



O Urbanismo Comercial Como Forma de Requalificação Urbana: O Caso do Centro de Pelotas, RS.

Victor Faria Schroder
Laboratório de Estudos Urbanos e Regionais
Secretaria Municipal de Urbanismo - Prefeitura Municipal de Pelotas

victorpelotas@hotmail.com

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. Fuga esta motivada pelo aumento do valor da terra, do trânsito e dos custos com transportes na área central aliados a uma oferta de terrenos mais baratos e adequados nas áreas periféricas. Além disto, o aumento na mobilidade individual e mudanças na economia interna das cidades contribuíram para o movimento em direção às periferias. O resultado foi que os centros 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 da atração no centro.

Entretanto, no 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”, “reurbanização” ou “requalificação urbana” 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 à 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), ou pela proposta elitizada das mudanças preconizadas. Alguns estudos já trabalham com esta temática geral.¹

O centro de uma cidade deve ser entendido a partir de uma lógica dialética: o centro não é centro, ele se torna centro. O centro não é apenas mais um ponto no mapa, mas sim “um conjunto vivo de instituições sociais e de cruzamento de fluxos de uma cidade real”.² A lógica da formação do centro está em que o “*processo contraditório entre a necessidade de aglomerar e ao mesmo tempo de se afastar de um ponto no qual todos gostariam de se localizar faz surgir o centro da aglomeração neste ponto*”³. A origem deste processo está na possibilidade de se minimizar o tempo gasto e os desgastes e custos relacionados com os deslocamentos das pessoas. Assim a sociedade constitui o centro.

Na cidade de Pelotas a área entendida como centro pode ser delimitada de várias maneiras. No entanto, é inequívoca a idéia de que um determinado perímetro, maior ou menor dependendo da complexidade considerada, constitui o centro da cidade. É a área onde hoje estão instalados o comércio varejista, os principais serviços públicos, atividades de lazer, educação, saúde entre outros setores. Caracteriza-se, portanto, por um uso multifuncional, onde o comércio exerce uma primazia importante.

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 *continuum* 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 ‘centro de negócios’, reconhecendo a complementaridade existente entre este e as áreas situadas em seu território adjacente. Neste sentido, define-se como Área Central uma parcela do território

¹ CHAMPION, A. G. and DAVIES, R. L. *The future for the City Centre*. Londres: Academic Press, 1983. PAGE, S.; 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. BARATA SALGUEIRO, Teresa. “Novas formas urbanas de comércio.” In: *Finisterra*, XXIV: 151 – 217, 1989. VILLAÇA, Flávio. *Espaço intra-urbano no Brasil*. São Paulo: Nobel/Fapesp/Lincoln, 1998.

² VILAÇA, F. *Espaço intra-urbano no Brasil...* p. 238

³ *Ibidem*, p. 239.



de Pelotas que constitui um conjunto com precisa identidade, que 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.

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, 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.

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 específica. Chamaremos a estas áreas de “Áreas de Especial Interesse”, cuja identificação se justifica essencialmente pela necessidade de uma intervenção direcionada: Zona de Comércio Central; Interface entre o centro e o Bairro Simões Lopes; Projeto Monumenta; Sítio de Preservação do Porto; e, Zona Norte do Centro.

2. Metodologia

A viabilidade do centro das cidades passa a ser considerada a partir da sua viabilidade como centro comercial, ou, dito de outro modo, o comércio no centro passa a ser utilizado como um instrumento de planejamento urbano capaz de assegurar a vitalidade das áreas centrais. Ainda que não esteja completamente esclarecida a relação existente entre as novas formas comerciais e a degradação do centro das cidades a possibilidade de que o contrário, ou seja, sua revitalização esteja intimamente ligada a sua viabilidade comercial, parece ser amplamente aceita. Assim, as políticas de planejamento urbano colocam o urbanismo comercial como uma peça importante na capacidade de intervenção sobre as áreas centrais degradadas ou em processo de degradação.

O *Programa de Requalificação da Área Central* de Pelotas surge do comprometimento da administração municipal e da 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



do 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 como a diversidade comercial, oferta de ensino de qualidade e turismo atrelado à riqueza patrimonial. Na construção de políticas para o destino da cidade é imprescindível agregar a participação dos diversos agentes do setor público, privado e institucional, como forma de canalizar positivamente as diversas contribuições em forma de planos e incentivos para essa importante área de Pelotas.

Este espaço de constante transformação requer um planejamento direcionado à *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. 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 mister que se tenha a *participação* como condicionante para uma melhor apropriação das transformações sociais, espaciais e econômicas almejadas. Dessa forma é necessário concretizar um consórcio de ações, através da relação público-privado, que será responsável pelo encaminhamento bem como pela prática gestora da proposta.

4. Principais resultados obtidos e conclusões

A seguir, estão listadas algumas das proposições para a requalificação da área central da cidade de Pelotas, que deverão ser encaminhadas para apreciação popular e deverão nortear a busca de padrões de solução por intermédio de planos e projetos específicos:

Acessibilidade - Sistema de Circulação Urbana

Realizar estudo de acessibilidade e centralidade na área do Projeto, para subsidiar as recomendações gerais para o sistema de circulação da referida área;

Sinalização

Implantar o novo modelo de placa indicativa de rua; desenvolver projeto para sinalização turística;

Acessibilidade - Sistema de Circulação Urbana

Tratar os pontos negros do trânsito; cruzamentos com maior travessia de pedestres; corredor de ônibus da Rua General Osório; estacionamento controlado (zona azul); terminal de ônibus rural; sistema de circulação junto ao Mercado Público; definir trecho onde será permitida a localização de garagens;



Calçadão

Demarcar percurso de acesso aos veículos no interior do calçadão; criar sistema de fiação subterrânea para: TV, telefonia e iluminação; definir locais de estar; definir os locais para as bancas de revista e ambulantes que comercializam alimentos rápidos; arborização e canteiros; tratamento das fachadas; estudo para o aparato publicitário; mobiliário urbano: bancos, luminárias, lixeiras, comunicação visual; caminho coberto das galerias (definição do percurso; definição da proposta de cobertura); mobiliário urbano (criar identidade para o mobiliário a ser instalado; parada de ônibus, ponto de táxi e mototáxi; bancos, luminárias, lixeiras; comércio de alimentos, docesiras);

Cênica Urbana

Definir diretrizes para novas inserções que intervenham na estética do espaço urbano (uso, ocupação, cor, tratamento das empenas cegas); definir tipo de pavimentos recomendáveis; proposta de comunicação visual: sinalização turística.

Docesiras

Manter o caráter de mobilidade; qualificar as bancas existentes, preservando a identidade; zoneamento; estabelecer regimento de ocupação.

Artesanato na rua Sete de Setembro

Alargamento do passeio, ampliando a área de circulação de pedestres; ampliação da área para exposição de artesanato.

Com um plano geral de diretrizes e projetos pontuais, legitimado através dos conselhos, pretende-se ao longo dos anos requalificar a área central de Pelotas, para manter a vitalidade do centro. Para isso, é preciso que continue a ser um local com atividades diversificadas, que se complementem e que sejam atrativas por estarem alocadas em uma área reduzida. Também é necessário que o espaço físico tenha qualidade visual e ofereça conforto, legibilidade e segurança aos transeuntes. Somente assim o centro irá manter sua importância como identidade coletiva, como espaço que agrega e permite o convívio e a tolerância social.

A implementação do Plano, desde sua fase inicial, já possibilita mostrar transformações na qualidade da área sob intervenção. Iniciado pelo projeto “Calçadão”, o Plano tem se mostrado capaz de requalificar o ambiente urbano pela transformação de equipamentos, mudança de mobiliário urbano, regulamentação publicitária e outras ações pontuais que foram iniciadas. A alteração no uso, na acessibilidade e, sobretudo, na qualidade



II COLÓQUIO (INTER) NACIONAL sobre o comércio e cidade: uma relação de origem

da paisagem tem sido observada em todas as fases do processo de implantação do Plano como algo positivo.