

ST: O *Centro* da questão: reflexões sobre os planos, projetos e propostas para a área urbana central carioca.

Vazios Projetuais da área urbana central do Rio de Janeiro: o avesso dos projetos urbanos?

Andréa de Lacerda Pessoa Borde

Arquiteta e Urbanista, Mestre em Artes Visuais, Doutora em Urbanismo,
Professora Adjunta FAU/UFRJ e Pesquisadora Associada PROURB/UFRJ.

Resumo

Inúmeras situações de vazio urbano pontuam a área central do Rio de Janeiro. São situações criadas a partir de processos estruturais, como o da obsolescência da infra-estrutura portuária e ferroviária, de processos conjunturais, como falências e situações fundiárias e jurídicas quase insolúveis e a partir de intervenções urbanas que, diversos fatores, resultaram no surgimento de vazios urbanos. Situações que, pela centralidade exercida pela área, participam da vida urbana de uma parcela considerável da população carioca, uma vez que o esvaziamento não se restringe aos terrenos e imóveis, mas também às atividades, à preservação do valioso patrimônio cultural da área e às populações moradoras. A reativação destes *vazios centrais* pode desempenhar um papel muito importante na construção de uma cidade socialmente mais justa. Considerando a estreita relação existente, na cidade do Rio de Janeiro, entre área central, projetos urbanos e vazios urbanos, enfocaremos mais especificamente neste trabalho os *vazios projetuais*, tanto pela forte presença na área central, como pela iminência de novos projetos urbanos como o Porto Maravilha, Projeto de Revitalização da Área Portuária, e o Rio2016, de preparação para as Olimpíadas de 2016. É importante frisar que a relação entre área central e projeto urbano não precisa ter como consequência direta o vazio urbano. Aliás, é desejável que não tenha. E, é neste sentido, que orientamos nossas reflexões neste trabalho. Palavras-chave: projetos urbanos, vazios urbanos, área central.

Abstract

Innumerable situations of urban voids pierce the urban central area of Rio de Janeiro due to some urban process: structural processes, such as the obsolescence of ports and railways; cyclical processes, such as bankruptcies and legal situations almost insoluble; and some urban interventions, that have resulted in the emergence of urban voids. Considering the centrality of the area these situations affects the urban life of a considerable part of the population of Rio. The central area emptiness process comprises also activities, the preservation of valuable cultural heritage of the area and the inhabitants. The reactivation of these *central* urban voids may play a *central* role in the development of building a more socially just city. Considering the long-ago relationship between Rio de Janeiro city, its central area, urban design and urban voids, we focus in this paper more specifically the *projectable empty*, in accordance with its strong presence in the central area, and the imminence of new urban projects (such as, Porto Maravilha, Revitalization Project of Area Port and Rio2016, preparing for the 2016 Olympics). Importantly, the relationship between central area and urban design has no need to have the urban void as a direct consequence. Indeed, it is desirable not to have. And it was in this sense that we orient our reflections in this work.

Key-words: urban projects, urban voids, central area.

Introdução

Romper a relação de causa e consequência entre área central, intervenções urbanas e formação de vazios urbanos tem sido um dos desafios dos projetos recentes propostos para a área central. Após décadas de formação de vazios a partir de intervenções urbanas realizadas na área, podemos observar a partir do final da década de 1970 um movimento de resgate da cidade a partir de seus vazios. Um movimento que começa nas principais cidades européias, marcadas pela desfuncionalização de grandes áreas industriais, ferroviárias e portuárias. Naquele momento o projeto urbano surge, então, como alternativa à falência do planejamento para reinserção dessas à trama urbana daquelas cidades.

No Rio de Janeiro os vazios urbanos têm se inscrito na relação área central/ projetos urbanos, mais como consequência do que como propulsores de

transformações urbanas. Mesmo assim, alguns projetos que atuam na preservação do ambiente construído em áreas delimitadas do centro do Rio, como o Corredor Cultural¹ e o Projeto Sagas², vêm revertendo o quadro de deterioração do ambiente construído, através de incentivo à preservação e conservação do patrimônio histórico, arquitetônico e cultural destas áreas. Como consequência, observa-se um abrandamento do processo de formação de vazios conjunturais. A recuperação de imóveis ociosos para fins de habitação de interesse social (SMH) e a refuncionalização de imóveis ocupados para fins habitacionais (ONGs) também têm contribuído para reativar vazios urbanos e revitalizar a área central. O projeto Porto Maravilha, de Revitalização da Área Portuária³, impulsionado pela escolha do Rio para sediar as Olimpíadas de 2016⁴, que nasce repleto de controvérsias, pode representar uma oportunidade de revitalização da cidade a partir de seus vazios. Mas para isso é preciso que seus critérios estejam claros, suas diretrizes conectadas a um futuro sustentável, atentas às pré-existências locais e experiências em outras cidades; e, sobretudo, que sejam debatidas com todos os atores envolvidos.

Este trabalho se estrutura, assim, em uma breve apresentação da área central, vista pelo prisma das intervenções urbanas, seguida por considerações a respeito dos vazios centrais. Os reurbanismos implementados em outras cidades voltados para a transformação dos vazios urbanos constituem-se a terceira parte deste trabalho que se encerra com considerações a cerca das possibilidades pelos novos projetos para transformação da área central a partir dos seus vazios.

Área central carioca e intervenções urbanas: uma relação histórica.

A área urbana central⁵ carioca abrange os bairros do Centro, Saúde, Gamboa, Santo Cristo, Cidade Nova e parte do Estácio. São bairros que compõem o núcleo original da cidade e sua área de expansão imediata (séc.XIX), nos quais se localizam

¹ Dec. 4141 de 1983, Lei 506 de 1984 e Lei 1139 de 1987 que aprova PA 10290 e PAL 38871. Elaborado com o objetivo de promover o resgate do patrimônio arquitetônico da IIRA (Centro), o Corredor não atua especificamente em vazios urbanos, ou os considera em seu texto. Todavia, ao contribuir para retardar a inscrição de inúmeras edificações no quadro de vazios urbanos, constituiu-se em um marco no processo de transformação dos vazios da área central.

² Lei 971, de 1987, regulamentada pelo Decreto 7.351, de 1988. Atua na preservação do patrimônio simbólico dos bairros portuários.

³ O Projeto é uma Operação Urbana Consorciada, nos termos do Estatuto das Cidades e da Lei Complementar 101 de 23 de Novembro de 2009, e envolve um conjunto de ações urbanísticas e financeiras que visam promover a requalificação urbana e o desenvolvimento social, ambiental e econômico da região portuária.

⁴ O Projeto de Lei 716/2010 cria a Empresa Rio2016, empresa pública de capital fechado, ao contrário da CDURP criada para gerir o Porto Maravilha, concede isenções fiscais e altera padrões construtivos e urbanísticos a fim de estimular o crescimento da oferta de vagas de hospedagem na cidade.

⁵ A definição de área urbana central apoia-se naquela adotada pelo Ministério das Cidades (Brasil, 2005).

também a área central de negócios (ACN), com forte poder de concentração de atividades e pessoas. Esses bairros infra-estruturados, isto é, que contam com serviços de saneamento, transporte coletivo, espaços livres e atividades de comércio e serviços; patrimônio histórico e cultural; serviços e equipamentos públicos; serviços de vizinhança e oportunidades de trabalho, apresentam, todavia, processos de evasão de população⁶ e de atividades e, em muitos casos, de degradação física da infra-estrutura e ao ambiente construído.

ÁREA CENTRAL, INTERVENÇÕES URBANAS E FORMAÇÃO DE VAZIOS: PERIODIZAÇÃO

PERIODOS		ETAPAS/ EVENTOS	VAZIOS PREDOMINANTES
1567-1902	Antecedentes do processo de formação dos vazios urbanos	Formação e consolidação da malha urbana (1567-1842)	Vazios Produzidos (Drenagens e aterros) , ocupação da varzea
		Projetando a transformação urbana (1843-1902)	Alguns vazios estruturais iniciais
1903-1940	Destruição criativa/ esvaziamento da cidade colonial	Reforma Urbana (1903/1906) Morro do Senado/ Porto (1901-1910)	Vazios Projetuais
		Plano Agache (1929) Morro do Castelo, Esplanada e Aeroporto (1922-1937)	
1941-1979	Fúria Urbanística: renovação e rodoviarismo	Avenida Presidente Vargas (1941-1944) Morros de Santo Antonio, Esplanada de Santo Antonio e Parque do Flamengo	Vazios Projetuais
		Plano Doxiadis (1965) PUBRio (1977) PITMetro (1979)	Vazios Projetuais + Vazios Estruturais
1980-2010	Descontinuidades e Reurbanismos	Corredor Cultural (1984) Projeto Sagas (1988) AEIU Centro/ SMH (1994) Reabilitação Urbana/ MinC (2005)	Transformação de vazios Novos vazios estruturais (obsolescência funcional)

Figura 01: Área Central, Projetos Urbanos e Formação de Vazios: Periodização. Fonte: AB, 2010.

⁶ Apenas na II RA (Centro) ocorreu uma perda de cerca de 50% da população desde 1960 (64.263 hab) até o ano 2000 (39.116 hab). Este esvaziamento populacional ocorreu, em diferentes proporções, nos demais bairros da área central.



Figura 02: **Área Central/ Vazios Centrais**. Nesta imagem estão marcadas as manchas de ocupação histórica, os grandes conjuntos de vazios (projetuais e estrutural), as principais vias e o limite do Projeto Porto Maravilha. Fonte: AB, 2010.

A área central pode ser definida pela relação histórica entre intervenções urbanas e formação do tecido urbano. Intervenções que ao longo de séculos transformaram o território a fim de infra-estruturar a cidade, mas, também, de certo modo, de produzir vazios, ora para ocupação dos terrenos de várzea, em seus primórdios, ora para adaptá-la às demandas da modernidade, já no entardecer do séc.XIX. Nos três primeiros séculos foram aterrados, dessecados e drenados os mangues e lagoas dos terrenos de várzea. Na primeira metade do séc. XX, foram arrasados os morros da margem sul, Senado, Castelo e Santo Antonio, suas terras transferidas para os aterros portuários, aeroportuários e do parque do Flamengo e nos terrenos “sob os morros” criados o bairro da Cruz Vermelha e as Esplanadas do Castelo e de Santo Antonio. Estas três áreas constituem-se em grandes *vazios projetuais*⁷.

Além dessas intervenções de transformação da natureza, outras marcaram indelevelmente o tecido urbano da área central, como a abertura da Avenida presidente Vargas que, entre outros aspectos, representou a cisão definitiva entre a

⁷ Ainda que a Cruz Vermelha, pela presença do uso residencial, apresente um tecido menos permeado de vazios. Ver Neves (1995).

área portuária e os demais bairros e espacialidades da área central. O que se observa é que algumas dessas intervenções promovidas pelo poder público ao longo de quase todo o séc. XX no ímpeto de criar terras públicas em áreas valorizadas acabaram criando vazios urbanos que permanecem, em alguns casos, até hoje na área central. Entre os fatores que contribuíram para a formação desses vazios urbanos, estão aspectos mais específicos como critérios de projeto, inobservância às pré-existências, à normativa urbanística desterritorializadora, e aspectos conjunturais, como a inversão da expectativa de investimento que ocorreu enquanto o projeto da Avenida Presidente Vargas estava em curso da área central para o “boom” imobiliário de Copacabana⁸.

O esvaziamento da área central abrange também o esvaziamento de algumas atividades e o esvaziamento social. O primeiro tem suas origens na expansão da malha urbana, no séc.XIX, quando a área central deixa de concentrar a maioria das funções urbanas. Já o segundo foi fortemente impulsionado pelas intervenções urbanas, pelo desestímulo ao uso residencial, desde finais do séc. XIX, tem sido agravado com a proibição de construção de novas unidades residenciais na IIRA (Centro) pelo Regulamento de Zoneamento⁹ (1976). Ambos foram acelerados com a desfuncionalização e transferência das atividades portuárias para a área portuária do Caju e pelo acirramento do processo de esvaziamento econômico da cidade que, nem mesmo, a fusão dos estados da Guanabara e Rio de Janeiro conseguiu conter.

Este esvaziamento atinge não apenas o patrimônio cultural da área e a população local, mas a cidade em seu conjunto, tendo em vista a inegável centralidade¹⁰ exercida pela área ao nível municipal e metropolitano¹¹. Ele produz repercussões que extrapolam as dimensões físicas dessa área. Neste sentido, a revitalização urbana da área central a partir da reativação dos vazios urbanos, pode se constituir, também, na revitalização urbana do Rio de Janeiro.

Os vazios centrais em questão

A área central apresenta um diversificado quadro de vazios urbanos. Tanto em relação aos processos de formação, quanto aos usos anteriores, às dimensões, à

⁸ Ver Borde (2006) e Furtado e Rezende (2008).

⁹ Dec. 322 de 03/03/1976 e seus decretos modificadores.

¹⁰ Centralidade sistematicamente subtraída de suas funções administrativa, com a transferência da capital para Brasília, e de serviços, com a consolidação de outras centralidades na cidade.

¹¹ Ver Vaz (1998) para a articulação entre o processo de formação do espaço urbano e o de seus vazios urbanos e Anderson (2002) para a análise atual da área e do impacto da Lei do Centro.

situação fundiária e tantos outros aspectos pertinentes aos vazios urbanos. Podem ser consideradas como situações de vazio urbano características da área: os vazios estruturais da área portuária; os vazios conjunturais das inúmeras ruínas urbanas que atingem, por vezes, imóveis preservados; e os grandes *vazios projetuais*. Observam-se também vazios projetuais viários (grandes vias e metrô), vazios normativos e vazios subutilizados para estacionamento.

Se as intervenções urbanas estão entre os fatores que caracterizam a formação dos vazios da área central, a situação fundiária e jurídica é o fator mais fortemente relacionado à sua permanência¹². Fatores econômicos, morfológicos e simbólicos, entre outros, estão presentes tanto no processo de esvaziamento como na permanência dessas situações de vazio urbano. É importante, no entanto, destacar a desestabilização gerada por dois fatores ligados à morfologia urbana que se destacam entre os demais na área central: a dificuldade que os estreitos lotes do tecido colonial, localizados em área de preservação, oferecem às transformações de uso; e a relação de proximidade que se estabelece no tecido urbano entre as inúmeras situações de vazio urbano. Essas situações representam, por vezes, obstáculos quase intransponíveis face aos obstáculos que impõem à sua transformação.

Apresentaremos, a seguir, de forma sintética, algumas situações de vazio urbano que estão mais presentes nas áreas de abrangência dos recentes projetos¹³.

Os vazios portuários são uma das tipologias características da área central e, em tempos de Porto Maravilha, a tipologia de vazio urbano *em voga*. Eles incluem armazéns, galpões, estações portuárias e ferroviárias, pátios de manobras ferroviários desafetados, desocupados e subutilizados que transbordam e desestabilizam, freqüentemente, os usos residencial e comercial na sua área de abrangência.

A situação de vacância da área portuária revela uma grande área de vazios urbanos com potencial para reativação e para reabertura da consolidada área central à paisagem marítima. A morfologia urbana da área, composta por dois conjuntos de tecidos homogêneos, um de estreitas vias e lotes coloniais nas áreas de morro e suas franjas, outro de extensos quarteirões de lotes maiores na área aterrada, contornados por vias largas, com alto grau de acessibilidade e conectividade com a cidade, confere

¹² As múltiplas instâncias administrativas da cidade ao longo de sua história se traduziram em um contexto fundiário intrincado, responsável pela permanência de muitas situações de vazio urbano, sobretudo, em sua área central onde se localizam inúmeros vazios de propriedade do governo (federal, estadual e municipal), das empresas concessionárias (principalmente, rede ferroviária federal) e das ordens religiosas.

¹³ Borde (2006) para maiores informações sobre as diversas tipologias de vazios urbanos da área central ver

identidade à área, em relação às áreas adjacentes. As grandes extensões de vazios urbanos e as vias arteriais que delimitam a área portuária representam alguma dificuldade para o diálogo entre o tecido portuário e o da área em torno, mas não chega a configurar entraves intransponíveis à reabilitação da área. Os maiores obstáculos têm sido os interesses divergentes dos grandes proprietários e da população local¹⁴.

Outra tipologia marcante da área central são os vazios arquitetônicos. Embora não se restrinjam à área central, nela estes vazios atingem muitas vezes o patrimônio arquitetônico preservado acumulado ao longo da história urbana da cidade¹⁵. Além destes imóveis preservados em situação de vazio urbano, observam-se também edificações de grandes dimensões ocupadas por atividades tornadas obsoletas que têm entre os diversos entraves à sua re-inscrição ao tecido urbano a dificuldade de adaptação da edificação a um novo uso.

Uma das expressões mais recorrentes da dimensão dos “*passados presentes*” dos vazios urbanos são as ruínas, terrenos com edificações desafetadas, deterioradas, identificadas, muitas vezes, apenas por elementos remanescentes (fachadas e estrutura). Elas não são apenas ruínas arquitetônicas cujos “*elementos artísticos que ainda subsistem e os elementos naturais que se instalaram compõem um novo conjunto, uma característica unidade*” Simmel (1998), mas em grande parte ruínas urbanas que lembram que “*quando as formas que guardam a memória da história da cidade desaparecem, é a cidade que desaparece*” (Dollé, 1999).

Nas últimas décadas, ações de revitalização e retrofit em vazios arquitetônicos têm promovido uma mudança na significação negativa dessas edificações não só na dinâmica urbana como nos projetos de reurbanismos. Eles seriam um dos atrativos nesses projetos e, não mais, obstáculos como afirma o urbanista espanhol Eduardo Leira, não sem algum exagero, que agora “*não precisamos mais construir, temos edifícios para reciclar*”¹⁶.

A refuncionalização de imóveis em situação de vazio urbano na área central, tanto pelo Programa Novas Alternativas/ SMH, como pela ONG Chiq da Silva, entre outros, pode representar um grande impulso para a revalorização da área para a

¹⁴ 62% dos terrenos da área portuária pertencem à União, 25% às empresas e proprietários particulares, 6% ao Município e 6% ao Estado. Ver MEDINA (2010).

¹⁵ São 5212 imóveis protegidos na área central: 70 pelo IPHAN (federal); 127 pelo INEPAC (Estadual) e 5015 pelas APACs (Áreas de Proteção do Ambiente Construído – Municipal).

¹⁶ In Barreto (1999, p.28-32)

população moradora e para os que por ela circulam. Significa uma importante possibilidade econômica e social de habitar o **centro** urbano, ao evitar o gasto com ampliações de redes de elétrica, de água e de esgoto; os equipamentos públicos (creches, escolas, hospitais) e as ofertas de emprego próximas contribuem para qualificar esta moradia e não sobrecarregar a rede de transportes; e, por outro lado, a grande oferta de transportes públicos faz com que o morador da área central habite e circule pela cidade como um todo. É preciso, todavia, que esta reativação seja acompanhada de uma melhoria de serviços (iluminação pública, policiamento, manutenção das calçadas, ciclovias, praças, áreas de lazer, etc), e de um incentivo para que o pequeno comércio, da economia de bairro (padaria, sapateiro, mercearia, etc) venha se fixar no local. Esta refuncionalização pode contribuir também para reverter a tendência de esvaziamento social da área central em determinadas espacialidades nos finais de semana e à noite.

Vazios subutilizados para fins de estacionamento são uma terceira situação característica de vazio urbano das áreas centrais. São situações que se impõem, no rastro do vazio do Estado que incentivou a abertura de grandes vias e o uso do automóvel, mas que não construiu alternativas de estacionamento, nem apostou no transporte público que atendesse à população¹⁷. Esses terrenos sofrem valorização sem que praticamente nenhum investimento. Recentemente, dois localizados na Av. Presidente Vargas, entre o Campo de Santana e a Avenida Passos, subutilizados para estacionamento desde a abertura da avenida, estão sendo refuncionalizados para uso comercial e de serviços.

Os vazios intersticiais são uma tipologia que também não se restringem à área central, mas que é importante pontuar, tendo em vista o papel que podem desempenhar como elementos importantes para transformação urbana da área. Eles incluem desde espaços entre edifícios (Ford, 2000), “sobras” da aplicação da norma urbanística, até áreas de pequenas dimensões remanescentes de intervenções urbanas e dos processos de desafetação e refetação que atuam como interstícios entre o tecido antigo e o tecido renovado. Esses espaços residuais se expressariam como “*uma descontinuidade, um vazio a preencher de informações e de novos usos*” (Ferrara, 2000). Ou como *zonas amorfas*:

¹⁷ A Prefeitura construiu, recentemente, duas garagens sob praças e vias não edificadas, em uma parceria público-privada, na Cinelândia e na Av. Antonio Carlos. Há previsão de construção de outras garagens subterrâneas.

“Partes da cidade que não têm uma estrutura morfológica claramente definida”_ seriam áreas mortas da dinâmica urbana observadas só nos momentos de transformação” (Rossi, 1995, p.217).

Esses vazios centrais se destacam, sobretudo, pelo papel que desempenham no mercado de terras urbanas, pois, mesmo que não tenham um uso efetivo, sofrem valorização do mercado. Um aspecto especialmente perverso uma vez que o maior proprietário de terrenos vazios valorizados na área é o Estado, seja ele o governo federal, estadual, ou municipal¹⁸. Embora exista um grande número de terrenos vazios nas mãos de proprietários particulares e grandes construtoras, pertencem ao Estado os terrenos mais valorizados. Terrenos que, em última análise, ficam fora do mercado de terras urbanas. Em outras palavras, da mesma forma que o Estado tem desempenhado um papel fundamental na formação e manutenção desses vazios urbanos ele também pode reverter este quadro e se constituir em um elemento forte de transformação urbana da área. Uma vez que os vazios urbanos pertencentes ao Estado poderiam ser também os espaços preferenciais para proposição de políticas públicas destinadas ao equacionamento dessas situações. O Estado poderia atuar, assim, não apenas coibindo novas situações de vazio urbano, ao nível da norma urbanística, por exemplo, como também atuando na transformação dessas situações.

Por último, é importante abordar a questão da quantificação dos vazios centrais. Isto é, quantos são esses vazios, onde estão localizados, quais suas características (dimensões, situação fundiária, grau de conservação, etc.) ou mesmo, de quantos vazios urbanos dispomos para impulsionar esses projetos?

A quantificação dos imóveis e terrenos em situação de vazio urbano na área central do Rio de Janeiro esbarra, a princípio, em um vazio de dados, de qualificação do que seriam estes vazios urbanos (Borde, 2006) . Os dados eram vagos e contraditórios¹⁹. No entanto, recentemente, algumas iniciativas dos governos federal, estadual e municipal, parecem apontar para números mais seguros.

Considerando que boa parte dos imóveis em situação de vazio urbano na área central pertencem ao Estado essas pesquisas se propõem a quantificar os imóveis pertencentes a cada instância de governo. A Secretaria Estadual de Habitação, em

¹⁸ Conforme já constatava Neves (1995), em pesquisa realizada sobre os vazios da II RA, Centro.

¹⁹ De acordo com o último recenseamento do IBGE (2000), estima-se, por exemplo, que existam, ao mesmo tempo, 5 milhões de domicílios vagos em áreas urbanas e uma demanda de 7 milhões de novas unidades habitacionais (Brasil, 2005). Ainda que nem todos os domicílios vagos possam ser refuncionalizados para fins habitacionais esta relação apresenta dados paradoxais, sobretudo, se a eles agregarmos o crescimento de domicílios em favelas no mesmo período.

convênio com o Ministério das Cidades e a Fundação José Bonifácio, em pesquisa recente identificou, em uma primeira etapa, 180 imóveis ociosos no centro com potencial de serem classificadas como de interesse social²⁰. Ao nível federal, a Secretaria de Patrimônio da União (SPU)²¹, constituiu um grupo de trabalho que identificou seis imóveis com características semelhante. A Secretaria Municipal de Habitação (SMH), através do Programa Novas Alternativas, vem mapeando, através de levantamento de campo e consulta aos dados cadastrais, imóveis municipais e privados para fins de habitação de interesse social. Para tanto, identificam, entre outros aspectos, os prós e contras, da refuncionalização de imóveis tombados, preservados e tutelados para fins habitacionais (PCRJ, 2009)²².

Por outro lado, imóveis particulares em situação de vazio urbano também estão sendo mapeados. A SMH, em parceria com o Sindicato da Indústria da Construção Civil devem estar concluindo até o final do ano um levantamento de imóveis vazios com potencial para reutilização para fins habitacionais nos três bairros da área portuária, Saúde, Gamboa e Santo Cristo. Até Junho de 2010 eles já tinham cadastrado 3800 imóveis invadidos, subutilizados ou em ruínas, a maioria particular²³.

Reurbanismos voltados para transformação dos vazios urbanos

Nas últimas décadas foram concebidos e implementados alguns projetos de *reurbanismo*, visando à ocupação prioritária dos vazios urbanos nas grandes cidades contemporâneas, como estratégia de transformação das desvitalizações do tecido urbano. Alguns desses projetos, orientados por conceitos de *renovação*, *reabilitação*, *requalificação* e *revitalização* urbana, se constituíram em propostas emblemáticas do ponto de vista da transformação dos vazios urbanos.

Essa demanda por atuação em situações de vazio urbano pode ser explicada, pelo discurso dominante, como uma combinação entre escassez de terrenos livres infraestruturados no tecido urbano consolidado e a percepção dos vazios como

²⁰ Está prevista a elaboração de estudos e projetos para 50 imóveis selecionados em uma segunda etapa. Fonte: http://ademi.webtexto.com.br/article.php3?id_article=37167. Acesso em 29/10/2010.

²¹ Órgão legalmente imbuído de administrar, fiscalizar e outorgar a utilização, nos regimes e condições permitidos em lei, dos imóveis da União. Ver <http://patrimoniode todos.gov.br/a-spu>

²² Estes levantamentos revestem-se de especial importância, sobretudo, a partir de 2005 com a criação do SNHIS (Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social) e do FNHIS (Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social), pela lei 11.124/2005, com o objetivo de "viabilizar para a população de menor renda o acesso à terra urbanizada e à habitação digna e sustentável". Uma das diretrizes do SNHIS é justamente a "utilização prioritária de terrenos de propriedade do Poder Público para a implantação de projetos habitacionais de interesse social"

²³ <http://www.destakjornal.com.br/readContent.aspx?id=49.62672>. Publicado em 14/06/2010. Acessado em 20/10/2010.

expressões de *decadência* e *deterioração urbana*, em um mundo que privilegia a imagem e a visibilidade como forma de poder e a produtividade como forma de inserção social, isto é, de inserção nos fluxos de capitais. Intervir nos vazios urbanos se configura, assim, como uma ação que visa reverter os impactos negativos que essa percepção do espaço urbano pode produzir nas formas de produção e acumulação do capital, neste momento, predominantemente urbano. Neste processo, muitas vezes

“aquilo que deu origem à cidade transforma-se em lugar negativo, repulsivo, que a partir da reconquista dessas margens se tornam o lugar pelo qual a cidade se redefine” como chama a atenção Grumbach (1996).

Mas, para que isto ocorra, seria necessário que houvesse *“uma compreensão dos porquês dos lugares”*, como aposta Fialovà (1996), para que desta maneira esses lugares se convertessem em *“foco que inunda de energia zonas mais amplas”*. No entanto, talvez pela não compreensão desses porquês _ isto é, dos fatores sociais, políticos, econômicos e simbólicos que contribuíram para a configuração da situação de vacância _, alguns exageros e omissões cometidos nas últimas décadas no campo das práticas e das intervenções urbanísticas contribuíram, ao contrário do que se poderia supor, para a formação de novos vazios urbanos. Evidenciando, assim, que não existe apenas uma possibilidade de atuação em situações de vazio urbano e que essas ações devem estar atentas aos processos que levaram à formação desses vazios, suas articulações com o tecido urbano, com a compreensão da noção do urbano como lugar do encontro, da pluralidade e que demanda ações solidárias em prol de uma cidade mais justa. e com a construção de uma cidade mais justa para todos os seus habitantes. Um lugar em que um *outro mundo* é possível, distinto daquele proposto pelo pensamento hegemônico do capital internacional. Um mundo no qual os vazios urbanos podem se constituir em um outro lugar a partir do qual se viabilize a articulação das questões contemporâneas nas escalas global e local, no atendimento às diversas e urgentes demandas sociais, políticas, econômicas e simbólicas.

Entre os projetos de reurbanismos realizados nas últimas décadas vale destacar o papel que as áreas vazias desempenharam na reestruturação de Barcelona desde 1854, quando Ildefonso Cerda, pôs abaixo as muralhas que confinam a cidade antiga e anexa os espaços vazios vizinhos para expansão da malha urbana segundo a racionalidade moderna do *Plan Eixample*. Esta mesma racionalidade, movida por

critérios higienistas, penetraria na cidade antiga, na virada do século XX, pelos espaços públicos construídos nos vazios remanescentes das demolições das habitações insalubres e deterioradas, como analisa Orciuoli (1998).

Na década de 1980, a reestruturação de Barcelona, impulsionada pela realização dos Jogos Olímpicos apoiou-se, em grande parte, na articulação e valorização de dezenas de espaços vazios existentes em sua malha urbana (Busquets, 1996), criando um sistema de espaços públicos articulados. Reestruturada a partir da reativação desses vazios intersticiais, “*em contraposição ao quieto e pesado corpo edificado*” (Sola Morales, 2001), Barcelona se insere no contexto das cidades competitivas mundiais resgatando-a do esvaziamento econômico e político produzido pelo período franquista.

Este processo se manteve na década seguinte com a renovação de bairros centrais e, já naquela mesma década, se constituiria em uma experiência nova, que revigoraria o desenho urbano, e que se disseminaria por várias cidades em inúmeros projetos de *renovação*, *requalificação* e *reconversão* urbana. Recentemente, motivado pela realização do Fórum das Culturas, em 2004, foram ocupadas áreas ainda vazias do eixo de expansão da Av. Diagonal. A nova área urbanizada aposta, fundamentalmente, nas arquiteturas dos *espaços de fluxos* (Castels, 2000) _ hotéis, centros de convenção, shoppings_ ainda pouco utilizados fora dos grandes eventos. Outras intervenções mais focadas nos *espaços de lugares* foram realizadas, como a reabilitação do bairro Santa Catarina, a partir da recuperação do antigo Mercado.

A reestruturação de Bilbao na década de 1990, se constituiria em uma experiência urbana que exerceria um grande impacto sobre o novo contexto urbano. Um processo distinto de Barcelona. Em Bilbao, ele seria deslançado pela construção de uma filial do Museu Guggenheim (1992-1997)²⁴, nas áreas desfuncionalizadas pelas atividades portuária e industrial e passaria a associar *arquitetura de grife* ao *marketing urbano*. Uma combinação emblemática que se disseminaria por várias cidades, a partir de então. Essas intervenções urbanas espanholas se inserem em quadros sociais e econômicos distintos desde a redemocratização espanhola (1978)²⁵.

²⁴ Projetado pelo Arquiteto Frank O. Gehry. A ele se somaram a ponte assinada por Santiago Calatrava e as estações metroviárias de Norman Foster.

²⁵ A reestruturação urbana espanhola atenderia, inicialmente, às demandas sociais reprimidas no período franquista de acordo com escassos recursos públicos. Esta etapa seria seguida pela consolidação democrática e apogeu econômico na década de 1990, na qual se insere os Jogos Olímpicos de 1992, em Barcelona. A terceira etapa das *ciudades rentáveis* é simbolizada pelo *boom urbanístico* de Bilbao e, a mais recentemente, pelo favorecimento dos *negócios*

Outras cidades européias, como Paris e Berlim, também realizaram projetos de reestruturação urbana a partir de projetos orientados para a reativação de seus vazios também se constituíram como referências para outras cidades.

Em Paris talvez os projetos mais emblemáticos sejam, ao nível do projeto urbano, a reestruturação dos bairros em torno das estações de Lyon e Austerlitz, às margens do rio Sena, ocupadas por entrepostos comerciais e atividades industriais desfuncionalizados, até a década de 1980. A reestruturação da Gare de Lyon, na nesta década, a fim de dotá-la da infra-estrutura ferroviária necessária aos trens de grande velocidade (TGV) se constituiu na motivação inicial para a reconquista da margem direita. Um projeto que se destacou, entre outros aspectos, pela integração das novas edificações residenciais com o espaço público e pela construção de edifícios institucionais identificados com os anos Mitterand²⁶.

A reestruturação da margem esquerda (setores Austerlitz, Tolbiac e Massena) foi iniciada mais tarde com a construção da Biblioteca Nacional da França (1996)²⁷ e a implantação da nova linha do metrô, Linha 14 (1998). O Projeto Seine Rive Gauche²⁸ incorpora tanto a habitação às margens do rio como o comércio e os serviços na Avenue de France. A organização em setores coordenados por diferentes arquitetos²⁹ confere a cada setor características específicas e distintas.

Berlim, por sua vez, é uma cidade emblemática na convivência com os vazios deixados pelos diversos momentos de construção/desconstrução do tecido urbano - as duas grandes guerras; a renovação urbana (1950); a queda do muro (1989); e a reunificação (1993)³⁰ sendo, desde o início da década de 1990, uma cidade em construção permanente: um grande canteiro de obras. A noção de Berlim como um vazio *“é mais do que uma metáfora, e não é somente uma condição transitória”* (Huyssen, 2000).

O vazio deixado pela queda do muro de Berlim talvez seja um dos mais emblemáticos da sociedade ocidental. Ou era, ao menos, até o atentado ao World Trade Center, em Nova Iorque, em 2001. O vazio deixado pela derrubada das Torres

imobiliários em detrimento dos *negócios cidadãos*. Processo que tem como expoentes Barcelona (Fórum das Culturas) e Valencia (Cidade das Artes e das Ciências). Ver Borja e Muxí (2004).

²⁶ O Ministério das Finanças (1981-1988), de Paul Chementov, e o Palácio Omnisports de Paris Bercy (1983), de Michel Andraut e Pierre Parat,

²⁷ Projeto de Dominique Perrault.

²⁸ A ZAC (Zone d'aménagement Concerté) Seine Rive Gauche foi aprovada em 1991, rebatizada de Paris Rive Gauche, em 1996.

²⁹ O setor Austerlitz é coordenado pelo Arquiteto Christian Devilliers; o Tolbiac, por Roland Schweitzer e o Massena por Christian de Portzampac.

³⁰ Ver Cavalcanti e Brendle (1998).

Gêmeas do WTC, deverá ser “preenchido” por torres que superam, em altura, as torres arrasadas. O projeto foi selecionado, através de um concurso, entre cinco propostas respeitava, segundo o júri convocado pela comissão que gerencia o espaço³¹, os desejos apontados pelos nova-iorquinos³².

Outros projetos recentes apostam em demandas ainda não atendidas do novo contexto urbano para reconversão de grandes áreas desfuncionalizadas pontuada por vazios urbanos. O Euromediterrané³³ e o LUDA Project³⁴ são duas propostas emblemáticas, neste sentido. O primeiro promove a reestruturação urbana, ao nível nacional e da União Européia, da cidade de Marselha a partir da adequação das áreas portuárias e ferroviárias às novas demandas e de refuncionalização das áreas de vazios urbanos para instalação de estruturas compatíveis com a integração pretendida entre os países mediterrâneos integrantes da comunidade. Inclui projetos de reabilitação para fins residenciais e de recuperação da área portuária, da Estação ferroviária Saint-Charles e da *friche culturelle* Belle de Mai, entre outros. Este projeto se desenvolve há dez anos em várias etapas. O segundo, também apoiado pela UE, atua em vazios de grandes dimensões (*large urban distressed areas*) de algumas cidades emblemáticas dos países membros. Ele se realiza de acordo com etapas a curto, médio e longo prazo em cidades como Dresden, um dos maiores vazios criados ao final da II Guerra Mundial, na Alemanha Federal, Bratislava, na Eslováquia, às margens do Danúbio e Lisboa, em Portugal, através de operações de reabilitação e desenvolvimento urbano sustentável³⁵.

A opção pelo preenchimento dos vazios urbanos do tecido consolidado das grandes cidades, sobretudo, através de projetos urbanos, não é, contudo, hegemônica. Preencher vazios centrais como forma de se deter uma possível dispersão urbana em direção aos vazios periféricos, pode ser considerada tanto uma possibilidade de agravamento das condições ambientais do centro e adiamento da requalificação da periferia (Portas, 2000), como uma oportunidade de maximização da infra-estrutura instalada através do adensamento sustentável do tecido urbano

³¹ O poder decisório deste projeto está nas mãos dos empresários que têm que pagar os seguros do World Trade Center. Ver <http://www.renewnyc.com/press/aboutlmdc.htm>.

³² A saber: composição do skyline; respeito ao perímetro da área; inclusão de um espaço comercial, de um edifício residencial e de espaços culturais; construção de uma promenade ligando a área ao Battery Park, de praças e de pequenos espaços de lazer; restauração parcial da Street Grid e inclusão de um centro de orientação de tráfego.

³³ Ver <http://www.euromediterranee.fr/>

³⁴ Ver <http://www.luda-project.net/>

³⁵ A reorganização funcional da Região alemã do Rhin-Rhur, anteriormente ocupada por indústrias pesadas e extrativas, poderá se constituir em um grande pólo de desenvolvimento.

consolidado (Rogers, 2001). Não parece, contudo, que seja uma questão de privilegiar a atuação em *vazios centrais* ou *periféricos*, mas, sim, de adotar estratégias de atuação diferenciadas a fim de promover uma rearticulação mais ampla do tecido urbano. A opção pelo projeto urbano não deve ser hegemônica, automática, sem planejamento, mas uma opção coerente associada a um escopo de ações planejadas.

A *agilidade do processo decisório* tem sido um dos principais argumentos da atuação por projetos, como assinala Portas (2000). Solà-Morales (1998) chega mesmo a recomendar que não se deve incitar a re-integração dos “*terrain vague*” à trama urbana, através do planejamento, pois, este anularia os valores de sua vacuidade e de sua ausência relacionados aos lugares da memória e da ambigüidade, que necessitariam ser resgatados. Esta demanda por agilidade deve ser, no entanto, questionada à luz das demandas sociais que impõe limites necessários às intervenções urbanas.

Os projetos urbanos devem atender outras demandas que não apenas a da agilidade decisória, mas incluir entre seus princípios básicos que tenha uma abrangência maior do que a área de intervenção direta, segundo Leira (Barreto, 1999). Oliveira (2000) contrapõe a esta visão a necessidade de uma cidade planejada, ao recomendar que se considerem as articulações entre as dinâmicas e os processos espaciais das diferentes regiões, uma vez que “*as políticas focalizadas não têm efeitos restritos às áreas privilegiadas para intervenção ou regulação*”. Ao que Clichevsky (2000) agrega que a gestão dos vazios urbanos fazendo parte de políticas de equidade urbana da qual participariam tanto o setor público como os demais setores sociais, poderia até mesmo modificar a retenção especulativa praticada sobre os vazios urbanos. Objetivo alcançável através da proposição de políticas fiscais que destinassem os vazios urbanos, preferencialmente, à terra e à habitação de maneira a atender os diferentes segmentos sócio-econômicos urbanos (Clichevsky, 2000).

Esses estudos da dinâmica imobiliária reforçam a necessidade de incorporar alguma flexibilidade à dinâmica futura do mercado de terras urbanas focada em um debate, que ainda pode ser mais aprofundado, sobre uma melhor alocação de atividade em função da qualidade de vida urbana. Estes estudos apontam, em última análise, para a carência de uma visão mais planejada da cidade, ou como sintetizam Fausto e Rabago (2001): *vazios urbanos* ou *vazios do poder*? Essas duas visões divergentes, quanto à forma de atuação, têm em comum o reconhecimento da

importância da transformação dos vazios urbanos para o desenvolvimento das grandes cidades.

Vale destacar ainda algumas apropriações culturais emblemáticas das situações de vazio urbano apostaram na reafetação e refuncionalização, tanto de vazios intersticiais como arquitetônicos, para atividades temporárias, tais como: os jardins comunitários cultivados em vazios desocupados, geralmente intersticiais, na Europa e nos Estados Unidos (Carr, 1996), a conversão de edifícios vazios, sobretudo na Europa. Os jardins comunitários norte-americanos da década de 1970 retomaram a prática europeia, de utilização dos espaços livres não demarcados ao longo das ferrovias e dos limites da cidade, para a plantação individual de hortas e pomares representando uma nova perspectiva de gestão comunitária do espaço público³⁶. As iniciativas recentes dos *wild life sites*, na Inglaterra e dos *centre-ville vert*, na França podem ser consideradas como desdobramentos dos jardins comunitários. Um dos maiores desafios para o futuro dessas iniciativas é a tendência dos governos municipais associarem-nos a um uso apenas temporário da terra.

As intervenções artísticas também têm desempenhado um papel, historicamente, relevante, na apropriação cultural dos vazios urbanos. Desde a década de 1960, o movimento de contracultura pôs em prática as primeiras experiências de utilização de novos espaços para atividades artísticas nas cidades europeias e norte-americanas. A Factory de Andy Warhol tornou-se uma das iniciativas mais emblemáticas dessas experiências. Mas essas eram ainda experiências mais artísticas que urbanas se comparadas às refuncionalizações culturais promovidas, a partir da década de 1980, nos vazios arquitetônicos recém-criados, quando eles se tornaram espaços de referência para a criação artística. Sobretudo, para a arte contemporânea, graças aos grandes volumes que lhes dão uma relevante significação espacial.

Em Paris, duas intervenções distintas e emblemáticas foram realizadas naquele momento: o Museu D'Orsay, de refuncionalização cultural de uma antiga estação ferroviária em situação de vazio urbano, com apoio do Estado, e Le Frigo, um antigo

³⁶ Frequentemente associados, naquele país, aos períodos históricos de crise, a manutenção dos vazios ajardinados é inviabilizada pelos proprietários de imóveis e incorporadoras, fora desses períodos, em prol de atividades mais lucrativas, à despeito do interesse demonstrado pelos habitantes. A partir da década de 1980, no entanto, esta proposta foi retomada no contexto das grandes cidades norte-americanas. (Carr, 1996).

frigorífico da SNCF *squatado*³⁷ por artistas que recentemente recebeu apoio do governo e foi mantido no Projeto Paris Rive Gauche. Uma iniciativa inovadora, neste sentido, tem sido a ocupação temporária de edificações em situação de vazio urbano fomentada pela Usines Ephémères³⁸. Essa associação cultural promove, em convênio com a prefeitura e o proprietário, a utilização do imóvel, por um período pré-estabelecido, por jovens artistas contemporâneos. Após o período acordado o imóvel é retomado pelo proprietário “recapitalizado” que realiza, então, as obras necessárias à transformação de uso. Esta iniciativa demonstra a articulação entre demanda não atendida (para arte contemporânea de jovens artistas); ocupação provisória como forma de conter a deterioração progressiva da edificação vacante e de desestabilização da área em torno; e a importância do estabelecimento de parcerias a fim de evitar as conseqüências negativas das situações de vazio urbano para a dinâmica urbana.

Por último, mas não menos importante, é importante mencionar o Projeto Legado Olímpico Londres 2012³⁹ conduzido pela Prefeitura de Londres, pela estreita ligação que ele estabelece com o tema abordado neste trabalho, mesmo que ele ainda esteja em desenvolvimento.

Tendo como foco o legado olímpico os ingleses optaram por localizar esta terceira olimpíada no Lea Valley, composto por bairros distantes e deteriorados da Grande Londres⁴⁰, reestruturando-os, dotando-os de infra-estrutura básica, priorizando o transporte público e optaram por estruturas arquitetônicas flexíveis para acolher os espaços de jogos⁴¹ e empregar um grande percentual de mão de obra local, entre outras diretrizes sustentáveis. O grande modelo a ser evitado eram as olimpíadas de Atenas (2004) que legou para a cidade uma grande dívida, cerca de 30 estruturas olímpicas em desuso e um acréscimo pouco significativo de visitantes pós Olimpíadas.

Reativar vazios centrais, transformar a área central, reinventar a cidade.

³⁷ Os *squats* são ocupações promovidas por artistas em edificações desafetadas a partir da década de 1980, sobretudo em cidades européias como Londres e Berlim. Eles chegam a ter um manual que instrui como achar prédios vazios adequados e proceder a ocupação. Ver: <http://www.squathandbook.com>.

³⁸ Entrevista realizada com Mlle. Meuret (Point Éphémère).

³⁹ GRISA, Gustavo e RODRIGUES, Renata. Jogos Olímpicos e Paraolímpicos Londres 2012: Organização e Política de Cidade. Agencia Futuro. Agosto 2010.

⁴⁰ Esses bairros, Stratford, Bromley e Hackney, localizados no Lea Valley, guardam semelhanças com as *large urban distressed areas* do LUDA Project. Tanto que a primeira etapa do projeto foi consumida, em grande parte, com a escavação e descontaminação do solo de 50% da área.

⁴¹ O que vem sendo denominado pela crítica arquitetônica de arquiteturas pós-olímpicas.

No contexto carioca, de grande cidade contemporânea de país em desenvolvimento, cujo crescimento esteve relacionado fortemente à expansão em direção às periferias, o debate sobre a atuação em vazios urbanos, sobretudo os de sua área urbana central, esteve até pouco tempo mais fortemente relacionado ao deslocamento, ou não, de investimentos destinados às áreas periféricas. Esta é uma dicotomia produzida que só fez adiar o desenvolvimento da cidade a partir dos seus vazios urbanos. O que é necessário é que sejam concebidas, de forma democrática, ações planejadas para diferentes situações de vazio urbano. Em uma cidade com um tecido urbano tão heterogêneo e complexo, ações planejadas têm que deixar de ser associadas à desaceleração dos processos decisórios. A atuação diferenciada e planejada deveria estar sim associada à possibilidade de se construir, efetivamente, a diversidade e a equidade urbanas.

Não se pode considerar que exista um debate solidamente constituído no Rio de Janeiro sobre atuação em vazios urbanos. Eles têm sido em sua maioria, considerados dentro do contexto da recuperação do patrimônio arquitetônico, desde a década de 1980, ou dos projetos urbanos orientados, a partir da década de 1990, para a construção de uma nova “ordem urbana”. Pode-se considerar, sinteticamente, que os debates sobre a atuação em vazios urbanos na cidade do Rio de Janeiro se orientaram, a partir da década de 1980, inicialmente, para a preservação do patrimônio construído, para a revisão da normativa urbanística *esvaziadora*, para a realização de grandes projetos como o teleporto, para os contrapontos entre ação por projetos e ações planejadas e revitalização do centro/ requalificação da periferia.

O debate sobre a densificação, mistura de usos, transformação para novos usos, em voga nos últimos anos na França, chega à cidade nas águas da revisão da normativa urbanística carioca⁴² e da importância de uma lei de uso e ocupação do solo atual. Esse debate carece, ainda, no entanto, de maior amplitude com participação dos setores da sociedade envolvidos.

Neste contexto, desembarcam na área, neste ano, impulsionados pela escolha da cidade para sediar as Olimpíadas de 2016 os projetos Porto Maravilha, de Revitalização da Área Portuária, e Rio 2016, da Prefeitura do Rio de Janeiro. Seriam os objetivos contidos nestes projetos, de promover a revitalização econômica da

⁴² Revisão motivada tanto pelo próprio instrumento que traz em seu documento aprovado um prazo para que tal ocorra, como no caso do plano diretor e dos projetos de estruturação urbana, como pela demanda criada com a promulgação do Estatuto da Cidade, em 2001.

antiga área portuária e dotar a cidade de infra-estruturas olímpicas, incompatíveis com as demandas de habitar o centro, incentivar a preservação do patrimônio histórico e cultural local, prover moradia digna para os atuais e futuros moradores? Não necessariamente. O Projeto Legado Olímpico Londres 2012 demonstra que é possível conciliar algumas destas demandas de forma integrada aos princípios de sustentabilidade urbana. É importante aprender com as experiências de outras cidades e ir além. É importante dar voz a todos atores envolvidos no projeto. A experiência internacional acumulada mostra que não se pode mais conceber um projeto olímpico sem que o foco que esteja voltado para o legado olímpico, isto é, após as olimpíadas o que fica para a cidade? Infraestruturas de esportes? É isso que mais precisamos? Será que, por exemplo, a cidade *pós-olímpica* poderá continuar convivendo com vazios históricos no tecido consolidado e infraestruturado da área central?

O Projeto Porto Maravilha, talvez seja o primeiro dos projetos propostos para o local nas últimas décadas que conta com a participação dos grandes proprietários de terras da área. A intrincada situação fundiária local pode ser considerada como um dos principais obstáculos, até então, dos planos e projetos propostos para a área. Para o Porto Maravilha foi constituída uma empresa pública de capital aberto, a CDURP⁴³ para coordenar e gerenciar esta operação urbana. Estão previstos cerca de 20 projetos para a área, entre eles os já divulgados Museu de Arte do Rio, recuperando o antigo Palácio D. João, imóvel tombado desocupado, e o Museu do Amanhã, no Píer Mauá desativado há décadas, que reativarão vazios localizados na Praça Mauá. Além da recuperação de edifícios históricos e construção de centros culturais, educacionais e de entretenimento, outros aspectos do Projeto Porto Maravilha têm sido bastante discutido, porquanto muito são controversos.

Talvez o aspecto mais controverso seja a flexibilização de índices urbanísticos, a cobrança de outorga para a construção acima do índice de aproveitamento básico através da emissão de CEPACs (certificados de potencial adicional construtivo)⁴⁴. Não menos controverso são a desapropriação para construção de edifícios de escritórios, quando o esperado seria a desapropriação para fins de utilidade pública; e os critérios quanto à oferta e localização de habitação de interesse social.

⁴³ Companhia de Desenvolvimento Urbano da Região do Porto do Rio de Janeiro criada através da Lei Complementar 102 de 23/11/2009.

⁴⁴ CEPACs são títulos mobiliários regulados pela CVM e que podem ser negociados no mercado até a sua vinculação a um determinado lote. Os recursos captados deverão ser investidos integralmente na própria área.

A voz dos moradores⁴⁵, daqueles que dão vida aos bairros portuários não parece permear o projeto. Para Braga⁴⁶ *“este projeto ignora a população local e tem por objetivo vitalizar a região para grandes empreendimentos empresariais”*. Para Catarino⁴⁷, no entanto, ele *“poderá ser “a grande ponte de resgate socioeconômico urbanístico de inclusão de moradores destas regiões, ao processo produtivo de desenvolvimento local”*. Visões distintas que precisam ser ouvidas e debatidas no contexto do projeto.

Os projetos Porto Maravilha e Rio2016 ainda são muito recentes. É preciso estarmos atentos ao desenvolvimento dos projetos e à transparências dos critérios adotados. No que concerne, especificamente, ao tema deste trabalho, isto é, aos *vazios projetuais*, essa transparência reveste-se de uma importância ainda maior, uma vez que eles estão fortemente relacionados à valorização fundiária das áreas de projetos urbanos⁴⁸. Embora este aspecto extrapole os limites deste trabalho é importante sublinhar que é necessário a ampliação do debate sobre as CEPACs, seus critérios, etc. Entre eles, um bastante interessante que é a destinação de 3% do Fundo de Valores Imobiliários das CEPACs para o Patrimônio Cultural⁴⁹.

Mais do que nunca é preciso aproveitar a facilidade de acesso à informação para conhecer as experiências de outras cidades, os instrumentos utilizados para vencer as dificuldades encontradas nos projetos, ouvir as vozes de todos os atores, e fazer dos projetos Porto Maravilha e Rio2016 referências de boas práticas urbanísticas. Desta maneira estaremos não apenas rompendo a histórica relação entre intervenções urbanas, área central e formação de vazios urbanos, mas reativando vazios, transformando a área central, e, mais que tudo, reinventando a cidade.

Referências Bibliográficas

ANDERSON, Roberto. Preservação e Requalificação do centro do Rio nas décadas de 1980 e 1990: a construção de um objetivo difuso. Xerox, 2002.

⁴⁵ A região tem uma população de cerca de 22.000 habitantes. Ver PCRJ (2009).

⁴⁶ Marcelo Braga, Coordenador Nacional de Movimentos Populares do Fórum Nacional de Reforma Urbana (FNRU). Ver <http://www.fazendomedia.com/projeto-porto-maravilha-e-seu-cinismo>. Acesso: 30/10/2010.

⁴⁷ Gabriel Catarino, ex-diretor da Associação de Moradores e Amigos do Bairro da Saúde e membro do Conselho de Gestores da Região Portuária. Ver: <http://www.fazendomedia.com/projeto-porto-maravilha-e-seu-cinismo>. Acesso: 30/10/2010.

⁴⁸ Ver Borde (2006) e Furtado e Rezende (2008).

⁴⁹ Na Lei Complementar 101, de 2009, que criou o Projeto Porto Maravilha, está estabelecido no §7 do Art.36 da seção VI, da Contrapartida dos Proprietários e Investidores, que *“Um mínimo de três por cento do valor auferido pela venda de CEPACs será destinado, na forma da regulamentação, à recuperação do Patrimônio, na área da OUC, podendo, para essa exclusiva finalidade, ser investido também na vizinha área do Projeto Sagas”*.

- ASCHER, François. **Les nouveaux principes de l'urbanisme**. Paris: L'Aube, 2005.
- BARRETO, J. Eduardo Leira. *Metrópole policêntrica, periferias qualificadas*. Entrevista. Revista URBS. São Paulo: Associação Viva o Centro, maio/junho 1999. pp 28/32.
- BORDE, Andréa. Vazios urbanos: perspectivas contemporâneas. Rio de Janeiro: PROURB/FAU/UFRJ. Tese de Doutorado, 2006.
- BORJA, Jordi e MUXÍ (eds). **Urbanismo en el siglo XXI**. Barcelona: Edicions UPC, 2004.
- BRASIL. **Estatuto da Cidade**. LEI FEDERAL 10.157 de 10 de julho de 2001.
- BRASIL. Ministério das Cidades. SNPU. **Reabilitação de áreas urbanas centrais**. Brasília: Ministério das Cidades, 2005.
- BUSQUETS, Joan. New urban phenomena and a new type of urbanistic project. In: SOLÀ-MORALES, I. e COSTA, X. (dirección). **Presents and futures. Architectures in cities**. Barcelona: Congrès UIA, 1996. pp. 280 – 287.
- CARR, Stephen et alii. **Public Space**. USA: Cambridge University Press, 1996.
- CASTELS, Manuel. (2002). **A sociedade em rede**. (A Era da Informação: economia, sociedade e cultura; vol.1). São Paulo: Paz e Terra. 2ª. ed. Revista.
- CAVALCANTI, Mª Betânia U. e BRENDLE, Klaus. Transformações urbanas e arquitetônicas na Alemanha reunificada. In: **Anais do V Seminário História da Cidade e do Urbanismo**. São Paulo: PUC-Campinas, 1998.
- CLICHEVSKY, Nora (org). **Tierra vacante en ciudades latinoamericanas**. Canadá: Lincoln Institute, 2002.
- DOLLÉ, Jean-Paul. Longe do lugar, fora do tempo: a expulsão até o vazio do tempo. In: **URBS**. São Paulo. n° maio/junho, 1999pp.45/46.
- DOXIADIS, Associates, Consultants on Development and Ekistic. **Guanabara, urban development plan**. Rio de Janeiro: CEDUG, 1965.
- DOLLÉ, Jean-Paul. Longe do lugar, fora do tempo: a expulsão até o vazio do tempo. In: **URBS**. São Paulo. n° maio/junho, 1999pp.45/46.
- FAUSTO, Adriana e RABAGO, Jesús. ¿Vacíos urbanos o vacíos de poder metropolitano? In: **CIUDADES**. Numero 49. Enero-marzo. Puebla, México:RNIU, 2001.
- FERRARA, Lucrecia. Ver a cidade: cidade, imagem, leitura. São Paulo: Nobel, 1998.
- FIALOVÁ, Irene. Terrain vague: a case of memory. In: SOLÀ-MORALES, I. e COSTA, X. (editors). **Presents and futures. Architectures in cities**. Barcelona: Congrès UIA, 1996. p. 270-273
- FORD, Larry R. **The spaces between buildings**. Baltimore/London: The John Hopkins University Press. 2000. 223p.
- FURTADO, Fernanda e REZENDE, Vera. Discursos e imagens acerca de intervenções urbanas no Rio de Janeiro (1920-1940): a questão da valorização fundiária em planos e projetos urbanos. In: Revista Risco, 2008, PP.116-125.
- HUYSEN, Andreas. **Seduzidos pela memória**. Rio de Janeiro: Aeroplano, 2000.
- LAGRANDEUR-BOURESSY, Emmanuel. Le recyclage des friches militaires en Allemagne. In : **Études Foncières**, 1999, p.23-28.
- MEDINA, Alessandra. Uma disputa nada olímpica. In: VEJA-Rio. Rio de Janeiro: Ano 20 – N° 36. 08 de setembro de 2010. Pag. 16-20.
- NEVES, Luiz. **Vazios urbanos na II RA, área central do Rio de Janeiro: identificação e decodificação**. Dissertação de Mestrado. Instituto de Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional/UFRJ. Rio de Janeiro, 1995.
- OLIVEIRA, Fabrício. Vazios urbanos no Rio de Janeiro in: SMU. **Vazios e o Planejamento das Cidades**. Caderno de Urbanismo n°2, 2000.

- ORCIUOLI, Affonso. *O bairro do Raval de Barcelona. Estratégias políticas, econômicas e mnemônicas*. Campinas: Anais do V Seminário de História da Cidade e do Urbanismo. Cd-rom, 1998.
- PORTAS, N.. *Do vazio ao cheio*. in: SMU. **Vazios e o Planejamento das Cidades**. Caderno de Urbanismo n°2, 2000.
- PREFEITURA DO RIO DE JANEIRO. Propostas Habitacionais para a Área Central do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro: PCRJ/ SMH/ Programa Novas Alternativas. 2009.
- PREFEITURA DO RIO DE JANEIRO. Projeto Porto Maravilha. Rio de Janeiro: PCRJ. 2010.
- REZENDE, Vera. **Planejamento Urbano e Ideologia: quatro planos para a cidade do Rio de Janeiro**. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1986.
- RIO DE JANEIRO. **Decreto 322**. Regulamento de Zoneamento da Cidade do Rio de Janeiro, 1976.
- ROSSI, Aldo. **Arquitetura da cidade**. São Paulo: Martins Fontes, 1995.
- SIMMEL, Georg. *As Ruínas*. In: SOUZA, J. e OELZE, B. **Simmel e a modernidade**. Brasília: UnB, 1998. p. 79-108.
- TSIOMIS, Yannis. Un tissu de mensonges: la forme urbaine. Où la réhabilitation est-elle une pratique particulière? In: **Ville en Parallèles**, n°13/13, 1988. Pages. 234-243.
- VAZ, Lílian. Novas questões sobre a habitação no Rio de Janeiro – o esvaziamento da cidade formal e o adensamento da cidade formal. In: **XXI International Congress Latin American Studies Association**. Xerox, 1998a