



## **Requalificação funcional do centro de Pelotas**

Sidney Gonçalves Vieira

[yendis@ufpel.tche.br](mailto:yendis@ufpel.tche.br)

### **1. INTRODUÇÃO**

Abandonado à ação das forças de mercado o centro experimentou sua destruição nos últimos anos do século passado, graças à fuga das atividades de comércio, serviços, habitação e lazer para a periferia, motivados pelo aumento do valor da terra, do trânsito e dos custos com transportes na área central aliado a uma oferta de terrenos mais baratos e adequados nas áreas periféricas. Além disso o aumento na mobilidade individual e mudanças na economia interna das cidades contribuíram para o movimento em direção às periferias. O resultado imediato foi que os centros formados nas periferias passaram a atrair consumidores com maior possibilidade de mobilidade em função de seus rendimentos superiores. O centro tradicional ficou assim dependente de um tipo de consumidor local e mais pobre e as periferias viram surgir novos centros. Na esteira destes acontecimentos se verifica uma diminuição considerável da atividade comercial nos centros tradicionais com uma conseqüente diminuição das atividades e das atrações no centro.

Entretanto, no interior do processo de desenvolvimento urbano é nítida a importância de uma fase atual que pode ser caracterizada pelas tentativas de promoção do regresso da população ao centro das cidades. Este processo que tem sido chamado de “recentralização” ou “reurbanização” reflete a preocupação com a área central das cidades em função das mudanças observadas, provocadas por pelo menos três motivos. O primeiro deles reflete as mudanças no aspecto físico, onde se verifica a obsolescência dos edifícios e a diminuição dos fluxos que transforma o ambiente urbano em uma área de precariedades. Depois as alterações sociais, com a perda de interesse pelo centro tradicional em face da dificuldade de circulação e estacionamento, levando a um nítido abandono do centro e a procura por áreas centrais nas periferias. Finalmente as alterações econômicas induzem a uma dinâmica locacional em que os comerciantes disputam as áreas mais visíveis e investem em localizações mais acessíveis.

Tornou-se imperioso encontrar uma solução para as grandes áreas dos centros tradicionais que passaram a ser abandonadas e ocupadas por uma população segregada socialmente. Essas tentativas que se confundem, invariavelmente, com uma revitalização do e para o comércio instalado no centro, às vezes assumem um caráter que reforça a segregação, seja pela expulsão dos “indesejáveis” habitantes do centro (camelôs, mendigos e gente de rua entre outros), ou pela proposta “elitizada” das mudanças preconizadas. Alguns estudos enfocam esta preocupação.

## **2. MATERIAL E MÉTODOS**

O Laboratório de Estudos Urbanos (LEUR), do Departamento de Geografia e Economia, ICH / UFPel, desenvolveu uma parceria com a Prefeitura Municipal de Pelotas, por intermédio da Coordenadoria de Desenho Urbano, para a realização de um projeto de requalificação da área central de Pelotas. A equipe desenvolveu o Programa de Requalificação da Área Central, que se encontra em sua fase inicial de desenvolvimento.

A partir das definições desenvolvidas até o presente momento é certa a necessidade de envolvimento comunitário, considerando também a participação das associações e instituições ligadas ao centro. O programa deverá ser executado pela iniciativa do Poder Público, como coordenador e responsável, mas necessariamente com a atuação dos comerciantes da área central. A execução do programa deverá ser viabilizado particularmente por intermédio de projetos específicos, atendendo a demandas pontuais.

## **3. RESULTADOS E DISCUSSÃO**

O **Programa de Requalificação da Área Central** surge no comprometimento da administração municipal e na expectativa da comunidade em dotar de qualidade os espaços públicos como forma de melhoria da qualidade de vida. A região reconhecida como centro é, sem dúvida, a de maior atratividade e por vez também geradora de maior número de conflitos em função da diversidade de atividades desenvolvidas.

Nesse sentido, o programa tem como meta criar estratégias que contemplem ações que reforcem as características potenciais da área, reconhecidas regionalmente, como a

diversidade comercial, oferta de ensino de qualidade e turismo atrelado à riqueza patrimonial. enfrentamento dos conflitos direcionados através de padrões de solução tenha-se, como resultado, um espaço dotado de infra-estrutura adequada, ambiência urbana agradável, bem como, uma melhor apropriação do espaço.

Esse espaço de constante transformação requer um planejamento direcionado a sustentabilidade ambiental, econômica e social. Essa abordagem criará subsídios inerentes ao processo de reforço e encaminhamento de potencialidades da cidade: pólo regional de comércio, serviço e turismo evidenciado pela riqueza patrimonial de reconhecimento externo. A inter relação dos temas faz com que seja evidenciado o caráter de conjunto propiciado pelas intervenções apontadas pelo programa.

Frente à compreensão da necessidade de ampliação da discussão, onde todos os agentes possam contribuir, é certo que a participação é um condicionante para uma melhor apropriação das transformações sociais, espaciais e econômicas almeçadas. Dessa forma se pretende concretizar um consórcio de ações, através da relação pública privado, que serão responsáveis pelo encaminhamento bem como pela pratica gestora.

Em função das potencialidades pertinentes à cidade como o comércio e serviços de abrangência regional, e ao caráter turístico delegado pela riqueza patrimonial faz com que a região centro configure uma necessidade de adequação e requalificação estrutural que reforce tal identidade. Ressalta-se a importância das discussões vinculadas à estética da paisagem urbana e funcionalidade.

Na cidade de Pelotas a área entendida como centro pode ser delimitada de várias maneiras. Contudo, para além desta área identificada facilmente por sua vitalidade e pela proliferação de usos é preciso considerar também o seu entorno imediato, que constitui um contínuo presidido pela mesma lógica: a da localização central. Chamaremos a esta área de Área Central, que extrapola a idéia de centro limitada ao que se convencionou chamar de ‘centro de negócios’ reconhecendo a complementaridade existente entre este e as áreas situadas em seu território adjacente. Neste sentido, define-se como Região Central uma parcela do território de Pelotas que constitui um conjunto com precisa identidade. Essa identidade se expressa através de aspectos morfológicos do tecido urbano e aspectos sócio-econômicos e funcionais. Trata-se de considerar uma área com potencial para ser a indutora de qualidade de vida urbana para toda a cidade.

Neste sentido, identifica-se uma área que justifica a intervenção positiva do Poder Público e da iniciativa privada a fim de lhe conferir um caráter de organização que permita o uso justo e social do espaço. É nesta Área Central que deverá ser aplicada uma política capaz de garantir a produção de um espaço que não seja fruto de um único modelo possível de cidade, homogenizador, formal e formatado, mas que permita, sobretudo a expressão da humanidade do homem e a apropriação do espaço para a vida. Preconiza-se para esta área central a observação de algumas recomendações que buscam, fundamentalmente, reconhecer o caráter diferenciador da área e sua potencialidade como geradora de uma urbanização desejável.

No interior da Área Central são facilmente distinguíveis outras áreas que possuem determinada identidade e que poderiam ser facilmente destacadas. No entanto, a consideração de todas elas no interior de uma área maior se justifica justamente pelo entendimento que se tem de que toda esta região guarda um potencial indutor de qualidade de vida e de qualidade urbana. Assim, a Área Central funciona como um modelo e como um piloto de ações públicas e privadas que se preconizam sejam válidas para toda a cidade. É um tratamento adequado, consensual, que deve ser indutor de ações correlatas.

Ainda assim, na Área Central, algumas áreas individualizadas preconizam um tratamento específico, em face de suas especificidades e peculiaridades. São áreas menores onde é justificável uma atuação direcionada, capaz de intervir em uma temática ou proposição específicas.. Chamaremos a estas áreas de Áreas de Especial Interesse, cuja identificação se justifica essencialmente pela necessidade de uma intervenção direcionada.

Em primeiro momento o Programa de Requalificação da Área Central tem seu início na AEI-1 compreendida pela Zona de Comércio Central, configurada no Plano Diretor vigente, com o Projeto de Requalificação do Calçadão, integrado ao Largo do Mercado Público, Praça Cel. Pedro Osório e seu entorno imediato. Essa ação projetual é referencial como uma das primeiras, embasadas no método participativo, onde a Câmara de Diretores Lojistas local e a administração pública desenvolvem parceria na busca da requalificação espacial, com reflexos sociais e econômicos.

#### 4. CONCLUSÕES

Os trabalhos ainda em andamento não permitem uma avaliação sobre o progresso a ser alcançado. O que é certo é o fato de que as pequenas ações pontuais já realizadas, apontam para a aprovação das modificações, sentida, sobretudo pela aprovação da comunidade. O Centro funciona como indutor de melhorias no espaço urbano.

#### 5. BIBLIOGRAFIA

BALSAS, Carlos José Lopes. Urbanismo comercial em Portugal e a revitalização do centro das cidades. Lisboa: Ministério da Economia, 1999.

BARATA SALGUEIRO, Teresa (org). Commerce, aménagement et urbanisme commercial. Lisboa: GECIC, 1992.

BARATA SALGUEIRO, Teresa (org). The globalization of consumption and retail places. Lisboa: GECIC, 1999.

BARATA SALGUEIRO, Teresa. "Novas formas urbanas de comércio." In: Finisterra, XXIV: 151 – 217, 1989.

BARATA SALGUEIRO, Teresa. Do comércio à distribuição. Roteiro de uma mudança. Oeiras: Celta, 1996.

BEAUJEU-GARNIER J. & CHABOT, G. Tratado de geografia urbana. Barcelona: Vicens-vives, 1970.

BEAUJEU-GARNIER, Jacqueline. Geografia urbana. 2. ed. Lisboa: Gulbenkian, 1997.

BEAVERSTOCK, J. V. , SMITH, R. G. & TAYLOR, P. J. "A roster of world cities." In: Cities, 16 (6), s/l, 1999.

CACHINHO, Herculano. "L'urbanisme commercial: um instrument au service de l'aménagement des activités commerciales." In: BARATA SALGUEIRO, Teresa (org). Commerce, aménagement et urbanisme commercial. Lisboa: GECIC, 1992. (247 – 260).

CAMPOS FILHO, Cândido Malta. Cidades brasileiras: seu controle ou o caos. O que os cidadãos devem fazer para a humanização das cidades no Brasil. 2. ed. São Paulo: Nobel, 1992.

CHAMPION, A. G. and DAVIES, R. L. The future for the City Centre. Londres: Academic Press, 1983.

PAGE, S. and HARDYMAN, R. Place marketing and town center management, a new tool for urban revitalization. In Cities, 13 (3), 153 – 164, s/l: s/e, 1996.

PAUMIER, Cyril. Designing the successful downtown. Washington D. C.: The Urban Land Institute, 1988, apud BALSAS, Carlos José Lopes. Urbanismo comercial em Portugal e a revitalização do centro das cidades. Lisboa: Gabinete de Estudos e Prospectiva Económica, 1999, p. 69.

VARGAS, Heliana Comim. Espaço terciário. O lugar, a arquitetura e a imagem do comércio. São Paulo: SENAC, 2001. (49 – 90).

VIEIRA, S. G. O centro vive. O espetáculo da revalorização do centro de São Paulo. Tese de Doutorado. Rio Claro: Geografia, 2002.

VIEIRA, Sidney Gonçalves . A fragmentação social do espaço urbano. Uma análise da (re) produção do espaço urbano em Pelotas, RS. Dissertação de Mestrado. Porto Alegre: PROPUR/FAUrb/UFRGS, 1997.

VIEIRA, Sidney Gonçalves, PEREIRA, Óthon Ferreira & DE TONI, Jackson Silvano. "Evolução urbana de Pelotas: Um estudo metodológico." In: Núcleo de Documentação Histórica da UFPel. História em Revista. N. 1. Pelotas: UFPEL, 1994. (21 - 34 )

VIEIRA, Sidney Gonçalves. "A importância da Filosofia na epistemologia da ciência geográfica." In: Instituto de Ciências Humanas. Dissertatio. Revista da Filosofia. Nº. 4. Pelotas: Editora da UFPel, 1996. (153 – 160)

VIEIRA, Sidney Gonçalves. "Estado e planejamento urbano no Brasil." In: Instituto de Sociologia e Política. Cadernos do ISP. Nº 11. Pelotas: Ed. Da UFPel, dez/1997 (65 – 78)