Paredes recuperadas do cais.  
Fotografias: Denise Antonucci, julho, 2013.

# III.



# III.

## Patrimônio e desenvolvimento

A preocupação com o patrimônio não significa uma oposição ao desenvolvimento das cidades. Ao contrário, casos de preservação ao redor do mundo deixam clara a relação direta entre preservação e desenvolvimento econômico.

Um estudo recente na cidade de Zaanstad, ligada à Idade de Ouro Holandesa no século 17, mostrou que os imóveis com significado histórico (não necessariamente tombados) valem 26,9% mais do que os imóveis comuns. Além disso, compradores estão dispostos a pagar 0,28% a mais em um imóvel para cada edifício histórico ao seu redor em um raio de 50 metros. Já os imóveis vendidos em áreas protegidas pelo patrimônio histórico valem 26,4% a mais.<sup>3</sup>

Tanto os efeitos diretos como indiretos demonstrados na cidade de Zaanstad mostram o valor social associado aos bens históricos e a herança cultural que eles representam. Outro caso que mostra bem essa relação é o das transformações implantadas em Barcelona nos anos 1990.

Através de um projeto urbano com intervenções pontuais de grande impacto, fazendo da identidade da cidade uma mar-

<sup>3</sup> (Lazrak, Nijkamp, Rietveld, & Rouwendal, 2011)

ca que a valoriza, Barcelona se tornou o terceiro destino mais visitado da Europa, atrás apenas de Paris e Londres. Uma das estratégias mais importante desse projeto foi a valorização do patrimônio cultural da capital catalã, desde as pinturas de Miró e Picasso aos edifícios de Gaudí. As intervenções tiveram ainda o cuidado de manter o traçado urbano original como uma das qualidades históricas locais.

Isso se dá porque o valor simbólico atribuído a determinados bens se transforma também em valor econômico ao fortalecer a imagem da cidade, demonstrando sua vitalidade e atraindo novos investimentos e negócios.

Por isso, a inserção da preservação em projetos urbanos que integram diferentes frentes (melhoramentos viários, infraestrutura de transportes coletivos, criação de áreas públicas, equipamentos de saúde, educação e cultura) é uma maneira promover sua articulação com a política urbana e viabilizar seu financiamento.

Outra maneira de promover a articulação entre conservação e planejamento urbano é criar mecanismos de inserção da preservação nos planos diretores, leis de diretrizes orçamentárias, planos plurianuais etc., além da integração horizontal entre as esferas de preservação e de planejamento da cidade.

Em seu último plano diretor, em 2002, São Paulo fez uma experiência de articulação entre planejamento urbano e preservação com a instituição das Zepecs (Zonas Especiais de Proteção Cultural) no zoneamento da cidade. São, ao todo, 2.760 zonas que se referem tanto aos bens imóveis, que já eram tombados no município, quanto aos escolhidos pela população por meio das subprefeituras da cidade.

Um dos instrumentos de política urbana aplicáveis às Zepecs é a transferência do potencial construtivo, o que ocorreu até o momento entre 50 imóveis, totalizando 95 mil m<sup>2</sup>. Isso



equivale a 40% de toda a outorga de potencial construtivo do município. Especialistas avaliam que a política foi relativamente bem sucedida no sentido de fornecer uma contrapartida financeira aos proprietários que tiveram seus imóveis tombados. Mas, por não haver nenhuma regulamentação que vinculasse o dinheiro obtido à conservação do imóvel em questão ou mesmo de outros imóveis, via destinação em fundo público, a política falhou no que se refere à proteção do patrimônio, necessitando de uma regulamentação que dê conta dessa deficiência.

Em Paranapiacaba, antiga vila ferroviária da companhia inglesa RFFSA, uma política de preservação com base no zoneamento também foi implantada. Como a vila, que pertence ao município de Santo André (região metropolitana de São Paulo), que além de ser uma área de proteção de mananciais, é tombada nos níveis municipal, estadual e federal, o primeiro desafio foi promover um novo arranjo institucional que desse conta de articular todas essas esferas e ainda contemplar participação popular efetiva.<sup>4</sup>

A maneira encontrada para isso foi a criação de comissões com representantes de todas as esferas e composta em 50% por membros da comunidade local. As normas para a conservação dos imóveis em cada uma das quatro subzonas, como cores de pintura, ausência de cobertura para carros e usos compatíveis com a preservação, também foram formuladas nessas comissões, gerando a ZEIPP (Zona Especial de Interesse do Patrimônio de Paranapiacaba).<sup>5</sup>

A base da política desenvolvida para Paranapiacaba foi o conceito de paisagem urbana histórica, recentemente adotado pelo Iphan a partir das recomendações da Unesco.

---

4 (Figueiredo, 2012)

5 (Figueiredo, 2012)

Nesse contexto, o tombamento aparece apenas como mais uma das ferramentas disponíveis para a conservação de bens culturais. Há outros meios de promover a conservação e valorização de um bem isoladamente. Um deles é a chancela, ou reconhecimento da importância cultural do bem pelos órgãos de patrimônio, especialmente quando vinculado ao acesso a fundos públicos de desenvolvimento urbano ou mesmo fundos específicos para a preservação.

Mas, mesmo quando se decide que, para determinado bem, o tombamento é a ferramenta mais adequada, as prescrições para sua manutenção podem permitir transformações que atualizem o uso do imóvel (retrofit) dentro de critérios coerentes com sua conservação.

“Enquanto a arquitetura é imutável, o programa [ou o conjunto de funções do edifício] varia ao longo do tempo, com as mudanças sociais, com o progresso, com os novos usos etc.”.<sup>6</sup> Pode-se dizer que, estando os programas satisfeitos, o edifício está sendo bem conservado. Demonstração disso é que nas cidades os exemplares mais bem preservados do patrimônio ambiental urbano são as igrejas e os conventos, cujos programas pouco mudaram com o decorrer dos anos. Por outro lado, as casas vêm sofrendo mudanças, deixando para trás a simplicidade da época bandeirista rumo a arranjos novos, como a presença de um banheiro para cada morador.<sup>7</sup>

Mas, qualquer que seja a estratégia adotada, ou a combinação delas, uma política de preservação eficaz precisa fechar um ciclo completo. Esse ciclo começa com o levantamento e estudo de bens a serem preservados, é seguido pela determi-

---

6 (Lemos, Da Taipa ao Concreto: crônicas e ensaios sobre a memória da arquitetura e do urbanismo, 2013)

7 (Lemos, Da Taipa ao Concreto: crônicas e ensaios sobre a memória da arquitetura e do urbanismo, 2013)

nação das diretrizes de preservação, sendo completado pelas estratégias de restauração ou da conservação e o financiamento delas.

Um tombamento, isoladamente, não garante a permanência dos imóveis. Basta ver a situação de degradação em que muitos bens tombados se encontram.

### **LONDRES: A DELICADA CONVIVÊNCIA ENTRE A VERTICALIZAÇÃO E A PRESERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO ARQUITETÔNICO**

Desde o início da Revolução Industrial, Londres despontou como uma das maiores aglomerações urbanas do planeta. Se- diou todo o processo de acumulação de riqueza decorrente do processo de produção industrial e de internacionalização de mercados.

Recentemente, com a globalização econômica, Londres reassumiu essa liderança como capital financeira da Europa e uma das mais importantes no cenário mundial, junto com Tó- quio e Nova Iorque.

Esse processo global, em termos urbanos, implica tam- bém em processo de competição entre cidades, que procu- ram atrair esses fluxos internacionais de capital e de empresas transnacionais, se constituindo em nós desses fluxos globais. A arquitetura é um dos pilares para a construção dessa imagem de modernidade. Seus objetos icônicos são as supertorres (tall buildings, skyscrapers ou high-rise buildings, na terminologia internacional), que abrigam as sedes das grandes corporações.

Os últimos 10 anos registraram uma produção jamais vis- ta de edifícios com mais de 400 metros de altura, de arquitetura e design extremamente sofisticados. A maior parte deles está

na Ásia, em especial na região dos Emirados Árabes, no Sudeste Asiático e na China, em cidades como Dubai, Shanghai, Hong Kong e Kuala Lumpur. Para os próximos anos, prevê-se a conclusão da torre Nakheel, em Dubai, ultrapassando, pela primeira vez, os 1000 metros de altura.

Na Europa, esse processo de adequação das principais cidades às necessidades do capitalismo moderno começou nos anos 70, com a liberação de algumas áreas para essa verticalização. Cada cidade usou uma estratégia diferente: Paris criou a zona do La Défense, na periferia leste da cidade; Londres e Rotterdam criaram as Docklands e Kop Van Zuid, nas antigas zonas portuárias. Barcelona permitiu certa verticalização em uma pequena área histórica. Cada capital europeia procurou se adequar, criando uma área onde a altura das construções poderia romper com os tradicionais 20 a 30 metros dominantes no desenho urbano dessas cidades históricas.

Desde o início do milênio, Londres recebeu uma série de construções com a intenção de reforçar sua imagem de principal centro europeu da economia global, sediando instituições financeiras internacionais, empresas de comunicação, informática e de tecnologia.

Nessa escala de verticalização londrina, pode-se citar a grande roda gigante construída em 1999, a Millenium Wheel (ou London Eye), que com 135 metros de altura, foi à época, a maior estrutura deste tipo do mundo, e hoje é um dos mais disputados pontos turísticos da cidade. Depois vieram as torres Gherkin, com 180 metros, e a The Shard, com 310 metros, que, somadas a dezenas de outras de mesmo porte recentemente construídas, alteraram completamente a fisionomia da tradicional capital britânica.

Para proteger seus mais de 10 mil bens patrimoniais, a Grande Londres usa alguns instrumentos auxiliares de valori-



Skyline com a inserção do edifício de 30St. Mary Axe – Foster + Partners.  
Fotografia: Denise Antonucci / London Bridge e o edifício do City Hall –  
Foster + Partners. Fotografia: Nadia Somekh

zação da paisagem urbana. O principal deles é o gerenciamento de vistas através de cones visuais: pode ser estabelecido em relação a edifícios e monumentos específicos e em relação a vistas panorâmicas. Esses instrumentos são previstos no plano diretor de Londres (Great London Plan, policy 7.12) e são monitorados pelo prefeito por uma política específica, a LVMF (London View Management Framework).

Além desse instrumento, o patrimônio londrino, à exceção de três bens listados pela Unesco, não usa o instrumento das áreas envoltórias de proteção (buffer zones) ao redor de cada bem, como o fazem a França e o Brasil. Eles utilizam o conceito de *place* ou *fabric* e procuram monitorar a ambiência através de instrumentos urbanísticos associados ao uso e ocupação do solo, desenho urbano e proteção paisagística. Desta forma, tanto em Londres, como na maior parte da Inglaterra, o poder local (City Council) pode definir esses controles auxiliares, como os limites para a altura dos edifícios e os cones visuais.

## PARIS BERCY: PATRIMÔNIO HISTÓRICO, SUSTENTABILIDADE E DESENVOLVIMENTO URBANO

A empresa metropolitana pública de Paris (île de France) e a cidade definiram, em meados dos anos 80, uma série de intervenções público/privados de grande qualidade urbana. Com grandes investimentos públicos, principalmente em transporte, habitação e espaços públicos, através do instrumento ZAC (Zonas de planejamento negociados) os projetos urbanos são historicamente implementados desde os anos 60.

No Plano Diretor definido em nível municipal pelo APUR, escritório de planejamento, prevaleceu a visão de estimular a zona leste da cidade complementando o desenvolvimento da “Defense” na Zona Oeste projetado como operação urbana, nacionalmente, no final dos anos 50.

A problemática do setor leste se traduzia pelas áreas de esvaziamento e sensíveis em relação à população de baixa renda, demandando investimentos para definição de novas atividades econômicas e equipamentos públicos.

A operação de Bercy foi pensada dentro deste Quadro de princípios urbanísticos. Os primeiros projetos envolviam 280 ha, dos quais 250 ha de entidades públicas: 40 ha do município, armazéns de antigos depósitos de vinícolas; 195 ha da companhia ferroviária SNCF; 13 ha do porto de Paris; 2 ha do Estado Nacional.

A ZAC de Bercy, aprovada em 1988, consistia em 54,5 ha com o programa de construção de 200 (70% HIS) habitações, o Estádio de Bercy, 70 mil m<sup>2</sup> de espaços comerciais no centro da antiga vinícola Saint Emilion, 85 mil m<sup>2</sup> de escritórios, e um centro de convenções voltado às atividades do vinho, escolas públicas infantis, creches, uma biblioteca e nas residências coletivas para idosos e oficina de artistas.

Alguns objetivos preliminares foram fixados: reequilibrar o crescimento da cidade, ocupar vazios deixados por áreas de transformação produtiva com equipamentos metropolitanos (Estádio e Parque), criação de bairro com habitação e atividades e articular a área com o projeto Rive Gauche do outro lado do Rio Sena.

Os instrumentos utilizados foram os projetos da APUR, a criação de uma SEMAEST, uma sociedade de economia mista, um concurso internacional para o Estado e a implantação.

Do Parque e a criação de um consórcio constituído pelo BNP, Banco Nacional de Paris, Grupo Suez, Grupo ACCOR e Lyonnaise de Águas e empresários vinculados à criação de um centro agroalimentício, voltado para artesanato, alimentação tradicional e vinho, para implementação adequada do Projeto.

O arquiteto J.P. Buffi foi encarregado de acompanhar a implementação que teve Christian de Portaznpanc e Yves Lion, entre outros, como arquitetos responsáveis pelos edifícios comerciais e residenciais.

Antigos armazéns tombados transformaram-se num centro comercial e a área verde original em parque com construção originalmente vinculadas a produção vinícola. A recuperação dos edifícios e sua reconversão foi implementada pela APUR.



Centro comercial e antigos galpões de vinícola. Fotografia: Nadia Somekh



Desenvolvimento habitacional – Cinemateca  
Francesa – Escola ambiental em edifício  
preservado inserida no parque. Fotografia:  
Nadia Somekh





# IV.



# IV.

## Democratização do patrimônio

Como já foi discutido na primeira parte deste manual, a participação popular nas decisões sobre preservação e conservação do patrimônio histórico dá legitimidade às ações da prefeitura e ajuda a fazer frente a interesses exclusivamente econômicos que podem não considerar a importância dos bens culturais.

A valorização do patrimônio só pode ocorrer socialmente, quando a comunidade onde o bem cultural está inserido (seja ela local, municipal, nacional ou mesmo mundial) entende que ele é relevante para contar a sua história e construir sua identidade.

Mas, na contemporaneidade, em que as identidades estão cada vez mais fragmentadas, atingir consensos quanto aos bens que se interessa preservar é uma tarefa mais complexa do que no passado.

“Cada classe social, cada grupo econômico, cada meio, cada preocupação está a selecionar elementos culturais de seu interesse para que sejam guardados como testemunho de sua preocupação”.<sup>8</sup>

Em um país como o Brasil, formado por uma população de imigrantes, não existe uma identidade nacional coesa. “Não

8 (Lemos, Reflexão sobre a memória nacional, 2013)

existe uma só memória coletiva”, e não há unanimidade na população para dar sentido e legitimidade aos “valores apontados pelos especialistas nessas coisas ligadas à memória, à história e às artes em geral”.<sup>9</sup>

Por isso, é preciso que a comunidade de cada território específico ajude a escolher os bens que ela deseja ver preservados. Não apenas edifícios monumentais nos centros históricos, mas também a pequena vila operária, o traçado urbano de um pequeno centro comercial, a fábrica que conta a história da fundação do bairro.

Por todos esses motivos, a criação de instâncias descentralizadas para promover a participação popular constante e efetiva é um dos passos mais relevantes para se alcançar a preservação. Conselhos de patrimônio histórico compostos por atores da sociedade civil (moradores, associações de bairro, universidades, ONGs) e do poder público são um meio de atingi-la. Mas em cidades maiores é preciso também descentralizar a participação, criando canais abertos à população em diferentes regiões da cidade.

A participação é sempre desejável, mas tem que ser feita com critério para se tornar viável em um contexto de órgãos do patrimônio histórico cada vez mais enxutos e com verbas limitadas.

Cabe aqui o relato sobre a experiência recente de conservação do patrimônio em São Paulo de forma participativa por meios das Zepecs.

Na elaboração do último plano diretor paulistano, em 2002, 253 imóveis foram indicados pela população, por meio das 32 subprefeituras da cidade, como bens a serem preservados provisoriamente, até sua avaliação pelo órgão municipal

---

9 (Lemos, Reflexão sobre a memória nacional, 2013)

do patrimônio histórico, culminando na decisão pelo seu tombamento ou não.

Além de ter havido grandes disparidades na quantidade de imóveis e na consistência e representatividade das indicações nas diferentes regiões, essa demanda sobrecarregou os técnicos da prefeitura. Disso decorre que há hoje no órgão uma grande fila de Zepecs esperando regulamentação.

Uma maneira de contornar esses problemas seria a constituição de comissões participativas em cada região para definir e planejar o desenvolvimento das zonas de preservação e que essas zonas não se resumissem a imóveis isolados (como foi feito em São Paulo, apesar de se tratar de zoneamento), mas a áreas que compreendessem conjuntos urbanos.

Hoje o tombamento é praticamente a única maneira de participação popular, o que restringe a democratização da preservação. Para ampliá-la, as decisões quanto ao uso de verbas de fundos públicos (como os fundos de urbanização constituídos com venda de Cepacs e outorgas onerosas<sup>10</sup>) podem ser feitas por meio de conselhos gestores com grande representação da comunidade.

Mas participar não basta. A participação efetiva tem que ser bem informada. Por isso, políticas de educação patrimonial são uma das bases para a conservação dos bens culturais. No México, por exemplo, desde o primário as crianças são ensinadas nas cartilhas sobre o valor “do acervo deixado pelas velhas gerações”<sup>11</sup>. A educação formal é uma maneira de sensibilizar

---

10 Cepacs (Certificado de Potencial Adicional de Construção) são títulos (podem ser negociados) usados em operações urbanas para a construção acima dos limites básicos. Já a Outorga Onerosa é vinculada a um lote e corresponde da mesma forma a um pagamento ao poder público para construir acima do limite básico.

11 (Lemos, Da Taipa ao Concreto: crônicas e ensaios sobre a memória da arquitetura e do urbanismo, 2013, pág. 100)

a população quanto ao valor de seu patrimônio. Oficinas, publicações, eventos e museus da história da cidade são algumas das outras formas.

Democratizar o patrimônio não é só garantir a participação, mas garantir que camadas menos favorecidas da população possam usufruir de seus bens históricos e se beneficiar de sua valorização. Muitas vezes, o que ocorre com a recuperação de áreas históricas é o contrário.

A valorização do patrimônio em uma área pode levar à expulsão das pessoas mais pobres vivendo ali, já que elas não conseguem arcar com o aumento nos valores de aluguéis ou acabam vendendo sua casa por valores que parecem irrecusáveis diante de sua renda.

A experiência da cidade italiana de Bolonha nos anos 1970 ilustra bem essa situação. Por meio da efetiva participação dos moradores e da integração da preservação às diferentes esferas de gestão da cidade (educação, saúde etc.), Bolonha se tornou exemplo de regeneração de centros históricos com finalidades sociais. A recuperação do patrimônio e habitação popular foram seus principais objetivos, um impulsionando o outro.

Com o passar dos anos, no entanto, o desmantelamento da política adotada em Bolonha e a valorização da área fizeram a população original ser progressivamente substituída por professores e estudantes universitários, cafés, lojinhas. O bairro outrora popular se tornou um lugar badalado e caro.<sup>12</sup>

O que ocorreu em Bolonha não foi um caso isolado. Por isso, projetos de recuperação de áreas históricas precisam de mecanismos (como aluguéis sociais subsidiados) que garantam a manutenção da população de baixa renda no local, evitando sua expulsão para áreas periféricas e sem infraestrutura.

---

12 (Zancheti, 2000)

V.







## Os cinco passos para a gestão do patrimônio histórico

### **PASSO 1: CONHECER OS BENS RELEVANTES PARA O PATRIMÔNIO DA CIDADE**

Escolher os bens a serem protegidos é um processo chave para a gestão do patrimônio. Ele exige um conhecimento da história da cidade e o desenvolvimento da capacidade de escolher aqueles bens que são mais significativos dentro dessa história.

O pressuposto é que existe uma relação única entre o contexto histórico, a organização formal e as construções.

A individualidade encontra-se, justamente, no signo que fixou o acontecimento, ou, em outras palavras, no “espírito do lugar”, o *genius loci*. Um dos estudiosos que ajudou a valorizar a história das cidades e estabeleceu algumas bases para políticas de preservação, Aldo Rossi, definiu que “As cidades são um passado que ainda experimentamos”<sup>13</sup>.

---

13 ROSSI, Aldo. A arquitetura da cidade. São Paulo: Martins Fontes, 1966.

Dentro desse conceito, o gestor do patrimônio deve buscar na história as fases que explicam a identidade atual da cidade. Cada cidade terá exemplos de bens que representam fases importantes da sua história. Por exemplo, a industrialização em São Paulo ou as fazendas de café em Campinas são marcos de seu passado e parte da memória coletiva dessas cidades.

Mas, como fazer essa escolha de maneira prática?

O ponto de partida é o levantamento dos bens já protegidos ou tombados, seja através da compilação de listagens existentes, seja com a complementação por equipes de campo.

Concomitantemente, deve-se produzir uma periodização histórica da cidade, um documento que resume as fases da história da cidade e que pode ser levantado a partir da evolução da atividade econômica e pela produção arquitetônico-urbânica resultante.

A periodização, então, é cotejada ao levantamento de campo. Ou seja, a partir da lista inicial, as equipes envolvidas teriam o trabalho de selecionar e escolher os bens mais significativos de cada fase, de modo a garantir que cada período histórico estivesse representado.

A quantidade de bens a serem protegidos pode variar muito. Há pesquisadores que propõem que se escolha uma amostra pequena e outros que se proteja o que for possível. A escolha depende, obviamente, da capacidade da cidade de gerir os bens protegidos.

## ESTRATÉGIAS DE PRESERVAÇÃO

A comparação entre o número de imóveis tombados nas duas maiores cidades do Brasil revela uma diferença de estratégia de preservação.

Enquanto São Paulo tem mais de 2756 imóveis e dez bairros inteiros tombados, o Rio de Janeiro tem apenas 1220 imóveis tombados, mas dentro de um total de mais de 22 mil protegidos.

Na prática, isso quer dizer que não há uma estratégia “certa”, mas a adequação ao que a cidade quer e pode preservar.

A preservação pode se dar de várias maneiras e o tombamento é apenas uma delas. O importante é que as escolhas reflitam a significância dos bens para a história da cidade.

Os órgãos responsáveis pelo patrimônio deveriam, sempre que possível, envolver a população de modo a garantir uma multiplicidade de visões. Esse processo democrático de construção de visão pode acontecer tanto na fase do levantamento de bens, como na escolha daqueles mais representativos. Ferramentas de participação eletrônica permitem a interação com um número maior de munícipes.

A escolha do que deve ser preservado, portanto, parte da história, mas a construção da memória é um processo cotidiano<sup>14</sup>. Sem uso, mesmo um monumento se estraga.

Ou seja, a conservação não é estática, ela deve ser vista como parte de um processo de continuidade que incorpora as mudanças. Assim, “conservar é manter as condições da interpretação da significância de intergerações”<sup>15</sup>.

14 LEMOS, Carlos. Entrevista FSP, 24/8/2013

15 ZANCHETTI, Sílvio. Seminário “Cultura, Patrimônio e Plano Diretor”, 2 e 3 de setembro de 2013. Sílvio Zanchetti propõe também os seguintes passos para a elaboração da lista de bens a serem protegidos:

1. Identificar o objeto descrever os seus atributos
2. Identificar os significados associados ao objeto e seus atributos/
3. Identificar os valores do objeto e seus atributos/

## PASSO 2: INSERÇÃO URBANÍSTICA

O patrimônio histórico e o bem cultural estão inseridos num contexto urbano, que deve ser considerado, em sua totalidade.

Assim, as intervenções ligadas à preservação devem considerar o potencial de melhoria da habitação, desenvolvimento econômico, mobilidade e promoção da diversidade no uso democrático do espaço público.

A gestão das intervenções, portanto, deve procurar estabelecer critérios que as liguem ao seu contexto:

- Qualidade de vida dos moradores da região e do entorno;
- Viabilização econômica dos estabelecimentos comerciais;
- Transportes;
- Relação com áreas vizinhas.

De posse dessas informações, deve-se procurar garantir que as intervenções ou as ações propostas não deixem de lado a integração desses elementos.

Uma das dimensões mais importantes para garantir a “costura” das intervenções é a dos espaços públicos. Os espaços públicos ligam-se à identidade da cidade contemporânea, uma vez que, historicamente, são os locais de troca entre os cidadãos, tanto econômica, como social e política<sup>16</sup>.

Idealmente, os espaços públicos resultantes de intervenções deveriam ser capazes de se transformar em símbolos da

---

4. Ordenar os valores (mais e menos importantes)/

5. Comparar o valor do objeto com similares (tombados ou não)/

6. Escrever a declaração de significância do bem/

7. Resumir a declaração

16 Sennet, Richard. O declínio do homem público.

preocupação com o patrimônio e de exercício da democracia, procurando garantir os atributos de<sup>17</sup>:

- Identidade – o espaço público deve refletir e realçar a identidade do lugar;
- Diversidade de usos e de freqüentadores – que se traduz em vitalidade e segurança;
- Legibilidade – a capacidade de organizar o espaço e facilitar a percepção visual dos freqüentadores;
- Conforto para os usuários – segregação do tráfego, equipamentos urbanos básicos (piso adequado, bancos), multiplicidade de usos, áreas verdes quando possível;
- Integração ao contexto urbano – respeito às pré-existências.

## O CASO DE LISBOA<sup>18</sup>

Em 2012, Lisboa criou um plano de longo prazo, o PDM Estratégia 2020, para fazer frente às questões econômicas, demográficas e sociais da cidade. Pela sua abrangência, relação com políticas urbanas e instrumentos inovadores, o plano tem sido muito estudado e pode ser considerado “estado da arte” das políticas de Patrimônio na escala municipal.

O pressuposto do plano é o de estimular a atividade econômica e acolher novos moradores, dentro de uma perspectiva de melhorar a qualidade de vida de seus habitantes. Preserva-

---

17 Compilação de vários autores: Christian Norberg-Schulz, Aldo Rossi, Kevin Lynch, William Whyte, Jan Gehl.

18 Salgado, Manuel. “Cultura, patrimônio e plano diretor: instrumentos de diálogo e cidadania”. Apresentação no seminário promovido pelo Mackenzie em 28 de março de 2014.

ção do patrimônio histórico material e imaterial tem um papel importante no plano, como fio condutor das mudanças espaciais, preservando a memória coletiva, ao mesmo tempo em que se adapta às mudanças necessárias.

O zoneamento clássico foi substituído pelo conceito de “traçados urbanos”, que parte da constatação de que toda a cidade é histórica e procura estimular a diversidade de usos.

A reabilitação do espaço público tem um importante papel nos projetos.



Representação de reabilitação do espaço público em Lisboa. Fotografia esquerda superior: Denise Antonucci. Demais fotografias: Eliana Queiroz



Num exemplo interessante de escolha dos bens materiais e imateriais, a cidade elencou vários itens surpreendentes para serem preservados, como as vistas para o Tejo, as lojas tradicionais e o fado, além dos edifícios e construções.

A lista do que deve ser protegido ajudou a formular os projetos urbanos:

- Apreender a Lisboa histórica: os miradouros (a vista ao rio) e jardins;
- Regenerar o centro histórico - o exemplo da Baixa Pombalina e a reconstrução das malhas urbanas no Chiado;
- Mouraria: reintegrar ao centro o bairro esquecido;
- O Bairro Alto: um museu efêmero, conciliando as artes urbanas e o Patrimônio;
- Seguir o Tejo: criação de passeio público, recriando a relação perdida da cidade com o rio;
- O vale de Chelas: conciliar equipamentos e qualidade ambiental urbana.

O sistema de incentivos à reabilitação é um dos principais instrumentos urbanísticos e pode servir de inspiração para outros programas. Através de um sistema multicritérios, o município reconhece o mérito das operações e emite títulos que podem ser negociados e transferidos para outra operação na cidade.

### **PASSO 3: VALORIZAÇÃO ECONÔMICA E SOCIAL**

O conceito de Conservação Integrada pressupõe uma nova perspectiva de planejamento, que envolve a integração de vá-

rias esferas e, necessariamente, o estabelecimento de objetivos que levem em consideração a multiplicidade de interesses.

Para isso, é preciso considerar:

- A coordenação entre as esferas pública e privada;
- O combate a pactos entre grupos com interesses específicos;
- A garantia de respeito aos valores culturais e ambientais;
- A gestão e coordenação de propostas de uma sociedade complexa e com variados grupos de interesse.

Hoje há um consenso de que é preciso conciliar a valorização econômica e social. Apesar de, no Brasil, o tombamento muitas vezes ser visto como um prejuízo pelo proprietário do imóvel, em outros países, é normal o preço do ativo subir ao ser tombado.

A métrica de valorização dos imóveis em áreas de intervenção deve, portanto, caminhar em conjunto com a métrica de atendimento às populações que já residem na área e sua sustentabilidade.

Como se sabe, o risco das operações urbanas é voltarem-se apenas para a oportunidade de valorização imobiliária. Enquanto essa é uma variável que alguns autores procuram levar em consideração, é preciso garantir que haja espaço para o outro lado, ou seja, a mitigação dos riscos sociais, principalmente em relação aos moradores da região.

Em projetos anteriores, foi visto que a fatia mais pobre da população corre o risco de não poder sustentar sua permanência na região após a operação urbana, face ao aumento dos preços de aluguéis, principalmente. Existem alguns mecanismos que podem ser usados para evitar esse problema:



- Subsídio público para habitação popular;
- Estabelecimento de cotas de habitação popular, dentro do projeto;
- Monitoramento das mudanças.

## O CASO DO PELOURINHO

A operação urbana que promoveu a reformulação do Pelourinho, em Salvador, foi objeto de várias discussões e, pela sua escala e visibilidade, pode servir de exemplo para intervenções futuras.

Com o objetivo de “revitalizar” a área e atrair receitas do turismo, a partir de 1993, a Operação Pelourinho atuou numa grande área da Praça da Sé ao Largo do Carmo, envolvendo 356 imóveis em 17 quadras com um custo total de 25 milhões de dólares.

As obras contemplavam a reforma de fachadas, estrutura, telhados e instalações dos edifícios. Os espaços internos foram reformados para dar lugar aos novos usos: comércio, serviços, lazer, artes e hospedagem.



Pelourinho – Salvador. Fotografia: Denise Antonuccio, dezembro, 2013.



O questionamento em relação ao programa foi baseado em dois pontos: o primeiro, o fato de que apenas 9% das unidades foram para uso residencial. A maior parte dos antigos moradores optou por uma indenização para deixar o local. A segunda, a gestão centralizada dos imóveis por parte do governo estadual, sem participação popular nas decisões. O diagnóstico era de que não havia sustentabilidade econômica dos negócios na região, entre outras coisas porque foram focados somente no turismo e deixaram de considerar os moradores.

A sétima fase da intervenção visou a corrigir alguns desses problemas. Na recuperação do bairro de São Dâmaso, o programa se empenhou em garantir a manutenção da população de baixa renda, “rompendo com o tradicional processo de gentrificação, segregação e glamorização, que tem caracterizado esse tipo de intervenção”.<sup>19</sup>

O novo plano, após vários percalços, permitiu a junção de várias instâncias na gestão: restauração de telhados e fachadas pelo Programa Monumenta, da UNESCO, desapropriação dos imóveis de proprietários privados pelo governo do estado, subsídio para antigos moradores pelo Ministério das Cidades e financiamento de habitação a funcionários pelo Fundo de Previdência do Estado.

Em estudos posteriores, como o de Zancheti, 2011, constatou-se que a região, apesar de ter aumentado a receita do turismo, ainda apresenta problemas advindos da dificuldade de integração da antiga população residente, pouca sustentabilidade dos negócios locais e aponta para passos que considerem a integração das vertentes sociais e econômicas.

---

19 BONDUKI, Nabil. Intervenções urbanas na recuperação de centros históricos.

## PASSO 4: AGILIDADE DE PROCEDIMENTOS

A gestão pública deve acompanhar as mudanças da sociedade, cada vez mais fragmentada e complexa.

Diante de uma realidade que ainda acelerou a velocidade de mudanças, a gestão pública precisa atrair e manter pessoas mais capacitadas para lidar com as situações novas e, diante disso, organizar processos que permitam a flexibilidade de ação diante de princípios e não só de processos.

Podemos ver na prática alguns desses princípios no relatório da ONU<sup>20</sup>, que lista as recomendações para um governo mais próximo de seus cidadãos:

Eficiência	Crescimento do quociente <i>input-output</i> das atividades que o governo realiza.
Descentralização	Transferência das tomadas de decisões para mais perto dos cidadãos.
Transparência	Possibilitar que os servidores públicos prestem conta de suas decisões.
Eficácia	Maior eficácia na utilização de recursos humanos, financeiros e outros.
Comunicação	Utilização da experiência das diversas esferas para desenvolver novas relações.

No caso da gestão do patrimônio histórico, essa lista pode ser traduzida na possibilidade de estabelecer processos com curto tempo de resposta e alto grau de aderência da população às decisões. Algumas boas práticas podem ser destacadas, mesmo levando em conta que há cidades com estruturas de patrimônio muito pequenas.

---

20 Agenda de Reengenharia do Setor público, chamada "Reinvenção do Governo", compilada por Osborne-Gaebler, em 1997.

### ***Triangulações entre esferas de governo***

Como os órgãos de Patrimônio atuam nas três esferas de governo – municipal, estadual e federal – é comum existirem casos de sobreposição. Essa situação causa desconforto para o cidadão, desperdício de recursos e redução na velocidade na tomada de decisões.

Alguns municípios, como São Paulo, por exemplo, já assinaram acordos com o governo estadual, de modo a proporcionar a criação de um escritório técnico de gestão compartilhada, o “guichê único”, em que um determinado processo é tocado conjuntamente e a comunicação é centralizada.

### ***Integração entre as secretarias e instâncias municipais***

Quanto mais compartilhado for o objetivo de preservação, menor é o risco de haver conflito entre as diversas frentes de atuação municipal na cidade. Secretarias de obras, planejamento, finanças, transportes podem e devem ser representantes das políticas de preservação municipal e integrar suas ações para concretizar os objetivos.

Algumas prefeituras harmonizam esse relacionamento através da condução direta do prefeito. Outras, procuram garantir pelo menos que os conflitos possam se dar num plano “tenso-amigável”<sup>21</sup>.

### ***Integração com a iniciativa privada para viabilizar projetos***

Os recursos para a viabilização dos projetos de preservação são, muitas vezes, escassos. O bom planejamento pode

---

21 Washington Fajardo, presidente do Instituto Rio Patrimônio da Humanidade, referindo-se de maneira bem humorada, à relação entre patrimônio e planejamento, em debate de 2 de setembro no Seminário “Cultura, patrimônio e plano diretor”, em São Paulo.

ajudar a reservar verbas na Lei Orçamentária Anual e na execução orçamentária, no entanto, muitas vezes isso não será suficiente para garantir a preservação do patrimônio. Para isso, a integração com a iniciativa privada pode ajudar na obtenção de recursos adicionais.

As modalidades de associação podem incluir desde o patrocínio de projetos pontuais e a isenção como contrapartida para ações de preservação, até grandes projetos urbanos compartilhados.

O importante é que os parâmetros das intervenções sejam estabelecidos pelo poder público em consonância com a política de preservação do município.

### **Informatização**

A criação de um banco de dados do patrimônio é essencial e depende de uma estrutura mínima de programação para garantir agilidade no andamento dos processos e na construção de diagnósticos.

## **PASSO 5: VALORIZAÇÃO E CAPACITAÇÃO DO QUADRO TÉCNICO**

O pressuposto para que as ações descritas nesse manual aconteçam é a preparação dos funcionários ligados à área de preservação do patrimônio.

Independentemente do tamanho do município, ele deverá contar com uma estrutura que seja compatível com o desafio de selecionar, salvaguardar e acompanhar os bens que representem o patrimônio a ser preservado.

Como vimos, à medida que se diversifica a sociedade e que se aumenta a complexidade das ferramentas disponíveis, o desafio do gestor também aumenta.

A dotação de recursos é um passo importante, mas a capacitação das equipes é fundamental para fazer frente a esse desafio:

### ***Capacitação técnica***

Além das técnicas de preservação, conservação e restauro, o novo profissional da área de conservação precisa de noções de história e de conhecimentos de mecanismos legais de intervenção urbana.

### ***Conhecimento***

Há diversos exemplos de boas práticas em municípios brasileiros e internacionais que podem ser acessados através de visitas ou leitura de casos. Eles são uma importante fonte de conhecimento e inspiração.

### ***Capacitação gerencial***

Para conseguir atuar de uma maneira democrática na sociedade, é preciso também que as competências do profissional incluam a gestão de instrumentos de pesquisa, mecanismos de atuação social, habilidades de comunicação e negociação.

Isso se dá pelo reconhecimento de que técnicos, políticos e administradores terão que ser capazes de formar consensos<sup>22</sup> para legitimar a ação pública. Diante da necessidade de formar consensos com grupos ou atores sociais, as atividades normatizadas perdem importância em relação às tarefas de coordenação.

---

22 Zancheti, Silvio e Gabriel, Jordelan. Projeto de revitalização do Centro Histórico de Salvador da Bahia. Rio de Janeiro: XIV ENCONTRO NACIONAL DA ANPUR, 2011

## BIBLIOGRAFIA CITADA NO TEXTO PRINCIPAL

- Asher, F. (2012). **Os novos princípios do urbanismo**. São Paulo, São Paulo: RG.
- Bonduki, N. **Intervenções urbanas na recuperação do patrimônio histórico**. Brasília, DF: Iphan/Programa Monumenta, 2010.
- Castells, M. (2006). **A era da informação: economia, sociedade e cultura. Volume 1: A sociedade em rede**. São Paulo: Paz e Terra.
- Cervellati, P. L., Scannavini, R., & Angelis, C. D. (1977). **La nuova cultura delle citta**. Milão: Edizioni Scientifiche e Techiche Mondadori.
- Figueiredo, V. G. (2012). O Patrimônio e a Lei: o Papel das Zonas Especiais na Paisagem e no Desenvolvimento Urbano. **VI Encontro Nacional da Anppas**. Belém.
- Lazrak, F., Nijkamp, P., Rietveld, P., & Rouwendal, J. (2011). The market value of listed heritage: An urban economic application of spatial hedonic pricing. **Research Memorandum 2011-27**. Amsterdã: Faculty of Economics and Business Administration, Vrije Universiteit.
- Lemos, C. (2013). **Da Taipa ao Concreto: crônicas e ensaios sobre a memória da arquitetura e do urbanismo**. São Paulo: Três Estrelas.
- Lemos, C. (1981). **O que é patrimônio histórico**. São Paulo: Brasiliense.
- Lemos, C. (7 de agosto de 2013). **Reflexão sobre a memória nacional**. Folha de S.Paulo .
- Pochmann, M. (1 de setembro de 2011). Agir ao inverso. **Revista Forum**.

- Rossi, A. **A arquitetura da cidade**. São Paulo: Martins Fontes, 1966.
- Sennet, R. **O declínio do homem público; as tiranias da intimidade**. São Paulo: Companhia das Letras, 1988.
- Zancheti, S. M. (2000). Conservação integrada e novas estratégias de gestão. **4º Encontro do SIRCHAL**. Salvador.

## **BIBLIOGRAFIA HAFENCITY**

- Hajduk, Anja. *Introdução* in **Hamburg: Architecture of a Changing City. Urban Development and the Protection of Monuments**. Ed. Ministry of Urban Development and Environment, Free and Hanseatic City of Hamburg, in cooperation with the Ministry of Culture, Sport and Midia / Jovis. Sem data.
- Ministry of Urban Development and Environment.  
**Hamburg: Architecture of a Changing City. Urban Development and the Protection of Monuments**. Ed. Ministry of Urban Development and Environment, Free and Hanseatic City of Hamburg, in cooperation with the Ministry of Culture, Sport and Midia / Jovis. Sem data.
- Rauterberg, Hanno. *Build on the past! How Hamburg is rediscovering its cultural heritage*, in **Hamburg: Architecture of a Changing City. Urban Development and the Protection of Monuments**. Ed. Ministry of Urban Development and Environment, Free and Hanseatic City of Hamburg, in cooperation with the Ministry of Culture, Sport and Midia / Jovis. Sem data.



## BIBLIOGRAFIA MAASTRICHT

- CLÁUDIO, Lorreine. Entrevista realizada com Jo Coenen em Maastricht, 12 de abril de 2013.
- COENEN, Jo; ALESSI, Alberto. *Architettura condivisa/ shared architecture*. Melfi, Libria, 2006.
- CÜSTERS, John; HUISMAN, Jaap. *Cahiers Céramique 1+11: Maastricht Maakt een Stadsdeel. Maastricht Builds a Part of the City*. Gemeente Maastricht, 1999.
- GIMENEZ, Luiz Espallargas. O ocidente das cidades. *Óculum*, Campinas, n. 10-11, FAU PUC-Campinas, jun./nov. 1997.
- MARTINSSON, Gunnar; COENEN, Jo. Paisagismo e espaço público. *Óculum*, Campinas, n. 10-11, FAU PUC-Campinas, jun./nov. 1997.
- SLANGEN, Joop; COENEN, Jo. O terreno Céramique em Maastricht. *Óculum*, Campinas, n. 10-11, FAU PUC-Campinas, jun./nov. 1997.

## BIBLIOGRAFIA BERCY

- ROJAS, Eduardo. **Volver al centro: La Recuperación de Áreas Centrales**. Washington, IADB, 2004.