



Reconexão de espaços degradados à cidade por meio da reconversão de uso de vazios industriais:  
o caso do IV Distrito de Porto Alegre





**GUSTAVO SBARDELOTTO DA COSTA**

**RECONEXÃO DE ESPAÇOS DEGRADADOS À CIDADE  
POR MEIO DA RECONVERSÃO DE USO DE VAZIOS INDUSTRIAIS:  
O CASO DO IV DISTRITO DE PORTO ALEGRE**

Dissertação apresentada como requisito parcial à obtenção do grau de Mestre em Arquitetura pelo Programa de Pesquisa e Pós-Graduação em Arquitetura (PROPAR) da Universidade Federal do Rio Grande do Sul (UFRGS).

Orientador: Arq. Dr. Lineu Castello

**Porto Alegre**

**2015**

CIP - Catalogação na Publicação

SBARDELOTTO DA COSTA, GUSTAVO  
RECONEXÃO DE ESPAÇOS DEGRADADOS À CIDADE POR MEIO  
DA RECONVERSÃO DE USO DE VAZIOS INDUSTRIAIS: O CASO  
DO IV DISTRITO DE PORTO ALEGRE / GUSTAVO SBARDELOTTO  
DA COSTA. -- 2015.  
140 f.

Orientador: LINEU CASTELLO.

Dissertação (Mestrado) -- Universidade Federal do  
Rio Grande do Sul, Faculdade de Arquitetura,  
Programa de Pós-Graduação em Arquitetura, Porto  
Alegre, BR-RS, 2015.

1. RECONVERSÃO URBANA. 2. ECONOMIA CRIATIVA. 3.  
VAZIO INDUSTRIAL. 4. QUARTO DISTRITO. 5. PORTO  
ALEGRE. I. CASTELLO, LINEU, orient. II. Título.

## **AGRADECIMENTOS**

Agradeço a todos que me apoiaram ao longo desta pesquisa:

Ao meu orientador Prof. Lineu Castello, por todo o suporte oferecido e pelos valiosos ensinamentos;

À Professora Heleniza Campos Ávila, pela orientação no estágio docente e por todo o imprescindível apoio; e ao professor Douglas Aguiar, pelos ensinamentos tão pertinentes na disciplina estudos da urbanidade;

Aos meus colegas de turma do mestrado e de grupos de estudo, que proporcionaram trocas muito enriquecedoras, em especial, ao Fábio Bortolli, que me auxiliou na pesquisa histórica do conjunto Vila Flores;

À minha grande amiga e sócia no escritório de arquitetura, Renata Beck, pelas inúmeras discussões sobre a dissertação, sobre arquitetura, urbanismo e pelo apoio em todos os momentos durante este período;

À Lívia, pelas palavras de apoio e compreensão;

Aos amigos, Bruna, Daniel, Leonardo, Mateus, Taísa e Thiago, pelos debates, pelas conversas e pelo companheirismo, e ao Antonio, pelo incentivo a dedicar-me aos estudos acadêmicos e iniciar no curso de mestrado;

À minhas irmãs queridas, Grazielle, Giovana e Francine, pela amizade de sempre e por estarem sempre ao meu lado;

E, principalmente, à minha mãe Eliani e ao meu padrasto Francisco, pelo amor, pela força e pelo apoio incondicional. Obrigado por tudo.

## RESUMO

As cidades possuem grande dificuldade em lidar com espaços que perderam significado devido às mudanças decorrentes do seu próprio desenvolvimento, sejam elas sociais, políticas, econômicas ou culturais. A maior incidência destes locais na cidade contemporânea é em zonas outrora industriais, que sofreram o processo de desindustrialização. Muitas cidades no mundo têm se organizado a planejarem-se de uma forma ampliada, colocando seus projetos em ação por meio de novas formas de governar. Estas incluem novas formas de articulações que são criadas em combinação entre os setores público e privado, e organizadas por meio de um planejamento estratégico. Entretanto, mesmo estas articulações público-privadas e grandes planejamentos são, por muitas vezes, complexos de serem colocados em prática em países em desenvolvimento, como é o caso do Brasil. Vemos alguns casos que diferem destes planejamentos e ocorrem por meio de atitudes menos ortodoxas. São experiências que não esperam por um planejamento formal do governo ou de suas articulações e começam a se organizar para a ocupação de zonas em subutilização. O primeiro modelo destas experiências demonstrado neste trabalho ocorre pelo pioneirismo de empreendedores da iniciativa privada que se antecipam às tendências mercadológicas e apostam na ocupação de imóveis em zonas industriais degradadas. Estes pioneiros reconhecem o potencial destas zonas ricas em infraestrutura urbana, próximas a locais nos quais existe vitalidade e investem grandes montantes de capital onde a grande maioria dos empreendedores ainda não cogita investir. Usualmente, há uma tendência de outros empreendedores ocuparem estas áreas ao verificarem o sucesso dos primeiros empreendimentos. Cada novo empreendimento acaba gerando um núcleo de revitalização que vai se diluindo pelo entorno até a zona estar completamente revitalizada. O exemplo da revitalização do MEATPACKING DISTRICT em Nova York ilustrará o caso, com o reforço de um projeto de rearquitetura de uma antiga infraestrutura ferroviária, transformada um parque que funciona como catalisador deste processo de revitalização. Na antiga zona industrial de Porto Alegre, denominada 4º distrito, o estudo de caso da antiga Fábrica FIATECI, transformada em um complexo de uso misto, indica uma tendência à revitalização da zona nos moldes acima descritos. O segundo modelo ocorre com a verificação das necessidades da comunidade ou de

um despertar criativo de alguns grupos, assim, surgem práticas que podem ser caracterizadas como “bottom-up”, ou de baixo para cima. Os exemplos da ocupação de uma antiga indústria em Portugal, e outra no Rio de Janeiro, transformada em dois parques criativos, nos quais se mantêm totalmente as características industriais do contexto e inserem-se atividades ligadas à economia criativa, comprovam as potencialidades destas ações. Igualmente, no 4º distrito de Porto Alegre, surge, por meio de um grupo de atores da área criativa, a iniciativa de reutilização fora dos padrões imobiliários de um antigo e deteriorado conjunto edificado que serviu de moradia de aluguel para os funcionários das fábricas da região. A proposta do grupo é a reciclagem de uso do conjunto de forma a agrupar comércio local, moradia temporária e salas comerciais ligadas à área criativa com zonas de convivência comuns. De modo geral, servirá como núcleo revitalizador desta antiga zona industrial. A fim de angariar fundos para a viabilização do projeto, que não vem alavancado por alguma incorporadora, por tratar-se de um tipo de empreendimento que, aos olhos empresariais, não é altamente rentável, os idealizadores do projeto já iniciaram a utilização do espaço, mesmo em precárias condições, a fim de envolver a comunidade de modo cativo ao projeto. As atividades ocorrem de maneiras variadas a fim de apropriarem-se do espaço de maneira semipública, abrindo os jardins para quem circula e, logo, criarem urbanidade para o entorno. Este modelo serve como laboratório social para experimentação de usos e soluções que porventura poderão ser incorporados ao projeto quando finalizado. Esta é uma nova forma de intervenção que parte do pressuposto de que a utilização do espaço possa moldá-lo. A intenção deste trabalho é demonstrar alternativas criativas e novas possibilidades para, de uma forma sustentável, reconstruir a cidade dentro da cidade.

**Palavras-chave:** Vazio Industrial. Reconversão Urbana. Economia Criativa. 4º distrito. Porto Alegre.

## ABSTRACT

Cities have great difficulty in dealing with spaces that have lost meaning due to changes resulting from its own development, whether social, political, economic or cultural. The highest incidence of these sites in the contemporary city is in formerly industrial areas, which suffered deindustrialization process. Many cities in the world has been organized in a way to plan it in a broad way, putting their projects into action through new ways of governing. These include new forms of joints that are created in combination of public and private sector and organized through a strategic planning. However, even these public-private joint and big plans are often complex by being put into practice in developing countries, such as Brazil. We see some of these cases differ from planning and occur through less orthodox attitudes. These are experiences that do not wait for a formal planning of the government or its joints and begin to organize to occupy zones in underutilization. The first model of these experiments demonstrated in this work takes place through the pioneering entrepreneurs of the private sector that anticipate market trends and betting on real estate occupancy in brownfield areas. These pioneers recognize the potential of these areas of high urban infrastructure, close to the places where there is vitality and invest large amounts of capital where the vast majority of entrepreneurs still do not consider investments. Usually there is a tendency of other entrepreneurs occupy these areas when considering the success of the first projects. Each new venture ends up generating a revitalization core that will dilute the surrounding area to be completely revitalized. The example of the revitalization of MEATPACKING DISTRICT in New York illustrate the case, with the strengthening of a re-architecture design of an old railway infrastructure, transformed a park that acts as a catalyst of this revitalization process. In the old industrial area of Porto Alegre, called 4th district the case study old FIATECI Factory, transformed into a complex of mixed use, indicates a tendency to revitalize the area in the above described manner. The second model is a verification of community needs or a creative awakening of some groups, there are practices that can be characterized as "bottom-up", or from the bottom up. Examples of the occupation of an old industry in Portugal, and another in Rio de Janeiro, Brazil, transformed into two creative parks where fully maintain the industrial characteristics of the context and forms part of activities related to the creative

economy proves the potential of these actions. Also, in the 4th District of Porto Alegre district, comes across a group of actors in the creative area, a reuse initiative out real state patterns of an old and deteriorated group of buildings that served as rental housing for employees of factories in the region. The group's proposal is recycling use of the set so as to local shops, temporary housing and commercial space connected to the creative area with common use areas. This project, generally, will serve as revitalizing core of this former industrial site. In order to raise funds for the viability of the project, which is not leveraged by any developer because it is a type of business that is not highly profitable for big investors, the creators of the project have already started the use of space, even in poor conditions in order to involve the community to the project. Activities take place in various ways in order to people to appropriate the space: opening the gardens for pedestrians and hence create urbanity for the surroundings. This model serves as a social laboratory for experimentation of uses and solutions that perhaps could be incorporated into the project when it is completed. This is a new form of intervention assumes that the use of space can mold it. The intention of this work is to demonstrate creative alternatives and new possibilities for sustainably rebuild the city within the city.

**Keywords:** Urban Decay. Browfield. Urban Reconversion. Creative economy. 4º distrito. Porto Alegre.

## LISTA DE FIGURAS

<b>Figura 1 -</b>	Elementos formadores de cidade (vias, limites, bairros, pontos nodais e marcos) segundo Kevin Lynch. ....	24
<b>Figura 2-</b>	Terrenos industriais de grandes dimensões interrompem a malha urbana, como é o caso da antiga Fábrica da Fiateci em Porto Alegre em que três ruas são interrompidas. ....	25
<b>Figura 3 e 4 -</b>	CanaryWharf ao fundo e Docklands, Londres .....	26
<b>Figura 5-</b>	Walsh Bay Redevelopment em Sidney, Austrália.....	26
<b>Figura 6 –</b>	Núcleos compactos e de uso misto reduzem as necessidades de deslocamento e criam bairros sustentáveis cheios de vitalidade. ....	30
<b>Figura 7 e 8 -</b>	Barcelona – região antes da revitalização e depois com a retirada da linha férrea – Abertura da frente marítima.....	31
<b>Figura 9 -</b>	Sony Center - PotsdamerPlatz – Berlin. ....	32
<b>Figura 10 -</b>	Diagrama mostrando a relação do pedestre com os ocupantes em diferentes andares da edificação. ....	36
<b>Figura 11 -</b>	Fotografias demonstrando a relação do pedestre com os ocupantes em diferentes andares da edificação. ....	36
<b>Figura 12 -</b>	Vista superior de MissionBay, San Francisco, California, EUA. ....	38
<b>Figura 13 -</b>	Vista superior de Atelier Angus, Montreal, Canadá .....	38
<b>Figura 14 -</b>	Projeto 22@, Barcelona, Espanha. ....	38
<b>Figura 15 -</b>	Interior do Chelsea Market .....	42
<b>Figura 16 -</b>	Edificação reconvertida ao lado do Chelsea Market. Antigas edificações industriais no Meatpacking District são reconvertidas a novos usos e, muitas vezes, são adicionados novos elementos que reforçam a presença de novos usos. ....	42
<b>Figura 17 -</b>	High Line na época de funcionamento dos trens.....	43
<b>Figura 18 -</b>	High Line hoje em dia reconvertida em parque urbano. ....	43
<b>Figura 19-</b>	High Line – Fases 1 e 2 em branco e fase 3 em verde. ....	44
<b>Figura 20 -</b>	PromenadePlantee, Paris, França.....	45

<b>Figura 21 e 22 -</b>	Queensway hoje e projeto de reconversão em parque. ....	46
<b>Figura 23 e 24-</b>	The LowLine hoje e projeto de reconversão em parque.....	46
<b>Figura 25 e 26 -</b>	Edifícios de “arquitetos estrela” no entorno da High Line. ....	47
<b>Figura 27 -</b>	Hotel The Standard High Line. ....	47
<b>Figura 28 e 29 -</b>	Edifício residencial HL23 visto desde o High Line Park e desde a rua.....	48
<b>Figura 30 -</b>	Espaço entre os trilhos do <i>High Line Park</i> e antigas indústrias reconvertidas a novos usos. A animação destes espaços é gerada por atividades como cafés e bares.....	49
<b>Figura 31 -</b>	Loospace abaixo dos trilhos do High Line Park. ....	50
<b>Figura 32 -</b>	Loospace abaixo dos trilhos do High Line Park ocupado para um evento.....	50
<b>Figura 33 e 34 -</b>	Companhia de Fiação e Tecidos Lisbonense em estado de abandono.....	52
<b>Figura 35 –</b>	Festa nos jardins da LX factory. ....	54
<b>Figura 36 –</b>	Feira nos jardins da LX factory. ....	54
<b>Figura 37 –</b>	Empresas residentes da área criativa no LX FACTORY. ....	55
<b>Figura 38 –</b>	Vista externa das edificações da Fábrica da Bhering. ....	56
<b>Figura 39 -</b>	Fotografia do folder com as plantas da fábrica mostrando a localização dos ateliers.....	58
<b>Figura 40 -</b>	Espaços internos da fábrica mantêm o caráter industrial e o desgaste do tempo. ....	59
<b>Figura 41 e 42 -</b>	Espaços internos da fábrica mantêm o caráter industrial e o desgaste do tempo. ....	59
<b>Figura 43 -</b>	Artistas de diversas áreas ocupam a fábrica expondo seus trabalhos de forma criativa. ....	60
<b>Figura 44-</b>	Ateliers se distribuem pela fábrica ocupando-a das mais variadas maneiras. ....	60
<b>Figura 45 –</b>	Semana Design Rio reuniu mais de 50 mil pessoas no local. ....	61
<b>Figura 46 –</b>	Festa durante o evento “Fábrica Aberta”, no qual é possível visitar os ateliers e conversar com os artistas. ....	62

<b>Figura 47 -</b>	Mapa de Porto Alegre, de Alexandre Ahrons, de 1916, com indicação dos distritos.....	64
<b>Figura 48 -</b>	Enchente de abril de 1941 na região central de Porto Alegre. Essa enchente foi o argumento para a construção do Muro da Mauá e da atual Dique/Avenida da legalidade que fazem parte do sistema de contenção contra as cheias do lago Guaíba no final dos anos 60 e início dos anos 70, separando, de vez, a população do lago. ....	65
<b>Figura 49 –</b>	Marcação de perímetro atual da zona do 4º distrito sobre mapa da divisão dos Bairros da prefeitura de Porto Alegre. ....	66
<b>Figura 50 -</b>	4º distrito de Porto Alegre. As 3 cores demonstram as divisões da prefeitura quanto às estratégias para a reestruturação produtiva da área.....	68
<b>Figura 51 -</b>	Vista aérea do 4º distrito na década de 1950. Ao lado da Igreja Navegantes, a construção com sheds é a tecelagem Rio Guhyba. ....	69
<b>Figura 52-</b>	Vista Aérea do 4º distrito em 2013. Houve uma ruptura no tecido contínuo da zona industrial com a construção da ponte do Guaíba. Fator que também afastou a Igreja Navegantes do contato com o lago. ....	70
<b>Figura 53-</b>	Patrimônio industrial do 4º distrito. Antiga Tecelagem Rio Guahyba. ....	70
<b>Figura 54 -</b>	Patrimônio industrial do 4º distrito. Antiga Indústrias Renner.....	70
<b>Figura 55 –</b>	Mapa demonstrando as principais limitações viárias no 4º distrito. Marcações em vermelho: avenidas e rodovias. Marcação em amarelo: ferrovia. ....	72
<b>Figura 56 –</b>	Mapa demonstrando os novos empreendimentos no 4º distrito. A marcação em laranja são os dois estudos de caso: Rossi Fiateci e Vila Flores, e a marcação em roxo são os demais novos empreendimentos. ....	75
<b>Figura 57 -</b>	Empreendimento Páteo Lisboa, Construtora Cadiz.....	76
<b>Figura 58 -</b>	Empreendimento Páteo Lisboa, Construtora Cadiz.....	76
<b>Figura 59 -</b>	Empreendimento Portal do Guaíba, Construtora Espaço Novo. ....	77
<b>Figura 60 -</b>	Empreendimento Liberdade, Construtora OAS. ....	77

<b>Figura 61 e 62 -</b>	Maquete eletrônica e fotografia das edificações tipo dos empreendimentos.....	77
<b>Figura 63 –</b>	Mapa demonstrando na cor ciano os três novos empreendimentos ligados à indústria criativa no bairro Floresta, 4º distrito, e, na cor laranja, são os dois estudos de caso: Rossi Fiateci e Vila Flores .....	78
<b>Figura 64 e 65 -</b>	Mapa das atividades do Distrito C sobre imagem de satélite e sobre mapa. ....	80
<b>Figura 66 -</b>	Legenda das marcações do Distrito C nos mapas .....	81
<b>Figura 67 -</b>	Montagem com fotografias das ações promovidas pelo DISTRITO C e por seus integrantes. ....	82
<b>Figura 68-</b>	Implantação geral do empreendimento. ....	84
<b>Figura 69-</b>	Maquete eletrônica do empreendimento. ....	84
<b>Figura 70-</b>	Foto do local onde será um dos acessos de pedestres ao shopping center. ....	85
<b>Figura 71 e 72-</b>	Foto do local pela Av. São Pedro. Edificações originais da fábrica sendo restauradas e adaptadas. Na cobertura, o acréscimo no telhado será área de estacionamento. ....	85
<b>Figura 73-</b>	Foto do local internamente onde será o Shopping Center. Edificações originais da fábrica sendo restauradas e adaptadas. Na cobertura, o acréscimo será área de estacionamento. ....	86
<b>Figura 74 -</b>	Foto do local em que será o condomínio residencial. Edificações originais da fábrica e área verde entre as edificações novas e antigas serão utilizadas como estacionamento. Na cobertura, o acréscimo será área de estacionamento. ....	86
<b>Figura 75-</b>	Foto do local pela Av. Guido Mondim, mostrando o acesso pela Av. Santos Dumont. Nota-se a grande diferença de escala entre as edificações existentes no entorno e as novas torres do projeto Rossi Fiateci. ....	86
<b>Figura 76-</b>	Foto do local na esquina das Avenidas São Pedro e Santos Dumont. Paisagem edificada genérica com as novas torres.....	87
<b>Figura 77-</b>	Foto do local na esquina das Avenidas Polônia e Santos Dumont. Empreendimento Rossi Fiateci ao lado do Empreendimento Pateo Lisboa da Cadiz. Paisagem edificada genérica com as novas torres. ....	87

<b>Figura 78 e 79-</b>	Foto do no final da Av. Missões e da Av. Guido Mondim. Possibilidades de abertura da extensa quadra foram desperdiçadas. A malha urbana não permeia pelo empreendimento.....	88
<b>Figura 80-</b>	Foto panorâmica para o lado leste, confrontando a Av. Polônia, em um dos apartamentos no 9º andar dos edifícios residenciais. A paisagem industrial domina o entorno. ....	88
<b>Figura 81-</b>	Foto panorâmica para o lado oeste, confrontando a parte interna do condomínio e as antigas edificações da fábrica, em um dos apartamentos no 9º andar dos edifícios residenciais. A paisagem industrial domina o entorno. ....	88
<b>Figura 82 –</b>	Diagrama de usos e acessos de empreendimento ROSSI FIATECI. Em verde, parque público doado. Em roxo, memorial da fábrica doado à prefeitura. Em amarelo, Shopping Center. Em laranja, empreendimento de edificações residências multifamiliares. Em vermelho, empreendimento de salas comerciais. Os acessos a cada empreendimento estão indicados com triângulos com as cores correspondentes. ....	89
<b>Figura 83-</b>	Foto panorâmica a partir da Av. São Pedro. A fachada muito extensa da edificação histórica só terá um acesso ao Shopping Center por esta avenida, negando qualquer outra relação com o entorno.....	90
<b>Figura 84-</b>	<i>Loosespaces</i> ocorrem em diversas situações nas quais as pessoas se apropriam de espaços com atividades que nem sempre são imaginadas para estes: Skatistas, festas em fábricas abandonadas, jardins comunitários em terrenos baldios, ciclistas da massa crítica, esportistas de parkur. ....	91
<b>Figura 85 -</b>	Vista de satélite com marcação dos edifícios: 1 - Edifício Hoffman; 2 – Edifício São Carlos; 3 – galpão.....	91
<b>Figura 86-</b>	Projeto Joseph Lutzenberguer, fachada do prédio de frente para a R. São Carlos.....	93
<b>Figura 87-</b>	Vista aérea edificações do Vila flores, Porto Alegre.....	93
<b>Figura 88 -</b>	Foto das fachadas das edificações do Vila Flores pela esquina das Ruas Hoffmann e São Carlos, Porto Alegre. ....	94
<b>Figura 89 -</b>	Fotos da fachadas da edificação do Vila Flores pela Rua Hoffmann, Porto Alegre. ....	94

<b>Figura 90 -</b>	Foto das fachadas internas das edificações desde o pátio interno.....	95
<b>Figura 91-</b>	Projeto de Revitalização - Planta do pavimento térreo.....	96
<b>Figura 92-</b>	Projeto de Revitalização - Planta do pavimento tipo. ....	97
<b>Figura 93-</b>	Projeto de Revitalização - Planta do pavimento sótão. ....	97
<b>Figura 94 -</b>	Projeto de Revitalização – perspectiva vista da esquina das Ruas São Carlos e Hoffman. ....	98
<b>Figura 95-</b>	Projeto de Revitalização – perspectiva de um dos acessos de pedestres pela Rua São Carlos, entre os dois edifícios. ....	98
<b>Figura 96-</b>	Projeto de Revitalização – perspectiva do pátio interno. ....	99
<b>Figura 97-</b>	Vista superior com a marcação das vias existentes. ....	99
<b>Figura 98 -</b>	Vista superior com a marcação das vias existentes e proposição de novas passagens por dentro do terreno “oxigenando” o interior do conjunto. ....	99
<b>Figura 99 -</b>	Processo de ocupação do “loosespace” pátio interno do Vila Flores, Porto Alegre. ....	100
<b>Figura 100 –</b>	Atividades que ocorreram no Vila Flores.....	100
<b>Figura 101 –</b>	Mapa com a localização das principais edificações industriais na zona, destacando o ROSSI FIATECI e o VILLA FLORES.....	107
<b>Figura 102 –</b>	Fotografia a partir da ponte do Lago Guaíba demonstra o destaque que as torres do empreendimento ROSSI FIATECI possuem na paisagem do 4º distrito. ....	109
<b>Figura 103 –</b>	Imagem de venda do empreendimento ROSSI FIATECI: VENHA VIVER A HISTÓRIA DE SUA GERAÇÃO. As personagens da imagem trazem a estética <i>hypster</i> e a imagem do fundo busca a proximidade do empreendimento com o lago Guaíba. ....	109
<b>Figura 104 –</b>	Imagem da edificação industrial que será reconvertida em lojas no futuro empreendimento da construtora Rossi nas esquinas da Av. Voluntários da Pátria e Rua comendador Tavares. ....	110

**Figura 105 e 106** – Comparativo sobre a inserção urbana dos dois estudos de caso na mesma escala de aproximação. As linhas vermelhas contínuas são as vias existentes lindeiras aos empreendimentos, as linhas amarelas contínuas são os trajetos propostos dentro das quadras e as linhas amarelas tracejadas são os trajetos que poderiam ter sido criados dentro das quadras aproveitando a continuidade da malha urbana, mas não foram aproveitados. No primeiro exemplo, ROSSI FIATECI, a grande diferença de tamanho entre o quarteirão empreendimento e os demais quarteirões não foi levada em conta nas estratégias e a continuidade da malha urbana foi ignorada. No segundo exemplo, VILA FLORES, mesmo tratando-se de um pequeno terreno, permite ao pedestre a permear por dentro da quadra. .... 112

## SUMÁRIO

<b>1 INTRODUÇÃO</b> .....	<b>15</b>
1.1 OBJETIVO DO TRABALHO .....	17
1.2 METODOLOGIA.....	18
1.3 ESTRUTURA DA DISSERTAÇÃO .....	19
<b>2 RECONVERSÃO DE VAZIOS INDUSTRIAIS</b> .....	<b>21</b>
2.1 DEFINIÇÃO DO CONCEITO DE VAZIOS INDUSTRIAIS E DEMAIS TERMINOLOGIAS .....	21
2.2 PROCESSO DE DESINDUSTRIALIZAÇÃO E SEUS REFLEXOS NO AMBIENTE URBANO.....	22
2.3 ESTRATÉGIAS DE RECONVERSÕES DE USO NO TERRITÓRIO .....	25
2.4 IMPACTO DA RECONVERSÃO DE ESPAÇOS INDUSTRIAIS NA CIDADE .....	33
<b>3 RECONVERSÃO DE VAZIOS INDUSTRIAIS – PROJETOS REFERENCIAIS</b> ....	<b>40</b>
3.1 RECONVERSÃO URBANA ESPONTÂNEA REFORÇADA POR UM CATALIZADOR – MEATPACKING DISTRICT + HIGH LINE, NOVA YORK, NY, EUA.....	41
3.2 A OCUPAÇÃO DO ESPAÇO PELA INDÚSTRIA CRIATIVA .....	50
<b>3.2.1 LX Factory, Alcântara, Lisboa, Portugal.....</b>	<b>51</b>
<b>3.2.2 Fabrica Bhering, Rio de Janeiro, RJ, Brasil .....</b>	<b>55</b>
3.3 ANÁLISE COMPARATIVA ENTRE MEAT PACKING DISTRICT + HIGH LINE, LX FACTORY E FÁBRICA DA BHERING.....	62
<b>4 4º DISTRITO, PORTO ALEGRE</b> .....	<b>64</b>
4.1 4º DISTRITO – PROCESSO DE OCUPAÇÃO E ABANDONO .....	64
4.2 4º DISTRITO - IMPORTÂNCIA ESTRATÉGICA PARA CIDADE E RAZÕES PARA AS RECONVERSÕES DE USO DE IMÓVEIS NA ZONA .....	71
<b>5 RECONVERSÃO DE VAZIOS INDUSTRIAIS – PROJETOS NO 4º DISTRITO DE PORTO ALEGRE</b> .....	<b>74</b>
5.1 EMPREENDIMENTO DE USO MISTO COMO CATALIZADOR DE REVITALIZAÇÃO EM PORTO ALEGRE: ROSSI FIATECI.....	82
5.2 A OCUPAÇÃO DO ESPAÇO PELA INDÚSTRIA CRIATIVA EM PORTO ALEGRE: VILA FLORES.....	90
5.3 ANÁLISE COMPARATIVA ENTRE ROSSI FIATECI E VILA FLORES .....	106

<b>6 CONSIDERAÇÕES FINAIS</b> .....	<b>115</b>
<b>REFERÊNCIAS</b> .....	<b>121</b>
<b>ANEXOS</b> .....	<b>125</b>
ANEXO A - ENTREVISTA COM ARQUITETO RONALDO REZENDE, AUTOR DO PROJETO ROSSI FIATECI. ....	125
ANEXO B - ENTREVISTA COM OS OCUPANTES DO PROJETO VILA FLORES.....	127

## 1 INTRODUÇÃO

As cidades monótonas, inertes, contêm, na verdade, as sementes de sua própria destruição e um pouco mais. Mas as cidades vivas, diversificadas e intensas contêm as sementes para os problemas e as necessidades de fora delas (JACOBS, 2000, p. 499).

As cidades possuem grande dificuldade em lidar com espaços que perderam significado devido às mudanças, sejam elas, sociais, políticas, econômicas, culturais ou decorrentes do seu próprio desenvolvimento. Um dos fatores determinantes para isto é que a área urbana das cidades cresce em ritmo acelerado, mais rápido do que o previsto em qualquer planejamento. A paisagem resultante deste crescimento é complexa e de difícil inter-relação entre seus elementos.

É importante relacionar a cidade contemporânea com outros fatores que a modificam. O primeiro deles é como sendo parte de um território mais amplo, integrante de uma rede urbana ou metropolitana. Esta constatação pode levar-nos a enxergar articulações além dos limites físicos da cidade e constatar necessidades de desarticulações com alguns elementos dentro da cidade para se relacionarem, mais fortemente, com elementos externos do perímetro no qual a cidade está inserida.

Em segundo lugar, como sendo resultante da ação de distintos agentes sociais. A cidade não é somente o resultado de projetos estatais ou privados, ela é moldada pela mescla de interesses de usuários, moradores, incorporadores, construtoras, instituições financeiras, instituições governamentais, etc. Segundo Harvey (2005), a produção do espaço se dá pela relação entre estes agentes formadores do espaço urbano, com a dinâmica capitalista. Estes agentes se articulam em rede formando o que Trindade Junior (1998) define como territórios – espaços delimitados por relações de poder que sofrem domínio destes agentes, e as territorialidades – formas com que estes agentes moldam a organização destes territórios, e possui um sentido mais coletivo e comportamental.

Em terceiro lugar, compreender a presença de diferentes temporalidades presentes no espaço urbano: a cidade vista como a sobreposição de diversos pensamentos e diferentes modelos de relações sociais que foram sendo construídos na forma urbanística e arquitetônica. Muitas destas estruturas não se desfazem e são sobrepostas, fazendo com que a cidade seja o fruto de processos que a antecederam. Além disto, nem sempre estas sobreposições se inter-relacionam,

podendo gerar zonas dispersas e desarticuladas com o todo, que acabam se degradando com o passar dos anos. A maior ocorrência destes locais na cidade contemporânea, em geral, é em zonas outrora industriais, que sofreram o processo de desindustrialização. Estas zonas, normalmente centrais nas cidades e nas quais a infraestrutura é completa, passam, muitas vezes, por um período de ostracismo e esquecimento, enquanto zonas periféricas tendem a se expandir com baixas densidades, exigindo que a infraestrutura urbana se expanda, gerando maiores gastos aos cofres públicos.

Muitas cidades no mundo têm se organizado de forma a reverterem o processo de abandono dessas antigas áreas industriais, incentivando a compactação do tecido urbano, planejando-se de uma forma ampliada e colocando seus projetos em ação por meio de novas formas de governar. É notório que não é mais possível fixar-se somente em instituições formais de governo e, assim, surge a necessidade de associações entre os setores público e privado com parcerias organizadas por meio de um planejamento estratégico.

Pelo entendimento que o papel do setor privado interfere na tomada das decisões urbanas, diversas cidades, como Frankfurt, Milão, Barcelona e Berlin, fizeram associações público-privadas que, apesar de possuírem um caráter empresarial, persiste uma necessidade primordial que é de encontrar outras maneiras de governar a complexidade da cidade contemporânea. Estas parcerias surgem, pois as antigas formas de governo não respondem mais aos anseios da população e estratégias de desenvolvimento precisam ser revistas.

Mesmo estas articulações público-privadas, bastante comuns em países europeus, são, por muitas vezes, complexas e difíceis de colocar em prática em países em desenvolvimento, como é o caso do Brasil. Elas exigem um grande planejamento de forma a integrar interesses dos diferentes lados envolvidos. Tendo em vista esta dificuldade, podemos notar algumas organizações que diferem, até mesmo, deste tipo de planejamento mencionado anteriormente e que são realizadas por ações menos ortodoxas. Com a verificação das necessidades da comunidade ou de um despertar criativo de alguns grupos, surgem práticas que podem ser caracterizadas como “bottom-up”, ou de baixo para cima. São ações que não esperam por um planejamento ou uma organização formal do estado ou de associações público-privadas.

Neste trabalho, trataremos das ações que iniciam a ocupação de imóveis em zonas abandonadas ou subutilizadas de formas alternativas. Primeiramente, por meio de ações já concretizadas nos Estados Unidos, em Portugal e no Brasil, e, logo após, traremos as análises para a realidade local de Porto Alegre na zona conhecida como 4º distrito. Esta zona de passado industrial, cuja importância para o desenvolvimento da cidade é inegável possui posição estratégica dentro da cidade, próxima ao Centro e outros bairros que possuem grande vitalidade, bem como possui acesso facilitado a toda rede de transportes da cidade. No entanto, encontra-se, hoje, subutilizada, com grande parte dos seus imóveis abandonados.

Nos últimos cinco anos, uma movimentação parece ocorrer para reocupação desta parcela da cidade de maneiras alternativas, não aguardando por projetos por parte do governo estatal. Ações de pequeno e médio portes começam a ser realizadas por agentes da iniciativa privada ativando um processo que poderá a vir revitalizá-la e reintegrá-la ao restante da cidade. Os estudos para estas análises são dois dos mais relevantes empreendimentos em estruturação no 4º distrito de Porto Alegre: o Rossi Fiateci e o Vila Flores.

## 1.1 OBJETIVO DO TRABALHO

Com essa pesquisa, buscar-se-á refletir sobre as estratégias de revitalização desses espaços, analisando as diferentes formas que se produzem esses novos espaços tendo como foco os resultados gerados pelas ações concretizadas ou os resultados esperados pelas ações em andamento.

Para tanto, serão analisados três exemplos referenciais de antigas áreas industriais que hoje vivem a experiência de serem lugares revitalizados, em que a ocupação de uso mista do tecido urbano favoreceu a criação de um grande sentimento de urbanidade para a população que vive, trabalha e utiliza-as das mais variadas formas esses lugares: *Meatpacking District* – em Nova York, Estados Unidos, *LX Factory* – em Lisboa, Portugal, e *Fábrica da Bhering* – no Rio de Janeiro, Brasil.

Com o entendimento dos resultados gerados por esses dois casos, as análises de pesquisa serão trazidas para a realidade local brasileira. Analisar-se-ão dois projetos bastante distintos que estão em andamento na antiga região industrial da cidade de Porto Alegre, denominada 4º distrito: o projeto Rossi Fiateci, que ocupa

o terreno e algumas edificações de uma antiga fábrica de tecidos, e o projeto Vila Flores, que ocupa um conjunto edificado de antigas moradias de aluguel para operários da região.

## 1.2 METODOLOGIA

Tratou-se de uma pesquisa de caráter investigativo e exploratório, com base em estudos de caso, desenvolvida durante o período de dois anos e meio. Esta pesquisa envolveu a construção de um referencial teórico que fosse capaz de agregar conhecimentos para a análise dos projetos referenciais e para os estudos de caso na realidade local.

Durante todo o curso do mestrado, buscou-se participar dos eventos que abordavam temas do 4º distrito, como cursos, simpósios e *workshops*. Dentro destes eventos, destaco a participação no III ENANPARQ (Encontro da Associação Nacional de Pesquisa e Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo), evento que ocorreu entre os dias 20 e 24 de outubro de 2014, no qual apresentamos, dentro do Simpósio Temático “Urbanidade para os Bilhões”, organizado pelo Professor Lineu Castello, o trabalho “Renascimento da urbanidade em áreas industriais degradadas: um novo uso para antigas moradias de aluguel – Projeto Vila Flores | Porto Alegre | RS”. Este trabalho já começava a formatar a pesquisa de um dos estudos de caso desta dissertação. Ainda destaco a participação, entre os dias 26 e 29 de maio de 2014, no *workshop* internacional organizado pela Universidade Federal do Rio Grande do Sul em parceria com a Universidade Roma 3, sob a coordenação do professor Mario Cerasoli. O estudo de caso deste *workshop* foi o 4º distrito por meio de uma metodologia de autoria do professor Mário chamada de “Grelha teórica” na qual são propostas análises e definição de estratégias para reocupação de áreas degradadas.

Foram feitas visitas a dois dos estudos de caso: Meatpacking District, em Nova York, e Fábrica da *Bhering*, no Rio de Janeiro, buscando entender a dinâmica do local com o método de observação da experiência como usuário. Além disto, houve diversas visitas aos locais de estudo de caso em Porto Alegre. Acompanhamos o processo de construção do Rossi Fiateci até as primeiras ocupações do empreendimento residencial e do empreendimento de salas comerciais (o shopping ainda não estava finalizado quando da conclusão deste

trabalho). No Vila Flores, participamos dos eventos nos quais foi possível acompanhar o processo, ainda em desenvolvimento, de transformação do local em conjunto com a comunidade em um espaço reconvertido para novos usos ligados à indústria criativa.

Complementar a esta pesquisa, foram realizadas duas entrevistas visando agregar conhecimento sobre os dois estudos de caso. A primeira delas, realizada pessoalmente com o autor do projeto Rossi Fiategi, visando compreender as estratégias para o projeto e as premissas recebidas do cliente, que acabaram por definir muitas das ações projetuais. A segunda, uma entrevista por meio eletrônico, por meio de um questionário, foi realizada com as empresas ocupantes do empreendimento Vila Flores. Esta pesquisa buscou agregar conhecimento sobre a experiência da ocupação do empreendimento durante o processo de reconversão de uso.

Consideramos as diferentes estratégias metodológicas presentes nesta dissertação complementares e necessárias para o entendimento de um problema tão complexo quanto a reocupação de áreas industriais degradadas. Desta forma, buscamos mesclar todos os conhecimentos adquiridos por meio dos diferentes métodos para compreender a complexidade destas ações na cidade contemporânea.

### 1.3 ESTRUTURA DA DISSERTAÇÃO

Esta pesquisa é estruturada da seguinte forma: no Capítulo 2 – “Reconversão de vazios industriais”, busca-se o conhecimento teórico sobre a conceituação dos vazios urbanos, bem como, o histórico da desindustrialização e seus reflexos na estrutura da cidade. Neste capítulo, serão realizados paralelos entre estratégias de reconversão de usos de espaços industriais em diversas cidades buscando similaridades, apontado as particularidades e demonstrando os impactos gerados no ambiente urbano. No Capítulo 3, “Projetos referencias de reconversão de vazios industriais – Contexto Global”, serão analisados três exemplos referenciais, o primeiro deles, uma reconversão espontânea reforçada por um catalisador e, com um modelo completamente distinto do primeiro, o segundo e terceiros exemplos tratam da ocupação do espaço pela indústria criativa. A diferença entre estes modelos buscará exemplificar as variações na reocupação dos vazios industriais na cidade contemporânea. O Capítulo 4, “4º Distrito – Porto Alegre”, será dirigido à

zona de estudo na qual estão inseridos os dois estudos de caso desta dissertação. Para tanto, será realizado um histórico do processo que gerou os vazios na zona, seguido da relevância estratégica que essa tem para a cidade. No capítulo 5, “Projetos de reconversão de vazios industriais – Contexto Local”, serão analisados os dois estudos de caso, que possuem escalas bem distintas, mas despontam como dois dos mais importantes empreendimentos em desenvolvimento no local. Um deles, por suas dimensões e pelo impacto gerado pela nova população que irá ocupá-lo, e o outro, pela forma de ocupação que vem sendo dada, mesmo antes da finalização do projeto. E, finalmente, no Capítulo 6, serão feitas as considerações baseadas nos exemplos referenciais comparando-os com os estudos de caso em Porto Alegre buscando articular o referencial teórico com as potencialidades da reocupação do 4º distrito por novos empreendimentos e por novos usos. Embora se almejasse um resultado projetual para esta dissertação, no decorrer do desenvolvimento, buscamos focar nas análises dos projetos que estão transformando estas zonas das cidades. Estas análises têm o intuito de servirem como base para novos projetos de reconversão de vazios industriais e para ensaios projetuais em futuras pesquisas acadêmicas.

## 2 RECONVERSÃO DE VAZIOS INDUSTRIAIS

### 2.1 DEFINIÇÃO DO CONCEITO DE VAZIOS INDUSTRIAIS E DEMAIS TERMINOLOGIAS

Diversos termos são utilizados para designar antigas áreas industriais que, com a mudança das fábricas para outras localidades, perderam o uso de suas funções originais e encontram-se vazias ou subutilizadas.

O termo *Friches Sociales* foi desenvolvido na França, em 1966, com os estudos do geógrafo Jean Labasse, associado aos conceitos de "ciclos industriais", e de "descentralização industrial". Na Alemanha, utilizou-se o termo *Die Sozialbrache* para analisar os "vazios sociais" vinculando-o ao estudo da "evolução da paisagem", tendo como principal expoente o geógrafo Wolfgang Hartke (HARTKE, 1956).

Na atualidade, a variação do termo *Friche Industrielle* tem sido largamente utilizada em países europeus, principalmente nos que tiveram uma grande industrialização, como a Alemanha, a Bélgica, a França e o Reino Unido. Muitos estudos já foram feitos nesses países a fim de conhecer melhor essas áreas, visando a sua revitalização e revalorização por meio de estratégias de arquitetura urbana.

Como exemplo, o conceito adotado pelo Service Technique de l'Urbanisme (STU) para a referida expressão é: "Um espaço, construído ou não, desocupado ou sem utilização; antes ocupado por atividades industriais ou outras atividades ligadas à indústria. A reinserção deste espaço no mercado imobiliário, independente do seu uso, implicará num novo planejamento, salvo a utilização precária ou provisória" (SEPROREP/ STU, 1989).

Já nos EUA, é usado o termo *Brownfields*, cuja tradução, no sentido literal traduzido, é "campos escuro-marrons", usado para distinguir-se dos chamados *greenfields* ou "campos verdes" relacionados às áreas agrícolas, florestais parques e estuários naturais. A sua definição, segundo Vasques (2006), encontra-se na lei pública norte-americana 107-118 (H.R. 2869) designando "instalações industriais ou comerciais abandonadas, ociosas e subutilizadas cujo redesenvolvimento é complicado devido à contaminação, mas que tem um potencial ativo para reuso". Em alguns outros países, como Espanha, utilizam-se os termos *Terrain Vague*, usado

por Ignasi Solà-Morales Rubió para analisar e conceituar esses espaços vazios na cidade. No Reino Unido, algumas organizações identificam qualquer lugar urbano com potencial de reabilitação como um Brownfield, mesmo que seja atualmente economicamente produtivo. Prefere-se, então, hoje, no Reino Unido, adotar o termo UrbanDecay para designar estes espaços urbanos disfuncionais anteriormente desenvolvidos que, normalmente, são abandonados ou subutilizados. Um “UrbanDecay” só é classificado como “Brownfields site” quando o potencial de regeneração é identificado pelos órgãos oficiais. Como observa Castello (2014 B, p. 479):

(...) existem muitas situações nas quais um reuso das áreas esvaziadas, através de bem concertadas ações de planejamento urbano, será suficiente para trazê-las de volta à vida útil. E com grande sucesso, em boa parte das vezes. É o que vem sendo chamado de reurbanização de “brownfields”. Brownfield, recorde-se, é “o termo técnico para a terra, normalmente nas cidades, que foi previamente utilizada pela indústria, ao contrário da terra virgem de um solo ‘greenfield’ (MINTON, 2009, p. 17). Respeitados certos critérios, sobretudo aqueles que dizem respeito às condições de estabilidade das construções, da sua segurança, da não toxicidade de suas instalações, enfim, das oportunidades para seu reuso benéfico, o reingresso dessas áreas esvaziadas no repertório dos elementos ativos de uma cidade é extremamente bem-vindo.

Em Português, são usadas as terminologias: Baldios industriais, Ruínas industriais e Vazios industriais. As referidas designações nem sempre são muito precisas e podem destoar do conceito que se pretende estudar nesta dissertação. Entretanto, embora haja, em outros idiomas, expressões que se aproximem melhor do significado que queremos dar a estes espaços, escolhemos por utilizar uma das terminologias existentes na Língua Portuguesa. Mesmo não havendo uma expressão exata que permita uma leitura perfeitamente relacionada ao significado real, o termo Vazio industrial permite uma significação mais abrangente destes espaços, podendo ser ele um terreno não edificado em uma zona industrial ou uma edificação industrial vazia, abandonada ou deteriorada.

## 2.2 PROCESSO DE DESINDUSTRIALIZAÇÃO E SEUS REFLEXOS NO AMBIENTE URBANO

Quando se fala em degradação de uma área, é preciso ser mais abrangente e analisar o contexto em que esta área está inserida. Como afirmado por Borja (2001,

p. 73): “A cidade é um artefato extremamente complexo, feita de uma alta densidade de relações sociais, de sinergias, multifuncional e com grande capacidade de inovação e adaptação”. Esta afirmativa levar-nos-ia a pensar que a cidade tem total capacidade de se “reciclar”, adaptando-se às mudanças. Mas, sequencialmente, Borja comenta que “... o processo de urbanização é ao mesmo tempo gerador de elementos de cidade e destruidor de cidade. ”. Logo, se faz necessário entender como é gerada uma relação tão conflitante.

Os interesses por determinadas zonas das cidades variam entre determinados grupos e determinadas épocas. Um exemplo de fácil visualização são as zonas centrais. Muitos centros das cidades que já viveram seus anos de glória, com edificações imponentes, boas lojas, moradores de alto nível, sendo as zonas mais atraentes das cidades. Por estes motivos, atraíram muito investimento de capital e, hoje, estão transformados. Suas edificações são, principalmente, comerciais, possuem zonas monofuncionais que fazem com que a animação do local se concentre em determinadas horas do dia e colaboram com um processo de degradação. Seus antigos moradores e usuários migraram para outras áreas em busca de um ambiente mais aprazível. A reboque destes moradores migrantes, virão o comércio, os serviços e todo o investimento que poderá gerar nestas novas ocupações o mesmo processo de degradação ocorrido nas zonas centrais. Verificamos que a mesma intenção de ocupar um espaço implica na rejeição de outro. E isto não significa que estes espaços ocupados previamente deixem de existir, significa somente que existe um processo de transformação no uso do que pode gerar uma degradação do ambiente.

Uma situação similar ocorre nas antigas zonas industriais. Estas zonas que, antigamente, trouxeram a riqueza às cidades, com as mudanças no modo de produção e com o avanço das cidades, ficaram menos interessantes para as fábricas. O que foi zona estratégica para destino, manufatura e distribuição de mercadorias deixa de ser atraente para este tipo de atividade visto que, para estas empresas, foi necessário expandir-se. O valor do solo de onde, originalmente, elas estão instaladas aumentou ou não há mais espaço para expansão e, neste cenário, elas buscam áreas de menor valor, afastadas, na periferia ou, até mesmo, em outras cidades a fim de facilitar sua expansão. Embora ainda restem alguns exemplos em funcionamento no local original, a grande maioria das edificações e terrenos fica abandonada ou subutilizada.

Mas o que difere na degradação das zonas industriais e dificulta sua reintegração é que a urbanização existente nestas áreas é composta por terrenos e edificações de grandes dimensões, que, muitas vezes, ocupam quadras inteiras, unem mais de uma quadra e interrompem a malha urbana. Estes “vazios industriais” estabelecem situações de difícil acesso, que se desconectam da cidade que as cerca. Por este motivo, é necessário que, ao planejar a revitalização destas áreas, se visualize o ambiente como um todo e não cada terreno isoladamente. A reutilização dos terrenos ou edificações isoladamente pode gerar a construção de um espaço ainda mais fragmentado.

Tendo como base os fundamentos para construção do mapa cognitivo de Kevin Lynch (1997), podemos afirmar a importância da não fragmentação das partes para formação desta imagem coletiva do espaço. Lynch explica, por meio de seus elementos formadores da cidade – vias, limites, bairros, pontos nodais e marcos, a necessidade da inter-relação das partes para a uma melhor orientação dos habitantes e usuários da cidade (Fig. 01). Existe uma necessidade humana de entendimento do lugar, para adaptar-se a ele, se as partes se interconectam em uma fácil leitura, logo, esta adaptação torna-se mais simples. Castello (2005) oferece complemento às considerações, ao conceituar o lugar na cidade contemporânea. Para ele, este lugar que, na cidade modernista, tinha forte viés de funcionalidade, hoje, conjuga condicionamentos de natureza social, econômica, psicológica, cultural e política, podendo, inclusive, ser concebido como instrumento de entretenimento e usado como estratégia de intervenção urbana. Ou seja, incorpora uma função de economia urbana à sua função utilitária.

**Figura 1** - Elementos formadores de cidade (vias, limites, bairros, pontos nodais e marcos) segundo Kevin Lynch.



Fonte: Lynch (1960).

Podemos, assim, verificar que não basta apenas a definição de uma nova função para o espaço existente, mas que é importante a criação de uma estratégia urbana que inter-relacione as áreas entre si e com o entorno, um planejamento em

uma escala maior. Hoje, o que mais vemos nas cidades são decisões pontuais feitas sobre projetos globais tomados com maior coerência. Não existem decisões de sucesso que não sejam coerentes com a relação com o entorno, criem continuidades, fortaleçam a identidade e valorizem a cultura local. Na citação de François Ascher apud Borja (2001, p. 74), “As experiências de cidades com maior êxito nos últimos anos são aquelas que deram um salto à frente, mas mantiveram grande parte de sua história. ”, verificamos a necessidade de manter a história de um local ao projetá-lo em um processo de regeneração. Além disto, de nada adianta projetar a prazos muito curtos, pois, como já foi observado anteriormente, a cidade está em constante processo de desenvolvimento e, sendo assim, é necessário estudar as tendências de deslocamento, mobilidade e crescimento para antever as modificações que ocorrerão na cidade e fazer com que o projeto feito hoje tenha continuidade no futuro.

### 2.3 ESTRATÉGIAS DE RECONVERSÕES DE USO NO TERRITÓRIO

As cidades, muitas vezes, perdem conexões e fluidez pelo fato de áreas centrais e de acesso facilitado estarem subutilizadas. Diversas áreas que já tiveram o auge de exploração na época industrial, hoje, se encontram “adormecidas”. Devido à expansão da cidade para outras direções, afastando-se das áreas acima mencionadas, criam-se vazios e tais espaços tendem a uma desconexão com o entorno: são terrenos muito grandes que impedem a permeabilidade da malha urbana, permanecem sem uso e, muitas vezes, esquecidas (Fig. 02).

**Figura 2-** Terrenos industriais de grandes dimensões interrompem a malha urbana, como é o caso da antiga Fábrica da Fiateci em Porto Alegre em que três ruas são interrompidas.



Fonte: Montagem do autor sobre imagem do Google Earth.

Em diversas cidades do mundo, projetos têm sido elaborados para reutilização de edificações industriais subutilizadas para o redesenvolvimento de áreas industriais abandonadas. Pode-se citar, como exemplo, em países de industrialização mais antiga, a região industrial, hoje novo centro empresarial, Canary Wharf nas Docklands (Fig. 03), e a antiga usina termoeletrica, hoje, Museu Tate Modern (Fig.04), ambas em Londres, Inglaterra. Já em países de industrialização recente, como a Austrália, destaca-se a reabilitação de área portuária abandonada, que engloba construções novas com reconversão de estruturas e edifícios históricos em espaços novos para habitação, comércio e espaços culturais, conhecida como Walsh Bay Redevelopment em Sidney (Fig. 5).

**Figura 3 e 4** - CanaryWharf ao fundo e Docklands, Londres



Fonte: Disponível em: <[www.geography.org.uk](http://www.geography.org.uk)>. Acesso em: 14 jun. 2014 e Tate Modern, Londres – Foto do Autor

**Figura 5**- Walsh Bay Redevelopment em Sidney, Austrália.



Fonte: TAGLIAFERRI, Mariarosaria. Industrial Chic. Ed. Lisma, 2006.

Grandes cidades no mundo têm se organizado a se planejarem de uma forma ampliada, colocando seus projetos em ação por meio de novas formas de governar. O termo governança urbana, segundo Peter Newman e Andy Thornley (1996), busca reivindicar que não é mais possível se focar somente em instituições formais de governo local, e que as mudanças nas estruturas governamentais e a crescente importância de instituições informais no governo das cidades têm que ser reconhecidas. O referido termo engloba a combinação de agências local, nacional e regional com agentes do setor privado demonstrando a descentralização e fragmentação das responsabilidades nas mudanças do governo atual das cidades, e as relações intragovernamentais e público-privadas por meio de parcerias criadas, principalmente, por um planejamento estratégico, ou seja, a formulação de objetivos para a definição de ações e para sua execução.

Por outro lado, para Arantes *et al.* (2000), esta maneira de governar não representa, necessariamente, uma nova geração urbanística, pois o que há de novo é apenas o caráter assumidamente empresarial destes projetos nos quais se acredita que as cidades necessitem de um plano estratégico para responderem competitivamente à globalização. Este planejamento vem ao encontro da necessidade de vender a cidade como produto para gerar riqueza interna e competir com outras cidades com a criação de uma imagem da cidade, transformando-a em um empreendimento. Esta tendência é tão forte que Castello (2010) cita que, nos mais atuais congressos promovidos pela ISOCARP (*International society of city and regional planners*), vêm se tratando de temas como “Planning in a more globalised and competitive world” e “Making places for the creative economy”, buscando atender o interesse em aumentar a atratividade das cidades, de modo a transformá-las em lugares nos quais as pessoas, cada vez mais, se sintam atraídas para viver, trabalhar e visitar. Existe, segundo Arantes *et al.* (2000), escondida por trás deste planejamento estratégico, uma tendência à gentrificação, ou seja, a uma relocação populacional de camadas mais altas da sociedade a fim de gerar uma imagem de revitalização ou revalorização a uma determinada área. O termo gentrificação, do Inglês, *gentrification*, pode ter um entendimento mais abrangente, e, talvez, menos tendencioso. Ling (2014) comenta:

A palavra se tornou a nova vilã dos centros urbanos. Usada por muitos de forma equivocada como sinônimo de qualquer tipo de expulsão de comunidades desfavorecidas – seja lá como é feita – “gentrificação” infiltrou

o vocabulário urbanístico de vez, com sites dedicados a combater a questão. O famoso projeto de redesenvolvimento urbano de Paris executado pelo Barão Haussmann foi recentemente chamado de gentrificação em um recente artigo da ArchDaily da Annalee Newitz. Até mesmo operações de desapropriações de favelas executadas pela polícia são caracterizadas como gentrificação, um uso ainda mais equivocado para a palavra. Na realidade, gentrificação nada mais é que um processo natural no desenvolvimento das cidades, parte da dinâmica de valorização e de desvalorização urbana ao longo do tempo (Disponível em: <<http://caosplanejado.com/quem-tem-medo-da-gentrificacao>>).

No entendimento de LING, gentrificação pode ser entendido como um processo natural de qualquer cidade, cujo inverso se chama filtragem. No momento em que uma camada de maior poder aquisitivo da população migra para uma área ocupada por uma camada de menor poder aquisitivo (gentrificação), o local originalmente ocupado por esta camada de maior renda será ocupado por uma camada populacional de menor renda (filtragem). Podemos entender que gentrificação e filtragem são processos conjuntos e concomitantes dentro de um ciclo de desenvolvimento das cidades e, embora tenham seus aspectos negativos, mantêm a cidade em constante movimento.

Contudo, para suprir as demandas desta população que se almeja repovoar nas zonas revitalizadas, se faz necessário planejá-las com diversos equipamentos, e esta sim pode vir a ser uma grande mudança para estas zonas. Os equipamentos culturais tendem a ser os equipamentos de maior destaque nos processos de requalificação de uma zona, servindo como marco arquitetônico dos tempos de mudança, no entanto, são estes mesmos equipamentos que vêm deixar todas estas zonas requalificadas com a mesma imagem genérica de cidade globalizada.

Apesar do caráter empresarial presente nestes projetos de regeneração, há uma necessidade de encontrar outras maneiras de governar a cidade que, hoje, se tornou muito mais complexa. As antigas formas de governo não respondem mais aos anseios da população e há um entendimento de que o papel do setor privado interfere na tomada das decisões urbanas. Cidades como Frankfurt, Milão, Barcelona e Berlin tiveram envolvimento do privado de maneiras diferentes, mas estas relações diferem ainda mais quando as cidades comparadas têm disparidades sociais ou de capital, pois como explicam Newman e Thornley (1996, p. 84): “Cidades ricas podem conseguir benefícios sociais dos empreendimentos enquanto as pobres podem ser forçadas a oferecer subsídios para atraí-los.”. Estas relações podem variar ainda quanto aos processos históricos e políticos que as cidades vêm

passando ou quanto aos agentes presentes nas parcerias e em quais termos elas são firmadas.

Newman e Thornley (1996) exemplificam estas situações por meio da análise de grandes cidades europeias, começando por Frankfurt que, por exemplo, focou sua estratégia na criação de um *skyline* do seu centro, como centro financeiro mundial, fez campanha para ser (e foi) escolhida para abrigar a sede do instituto monetário europeu, assim, evidenciando a presença da cidade em um mundo globalizado. Como estratégia, organizou um sistema de governança entre instituições públicas e semipúblicas em que o serviço público tinha grande poder de negociação com o setor privado.

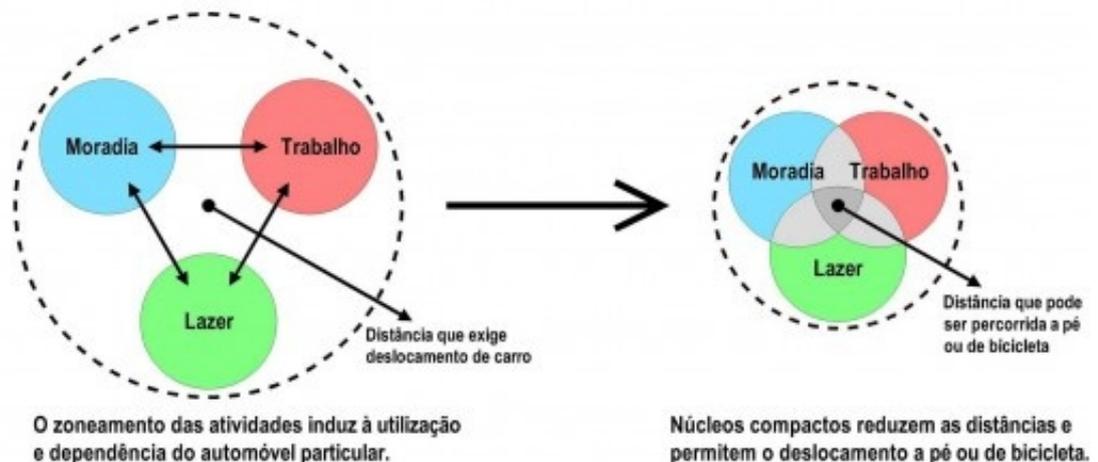
Em Milão, sempre existiu uma forte relação, não muito clara para a maior parte da população, entre políticos e empresários, que facilita grande flexibilidade no uso dos instrumentos de planejamento. Pode-se dizer que, muitas vezes, estes instrumentos são adaptados aos interesses privados de forma a desvirtuar o planejamento. Em 1982, foi redigido o *Progetto Passante*, um plano estratégico para o desenvolvimento de áreas industriais abandonadas situadas em zonas estratégicas da cidade. Formaram-se, também, após 1990, diversas agências colaborativas para promover ideias de uma Milão do futuro, desde a cidade como um todo, até ideias menores, como estacionamentos subterrâneos. Estas agências tinham a intenção de promover Milão no ambiente de competição Europeu. No entanto, a forte influência dos partidos políticos na governança urbana e suas relações muito próximas com empresas privadas não podem ser desvinculadas dos inúmeros escândalos de corrupção que afastaram a cidade de um ambiente competitivo internacional.

Dentre as cidades que mais se destacam como referenciais em planejamento estratégico, que tentam ser copiados como modelo mundo afora, talvez a principal delas seja Barcelona. Embora Arantes *et al.* (2000) veja Barcelona como variante do modelo cidade-empresa americano, sem dúvida, Barcelona foi um caso de maior repercussão e, por isto, se tem como referencial. A cidade saiu de uma grande crise econômica na década de 80 por meio do planejamento estratégico feito com parcerias público-privadas para a candidatura aos jogos olímpicos. Não existia, pelo menos de forma explícita, uma intenção em beneficiar as elites ou certas camadas da sociedade, o maior objetivo maior era por meio da candidatura aos jogos conseguir alcançar melhorias em aspectos sociais com a regeneração de espaços

urbanos degradados. Segundo Newman e Thornley (1996), em 1986, foi desenvolvida uma estratégia de doze novas zonas de centralidade em localizações intermediárias fora de zonas centrais. Vê-se aí o conceito de cidade compacta, explicitado por Richard Rogers no livro “Cidades para um pequeno planeta” (Fig. 06), em que, em oposição à ideia moderna de zonas de atividades segmentadas, planejam-se núcleos compactos em que a mistura de usos e atividades possibilita uma menor necessidade de locomoção da população. Em Barcelona, previa-se, por meio desta estratégia, a revitalização da zona central pelo redirecionamento dos setores comercial e residencial também para outras áreas da cidade. Outra estratégia foi a remoção da linha de trem junto ao mar na região de Poblenou que, embora, desde 1960, já fosse uma intenção, só se concretizou com o planejamento estratégico englobado na candidatura aos jogos olímpicos (Fig. 07 e 08). Esta abertura para a costa abriu possibilidade para novos desenvolvimentos com a criação de uma nova frente marítima que a cidade não usufruía. Para estas e muitas outras ações realizadas no planejamento estratégico de Barcelona, houve a formação de novas agências de cooperação entre agentes públicos e privados que facilitaram e promoveram o seu desenvolvimento. Estas agências tinham sempre maior controle do governo, o que garantiu que o plano estratégico tivesse mais importância nos interesses da cidade e que os investimentos privados se adaptassem à cidade de forma a fazê-la prospera.

**Figura 6** – Núcleos compactos e de uso misto reduzem as necessidades de deslocamento e criam bairros sustentáveis cheios de vitalidade.

### **Os núcleos compactos e de uso misto reduzem as necessidades de deslocamentos e criam bairros sustentáveis cheios de vitalidade**



Fonte: Rogerse Gumuchdijan (2011)

**Figura 7 e 8** - Barcelona – região antes da revitalização e depois com a retirada da linha férrea – Abertura da frente marítima.



Fonte: Disponível em: <<http://blog.bearing-consulting.com/2012/07/10/22barcelona-quad-helix-by-the-mediterranean/>>. Acesso em: 22 ago. 2014.

Berlin, no entanto, possui um quadro bastante peculiar, pois a estratégia foi por meio da transferência da capital para esta cidade, exemplificar o caráter de toda a Alemanha reunificada, ou, como menciona Arantes *et al.* (2000, p. 64): “simbolizar o capitalismo globalizado e triunfante”. Alemanha ocidental e Alemanha oriental eram duas realidades opostas, o que abriu oportunidade para investimentos em atividades que, antigamente, não existiam em algumas áreas, como hotéis, escritórios e lojas na parcela oriental. Segundo Vicentini (2001), Berlin adota uma política empresarial de renovação urbana que difere de outras propostas de intervenções privatizantes na Europa, como, por exemplo, Docklands em Londres. Segundo Broinster (1996 apud VICENTINI, 2001), o modelo de reconstrução buscou reconstruir a estrutura policêntrica da cidade e o traçado urbano tradicional. Além disso, Berlin investiu no melhoramento de sua infraestrutura e, embora a arquitetura visível de renovação tenha sido, muitas vezes, estrangeira, não se estava recriando um ambiente de cidade globalizada, pois houve uma adaptação da cultura local a novas tecnologias e à modernização. Foram diversas intervenções, por exemplo, o Reichstag, com sua cúpula de vidro do *stararchitect* Sir Norman Foster e Potsdamer Platz (Fig. 09), completada por edificações de diversos ícones da arquitetura mundial, edificações reabilitadas, renovação de zonas de vazios urbanos, algumas bombardeadas durante a guerra, outras zonas do muro derrubado. O que se vê, nessas renovações, é a necessidade de retomar a imagem de cidade líder na Europa por meio de novas edificações *up-to date* com as tendências mundiais para trazer os olhares novamente para esta Alemanha que renascia.

**Figura 9** - Sony Center - PotsdamerPlatz – Berlin.



Fonte: Disponível em: <[http://en.wikipedia.org/wiki/Potsdamer\\_Platz](http://en.wikipedia.org/wiki/Potsdamer_Platz)>. Acesso em: 21 ago. 2014.

As variadas experiências de intervenções nas cidades possibilitam diversos entendimentos, dentre eles, que existe um real clima de competição entre as cidades para atração de investimentos e, embora cada cidade tenha particularidades nos mecanismos para pôr em prática seus projetos, as semelhanças são muito maiores e focadas nas intenções de promoção das cidades por meio de práticas de renovação de lugares estratégicos. Como complementa Castello (2014B, p. 171): Esta “competitividade acaba assumida como um verdadeiro campeonato esportivo, no qual só se entra avaliando cuidadosamente os adversários e as chances de vencer”. Também se pode afirmar que o sucesso do tipo de planejamento depende do nível de coordenação entre os agentes envolvidos que, para alcançarem sucesso, normalmente, necessitam da criação de agências especiais para agrupá-los fora de uma política usual que permita a utilização de mecanismos facilitadores ou aceleradores de trâmites políticos.

Outro relevante aspecto na renovação de áreas degradadas é a ocupação orgânica pela comunidade da economia criativa, Florida (apud CASTELLO, 2014B), sustenta que a economia criativa, como o novo paradigma a intervir no planejamento, depende – ainda mais do que dos avanços da tecnologia da

informação – da criatividade dos seres humanos, do que esses seres querem, e do que fazem bem e sabem fazer. Castello (2014B, p. 171) complementa que “... dentro da multiplicidade de demarcações territoriais resultante das atuais afeições da produção global do espaço é curioso registrar que persiste uma escala mais durável – a escala do lugar”. Usualmente, o despertar por estes lugares ocorre, primeiramente, por esta classe da população, por uns chamados de classe criativa, por outros de *hypters*. É um grupo que antecipa as tendências e busca por alternativas do “*mainstream*” cotidiano, seja na maneira comportamental, de se vestir, e, até mesmo, de trabalhar e habitar. Segundo Florida, a criatividade está, mais do que em grandes invenções, nas maneiras de reinterpretar o cotidiano e o seu desenvolvimento requer ambientes social e economicamente favoráveis para sua maturação:

It’s a mistake to think that creativity can be reduced to the creation of new blockbuster inventions, new products and new firms. In today’s economy creativity is pervasive and ongoing: We constantly revise and enhance every product, process and activity imaginable, and fit them together in new way. (...) Creativity also requires a social and economic environment that can nurture its many forms (FLORIDA, 2002, p. 5).

As pessoas são o recurso fundamental da criatividade, com o avanço das tecnologias, não existiria necessidade delas se prenderem mais a lugares fixos. Não é à toa que há uma tendência na formação de *clusters* criativos com a intenção de agrupar este capital humano com os negócios produzindo um ambiente interessante para se viver (como exemplos, podemos citar San Francisco Bay, na Califórnia, e o Porto Digital, no Recife). Para Florida (2002, p. 6), “*Access to talented and creative people is to modern business what access to coal and iron ore was to steelmaking*”.

## 2.4 IMPACTO DA RECONVERSÃO DE ESPAÇOS INDUSTRIAIS NA CIDADE

Não se pode negar a relevância dos estudos que abrangem uma cuidadosa seleção dos vazios, terrenos, edificações e zonas industriais da cidade. Análises importantes, como conexões existentes, as possibilidades de conexões das edificações com a malha urbana, possibilitam o entendimento da importância da preservação das características locais, do espírito do lugar (CASTELLO, 2007) e da renovação do espaço, visando à sustentabilidade do ambiente construído. Seria

importante que se tivesse sempre, em planos de revitalização, uma visão global dos lugares que preservam um grande patrimônio arquitetônico e histórico vinculado ao desenvolvimento industrial da cidade para que tal patrimônio não desapareça com as ações que vêm revitalizá-los, podendo coexistir relacionada harmoniosamente com as novas edificações e com novos usos deste espaço revitalizado. Todavia, os grandes planejamentos, usualmente, tardam a acontecer e, de forma orgânica, algumas iniciativas vêm surgindo antes mesmo que este planejamento seja executado.

Ademais, a maioria das iniciativas de grandes planos de revitalização urbana não tem sua vitalidade sustentada com o passar dos anos, nem segue a dinâmica cíclica dos processos de gentrificação, tal como ocorreram na história recente de Nova York, com bairros de origem industrial sendo ocupados pela classe média e, em seguida, ressignificados pela lógica do turismo, do consumo *fashion* e da especulação imobiliária. Segundo Arantes *et al.* (2000), este é o mais conhecido e reprisado modelo de associação entre especuladores, políticos e *urban imagineers*, que iniciou com a reciclagem de espaços desativados de velhas manufaturas em lofts, como galerias e residências pela comunidade local de artistas, que vieram seguidos de boutiques e restaurantes sofisticados gerando um novo padrão de consumo no local, uma sensação de vida de artista com a conseqüente migração forçada dos antigos moradores.

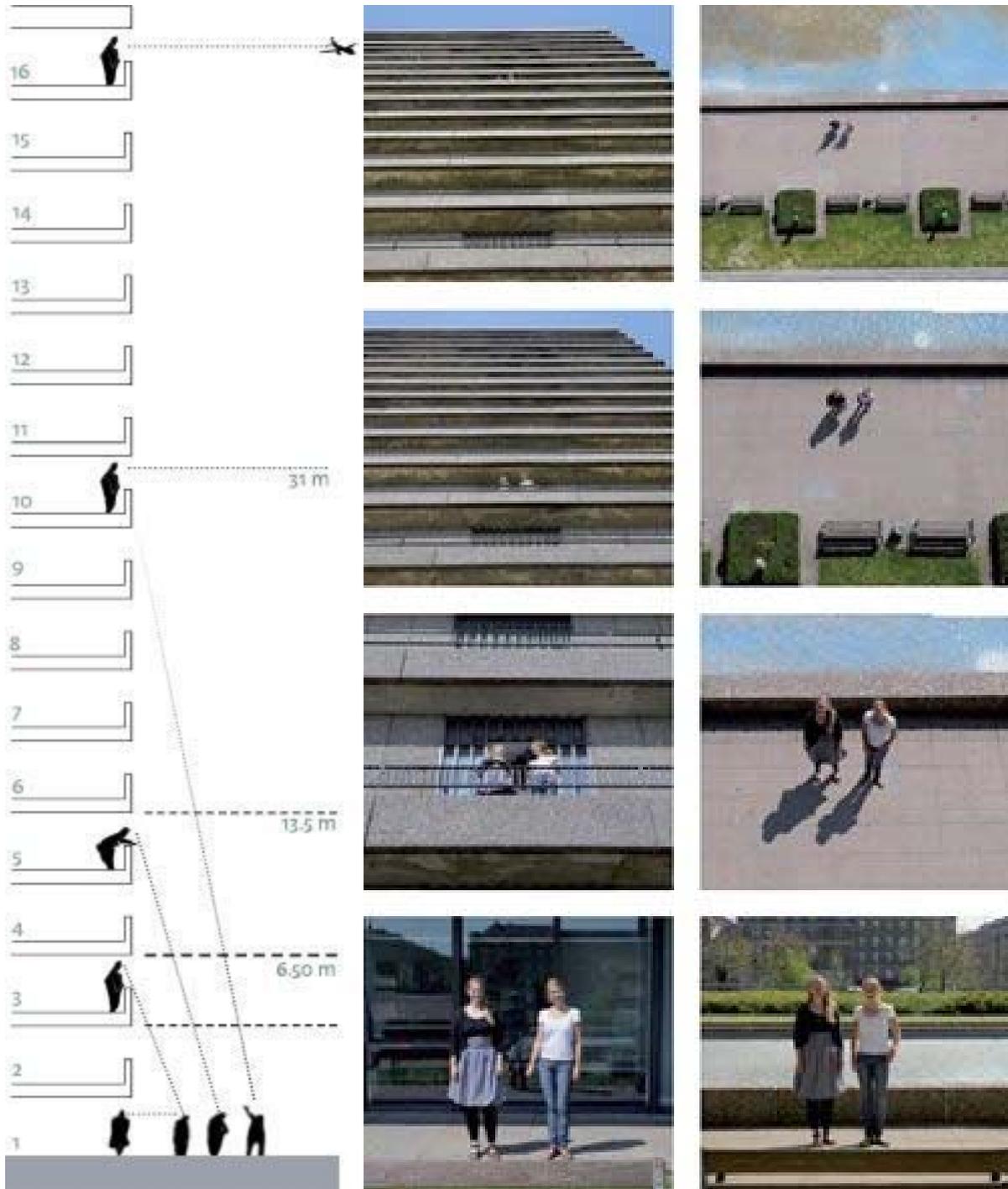
No entanto, isso faz com que áreas revitalizadas retornem, invariavelmente, à condição de decadência, precariedade e abandono iniciais, a despeito de vultosos e reincidentes investimentos públicos, como tende a prevalecer nos casos brasileiros. Segundo Jacobs (2000), a vida breve de muitas iniciativas de revitalização urbana deve-se ao fato de serem pensadas como projetos, e não de parte integrante do espaço urbano. Para ela, regiões de baixa vitalidade não devem ser revitalizadas isoladamente, É preciso reincorporá-las à cidade, reestruturando seu entorno, tornando-as acessíveis e viabilizando novas dinâmicas de sociabilidade, a fim de permitir que se reconectem às regiões nas quais o dinamismo ainda não se perdeu completamente. Além disso, é preciso criar condições estrategicamente planejadas para que a diversidade e a combinação de usos, pelo menos, sejam promovidas (CARDOSO, 2013, p. 33).

As cidades não são estáticas e a transformação de áreas antes vitais em áreas ou espaços decadentes faz parte do processo de uma cidade viva. Projetos de

Bulevares, nos quais ninguém passeia, e parques e praças, nos quais nem é possível sentar-se para conversar, fazem parte de um pensamento urbano no qual se prioriza a estética em detrimento da vitalidade. No seu livro *Cidade para Pessoas*, Jan Gehl traz exemplos que confirmam que a maior atração de uma cidade são, na verdade, as pessoas e elucidam a importância das atividades cotidianas como uma atração urbana. Um exemplo simples disso é que, em um café de calçada, a maior atração seja a própria calçada, ou melhor, a vida urbana que transcorre sobre ela. Outro ponto apontado por Gehl é a necessidade de primarmos por pontos nos quais nosso corpo tem contato, como os andares térreos dos edifícios, pois são estes que são percebidos ao longo de uma caminhada. A dimensão vertical dos edifícios é percebida somente a distância. A relação dos térreos com a rua gera animação e, na verdade, somente até o quinto andar de uma edificação ainda se tem algum contato com o plano das ruas, após o quinto, esta conexão já não se estabelece. São variados os exemplos nos quais podemos visualizar a vitalidade que pode ser gerada por projetos que tenham primado por espaços que gerem “convivialidade”, ou seja, maiores possibilidades de convívio para as pessoas.

**Figura 10** - Diagrama mostrando a relação do pedestre com os ocupantes em diferentes andares da edificação.

**Figura 11** - Fotografias demonstrando a relação do pedestre com os ocupantes em diferentes andares da edificação.



Fonte: Jan Gehl, Livro cidade para as pessoas

Outra contribuição para o entendimento destes fenômenos de apropriação dos espaços pelas pessoas é o termo “*loosespace*”. Este termo é usado para designar a apropriação dos espaços pelas pessoas, locais nos quais ações que nem

sempre são as esperadas ocorrem e pode ser traduzido livremente como “espaço permissivo”. Um dos livros que compilam excelentes artigos que definem esta terminologia é o “Loose Space – Possibility and diversity in urban life”, organizado pelos pesquisadores Karen Franck (Jersey Institute of Technology, Estados Unidos) e Quentin Stevens (University College London, Reino Unido).

Segundo Lofand (1998), um dos maiores prazeres de estar em público é a sensação de se estar livre de julgamentos. Em diversos espaços urbanos, as pessoas realizam atividades que nem sempre são originalmente pensadas para estes locais. Às vezes, o uso fixo deste lugar não existe mais, como em uma fábrica abandonada, ou nunca existiu, como abaixo de pontes e viadutos. São as possibilidades de apropriação do espaço pelas pessoas que o confirmam como “loose”. Estes tipos de espaços possibilitam oportunidades para exploração, para o descobrimento, para o inesperado, para o não regulado, para o espontâneo e, até mesmo, para o risco. Os *loose spaces* dão vitalidade às cidades, pois eles permitem o encontro com a diversidade. Segundo Jane Jacobs:

Seja de que espécie fora diversidade gerada pelas cidades repousa no fato de que nelas muitas pessoas estão bastante próximas e elas manifestam os mais diferentes gostos, habilidades, necessidades, carências e obsessões (JACOBS, 2000, p. 161).

Ao analisarmos as relações que se dão entre o meio urbano e as pessoas, e entre as pessoas entre si, percebemos que a grande maioria ocorre em espaços nos quais trocas comerciais são realizadas. Em grande parte, são em espaços que não são, mas copiam algumas características de espaço público para atrair maior número de usuários, como shoppings centers ou galerias comerciais. Castello (2007) define este tipo de lugares como lugares da clonagem. Apesar de clonarem características de outros lugares, estes diversificam o ambiente urbano, gerando vitalidade.

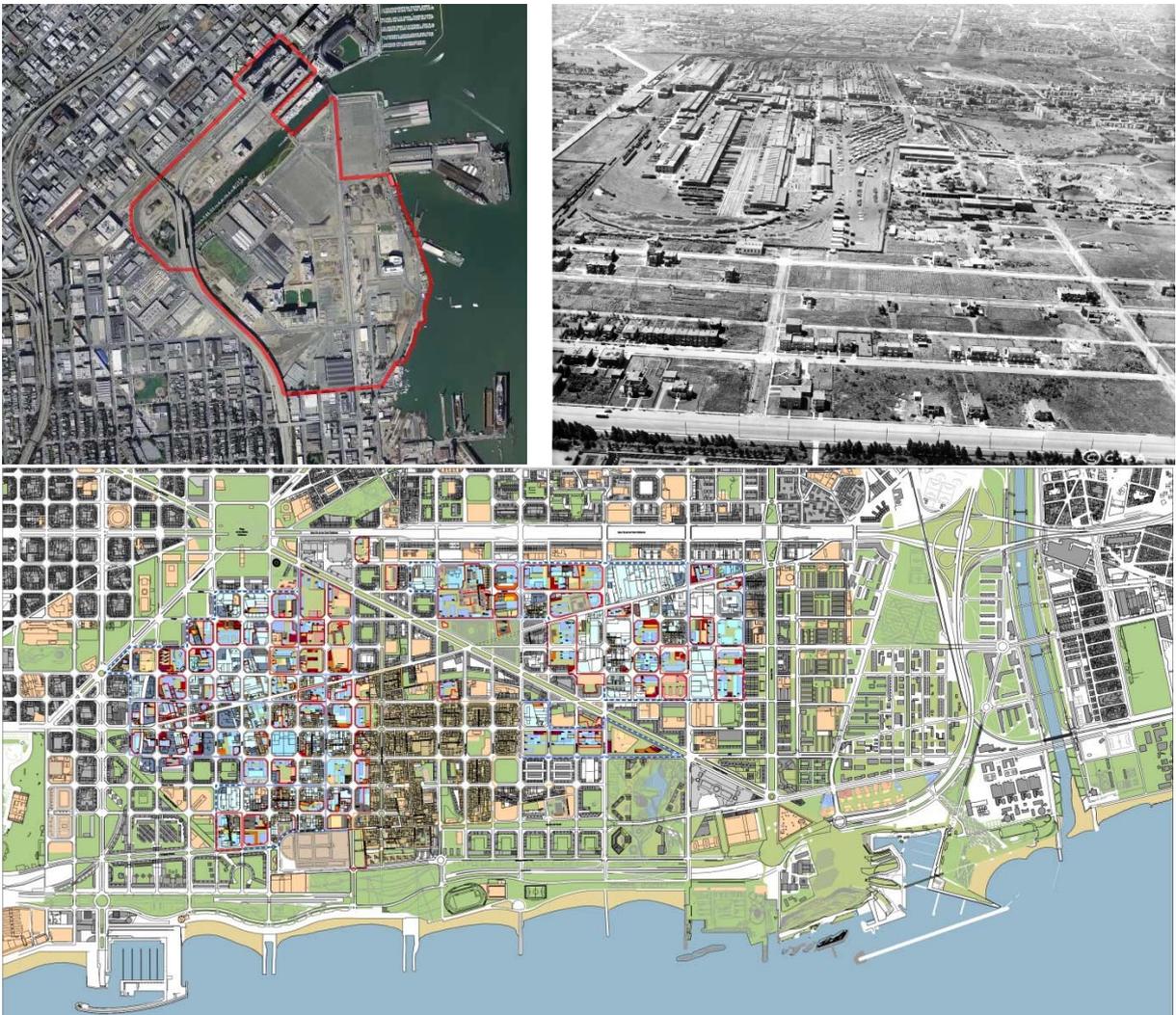
Por meio de políticas urbanas de desregulamentação urbanística e de parcerias entre o poder público e o privado, formam-se *clusters* urbanos criativos, que catalisam a vitalidade urbana, como, por exemplo: Atelier Angus, em Montreal (Fig. 13), Missionbay, em São Francisco (Fig.12), 22@, em Barcelona (Fig. 14), a LX Factory, em Portugal, e a Fábrica da Bhering, no Rio de Janeiro. Estes *clusters* de economia criativa valem-se de uma estratégia central produtiva baseada em

serviços avançados de nova economia baseada no capital humano e reinventam a metrópole, construindo a cidade dentro da cidade (LEITE et AWAD,2012). Os exemplos mencionados acima, assim como um dos estudos de caso deste trabalho, o Vila Flores em Porto Alegre, ocupam imóveis em áreas industriais subutilizadas, otimizando estruturas pré-existentes, e gerando uma cidade mais compacta e sustentável.

**Figura 12** - Vista superior de MissionBay, San Francisco, California, EUA.

**Figura 13** - Vista superior de Atelier Angus, Montreal, Canadá

**Figura 14** - Projeto 22@, Barcelona, Espanha.



Fonte: Disponível em: <[www2.ucsc.edu](http://www2.ucsc.edu)>. Acesso em: 15 set. 2014.

Fonte: Disponível em: <[www.geocities.ws](http://www.geocities.ws)>. Acesso em: 15 set. 2014.

Fonte: Disponível em: <[www.22speranza.wordpress.com](http://www.22speranza.wordpress.com)>. Acesso em: 15 set. 2014.

O impacto gerado pela reconversão destes espaços que possuem grande infraestrutura urbana e estão localizados próximos a zonas centrais, e encontram-se subutilizados, é imenso. Ao tornar estas zonas novamente produtivas, produz-se um efeito contrário à expansão da cidade, fazendo-a crescer para dentro, aproveitando toda a infraestrutura já existente e revalorizando o patrimônio edificado. A partir da regeneração produtiva destas zonas, “resignificamos o lugar” (CASTELLO, 2007), mantendo viva a memória coletiva da população. Para que isto seja válido, as edificações devem suprir as necessidades da sociedade, adaptando-as a novos usos. Uma cidade não precisa de um grande número de museus ou centros culturais, necessita, sim, de espaços para abrir as atividades cotidianas, como morar, trabalhar e locais para abrigar os serviços que servem os habitantes. Logo, embora, à primeira vista, uma edificação histórica seja um ótimo espaço para atividades de uso público, há de se convir que nem todas elas poderão abrigar estas atividades. As edificações precisam responder economicamente ao que demanda a criação de um ambiente com vitalidade no dia a dia dos habitantes.

Outro fator importante refere-se à sustentabilidade do processo construtivo. Ao reutilizarmos uma edificação que se encontra em desuso, economizamos processos e materiais construtivos. Isto não significa que a recuperação de uma edificação seja sempre mais econômica do que a demolição e a construção de uma nova edificação, pois, muitas vezes, as edificações existentes encontram-se por demais deterioradas. No entanto, ao mantermos o existente, diminuimos os processos da construção civil e reduzimos o desperdício de material.

### 3 RECONVERSÃO DE VAZIOS INDUSTRIAIS – PROJETOS REFERENCIAIS

Em praticamente a totalidade dos exemplos citados anteriormente, mesmo nos exemplos em que hoje possuem grandes planos de revitalização, ações de pequena escala os antecederam. Estas primeiras ocupações de espaços ociosos e de vazios urbanos acontecem, na maioria dos casos, pouco a pouco, a partir de um despertar criativo de pioneiros, que, muitas vezes, corajosamente, enfrentam o pior lado dessas áreas degradadas, como sujeira, áreas de consumo de droga e prostituição, pois acreditam em uma real renovação para a área e, além disto, conseguem visualizar o grande potencial da área antes que a cidade tenha voltado a enxergá-los. O fato é que é o sucesso destas primeiras ocupações é o que faz com que se inicie um processo de redescoberta da zona pelo restante dos habitantes, processo muito controverso, sobre o qual já discorremos anteriormente, conhecido como gentrificação.

Trataremos de três exemplos destas ocupações. O primeiro realizado por incorporadoras, construtoras ou empreendedores que vão na contramão das tendências de ocupações das áreas novas da cidade, buscando construir grandes empreendimentos, muitas vezes, multifuncionais. Este tipo de empreendimento requer grandes terrenos que, na maioria dos casos, em outras áreas mais consolidadas, não existem. No primeiro exemplo, trataremos o enfoque de como a renovação de uma estrutura obsoleta pode servir como catalizador da renovação de uma zona tornando-se um referencial para essa. O segundo e o terceiro exemplos são empreendimentos que abrigam empresas da área criativa (design, arquitetura, moda, fotografia, etc.) e que buscam zonas menos valorizadas, em que consigam ocupar maiores espaços, ou espaços com características específicas para a função da empresa e que não são encontrados em zonas tradicionalmente comerciais da cidade. Estes espaços podem ser galpões, depósitos, edifícios com grandes espaços internos, pés direitos generosos e poucas divisões, e são característicos de uma arquitetura industrial.

### 3.1 RECONVERSÃO URBANA ESPONTÂNEA REFORÇADA POR UM CATALIZADOR – MEAT PACKING DISTRICT + HIGH LINE, NOVA YORK, NY, EUA.

Em 1886, na zona conhecida hoje como *Meatpacking District* (MPD), foi aberto o Gansevoor Market, um mercado de compra e venda de itens de produção que, depois, foi se especializando em carnes. Por volta de 1900, os matadouros e empacotadoras de carnes começam a ocupar a zona, que, em 1930, já contava com cerca de 250 empresas do ramo. Por este motivo, a zona, nesta época, era suja e sentia-se o mau cheiro no ar. Na década de 60, clubes noturnos gays começam a aparecer e, em 1980, mais de uma dúzia de clubes de sexo já está localizada na área, a vida noturna começa a ser atrativo do local e as empresas ligadas ao ramo de carnes começam a diminuir.

No local, havia uma via de trens elevada, a *High Line* (Fig. 17), que ligava o segundo pavimento das empresas de carne para transportes das mercadorias. Mas, já em 1980, ela deixou de funcionar. Em 1990, o MPD era uma das zonas mais criminalizadas da cidade com drogas, prostituição e crimes ocorrendo pelas ruas. Estes crimes só começaram a diminuir no começo dos anos 2000 com reforço policial. Entre 1990 e 2000, o aluguel era barato e isto incentivou artistas a ocuparem a zona em busca de espaços maiores e não tão onerosos quanto em outras áreas da cidade. Esta ocupação por artistas e o início de uma vida noturna mais agitada atraiu investimentos de alguns restaurantes que buscavam a estética alternativa do bairro. Isto foi o que deu início à gentrificação do local, à atração de negócios mais caros e a empreendimentos de maior valor.

No quarteirão formado pelas ruas 15th e 16th e a 9ª e 10ª Avenidas, está o *Chealsea Market* (Fig. 15), que é um misto de *foodcourt* urbana e shopping center. Ali funcionava a *National Biscuit Company*, mais conhecida como a Nabisco. Lugar de criação do biscoito Oreo. Nos anos 50, a Nabisco se mudou para uma fábrica em outro lugar e o prédio foi usado por pequenas indústrias. Nos anos 90, os investidores também se interessaram e chamaram designers para recriar a longa arcada interior com lojas, mercados e restaurantes. Os inquilinos são estimulados a se cooperarem mutuamente, como, por exemplo, os mercados e as padarias suprem os restaurantes. O prédio tem escritórios que foram alugados para empresas ligadas à mídia, como a Oxygen Network, EMI Music e até o Google.

**Figura 15** - Interior do Chelsea Market

**Figura 16** - Edificação reconvertida ao lado do Chelsea Market. Antigas edificações industriais no Meatpacking District são reconvertidas a novos usos e, muitas vezes, são adicionados novos elementos que reforçam a presença de novos usos.



Fonte: Fotografia do autor.

Em 1999, foi fundada a associação *Friends Of The High Line*, por Joshua David and Robert Hammond, dois moradores das proximidades. Esta associação lutava contra a demolição da via elevada e a transformação desta em um parque. A partir disto, foram iniciados os estudos e aberto um concurso de ideias para a reutilização da estrutura. Este concurso foi vencido pelos escritórios Diller Scofidio + Renfro, James Corner Field Operations e Piet Oudolf. O projeto foi executado em três fases (Fig. 19). Em junho de 2009, foi aberta a primeira parte do High Line Park (Fig. 18) (Gansevoort Street – West 20th Street) que teve investimento de mais de US\$ 50 milhões do governo é um dos pontos turísticos mais visitados de Nova York, com cerca de 4.8 milhões de visitantes, no ano de 2013. (Disponível em: <[http://www.nytimes.com/2014/10/02/nyregion/high-line-draws-millions-but-de-blasio-isnt-one.html?\\_r=0](http://www.nytimes.com/2014/10/02/nyregion/high-line-draws-millions-but-de-blasio-isnt-one.html?_r=0)>). Em junho de 2011, foi aberta a segunda parte do *High Line Park* (West 20th Street – West 30th Street) e, finalmente, em setembro de 2014, foi aberta a terceira parte sobre a *RailYards* (pátio de manobras), celebrando 15 anos de luta da associação pela preservação desta estrutura (Fig. 19) (Fonte: <http://www.thehighline.org/about>). Não por menos, no simpósio temático “Urbanidade para os Bilhões”, coordenado pelo Professor Lineu Castello, no ENAMPARQ (Encontro nacional de pesquisa e pós-graduação em Arquitetura), em outubro de

2014, em São Paulo, apresentamos, em dois artigos, o estudo de caso do *High Line Park* como forma a fomentar a discussão sobre a geração de urbanidade por meio da reutilização de antigas infraestruturas obsoletas e com a participação conjunta da comunidade. (Disponível em: <<http://www.anparq.org.br/dvd-enanparq-3/htm/Artigos/ST/ST-EPC-006-4.pdf> e <http://www.anparq.org.br/dvd-enanparq-3/htm/Artigos/ST/ST-EPC-006-1-CASTELLO.pdf>>).

Quanto ao projeto arquitetônico e paisagístico do parque, esse respeitou a imagem da estrutura intacta, inclusive como ela foi se transformando com a passagem do tempo, o crescimento natural da vegetação e a pátina na estrutura causada pela ação das intempéries. Segundo o site da Associação, a plantação é descrita da seguinte maneira:

Projeto de plantio de The High Line é inspirada na paisagem auto-semeada que cresceu nas vias férreas fora de uso elevados durante os 25 anos após trens pararem de correr. As espécies de plantas perenes, gramíneas, arbustos e árvores foram escolhidas pela sua rusticidade, sustentabilidade e textural e variação de cor, com foco em espécies nativas. Muitas das espécies que originalmente cresceram abaixo dos trilhos do High Line são incorporados à paisagem do parque (Disponível em: <[www.thehighline.org](http://www.thehighline.org)>).

**Figura 17** - High Line na época de funcionamento dos trens

**Figura 18** - High Line hoje em dia reconvertida em parque urbano.



Fonte: Disponível em: <<https://placesjournal.org/article/above-grade-on-the-high-line/>> e <[www.artribune.com](http://www.artribune.com)>. Acesso em: 16 set. 2014.

**Figura 19-** High Line – Fases 1 e 2 em branco e fase 3 em verde.



Fonte: Disponível em:

<[http://ny.curbed.com/archives/2013/11/12/here\\_now\\_the\\_giant\\_verdant\\_bowl\\_in\\_the\\_next\\_high\\_line\\_phase.php](http://ny.curbed.com/archives/2013/11/12/here_now_the_giant_verdant_bowl_in_the_next_high_line_phase.php)>. Acesso em: 5 out. 2014.

O *High Line Park* não foi a primeira experiência de reutilização de uma antiga linha férrea em desuso como parque urbano, tampouco foi a primeira experiência executada sobre trilhos elevados. Existe, em Paris, o parque *Promenade Plantée* (Fig. 20), o qual foi executado no ano de 1994 em uma antiga ferrovia elevada de 4,5 km de extensão. Sob as 71 arcadas que sustentam esta via elevada, desde 1997, estão localizadas lojas e galerias de artes, conhecido como *Viaduct des Arts* (Viaduto das Artes) (JARDIM, 2012). Este foi o projeto citado diversas vezes como referência durante o processo que clamava pela transformação desta estrutura abandonada em parque. No entanto, este parque nunca teve a fama e o espetáculo que hoje possui sua “filha” americana. O projeto parisiense possui dificuldade de acessibilidade e não está em uma zona tão central e turística quanto o Nova-iorquino.

**Figura 20** – Promenade Plantee, Paris, França.



Fonte: Disponível em: <[www.thetimes.co.uk](http://www.thetimes.co.uk)>. Acesso em: 05 out. 2014.

Assim como surgiu o termo *Efeito Bilbao*, cunhado por Charles Jenks no livro “*Iconic Building – The power of enigma*”, de 2005, referenciando-se às revitalizações de áreas urbanas ativadas por um equipamento cultural, referenciando-se ao Museu *Guggenheim* na cidade de Bilbao, na Espanha, hoje, nasce um novo termo, de origem imprecisa, o *Efeito High Line*, referenciando-se ao efeito gerado pela reutilização de antigas estruturas industriais para uso público e coletivo. Bloomingdale Trail, em Chicago, e o Reading Viaduct, em Callowhill, na Califórnia, são exemplos de projetos de transformação de antigas estruturas férreas elevadas em parque que estão em andamento em outras cidades dos Estados Unidos. Mas Nova Iorque continua na vanguarda destes projetos. Exemplo disso são os Projetos “Queensway” (Fig. 21 e 22) e “The LowLine” (Fig. 23 e 24). O primeiro que utiliza outra linha de trens, que possui trechos elevados e outros não para transformarem um grande parque linear, e o segundo que reutilizará a infraestrutura subterrânea desativada, transformando-o em uma surpreendente área verde abaixo da vida cotidiana da cidade. A identificação do parque *High Line* como marco de revitalização para a zona do Meatpacking District é, definitivamente, um marco de

como é possível gerar urbanidade por meio da reutilização de antigas estruturas, sem destruí-las, reforçando a história e o espírito do lugar.

**Figura 21 e 22** - Queensway hoje e projeto de reconversão em parque.



Fonte: Disponível em: <[www.thequeenswayproject.com](http://www.thequeenswayproject.com)>. Acesso em: 10 out. 2014.

**Figura 23 e 24**- The LowLine hoje e projeto de reconversão em parque.



Fonte: Disponível em: <[www.thelowline.com](http://www.thelowline.com)>. Acesso em: 10 out. 2014.

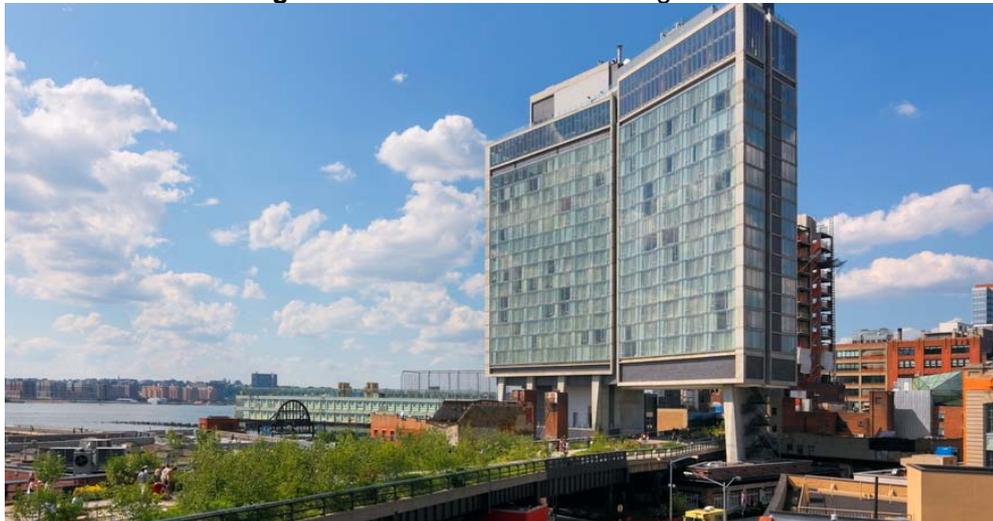
Hoje, o *High Line Park* é tido como um ícone da região, e, como não poderia ser diferente, os terrenos mais valorizados da zona são aqueles lindeiros ao parque ou que permitam vistas desse (Fig. 25 e 26). Nas imagens 29 e 30, verificamos a presença de diversas edificações de arquitetos estrelas no entorno e alguns destes passam por cima do parque, como o hotel *The Standard High Line* (Fig. 27) do escritório Polshek Partnership, ou se debruçam sobre ele, como o residencial *HL23* do arquiteto Neil Denari (Fig. 28 e 29).

Figura 25 e 26 - Edifícios de “arquitetos estrela” no entorno da High Line.



Fonte: Disponível em: <[www.nymag.com](http://www.nymag.com)>. Acesso em: 10 out. 2014.

Figura 27 - Hotel The Standard High Line.



Fonte: Disponível em: <[www.standardhotels.com](http://www.standardhotels.com)>. Acesso em: 10 out. 2014.

**Figura 28 e 29** - Edifício residencial HL23 visto desde o High Line Park e desde a rua.



Fonte: fotografias do autor.

Devido à função exercida por esta via fazendo a conexão entre as manufaturas, em diversos pontos, ela atravessa as edificações como pequenos túneis. Desta maneira, o carregamento das mercadorias era direto e abrigado das intempéries entre o trem e a indústria. Hoje, com a reconversão da via em parque, estes pontos de carregamento junto às edificações produzem um local abrigado que é ocupado por bares, cafés, lojas e feiras (Fig. 30). Além disto, ao contrário do que talvez possa se imaginar, esta via elevada não passa por cima das vias de circulação urbana, ela permeia por dentro da quadra. Sendo assim, diversos espaços vazios são gerados abaixo dela. Estes “loose spaces” têm, aos poucos, sendo ocupados por diversas maneiras a partir da vitalidade que se espalha desde o *High Line Park*. Castello nomeia o fenômeno descrito acima como *placeleaks*, cuja tradução literal seria “vazamento de lugar”:

... cidade é tão fortemente marcada pela convivência interpessoal que as próprias interações que se desenrolam no interior das heterotopias acabarão por provocar um ‘derramamento’ de sua energia, esparramando-a para seus entornos. [E caso Julian Assange não imponha nenhum óbice nem estipule qualquer interdição, fica combinado que a denominação desse novo fenômeno passe a se chamar ‘PlaceLeaks’ (CASTELLO, 2013).

Este fenômeno ocorre quando um lugar que possui grande energia agregadora de pessoas produz um efeito que não somente o espaço em si seja ocupado, mas também suas adjacências. Este tipo de fenômeno ocorre em variadas situações, como na ocupação do entorno de pontos turísticos ou, até mesmo, em bares muito movimentados que animam as calçadas das cidades.

Esta energia que se espalha para as adjacências do *High Line Park* é tão significativa que os espaços abaixo dele estão sendo procurados para usos fixos. Um dos casos mais recentes foi anunciado em junho de 2014 pela *Lisson Gallery* de Londres, que abrirá uma filial ainda em 2015 em uma nova construção abaixo dos trilhos do parque (Disponível em: <<http://www.lissongallery.com/news/lisson-gallery-to-open-new-york-gallery>>).

**Figura 30** - Espaço entre os trilhos do *High Line Park* e antigas indústrias reconvertidas a novos usos. A animação destes espaços é gerada por atividades como cafés e bares.



Fonte: fotografia do autor.

**Figura 31** - Loosespace abaixo dos trilhos do High Line Park.

**Figura 32** - Loosespace abaixo dos trilhos do High Line Park ocupado para um evento.



Fonte: fotografia do autor.

Fonte: Lineu Castello

### 3.2 A OCUPAÇÃO DO ESPAÇO PELA INDÚSTRIA CRIATIVA

No estudo deste tipo de ocupação, é necessário compreender que, recentemente, tem aumentado a procura em torno de expressões alternativas, a fim de encontrar uma maior individualidade. À medida que a sociedade vai perdendo os seus costumes ao tornar-se cada vez mais globalizada, elementos que a relacionam com a história passam a ser vistos como identidade urbana. A procura pela individualidade tem levado a um aumento do consumo de bens e produtos que ajudem a diferenciar quem os consome. Estas características acabaram por refletir a transformação como a cultura interfere na formação da cidade. O potencial econômico de áreas culturais se insere profundamente nos hábitos urbanos. Pode-se, então, dizer que estas atividades culturais, que trazem animação para o local e o entorno, possuem grande potencial regenerativo.

Verificamos que, em muitos casos, não é possível esperar por grandes planejamentos. Nos processos de revitalização mais orgânicos, que nascem a partir de iniciativas menores, as ações vão acontecendo pouco a pouco até tornarem-se visíveis aos que não estão participando destas ações. Usualmente, uma pequena parcela população residente e uma nova leva de ocupantes se interessam por estas áreas e esta primeira ocupação acaba por atrair novas levas de ocupantes. As primeiras reocupações destas zonas ocorrem devido às facilidades que fizeram destas áreas serem ocupadas antigamente pelas indústrias, como a facilidade de

acesso, proximidade com outras zonas e devido a novos atrativos, normalmente relacionados ao baixo valor do solo e a espaços mais generosos para habitação ou para que suas atividades profissionais sejam desenvolvidas.

Nestes empreendimentos de menor escala, principalmente nos que exercem funções comerciais, nota-se a importância da maneira como a edificação se relaciona com seu entorno, pois a animação do ambiente público pode ser gerada por meio das atividades que, devido aos novos usos, ocorrem no ambiente privado. Por meio desta diminuição dos limites entre o público e o privado, a comunidade se sente convidada a participar, criando uma sensação de pertencimento ao lugar. Não é raro, nestes casos, verificar que, no entorno da edificação, sempre algo está ocorrendo: há pessoas conversando, há pessoas comercializando artigos, há pessoas sentadas em escadas, enfim, há pessoas utilizando a cidade. Este é mais um exemplo deste derramamento de energia, chamado de *PlaceLeaks*, por Lineu Castelo.

### **3.2.1 LX Factory, Alcântara, Lisboa, Portugal**

Na cidade de Lisboa, em Portugal, o empreendimento LX FACTORY apropriou-se de uma antiga ruína industrial de 23.000m<sup>2</sup> edificadas situadas na freguesia de Alcântara e que serviu de sede para a Companhia de Fiação e Tecidos Lisbonense (um dos mais importantes complexos fabris de Lisboa) para transformá-lo em um centro para os empreendedores da área criativa, um centro de artes e, também, de eventos.

A Companhia de Fiação e Tecidos Lisbonense data de 1838, por volta de 1844 a 1846, se sucederam alguns episódios que levaram à transferência da fábrica. Foi com aparecimento de um terreno na zona ribeirinha de Santo Amaro que a Companhia viu a oportunidade de se estabelecer num local com ótimas potencialidades. Constituído por cerca de 36.000m<sup>2</sup>, de frente para o rio Tejo. A Companhia de Fiação e Tecidos Lisbonense criou, em Santo Amaro, um edifício principal inovador. Um grande conjunto industrial de pedra e ferro. Iniciada a sua construção em 1846 e inaugurada em 1849.

A companhia começou a ter problemas com a crise de 1917 e, após a desativação da fábrica, este local foi vendido para outras empresas e ficou subutilizado. Segundo De Carvalho (2009), diversos projetos foram propostos para

esta área industrial por grandes nomes da arquitetura, como Arq. Siza Vieira, Arq. Jean Nouvel, Arq. Sua Kay, Arq. Frederico Valsassina e Manuel Aires Mateus, entretanto, nenhum projeto foi posto em prática. Em 2005, as edificações da antiga Fiação Lisboense foram adquiridas pela empresa *Mainside*, que desenvolve empreendimentos imobiliários ligados à reabilitação urbana. O Eng. Queirós Carvalho, administrador da empresa, descreve a atuação da empresa e o interesse na compra da área:

Compramos imóveis edificados para os quais desenvolvermos projetos, que lhe dão um uso adaptado ao presente. Consideramos que a reabilitação é um fator muito importante e promissor, pois as cidades estão bastante abandonadas. A reabilitação é um potencial de negócio difícil, mas que dá outros resultados e outras mais-valias que não obtemos num negócio imobiliário tradicional, daí termos apostado nesta área. A atuação da empresa foca na compra imóveis edificados para os quais desenvolvem projetos que lhe dão um uso adaptado ao presente (Disponível em: <[www.lxfactory.com/ficheiros/noticias/aae89ede12927f3477a2b7df6636613d.pdf](http://www.lxfactory.com/ficheiros/noticias/aae89ede12927f3477a2b7df6636613d.pdf)>).

**Figura 33 e 34** - Companhia de Fiação e Tecidos Lisboense em estado de abandono.



Fonte: Disponível em: <[www.patrimoniocultural.pt](http://www.patrimoniocultural.pt)>. Acesso em: 11 out. 2014.

Entretanto, permanece a intenção da câmara municipal de fazer um planejamento urbano da área. Sabendo que seria um processo longo até que este plano urbanístico fosse posto em prática, a *Mainside* decidiu-se por utilizar o espaço, tal qual ele se apresentava, em caráter temporário e informal, consistindo num conjunto de atividades ligadas à criatividade e à cultura. As edificações estavam num estado de relativa boa conservação, apesar de alguns edifícios estarem abandonados há algum tempo e com risco de ruptura, a opção foi por consolidar o patrimônio existente, conservar o que estava, e limpar tudo o que era excesso. Foi aí

que surgiu o projeto LX FACTORY, cuja descrição, segundo o site do empreendimento, é a seguinte:

Uma fração de cidade que durante anos permaneceu escondida é agora devolvida à cidade na forma da LXFACTORY. Uma ilha criativa ocupada por empresas e profissionais da indústria também tem sido cenário de um diverso leque de acontecimentos nas áreas da moda, publicidade, comunicação, multimídia, arte, arquitetura, música, etc. gerando uma dinâmica que tem atraído inúmeros visitantes a redescobrir esta zona de Alcântara. Em LXF, a cada passo vive-se o ambiente industrial. Uma fábrica de experiências onde se torna possível intervir, pensar, produzir, apresentar ideias e produtos num lugar que é de todos, para todos (LX FACTORY, Disponível em: <[www.lxfactory.com](http://www.lxfactory.com)>).

Iniciado em 2007, o LX FACTORY possui caráter efêmero, tendo como objetivo a manutenção das características do edifício e intervenções somente no seu interior de maneira sutil, utilizando novos elementos para subdivisão dos espaços de forma que, assim, seja mantido o máximo de memória sobre o lugar.

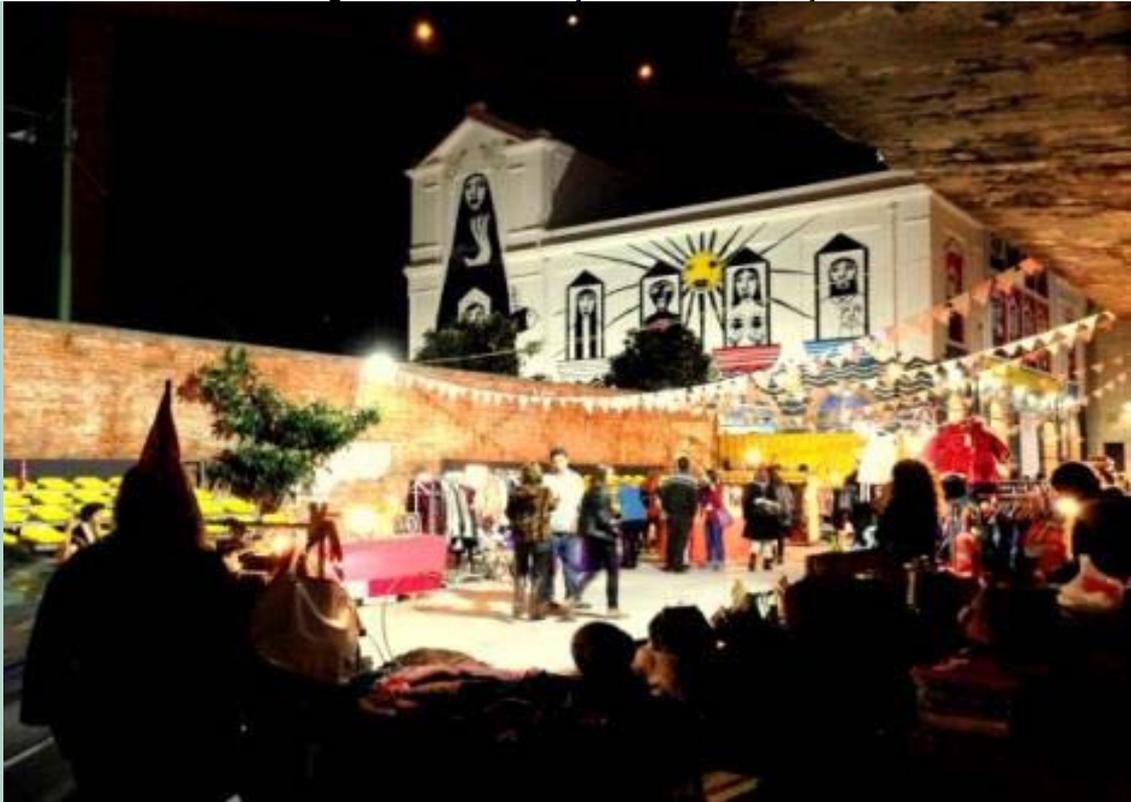
No LXFACTORY, diversas atividades são realizadas, mais de 90 empresas estão instaladas no local gerando uma grande diversidade de usos. As atividades são as mais variadas, existindo ateliers de design, empresas de publicidade, escritórios de arquitetura, livrarias, salas de espetáculos, cafés e restaurantes.

Os encontros entre os ocupantes, normalmente, ocorrem nas ruas internas do empreendimento, assim como nos cafés e restaurantes. As ocupações alternativas ocorrem das mais variadas formas nesses espaços de passagem que se tornam espaços de permanência quando estes são utilizados como feiras e locais de apresentações.

Este empreendimento busca trazer novo significado a um local sem abrir mão de sua história. De maneira empreendedora e criativa, oferece à cidade lugares com maior vitalidade e urbanidade resgatando a história e possibilitando a apropriação do local pela população como se fosse um espaço de uso público.

O LX FACTORY engloba a reciclagem de uso de uma edificação industrial, ocupando-a com atividades da economia criativa e o mais importante: faz com que a comunidade participe do processo de reconstrução do lugar. Por meio de atividades que a convidam a conhecer os novos usos que agora ocupam estas edificações históricas, a comunidade tem a oportunidade de vivenciar um espaço diverso e livre para apropriação, que permite usos alternativos e não estanques ao local. Um espaço com menos regras, um *loose space* (FRANCK; STEVENS, 2007) reapropriado e ressignificado.

**Figura 35** – Festa nos jardins da LX factory.



Fonte: Website SpottedbyLocals (Disponível em: <[www.spottedbylocals.com/lisbon/lx-factory/](http://www.spottedbylocals.com/lisbon/lx-factory/)>).  
Acesso em: 12 out. 2014.

**Figura 36** – Feira nos jardins da LX factory.



Fonte: Disponível em: <[www.bigcitiesbrightlights.wordpress.com](http://www.bigcitiesbrightlights.wordpress.com)>. Acesso em: 12 out. 2014.



Construída na década de 1930 e desativada no início da década de 1990, esta foi a primeira fábrica de café torrado e moído, chocolates e bombons instalada no Brasil. A fábrica possui um conjunto edificado de mais de 16.000m<sup>2</sup> divididos em 6 andares e localiza-se em uma região de histórico industrial que, hoje, sofre com o abandono e a subutilização de sua infraestrutura.

**Figura 38** – Vista externa das edificações da Fábrica da Bhering.



Fonte: Disponível em: <[www.urbecarioca.blogspot.com.br](http://www.urbecarioca.blogspot.com.br)>. Acesso em: 15 out. 2014.

Segundo entrevista concedida pelo empresário Ruy Barreto para o Jornal O Globo, em outubro de 2014, a história da transformação da antiga fábrica de doces e chocolates Bheringno, que vem se tornando um centro criativo, inicia-se por volta de 1970, quando esta fábrica é por ele adquirida. No entanto, a família possuía outros negócios e a fábrica ficou funcionando parcialmente até o final dos anos 80. Por esta época, houve uma tentativa de reutilização da fábrica para produção de merendas escolares, mas, já no início dos anos 90, a empresa viu a necessidade de encerrar suas atividades e, então, buscar alternativas do que seria feito com o conjunto edificado.

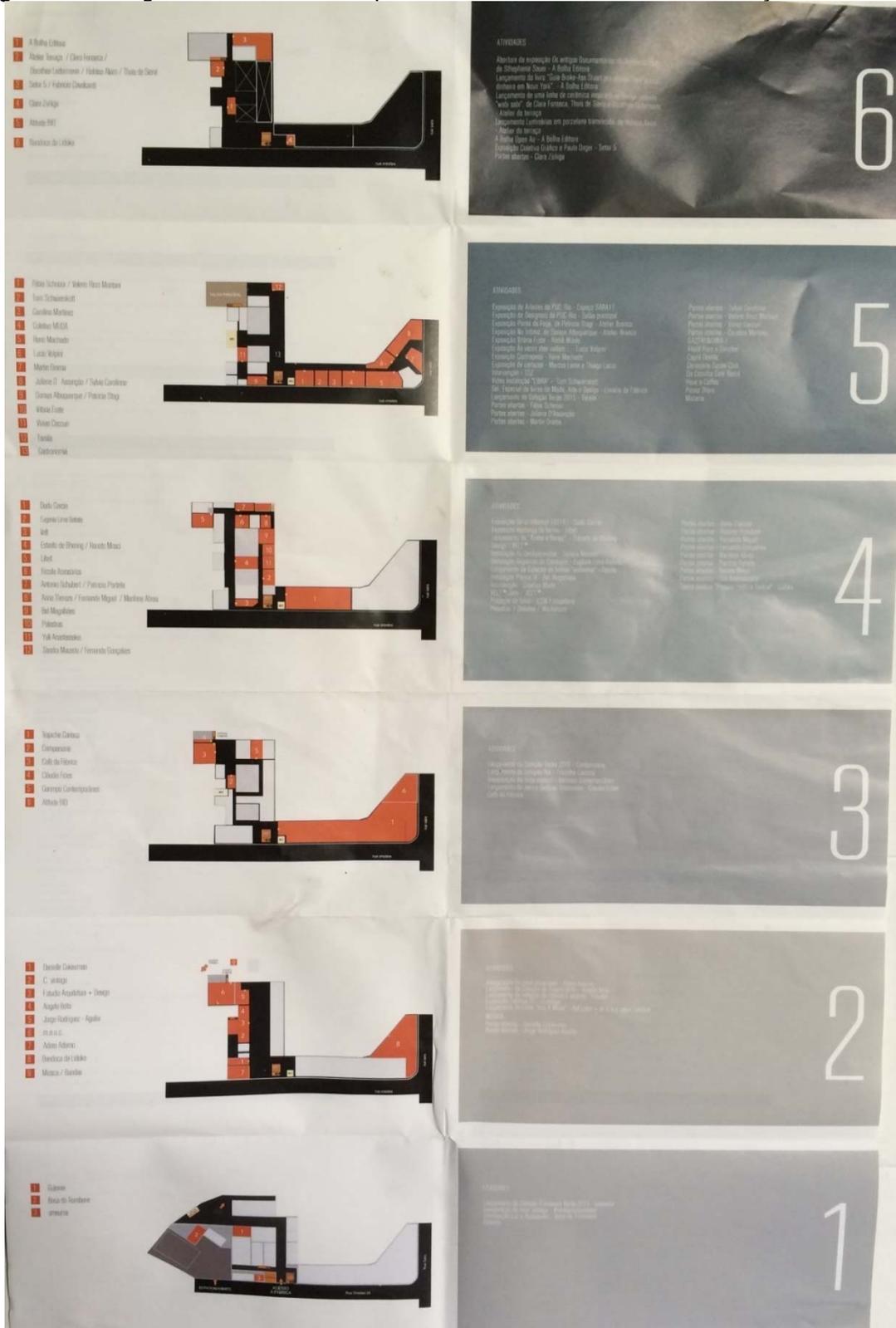
Foi, então, que o empresário decidiu por abrir duas novas empresas no espaço: a Bhering Estudios e a Bhering Locações. A primeira destinada à locação do espaço para filmagens de cinema e novelas, e a segunda com o intuito de locar espaços para artistas plásticos. Para atrair os artistas, o empresário não tinha um valor fixo para o aluguel, aceitando, segundo ele, o que o artista poderia pagar. Em

contrapartida, as obras de instalações necessárias aos inquilinos deveriam ser realizadas por conta própria. Já nos dias de hoje, os espaços são muito disputados, havendo, até mesmo, fila de espera para ocupação de um local na fábrica.

Apesar do sucesso que este local tem obtido ao se reconverter em um “centro criativo”, existe um problema judicial em andamento. Devido a dívidas com a União, a fábrica foi a leilão e arrematada por um valor muito abaixo de mercado por uma empresa que pretendia, segundo o blog Urbe Carioca (Disponível em: <<http://urbecarioca.blogspot.com.br/2012/08/antiga-fabrica-bhering-uma-confusao.html>>), transformá-lo em um centro cultural com teatro, restaurante e cervejaria, e disponibilizar áreas para aluguel a artesãos, no entanto, houve inúmeros rumores que o que a empresa realmente pretendia era transformá-lo em um shopping center. Com isto, houve a tentativa de despejo dos ocupantes, que se uniram em uma disputa judicial pelo imóvel. Em 2012, o imóvel foi tombado pela prefeitura e o leilão foi anulado.

A posse atual da fábrica não é clara e muitas informações não são divulgadas, mas, em visita ao local, pude perceber que os ateliers e demais atividades criativas estão em pleno funcionamento. São mais de 80 empresas funcionando no local em que, há pouco mais de 10 anos, nada disso poderia ser imaginado de um local que estava em vias de deterioração. Hoje, o empreendimento já conta com um mapa com a localização dos ateliers em todas as plantas da antiga fábrica a fim de facilitar o visitante no reconhecimento do local (Fig. 39).

Figura 39 - Fotografia do folder com as plantas da fábrica mostrando a localização dos ateliers.



Fonte: Fábrica da Bhering

A estética industrial do local é mantida, inclusive não existem indícios de intenções de renovação plástica (Fig. 40, 41, 42). A imagem da pátina do tempo

adquirida com o desgaste dos anos permanece como maneira de reforçar a identidade do local e a imagem de renovação é dada pela animação gerada pelas atividades que ocorrem no seu interior (Fig. 43 e 44).

**Figura 40** - Espaços internos da fábrica mantêm o caráter industrial e o desgaste do tempo.



Fonte: fotografias do autor

**Figura 41 e 42** - Espaços internos da fábrica mantêm o caráter industrial e o desgaste do tempo.



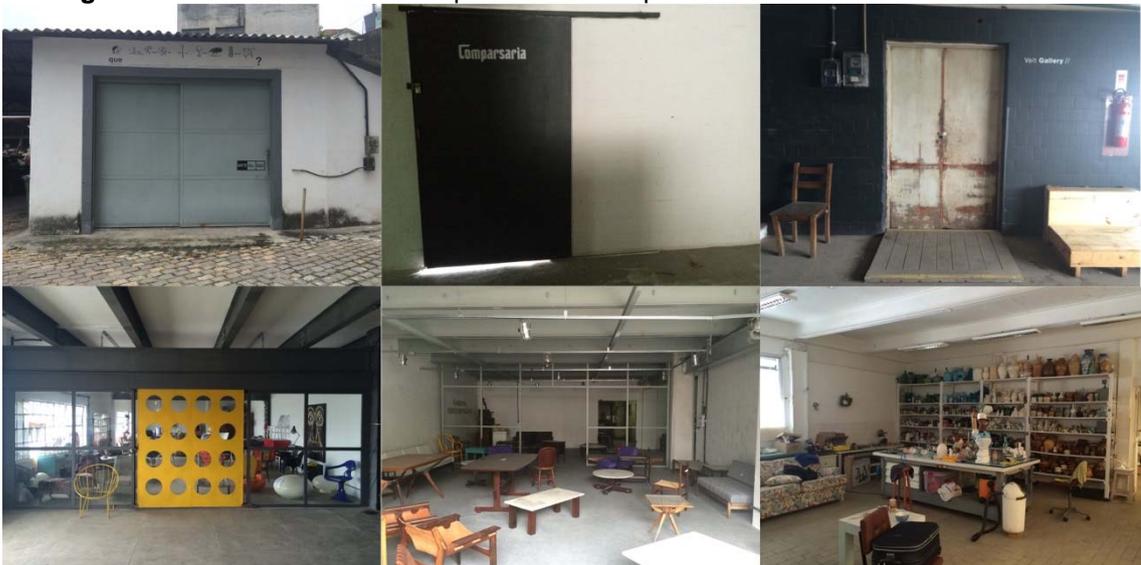
Fonte: fotografias do autor

**Figura 43** - Artistas de diversas áreas ocupam a fábrica expondo seus trabalhos de forma criativa.



Fonte: Disponível em: <<http://evelynb.com.br/visoes/noticias/bhering-resiste/>>. Acesso em: 20 out. 2014.

**Figura 44**- Ateliers se distribuem pela fábrica ocupando-a das mais variadas maneiras.



Fonte: fotografias do autor

O interesse pelo local vem se reafirmando com a passagem do tempo, prova disto é que a Semana Design Rio (Fig. 45), que ocorreu em novembro de 2014, incluiu a Bhering como um dos locais do evento. Durante os dias da semana, a

fábrica está aberta e em pleno funcionamento, entretanto, as atividades se concentram dentro dos ateliers. Em dias de evento, chamado “Fábrica Aberta” (Fig. 46), nos quais, normalmente, ocorrem em finais de semana ou feriado, o visitante pode visitar os ateliers, conversar com os ocupantes e participar das diversas atividades que são promovidas lá, como espetáculos de teatro, dança, performances, exposições de arte e fotografia. Estes eventos são divulgados em redes sociais e no *website* do empreendimento, e é nestes dias que realmente se tem a dimensão do potencial regenerativo que a indústria criativa tem sobre áreas degradadas. Não só o conjunto ganha vida, mas o entorno parece transbordar vitalidade. A circulação de pessoas pelo bairro cresce imensamente gerando um real espírito de urbanidade para este bairro que sofre o descaso de uma área industrial decadente.

**Figura 45** – Semana Design Rio reuniu mais de 50 mil pessoas no local.



Fonte: Disponível em: <<http://brasileiros.com.br/2014/11/ex-fabrica-de-chocolates-do-rio-hoje-e-espaco-de-criacao-e-exposicao/>>. Acesso em: 20 out. 2014.

**Figura 46** – Festa durante o evento “Fábrica Aberta”, no qual é possível visitar os ateliers e conversar com os artistas.



Fonte: Disponível em: <<http://caiobraz.com.br/>>. Acesso em: 20 out. 2014.

### 3.3 ANÁLISE COMPARATIVA ENTRE MEATPACKING DISTRICT + HIGH LINE, LX FACTORY E FÁBRICA DA BHERING

Embora os três casos ocorram em áreas industriais degradadas, eles possuem grandes diferenças. A primeira delas é em relação à temporalidade do processo de ocupação. Os empreendimentos *LX Factory* e *Fábrica da Bhering* são muito mais recentes que a retomada da área do *Meatpacking District*, o que faz com que as características de uma área industrial abandonada sejam muito mais presentes nos casos português e brasileiro. No caso americano, verificamos que a área já está em acelerado processo de ocupação e também de gentrificação. Em toda a região, não somente no entorno do *High Line Park*, é possível verificar a presença de empreendimentos de classe alta, hotéis de luxo, restaurantes e lojas de grife. Mesmo as edificações remanescentes, que ainda evocam o espírito do lugar com um passado industrial, muitas vezes, são descaracterizadas a fim de venham a atender as ocupações pelos novos usos que estão sendo inseridos.

Além disto, verificamos a diferença em relação à escala e quanto aos agentes envolvidos. Enquanto os casos Lisboense e Carioca ocupem apenas uma indústria,

ou seja, um conjunto de edificações, e tratem-se, na verdade, de empreendimentos privados, o caso Nova-iorquino permeia-se por um bairro inteiro (se analisarmos os efeitos a partir do *High Line Park*, atinge, ainda, o bairro de *Chelsea*) e trata-se de um espaço aberto de caráter público pontuado por diversas atividades comerciais que ativam as dinâmicas e ações dos usuários. Estas diferenças são deveras relevantes, visto que, nos casos no quais se ocupa um empreendimento apenas, este pode definir suas estratégias de forma independente desenvolvendo ações de promoção que partem exclusivamente do capital privado. Por outro lado, quando se trata de um bairro, são necessárias maiores articulações governamentais e com os outros agentes envolvidos. No caso do *High Line Park*, os agentes são a associação *Friends of the High Line*, o governo e as diversas atividades que possuem conexão direta ou indireta com o parque, como atividades comerciais que utilizam o parque ou que são lindeiras a este. Além disto, no caso do *High Line Park*, faz-se necessário criar uma identidade, que é alcançada por associações entre estes agentes envolvidos e pelo próprio parque que funciona como catalizador desta revitalização e como marco para a região.

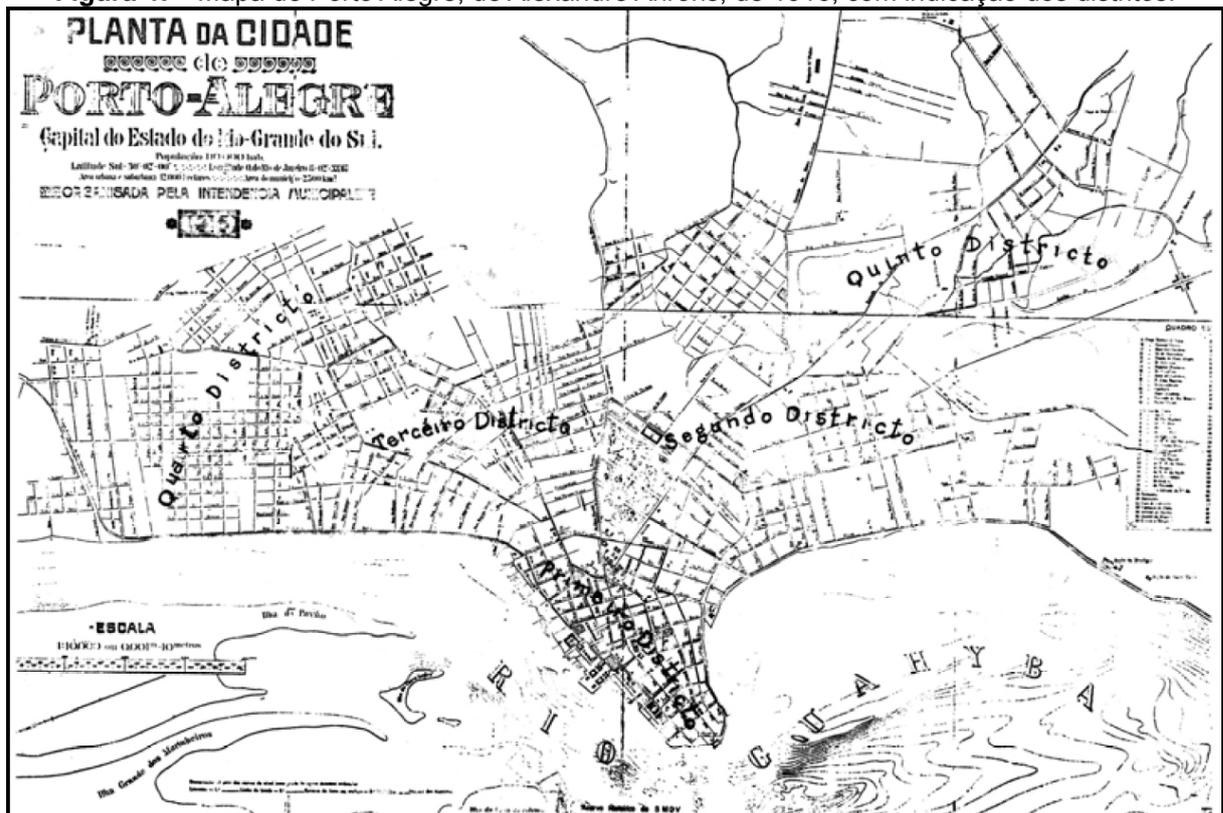
Contudo, vemos que estratégias diversas funcionam de maneira similar, atraindo novos ocupantes, maior vitalidade e um crescente sentimento de urbanidade para a zona. No entanto, muitas vezes, os públicos atraídos por estes diferentes casos também divergem. A promoção do local como ponto de revitalização isolado em uma área industrial que preserva suas características originais tende a ser atraente para usuários que buscam se diferenciar dos padrões comerciais mais rígidos, como a comunidade criativa ou *hipster*. Por outro lado, a promoção de um bairro ou uma zona em larga escala, reforçada por um forte ícone arquitetônico, tende a ser mais plural, mais popular e possui maior poder gentrificador, tendo em vista que atrai mais turismo e acelera o processo de desenvolvimento econômico local, reconectando a região diretamente à cidade.

## 4 4º DISTRITO, PORTO ALEGRE

### 4.1 4º DISTRITO – PROCESSO DE OCUPAÇÃO E ABANDONO

Porto Alegre, até a metade do século XX, era dividida em distritos (Fig. 47), cada um com características próprias e sendo que o 4º possuía grande vocação industrial devido às proximidades com o lago Guaíba e rio Gravataí. No entanto, a ocupação desta zona começou a crescer a partir de 1880 e deu um salto na primeira metade do século XX. As principais indústrias do setor, por volta de 1950, eram Fiateci, Renner, Rio Guahyba e Varig, sendo que as três primeiras operavam no segmento têxtil.

**Figura 47** - Mapa de Porto Alegre, de Alexandre Ahrons, de 1916, com indicação dos distritos.



Fonte: Prefeitura Municipal de Porto Alegre.

Segundo Titton (2012), foi durante a 2ª Guerra que a zona consolidou a vocação industrial. Neste período, as indústrias de Porto Alegre ocupavam o 3º lugar do país, logo após o Rio de Janeiro e São Paulo. Titton (2012) complementa que, a partir da década de 1970, devido aos reflexos da recessão nacional, Porto Alegre

entra em um declínio da concentração das fábricas. Isto se deve, também, à grande enchente de 1941 (Fig. 48), que corroborou para o afastamento das indústrias das áreas mais baixas, ribeirinhas e alagadiças. Devido à dificuldade de encontrarem áreas mais altas para se instalar que possuísem facilidades de transporte, grande parte destas indústrias ruma em direção à região metropolitana. Além disto, nestas outras cidades, o valor do solo era mais baixo, a mão de obra era mais barata e possuíam mais incentivos fiscais dos governos locais.

**Figura 48** - Enchente de abril de 1941 na região central de Porto Alegre. Essa enchente foi o argumento para a construção do Muro da Mauá e da atual Dique/Avenida da legalidade que fazem parte do sistema de contenção contra as cheias do lago Guaíba no final dos anos 60 e início dos anos 70, separando, de vez, a população do lago.



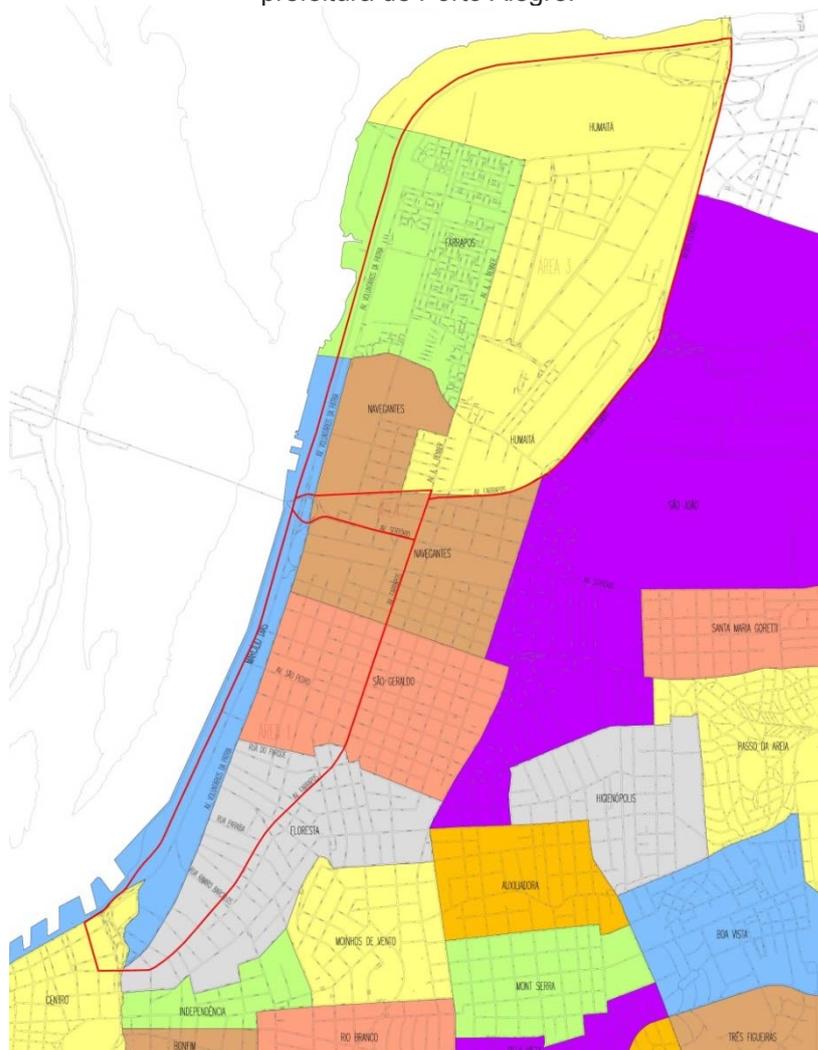
Fonte: Disponível em: <<http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=783292>>.  
Acesso em: 10 jan. 2015.

Outros fatores mais atuais que deixaram o local menos atrativo foram os diversos conflitos viários decorrentes das barreiras físicas originadas pelos corredores de ônibus da Av. Farrapos, a criação da atual Avenida da Legalidade (antiga Avenida Castelo Branco), via elevada sobre talude que faz parte do sistema de proteção contra enchentes do lago Guaíba, que separa a zona das margens do

referido lago. E, finalmente, pela linha de trens urbanos metropolitanos (TRENSURB) que corre paralelamente à Avenida da Legalidade.

Apesar de, hoje, a cidade não possuir mais a divisão por distritos, a área objeto de estudo deste capítulo permanece sendo reconhecida como o 4º distrito. Esta área compreende, segundo a prefeitura municipal de Porto Alegre, parte dos Bairros Floresta, São Geraldo, Navegantes, Farrapos Humaitá e Marcílio Dias (Fig. 49), destacado nas estratégias do PDDUA (Plano diretor de desenvolvimento urbano e ambiental) de estruturação urbana, qualificação ambiental, promoção econômica e produção da Cidade como espaço de revitalização urbana com reconversão econômica (L.C. n° 646, de 22 de julho de 2010).

**Figura 49** – Marcação de perímetro atual da zona do 4º distrito sobre mapa da divisão dos Bairros da prefeitura de Porto Alegre.



Fonte: Apresentação do Grupo de Trabalho do 4º distrito da Prefeitura Municipal de Porto Alegre.

Em 1998, foi produzido pela Prefeitura Municipal de Porto Alegre (PMPA) um relatório denominado “Projetos Integrados Modernização produtiva e inovação tecnológica: O 4º distrito em Porto Alegre”. Este estudo, que absorvia um outro estudo da prefeitura de 1995, chamado Porto Alegre Tecnópolis, buscava estratégias para reconversão de uso do território por meio da inserção de novas empresas da área de tecnologia, buscando inserir no 4º distrito um polo de inovação tecnológica, transformando-o em um corredor de urbanidade (delimitado entre as avenidas Sertório, Farrapos e da Legalidade) como meio de irradiar uma renovação urbana para toda a região. Este dito corredor de urbanidade, conforme texto do documento: “Pretende, prioritariamente a valorização do patrimônio cultural preservando e reciclando os usos dos exemplares mais significativos da arquitetura do período da industrialização em Porto Alegre, e a estruturação de um sistema de espaços abertos”. No entanto, apesar deste corredor de urbanidade estar presente no 2º Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental (PDDUA) de Porto Alegre e de todo este extenso estudo que associava uma seleção do patrimônio industrial a ser reconvertido com estratégias para reativação de um sistema policêntrico na zona.

O projeto acima não foi adiante por motivos que não são muito claros. Hoje, na prefeitura, existe o Grupo de Trabalho do 4º distrito (GT4º) que estuda a zona e maneiras de revitalizá-la. Este grupo dividiu a área em três quanto às estratégias para a sua reestruturação produtiva. Na Figura 47, temos as demarcações destas áreas. Em amarelo, a área de perímetro preferencial, na qual estão inseridos os dois estudos de caso deste trabalho. Esta é a zona mais solidificada do 4º distrito. Em roxo, a área do perímetro de transição, restrita ao entorno da Igreja Nossa Senhora dos Navegantes e da 1ª ponte do lago Guaíba. Em laranja, a área do perímetro PIEC (Programa Integrado da Entrada da Cidade) e da Arena do Grêmio, zona de mais recente ocupação. Este grupo de trabalho estabelece diretrizes gerais para novos projetos e projetos estratégicos que norteiem a reocupação. Na realidade, a maioria das diretrizes não é verdadeiramente projeto, tratam-se de intenções projetuais. Segundo informações do site da prefeitura, estas intenções são as seguintes:

Área 1 – Perímetro Preferencial: Revitalização Urbana e Reconversão econômica, prospecção de oportunidades para novos empreendimentos, miscigenação de usos, densificação/prospecção de unidades habitacionais por meio da reciclagem dos prédios, subutilizados e obras novas, alternativas para romper a barreira da Avenida Farrapos, alternativa de

conexão com o Centro Histórico, alternativas de romper a barreira física do Trensurb, valorização do patrimônio cultural x novas oportunidades de empreendimentos.

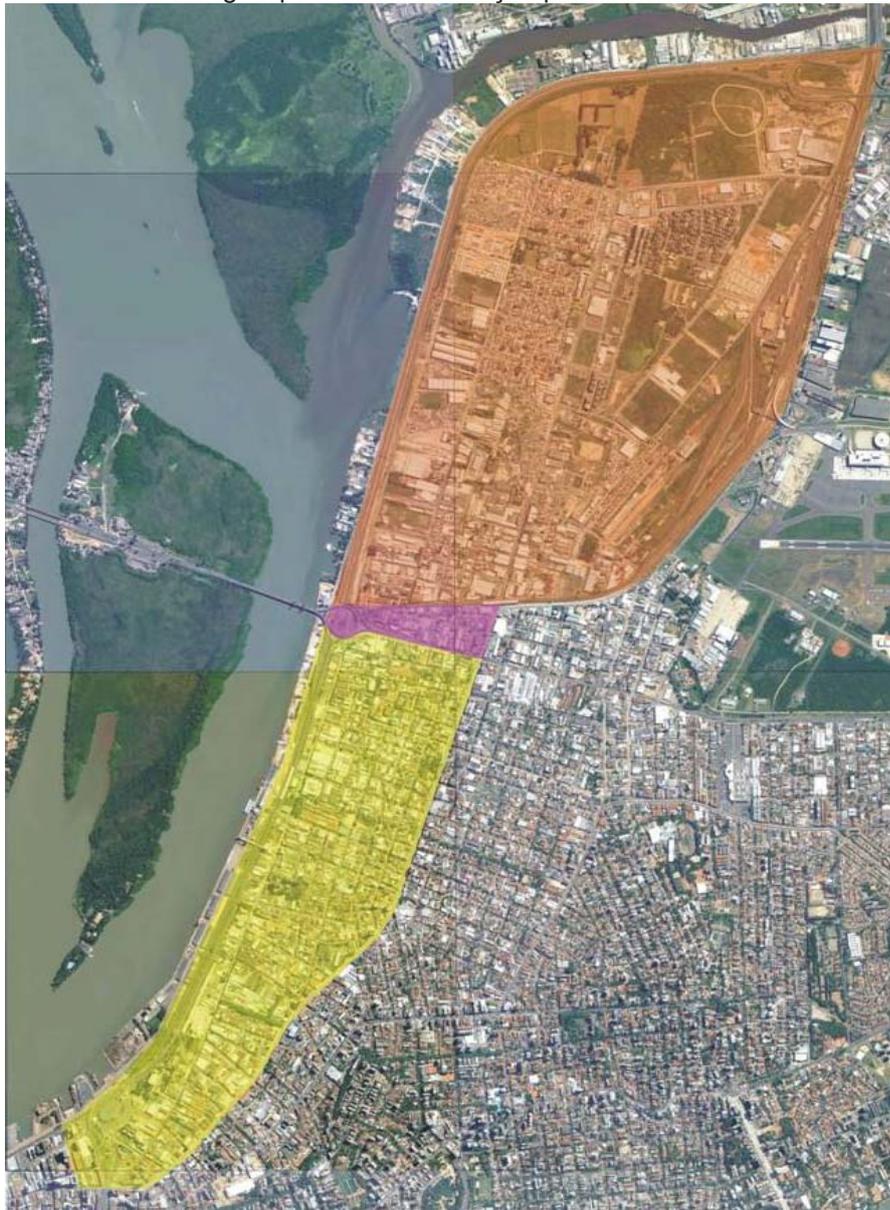
Área 2 – Perímetro de Transição: Qualificação do espaço Público, Resgate da conexão entre a Orla e a Área da Igreja dos Navegantes, Alternativas de conexão entre as Áreas 1, 2 e 3.

Área 3 – Perímetro PIEC e Arena do Grêmio: Acesso à cidade e à habitação, Desenvolvimento socioeconômico da região, Integração metropolitana. (Disponível em:

<[http://www2.portoalegre.rs.gov.br/spm/default.php?p\\_secao=150](http://www2.portoalegre.rs.gov.br/spm/default.php?p_secao=150)>).

Acesso em: 15 jan. 2015.

**Figura 50** - 4º distrito de Porto Alegre. As 3 cores demonstram as divisões da prefeitura quanto às estratégias para a reestruturação produtiva da área.



Fonte: Grupo de Trabalho do 4º distrito da Prefeitura Municipal de Porto Alegre sobre imagem de satélite.

Embora não se visualize a maioria destas intenções sendo colocadas em práticas pelo governo, é interessante verificar que existem, dentro da prefeitura,

projetos inter-relacionados de estratégias para a reocupação da área. Sendo assim, havendo investimentos conjuntos dos órgãos governamentais e agentes da iniciativa privada, um grande projeto de requalificação urbana poderia tornar-se possível.

Outro ponto importante é perceber a enorme diferença entre as três zonas. Enquanto que, nas zonas 1 e 2, a ocupação é mais antiga, a zona 3 é bem dispersa e mais recente. Conforme se avança em direção ao norte da cidade, a ocupação ia ficando mais rarefeita. O que muda hoje, pois grandes terrenos já foram ocupados por habitações de baixa e média renda, e, mais recentemente, foi construído o complexo do novo estádio do Grêmio Futebol Porto Alegre, que inclui, além do estádio, um grande número de torres habitacionais.

A ocupação industrial do 4º distrito acabava entre as zonas 2 e 3, nas proximidades da Igreja Navegante e de onde hoje está localizada a 1ª ponte do lago Guaíba (Fig. 51 e 52), com as instalações da Tecelagem Guahyba (Fig. 53) das indústrias Renner (hoje reconvertida em um shopping center chamado DC Navegantes) (Fig. 54). No entanto, vê-se, claramente, intenções da prefeitura de nomear a 3ª zona como 4º distrito a fim de atrair investimentos para esta zona mais distante do Centro e de outros bairros, que, logicamente, não é tão atraente para investidores como a zona 1 e 2.

**Figura 51** - Vista aérea do 4º distrito na década de 1950. Ao lado da Igreja Navegantes, a construção com sheds é a tecelagem Rio Guhyba.



Fonte: Disponível em: <[www.prati.com.br](http://www.prati.com.br)>. Acesso em: 11 nov. 2013.

**Figura 52-** Vista Aérea do 4º distrito em 2013. Houve uma ruptura no tecido contínuo da zona industrial com a construção da ponte do Guaíba. Fator que também afastou a Igreja Navegantes do contato com o lago.



Fonte: Disponível em: <[www.skycrapperscity.com](http://www.skycrapperscity.com)>. Acesso em: 11 nov. 2013.

**Figura 53-** Patrimônio industrial do 4º distrito. Antiga Tecelagem Rio Guaíba.



Fonte: Fotografia do autor de 2010.

**Figura 54 -** Patrimônio industrial do 4º distrito. Antiga Indústrias Renner.



Fonte: Fotografia do autor de 2010.

#### 4.2 4º DISTRITO - IMPORTÂNCIA ESTRATÉGICA PARA CIDADE E RAZÕES PARA AS RECONVERSÕES DE USO DE IMÓVEIS NA ZONA

Tendo em vista o processo de ocupação da área, verificamos que não foi ao acaso que ela foi ocupada pelas indústrias. O 4º distrito possui uma posição estratégica dentro da cidade de Porto Alegre. Localiza-se junto às margens do lago Guaíba com facilitado acesso de embarcações, junto ao principal acesso rodoviário à cidade, possuía estações de trem que ligavam Porto Alegre com a região Centro-Oeste, e com Uruguai e Argentina. Hoje, são três estações de trem que correm sobre esta antiga linha São Pedro, Farrapos e Aeroporto, que ligam Porto Alegre somente à região metropolitana. Não muito distante ainda, hoje, encontra-se o aeroporto internacional Salgado Filho.

Além das facilidades de transporte, a região faz divisa, ao sul, com o Centro Histórico, que se mantém como principal centro de comércio e serviços da cidade, e, a leste, com bairros de alto poder aquisitivo e grande urbanidade, como o bairro Moinhos de Vento e Higienópolis.

A igreja Nossa Senhora dos Navegantes era um dos mais importantes marcos do catolicismo na cidade, a maior festa católica popular, a festa da Nossa Senhora dos Navegantes, partia deste ponto em barcas pelo rio Guaíba, e foi a presença desta instituição que estimulou a fixação da comunidade no entorno.

Historicamente, o bairro sempre teve vitalidade e uma grande mistura de usos. Com a presença das indústrias na região, foi construída uma grande quantidade de moradias operárias, logo, para suprir as necessidades cotidianas dos habitantes e trabalhadores, diversos estabelecimentos comerciais também foram alocados nas proximidades. Segundo Fortes (2004), a região poderia ser considerada uma cidade dentro da cidade, pois era, praticamente, autossuficiente. Essa característica de miscigenação de usos não desapareceu completamente. É claro que, com a diminuição do número de unidades fabris, o número de habitantes diminuiu, e, também, a oferta de serviços. Logo, não se trata de tentar introduzir, na zona, um radical novo tipo de ocupação, mas, simplesmente, balanceá-lo para que as atividades sejam reativadas, tendo como foco principal habitação comércio e serviços, talvez, nem mesmo excluir as indústrias que ainda ali permanecem.

A maneira como esta zona relacionava-se anteriormente com a malha da cidade é muito diferente de como se relaciona hoje, sendo que muitas limitações

foram causadas pelas sucessivas mudanças no entorno. As mudanças que ocorrem por construção ou destruição de infraestruturas viárias e ferroviárias (Fig. 55), aterros ou, até mesmo, provenientes de desmembramentos de terrenos maiores, embora apresentem, à primeira vista, um progresso local, tendem a descaracterizar a zona e, por muitas vezes, a desconectam do restante do tecido. Ao não existir um plano urbano ou, ao menos, um planejamento que visualize as relações dos conjuntos edificados com o entorno, criam-se limites difíceis de serem transpostos e muitas zonas acabam ficando desconectadas como fragmentos.

**Figura 55** – Mapa demonstrando as principais limitações viárias no 4º distrito. Marcações em vermelho: avenidas e rodovias. Marcação em amarelo: ferrovia.



Fonte: Montagem do autor sobre imagem do Google Earth de novembro de 2014.

Devido à grande importância que esta área já teve na cidade, por tratar-se da zona com melhor infraestrutura de acesso, por seu conjunto histórico edificado e por todas as outras razões mencionadas anteriormente, a região vem, aos poucos,

gerando, novamente, interesse em ser reocupada. Este não é um processo rápido. Como mencionado anteriormente, diversos grupos de estudo e projetos foram realizados pela prefeitura municipal, há um grande número de trabalhos acadêmicos que já foram escritos sobre a região e muitas propostas já foram feitas para empreendimentos na região que não foram concretizados. Entretanto, nos últimos cinco anos, uma real mudança parece se aproximar da concretização. Uma mudança que não vem do poder público, mas de atores da iniciativa privada que, de diferentes maneiras de atuação, começam a implantar na região novos empreendimentos que tendem a reativar estes “lugares da memória” (CASTELLO, 2007).

## 5 RECONVERSÃO DE VAZIOS INDUSTRIAIS – PROJETOS NO 4º DISTRITO DE PORTO ALEGRE

Pode-se exemplificar, em Porto Alegre, um grande número de vazios industriais, sendo que dois deles serão objeto de estudo deste trabalho: a antiga fábrica da Fiateci, cujo antigo conjunto fabril foi rebatizado de Rossi Fiateci, e o conjunto edificado para moradias operárias na região, hoje denominado: Vila Flores. As citadas áreas, não por acaso, têm sua localização próxima umas das outras e próxima das margens do lago que banha a cidade: o lago Guaíba. Além destes conjuntos, podemos citar algumas outras ações que também vêm ocorrendo pela área (Fig. 56), como o empreendimento “Pateo Lisboa” da construtora Cadiz (Fig. 57 e 58), localizado na Av. São Paulo, nº. 633, que ocupa um conjunto térreo de moradias operárias para 8 unidades de atividades comerciais e, nos fundos do terreno, construíram-se duas novas torres habitacionais de 8 pavimentos, com um total de 86 unidades, sendo elas de 1, 2 e 3 dormitórios. Outro exemplo é o empreendimento “Portal do Guaíba” da Construtora Espaço Novo (Fig. 59), localizado na rua Comendador Tavares, nº 181, que ocupa o terreno de uma antiga fábrica destruída nas proximidades da Ponte do Lago Guaíba, construindo 3 torres de 8 pavimentos, com um total de 96 unidades de dois dormitórios. E, por fim, ainda podemos citar os empreendimentos “Praças Residenciais” da construtora Rossi (Fig. 61 e 62), composto por três condomínios com edifícios de 5 pavimentos com unidades de 2 e 3 dormitórios com um total de mais de 1000 unidades, e os empreendimentos do novo bairro “Liberdade” da construtora OAS (Fig. 60), do qual já foram lançadas 3 torres residenciais, totalizando 916 unidades de 1, 2 e 3 dormitórios, junto ao novo estádio de futebol Arena do Grêmio, ambos na região do Humaitá. Na Figura 56, temos marcados, em laranja, os dois empreendimentos que são os estudos de caso deste trabalho e, na cor roxa, os demais empreendimentos que começam a surgir na área. Percebe-se que, mais ao norte, onde a ocupação é mais dispersa, encontram-se os maiores empreendimentos. No entanto, o Rossi Fiateci aparece como maior empreendimento em execução na zona mais densificada ao sul.

**Figura 56** – Mapa demonstrando os novos empreendimentos no 4º distrito. A marcação em laranja são os dois estudos de caso: Rossi Fiategi e Vila Flores, e a marcação em roxo são os demais novos empreendimentos.



Fonte: Montagem do autor sobre imagem do Google Earth de novembro de 2014.

**Figura 57** - Empreendimento Páteo Lisboa, Construtora Cadiz.



Fonte: Disponível em: <<http://cadizc.com.br/empreendimento/pateo-lisboa/>>. Acesso em: 12 jan. 2014.

**Figura 58** - Empreendimento Páteo Lisboa, Construtora Cadiz.



Fonte: Fotografia do autor, 2014

**Figura 59** - Empreendimento Portal do Guaíba, Construtora Espaço Novo.



Fonte: Disponível em: <<https://portaldoguaiba.wordpress.com/tag/incorporadora-e-construtora-espaco-novo-empresa/>>. Acesso em: 12 jan. 2014.

**Figura 60** - Empreendimento Liberdade, Construtora OAS.



Fonte: Disponível em: <<https://portaldoguaiba.wordpress.com/tag/incorporadora-e-construtora-espaco-novo-empresa/>>. Acesso em: 22 out. 2014.

**Figura 61 e 62** - Maquete eletrônica e fotografia das edificações tipo dos empreendimentos "Praças Residenciais" da construtora Rossi.



Fonte: Disponível em: <[www.rossi.com.br](http://www.rossi.com.br)>. Acesso em: 22 out. 2014.

O processo de revitalização da região do 4º Distrito conta, hoje, conforme visto anteriormente, com poucas iniciativas públicas, coordenadas pelo Grupo de Trabalho do 4º Distrito, da Secretaria de Urbanismo da Prefeitura Municipal de Porto Alegre. Contudo, são as ações independentes, proporcionadas por associações entre moradores e iniciativa privada, que têm surtido maior efeito na escala da urbanidade. Em 2011, de forma independente das políticas públicas, começa a ocorrer uma maior animação no 4º Distrito, mais próximo ao bairro Floresta. Três importantes iniciativas privadas ligadas à economia criativa e ao turismo se instalam em um território bem específico, entre a Rua Comendador Coruja e a Rua Félix da Cunha. Assim, começou uma mudança mais nítida no perfil empreendedor desta área do bairro: a Galeria Bolsa de Arte do Moinhos de Vento é transferida para a Rua Visconde de Rio Branco, foi inaugurado o Porto Alegre Hostel Boutique, na Rua São Carlos, e, também, inaugura-se o *Nós Coworking* no prédio histórico da antiga cervejaria Brahma, hoje Shopping Total. Na Figura 63, na cor ciano, estão marcados estes três empreendimentos e, em laranja, os dois estudos de caso deste trabalho. Ainda em 2011, inicia-se a construção do Rossi Fiateci, empreendimento de uso misto nas antigas instalações da Companhia Fiação e Tecidos Porto-Alegrense, FIATECI.

**Figura 63** – Mapa demonstrando na cor ciano os três novos empreendimentos ligados à indústria criativa no bairro Floresta, 4º distrito, e, na cor laranja, são os dois estudos de caso: Rossi Fiateci e Vila Flores .



Fonte: Montagem do autor sobre imagem do Google Earth de novembro de 2014.

Em 2012, forma-se uma associação de moradores do bairro Floresta, chamada de REFLORESTA ([www.facebook.com/Refloresta](http://www.facebook.com/Refloresta)), que começa a engajar atividades e pessoas em senso de comunidade. Também em 2012, é anunciada a implantação do projeto VILA FLORES, em um conjunto histórico edificado de antigas moradias de aluguel operárias na esquina das Ruas Hoffmann e São Carlos (Disponível em: <[www.districtoc.wordpress.com.br](http://www.districtoc.wordpress.com.br)>).

No ano de 2013, diversas ações espontâneas começam a ocorrer. Como a criação de um brechó de rua, organizado pelo REFLORESTA (ocorre todas as terças-feiras e sábados na Rua São Carlos), uma feira de hortifrútis começa a acontecer todas as terças-feiras na Praça Florida e diversos encontros sobre o 4º distrito vem sendo regularmente organizados por Walker Massa no empreendimento *Nós Coworking*, buscando aproximar as pessoas que se interessam pela zona do 4º distrito.

Com estas ações ocorrendo, a agência de inovação URBSNOVA, sob o comando de Jorge Piquet, realiza, ainda em 2013, duas expedições pelo 4º distrito, uma em agosto e outra em outubro, mais especificamente, pelo bairro Floresta, levando a comunidade de outras áreas a conhecer as atividades que vêm ocorrendo no local. Estas expedições acabam por incentivar Jorge Piquet a formatar o Distrito C – Distrito Criativo de Porto Alegre. Este projeto trata-se, conforme descrição no site da agência URBSNOVA, de:

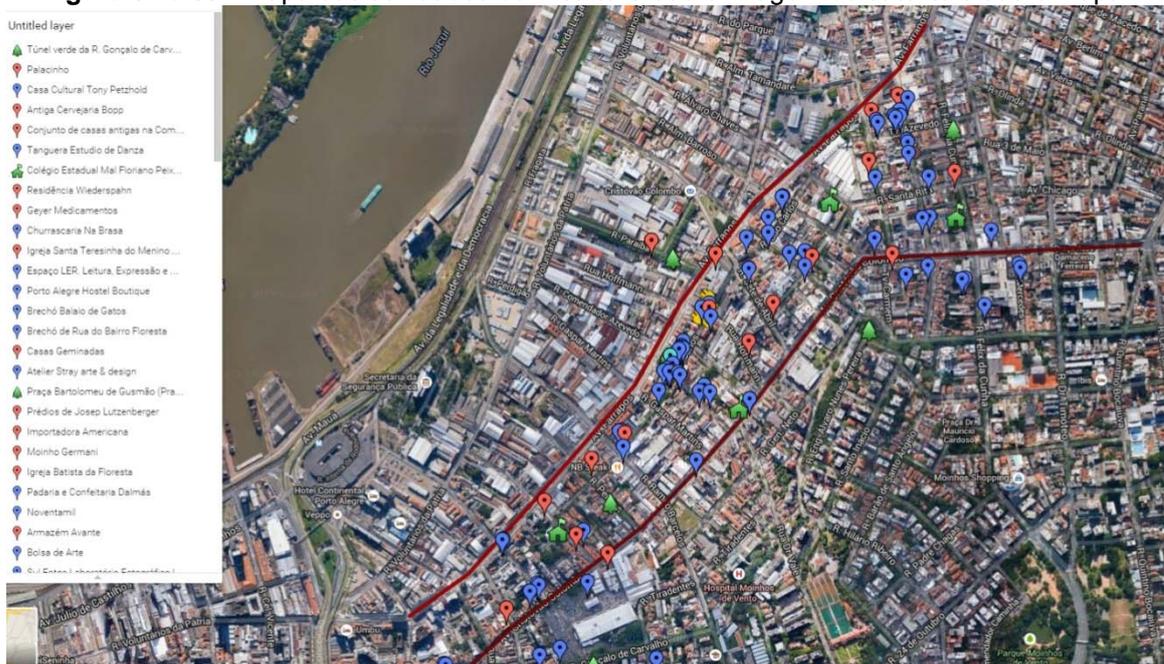
Um coletivo de artistas e empreendedores da economia criativa, economia do conhecimento e economia da experiência. Consideramos esse território prioritário dentro do 4º Distrito, pois surge de forma espontânea, sem ajudas públicas, com uma localização privilegiada, próxima ao Centro e a bairros como Independência e Moinhos de Vento (Disponível em: <<https://urbsnova.wordpress.com/2013/10/15/4dnovoolhar>>).

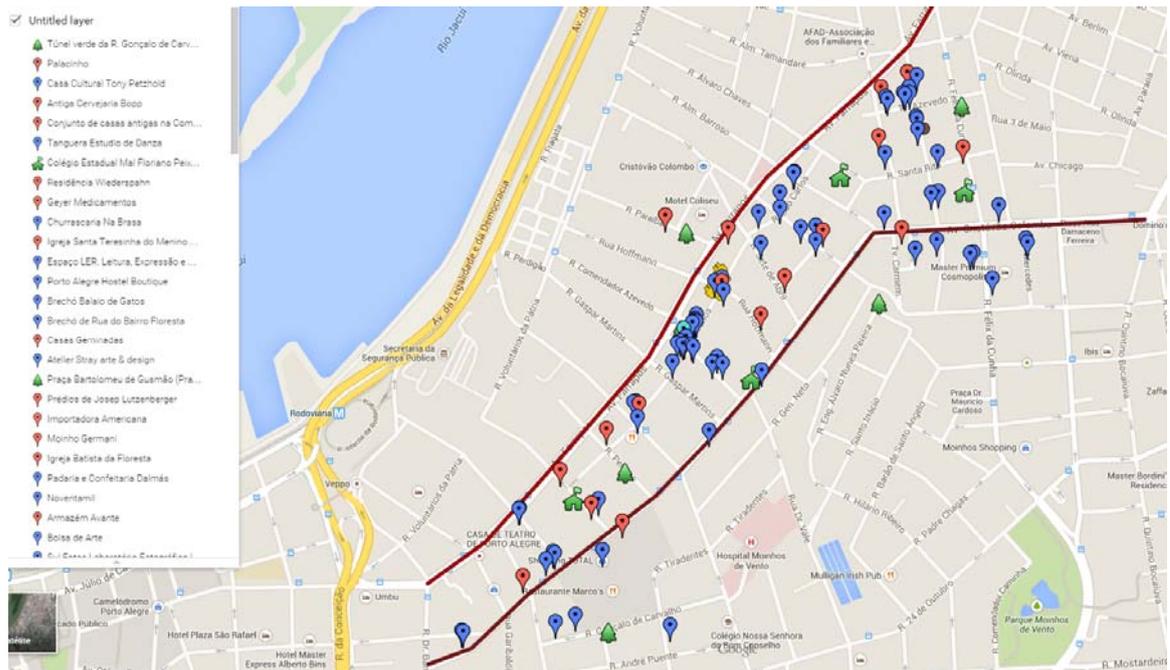
A delimitação do perímetro de abrangência do Distrito C não é rígida e podem ser alterados conforme o crescimento do projeto e o aparecimento de novos integrantes. Hoje, são cerca de 80ha com uma extensão aproximada de 3km que se concentram, principalmente, na região do bairro Floresta e alguns no bairro independência (Fig. 64, 65 e 66). O Projeto Distrito Criativo mapeou 67 pontos relacionados à Economia Criativa, do Conhecimento e da Experiência (em azul no mapa) e estabelece estratégias para ação em conjunto destes agentes, buscando, segundo o site do DISTRITO C:

... criar novas formas de relacionamento entre artistas e empreendedores e seu entorno social e urbano, melhorando as suas condições de trabalho, conseguindo maior visibilidade, ampliando a densidade desse tipo de atividade econômica no território, promovendo um ambiente de inovação e atraindo mais visitantes e novos artistas e empreendedores, trazendo, dessa forma, desenvolvimento a uma região da cidade que nas últimas décadas esteve esquecida (<<https://distritocriativo.wordpress.com>>).

O Distrito Criativo organiza eventos e ações com parceria das atividades já estabelecidas e consolidadas, ligadas à produção e exposição de arte, e atividades criativas, como ateliers de arte, galerias de arte, oficinas de artesanato, estúdios de dança e música, *coworking* de caráter criativo e oficinas de bonecos. O mapeamento, apresentado nas Figuras 64 e 65, assim como a montagem de fotos das ações produzidas pelo distrito criativo da Figura 67, trazem informações do potencial que a economia possui para impulsionar a recuperação de toda esta região da cidade.

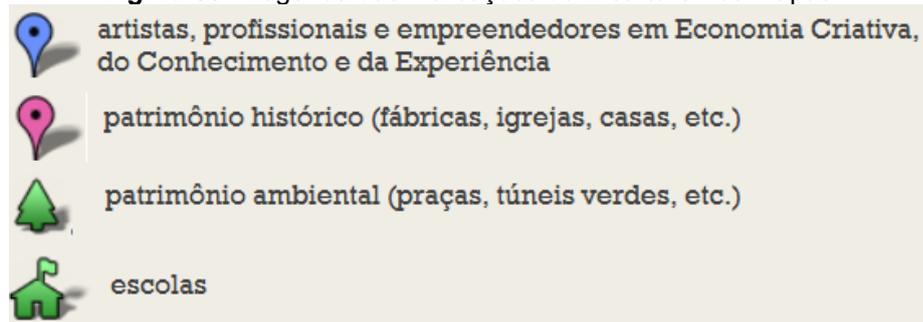
**Figura 64 e 65** - Mapa das atividades do Distrito C sobre imagem de satélite e sobre mapa.





Fonte: Distrito Criativo em base do Google Maps, 2014.

**Figura 66** - Legenda das marcações do Distrito C nos mapas



Fonte: Disponível em: <<https://distritocriativo.wordpress.com>>; Acesso em: 21 out. 2014.

Embora, normalmente, se associe a economia criativa com um crescimento exclusivamente orgânico, o projeto DISTRITO C busca agrupá-las de forma a dar mais visibilidade às ações que vêm ocorrendo e fomentar a ajuda mútua entre os participantes. Este tipo de projeto acaba por gerar sustentabilidade para as ações que se retroalimentam e são valorizadas pela comunidade como catalisadores de uma mudança urbana e social.

Entre os dois estudos de caso que veremos a seguir, apenas um, o VILA FLORES, faz parte do perímetro abrangido pelo DISTRITO C atualmente. No entanto, não restam dúvidas que, quando finalizado o outro estudo de caso, o ROSSI FIATECI, será englobado, por tratar-se de um conjunto que, por si só, já animará o entorno devido à diversidade de usos que estão sendo propostos.

**Figura 67** - Montagem com fotografias das ações promovidas pelo DISTRITO C e por seus integrantes.



Fonte: Disponível em: <<https://distritocriativo.wordpress.com>>. Acesso em: 22 out. 2014.

## 5.1 EMPREENDIMENTO DE USO MISTO COMO CATALIZADOR DE REVITALIZAÇÃO EM PORTO ALEGRE: ROSSI FIATECI

A Companhia Fiação e Tecidos Porto-Alegrense, FIATECI, foi fundada em 1891 na Avenida Voluntários da Pátria entre as Avenidas São Pedro e Polônia, tomando, praticamente, um quarteirão inteiro, que, na verdade, tem a dimensão de três quarteirões regulares da zona agrupados. Tornou-se, segundo Mattar (2010), já nas primeiras décadas do século XX, uma das mais importantes indústrias da região, sendo suas instalações consideradas uma das melhores do estado. Sua localização, confrontando o lago Guaíba (nesta época, não existia o aterro, tampouco o dique/Avenida da legalidade) e, ao lado da linha de trens, facilitava o embarque e desembarque das mercadorias.

Mattar (2010) ainda comenta que, segundo alguns analistas urbanos, esta tradicional fábrica, por sua edificação, ambiências, como o jardim fronteiriço, e localização estratégica, constituem um importante elemento organizador do contexto urbano circundante e um dos marcos mais significativos desta área, além do fato de que o nome Fiateci ainda permanece na memória dos mais antigos moradores de Porto Alegre.

A FIATECI, além de ser uma das primeiras grandes indústrias a se instalarem na região do 4º distrito, foi uma das últimas remanescentes do deslocamento das indústrias em direção à região metropolitana, sua produção no 4º distrito perdurou por mais de um século. As atividades no local permaneceram até maio de 2010 e de lá foram transferidas para a cidade de Canoas na região metropolitana com a aquisição da sede pela empresa VONPAR, a qual possuía o terreno aos fundos da FIATECI, com frente para a Av. Santos Dumont. A junção dos dois terrenos deu origem ao terreno que ocupa todo o quarteirão formado pelas avenidas Voluntários da Pátria, São Pedro, Santos Dumont e Polônia, e que veio a originar o projeto ROSSI FIATECI.

Em 2009, foi anunciado publicamente o projeto FIATECI-VONPAR, elaborado pelo escritório Ronaldo Rezende Arquitetos de Porto Alegre para as construtoras Rossi e Tedesco. Após algumas alterações desde o projeto primeiramente lançado, o empreendimento de uso misto que ocupa um terreno de 36.757,36m<sup>2</sup> contará, quando finalizado, com uma área construída de 73.974,74m<sup>2</sup>, sendo três torres residenciais, uma torre de salas comerciais e um Shopping Center com supermercado. Além destas atividades, ainda é previsto um pequeno memorial em uma das edificações da fábrica. A área verde, grande recuo ajardinado pela Avenida Voluntários da Pátria, em frente às edificações, será aberta ao público.

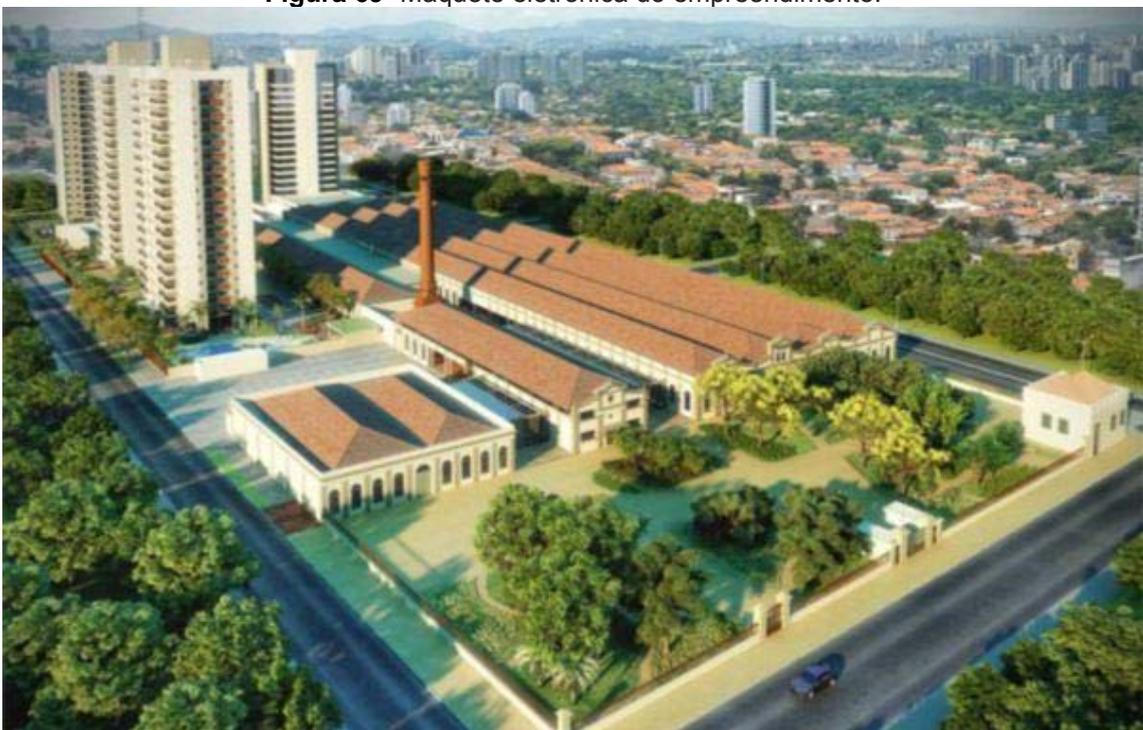
As torres residenciais terão 18 pavimentos cada, totalizando 432 unidades, com apartamentos de 67 a 82m<sup>2</sup>. Estas unidades poderão ser arranjadas como estúdios, 1, 2 e 3 dormitórios. Grande parte da área livre do terreno será ocupada por áreas condominiais e estacionamentos abertos servindo à parte residencial. A torre de salas comerciais, voltada para a Avenida Santos Dumont, possuirá 17 pavimentos, totalizando 158 conjuntos. As edificações históricas abrigarão o pequeno memorial, o centro comercial que possuirá 71 lojas (existe uma proposta que parte das lojas seja um supermercado, aí então seriam um supermercado e mais 52 lojas). No entanto, parte dos galpões históricos da fábrica serão utilizados para estacionamento, sendo que o telhado de alguns galpões foi levantado para permitir que, acima do centro comercial, fosse construída uma laje para alojar parte das vagas. (Fig. 62, 63 e 64). (Disponível em: <[www.ronaldorezende.com.br](http://www.ronaldorezende.com.br)>).

**Figura 68-** Implantação geral do empreendimento.



Fonte: Disponível em: <[www.rossi.com.br](http://www.rossi.com.br)>. Acesso em: 22 out. 2014.

**Figura 69-** Maquete eletrônica do empreendimento.



Fonte: Disponível em: <[www.rossi.com.br](http://www.rossi.com.br)>. Acesso em: 22 out. 2014.

**Figura 70-** Foto do local onde será um dos acessos de pedestres ao shopping center.



Fonte: Fotografia do autor, 2014

**Figura 71 e 72-** Foto do local pela Av. São Pedro. Edificações originais da fábrica sendo restauradas e adaptadas. Na cobertura, o acréscimo no telhado será área de estacionamento.



Fonte: Fotografia do autor, 2014

**Figura 73-** Foto do local internamente onde será o Shopping Center. Edificações originais da fábrica sendo restauradas e adaptadas. Na cobertura, o acréscimo será área de estacionamento.

**Figura 74 -** Foto do local em que será o condomínio residencial. Edificações originais da fábrica e área verde entre as edificações novas e antigas serão utilizadas como estacionamento. Na cobertura, o acréscimo será área de estacionamento.



Fonte: Fotografia do autor, 2014.

Fonte: Fotografia do autor, 2014.

**Figura 75-** Foto do local pela Av. Guido Mondim, mostrando o acesso pela Av. Santos Dumont. Nota-se a grande diferença de escala entre as edificações existentes no entorno e as novas torres do projeto Rossi Fiateci.



Fonte: Fotografia do autor, 2014.

**Figura 76-** Foto do local na esquina das Avenidas São Pedro e Santos Dumont. Paisagem edificada genérica com as novas torres.



Fonte: Fotografia do autor, 2014.

**Figura 77-** Foto do local na esquina das Avenidas Polônia e Santos Dumont. Empreendimento Rossi Fiategi ao lado do Empreendimento Pateo Lisboa da Cadiz. Paisagem edificada genérica com as novas torres.



Fonte: Fotografia do autor, 2014.

**Figura 78 e 79-** Foto do no final da Av. Missões e da Av. Guido Mondim. Possibilidades de abertura da extensa quadra foram desperdiçadas. A malha urbana não permeia pelo empreendimento.



Fonte: Fotografia do autor, 2014.

**Figura 80-** Foto panorâmica para o lado leste, confrontando a Av. Polônia, em um dos apartamentos no 9º andar dos edifícios residenciais. A paisagem industrial domina o entorno.



Fonte: Fotografia do autor, 2014.

**Figura 81-** Foto panorâmica para o lado oeste, confrontando a parte interna do condomínio e as antigas edificações da fábrica, em um dos apartamentos no 9º andar dos edifícios residenciais. A paisagem industrial domina o entorno.



Fonte: Fotografia do autor, 2014.

A intenção do projeto, segundo a construtora, é um local no qual os usuários possam trabalhar, morar, e ter opções de compras e lazer. Com isso, almejam gerar uma animação autossustentada para o empreendimento, ou seja, mesmo que o entorno não se revitalize de imediato, este núcleo já terá sua animação garantida. É verdade que a diversidade de usos deste tipo de empreendimento pode vir a gerar grande vitalidade para a zona, no entanto, o conjunto é tratado como três empreendimentos separados: apartamentos residenciais, salas comerciais e Shopping Center (Fig. 76). O empreendimento de edificações residenciais multifamiliares funciona como um condomínio fechado. As edificações não se conectam com a rua, são afastadas dessas e há um recuo de jardim gradeado no perímetro. O único acesso de pedestres se dá pela Avenida Polônia. A torre de salas comerciais é mais aberta e não é gradeada devido à necessidade de acesso do público que só poderá acessá-lo pela Av. Santos Dumont. O Shopping Center e supermercado terão acessos de pedestres por 3 portas pela Av. Voluntários da Pátria através do jardim fronteiriço e pela Av. São Pedro em apenas uma porta. Não foi projetada nenhuma loja voltada para a Av. São Pedro, embora a edificação esteja no alinhamento predial e permanece uma lógica de shopping Center voltado para si mesmo que nega as relações com a rua. Além disto, não existem ligações internas entre os empreendimentos, tampouco passagens de pedestres entre eles. Os usuários e pedestres podem somente se relacionar com os empreendimentos pelos acessos de cada um, sendo assim, embora deva acontecer um movimento nas ruas, a animação real estará sempre ocorrendo dentro de cada um dos três empreendimentos.

**Figura 82** – Diagrama de usos e acessos de empreendimento ROSSI FIATECI. Em verde, parque público doado. Em roxo, memorial da fábrica doado à prefeitura. Em amarelo, Shopping Center. Em laranja, empreendimento de edificações residências multifamiliares. Em vermelho, empreendimento de salas comerciais. Os acessos a cada empreendimento estão indicados com triângulos com as cores correspondentes.



Fonte: Montagem do autor sobre imagem de implantação do empreendimento Rossi Fiateci da incorporadora Rossi.

Vemos que algumas oportunidades foram desperdiçadas, as quais poderiam permitir a maior permeabilidade da malha urbana, e integração das atividades entre e si e com o entorno circundante. No entanto, analisaremos o projeto a seguir, mais detalhadamente, em comparação com o segundo estudo de caso.

**Figura 83-** Foto panorâmica a partir da Av. São Pedro. A fachada muito extensa da edificação histórica só terá um acesso ao Shopping Center por esta avenida, negando qualquer outra relação com o entorno.



Fonte: Fotografia do autor, 2014.

## 5.2 A OCUPAÇÃO DO ESPAÇO PELA INDÚSTRIA CRIATIVA EM PORTO ALEGRE: VILA FLORES

Outro caso em concretização e já em funcionamento em Porto Alegre, bastante diferente do anterior, surge por meio de um grupo de atores da área criativa: a iniciativa de reutilização, fora dos padrões imobiliários, do conjunto Vila Flores, um antigo e deteriorado conjunto edificado que serviu de moradia de aluguel para os funcionários das fábricas da região. A proposta dos empreendedores é a reciclagem de uso de forma a agrupar comércio local, moradia temporária e conjuntos comerciais ligados à área criativa com zonas de convivência comuns. De modo geral, o Vila Flores poderia servir como núcleo revitalizador desta antiga zona industrial, um ponto de acupuntura urbana (LERNER, 2005), que, se bem estruturado, seria capaz de disseminar esta “energia revitalizadora” no entorno.

O potencial de intervenções pontuais de grande relevância comunitária visualizado pelo conceito de como as pessoas se apropriam dos espaços é ponto de partida para o entendimento deste caso, principalmente em espaços que permitam diferentes usos, os “loose spaces” (FRANCK and STEVENS, 2007), já comentados anteriormente nesta dissertação (Fig. 78).

**Figura 84-** *Loose spaces* ocorrem em diversas situações nas quais as pessoas se apropriam de espaços com atividades que nem sempre são imaginadas para estes: Skatistas, festas em fábricas abandonadas, jardins comunitários em terrenos baldios, ciclistas da massa crítica, esportistas de *parkur*.



Fonte: Montagem do autor com imagens do Wikipedia, Acesso em: 20 set. 2014.

O Conjunto Vila Flores está localizado nas esquinas das Ruas Hoffman e São Carlos, miolo do bairro Floresta, na borda do Centro da cidade, na região conhecida como 4º Distrito, tradicionalmente associada à produção industrial, de desenvolvimento consolidado já no início do século XX (Fig. 79).

**Figura 85** - Vista de satélite com marcação dos edifícios: 1 - Edifício Hoffman; 2 – Edifício São Carlos; 3 – galpão.

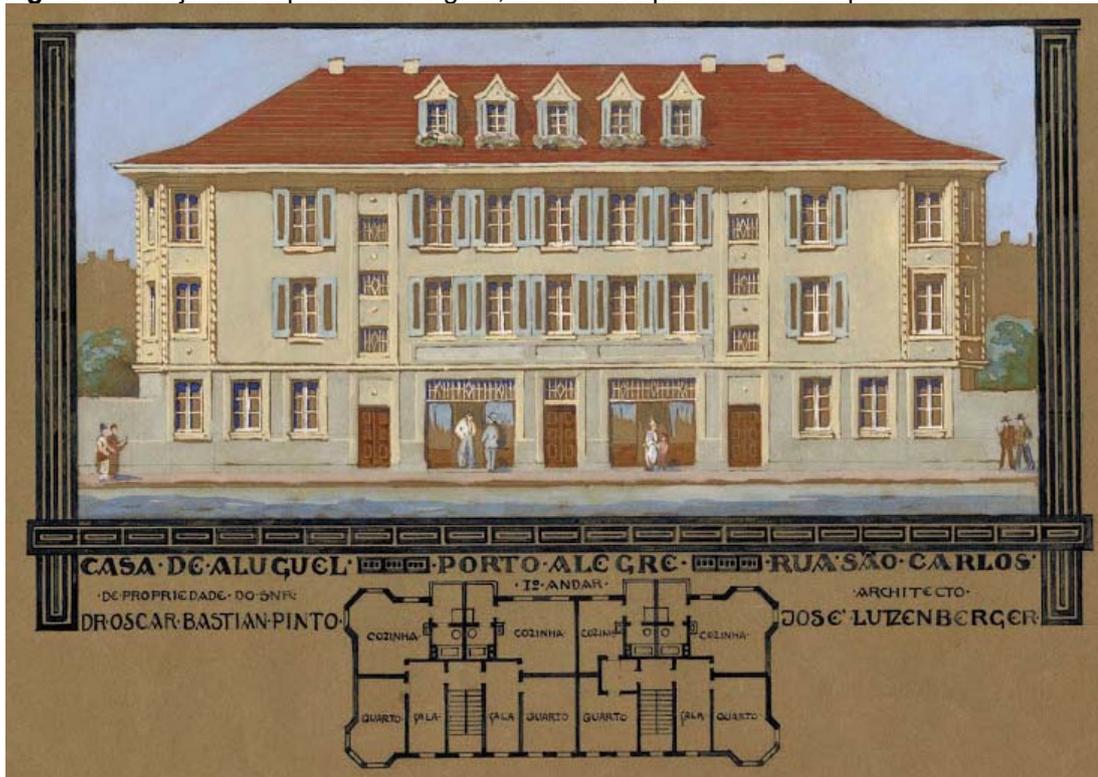


Fonte: modificado de Vila Flores, 2014 (2).

O Bairro Floresta se desenvolveu já em meados do século XIX na região compreendida entre dois eixos principais de conexão a norte: o Caminho Novo (atual Rua Voluntários da Pátria) e a Rua da Floresta (atual Avenida Cristóvão Colombo). Nesta época, a ocupação residencial na região era descontínua, mas os primeiros empreendimentos industriais começavam a se implantar junto aos dois principais eixos viários: fábricas de chapéus, móveis, funilarias, produtos alimentares e cervejarias (SOUZA & MULLER, 2007). Nas primeiras décadas do século XX, se consolida a ocupação do bairro, com a consolidação de seu caráter industrial com a implantação de indústrias mecânicas e siderúrgicas (FRANCO, 2008). Dado este contexto de desenvolvimento industrial, surgem, no bairro Floresta, diversos conjuntos residenciais que dão suporte aos operários locais. Contudo, a partir da década de 1970, toda a região passou por processo de decadência: o fechamento de indústrias e a transferência do parque industrial para outras cidades da região metropolitana expuseram a área à apropriação de usos menos nobres, dispersou a insegurança e afugentou os residentes.

Construído para moradia de aluguel para trabalhadores da indústria local; o projeto do Conjunto foi contratado pelo proprietário, Dr. Oscar Bastian Pinto, em meados da década de 1920, ao arquiteto José Lutzemberger, proeminente arquiteto, artista plástico e professor. Os dois edifícios que compõem o conjunto totalizam 2.332m<sup>2</sup> de área construída, em que se instalam 32 apartamentos. O terreno é grande o suficiente para que se disponha um pátio interno e um pavilhão de fundos, além de acessos que possibilitam a passagem de veículos. O Conjunto se mantém como seu uso original até 2010, o que explica que, mesmo em condições de decadência pelas quais passou toda a região do 4º distrito em décadas passadas, devido ao declínio das atividades industriais, tenha resistido relativamente íntegro quase um século depois de sua construção. Dadas as características do conjunto, o Vila Flores faz parte do inventário de bens de patrimônio municipal, e é listado como bem de interesse cultural para o Município.

**Figura 86-** Projeto Joseph Lutzenberguer, fachada do prédio de frente para a R. São Carlos.



Fonte: Vila Flores: Acupuntura Urbana no Quarto Distrito (2014).

**Figura 87-** Vista aérea edificações do Vila flores, Porto Alegre..



Fonte: Vila Flores, 2014 (2).

**Figura 88** - Foto das fachadas das edificações do Vila Flores pela esquina das Ruas Hoffmann e São Carlos, Porto Alegre.



Fonte: Vila Flores, 2014 (2).

**Figura 89** - Fotos da fachada da edificação do Vila Flores pela Rua Hoffmann, Porto Alegre.



Fonte: Vila Flores, 2014 (2).

**Figura 90** - Foto das fachadas internas das edificações desde o pátio interno.



Fonte: Goma Oficina, 2014.

A partir da década de 1990, várias iniciativas de investimentos públicos e privados tornaram possível a retomada das atividades econômicas locais, agora com viés voltado ao comércio, serviços e habitação. O potencial arquitetônico do Vila Flores permaneceu latente até 2010, quando uma nova geração de proprietários encampa o conjunto e inicia ações para a sua “reabilitação, e prevê junto à comunidade do local, artistas e coletivos da cidade, a readequação do seu uso como um espaço cultural, núcleo de práticas colaborativas relacionadas à economia criativa, com o intuito de contribuir para a revitalização cultural do 4º Distrito” (WALLIG; SIELSKI, 2013).

A partir de 2011, o escritório GOMA OFICINA, cujo um dos integrantes é um dos proprietários do conjunto VILA FLORES, inicia os trabalhos de levantamento e projeto para revitalização das edificações e adaptação de novos usos. A ideia central é utilizar o conjunto edificado como base para intervenções de reforma e recuperação, com o objetivo de implantar novas atividades de comércio, serviços e habitação voltadas às atividades criativas (Fig. 85, 86, 87, 88, 89 e 90).

Este projeto tem como ambição a revitalização dos edifícios e adaptação de seu uso a uma demanda contemporânea. Vemos a intervenção como um grande potencial para melhoria da região e manutenção da memória e do patrimônio material de Porto Alegre (VILA FLORES (2), 2014).

O projeto arquitetônico, base das intervenções que vêm sendo realizadas desde o início do processo de revitalização, prevê que as fachadas principais e

telhados serão restaurados, para manter as características do Conjunto. Nos dois edifícios principais, estruturas de apoio serão acopladas às fachadas internas, para instalação de infraestruturas e serviços em cada pavimento e cobertura (Figura 87). A abertura dos muros no alinhamento permitirá que o pátio seja extensão do passeio público. “O térreo é uma galeria comercial com lojas voltadas para esse pátio. O Galpão no fundo adquire então uma função diferenciada de serviço ao usuário: um restaurante, um café, uma sala de exposição ou sala de eventos” (Vila Flores (2), 2014).

O Edifício São Carlos receberá salas comerciais: o pavimento tipo pode ser compartimentado em salas menores, com acesso pelas circulações verticais originais, diretamente da rua, são de uso exclusivo dos condôminos e eventuais clientes. O Edifício Hoffmann continuará sendo, em seus pavimentos tipo, destinado a apartamentos para habitação em regime de aluguel tradicional (nas unidades maiores) ou para aluguel de curtas temporadas (nas unidades menores). O acesso deste edifício permanece exclusivo e independente dos usos do térreo, diretamente pela Rua Hoffman (Figs. 79, 85, 86 e 87).

**Figura 91-** Projeto de Revitalização - Planta do pavimento térreo.

Diagrama de usos e acessos do empreendimento VILAFLORES. Em verde: pátio de uso semi-público. Em roxo: galpão multiuso para todo o empreendimento. Em amarelo: área comercial. Em laranja: acessos às unidades residenciais. Em vermelho: acesso às salas comerciais. Os acessos a cada uso estão indicados com triângulos com as cores correspondentes.



Fonte: Montagem do autor sobre imagem sobre planta do térreo de Vila Flores, 2014 (2).

**Figura 92-** Projeto de Revitalização - Planta do pavimento tipo.  
Diagrama de usos do empreendimento VILAFLORES. Em laranja: unidades residenciais. Em vermelho: salas comerciais.



Fonte: Montagem do autor sobre imagem sobre plantado pavimento tipo - Vila Flores, 2014 (2).

**Figura 93 -** Projeto de Revitalização - Planta do pavimento sótão.  
Diagrama de usos do empreendimento VILAFLORES. Em laranja: unidades residenciais. Em vermelho: salas comerciais.

PLANTA SÓTÃO - 1:200



Fonte: Montagem do autor sobre imagem sobre plantado pavimento sótão - Vila Flores, 2014 (2).

**Figura 94** - Projeto de Revitalização – perspectiva vista da esquina das Ruas São Carlos e Hoffman.



Fonte: Goma Oficina - Vila Flores, 2015 (2).

**Figura 95**- Projeto de Revitalização – perspectiva de um dos acessos de pedestres pela Rua São Carlos, entre os dois edifícios.



Fonte: Goma Oficina - Vila Flores, 2015 (2).

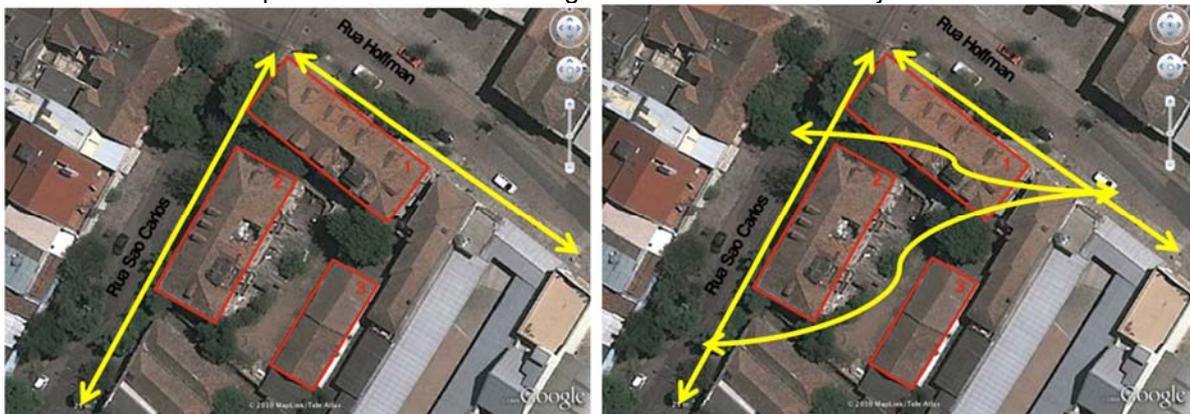
**Figura 96-** Projeto de Revitalização – perspectiva do pátio interno.



Fonte: Goma Oficina - Vila Flores, 2015 (2).

**Figura 97-** Vista superior com a marcação das vias existentes.

**Figura 98 -** Vista superior com a marcação das vias existentes e proposição de novas passagens por dentro do terreno “oxigenando” o interior do conjunto.



Fonte: Montagem do autor sobre imagem de Vila Flores, 2014 (2).

A fim de atrair investimentos para a viabilização do projeto, que não vem alavancado por nenhuma incorporadora, os idealizadores do projeto já iniciaram a utilização do espaço. Mesmo em precárias condições, por meio de aluguel subsidiado, articulado com a troca de melhorias no imóvel, começa a envolver os ocupantes como uma comunidade cativa ao projeto.

**Figura 99** - Processo de ocupação do “loosespace” pátio interno do Vila Flores, Porto Alegre.



Fonte: Vila Flores, 2014 (2).

Conforme Wallig e Sielski (2013), o primeiro encontro na Vila Flores aconteceu em dezembro de 2012. Dois grupos de pesquisa que têm trazido ao cotidiano a prática colaborativa como possibilidade de troca de saberes e descontinuidades no cotidiano estavam presentes: Arte e Vida nos Limites da Representação, da Universidade do Estado de Santa Catarina (UDESC), que reúne artistas e colaboradores do coletivo Geodésica Cultural Itinerante; e o Transitar, da Universidade Federal de Pelotas (UFPEL). Desde então, inúmeras atividades são conduzidas nos espaços do VILA FLORES, sempre buscando integrar o caráter criativo e a ocupação comunitária do conjunto. As atividades ocorrem de maneiras variadas, sempre com o fim de apropriação do espaço de maneira semipública, abrindo os jardins para quem circula e, logo, articulando a urbanidade para o entorno imediato. São, tipicamente, oficinas criativas, *workshops*, seminários, atividades artísticas e shows que têm ocupado a agenda do VILA FLORES de forma quase ininterrupta. Além dos eventos programados, já ocupam o Conjunto uma oficina de marcenaria, atelier e fotografia, oficina de personalização de bicicletas e sede de ativistas digitais.

**Figura 100** – Atividades que ocorreram no Vila Flores.



Fonte: Vila Flores, 2014 (2).

Em junho de 2014, o Projeto VILA FLORES saiu na matéria sobre o 4º Distrito para a série Cidades Resilientes (projeto da Fundação Rockefeller) na revista norte-americana de urbanismo Next City (<http://nextcity.org/daily/entry/a-post-industrial-brazilian-neighborhood-aims-to-be-latin-americas-silicon>). O artigo intitulado “*Latin America Needs a Silicon Valley*” (América Latina precisa de um vale do silício) traça paralelos entre a recuperação do 4º distrito e a área mundialmente conhecida Vale do Silício na Califórnia em que estão concentradas as mais importantes empresas da área criativa e de tecnologia da informação do mundo, como *Google* e *Facebook*. Isto demonstra o potencial da renovação desta zona por meio da ocupação da indústria criativa e de novas tecnologias, como tem sido realizado pelo VILA FLORES. A diversidade de empresas, escritórios e artistas presentes no conjunto é outra importante informação que comprova o sucesso do empreendimento. Segundo o website do VILA FLORES, os atuais residentes são os seguintes:

- **AC ARQUITETURA** – Escritório de arquitetura de Carolina Castillo.  
<https://www.facebook.com/acp.arquiteta>
- **ATELIER COMPARTILHADO** – Artistas: Lu Menna Barreto, Marcelo Gobatto, Dirnei Prates, James Zortea, Máira Coelho, Nelton Pellenz, Juliano Ambrosini.
- **ATO ESPELHADO COMPANHIA TEATRAL** – Fundado em 2007 por Cícero Neves e Patrícia Ragazzon, em Porto Alegre- RS, o grupo pertence à nova geração do teatro gaúcho com trabalhos infantis e adultos que nasceram de diferentes experiências teatrais e do desejo de compartilhar propostas simples e lúdicas com o espectador.  
<http://atoespelhado.blogspot.com.br/>
- **CAIXA DO ELEFANTE TEATRO DE BONECOS** – A companhia porto-alegrense “A Caixa do Elefante Teatro de Bonecos”, fundada em 1991, em Porto Alegre/RS, é, hoje, uma das companhias de teatro de bonecos mais atuantes e de maior destaque no panorama artístico nacional. Suas premiadas montagens, direcionadas tanto para o público infantil quanto para o adulto, já percorreram diversos países da Europa, América do Norte e América do Sul, representando e valorizando, em cada um deles, a essência de nossa autêntica cultura.  
<http://caixadoelefante.com.br/>

- **CASA GRANDE** – Casa Grande é um dos projetos vencedores do Prêmio Funarte de Arte Negra 2013 e será realizado, em 2014, na cidade de Porto Alegre. O projeto contempla 7 ações relacionadas à presença de artistas afrodescendentes na cena local de arte contemporânea:
  - A ocupação de uma casa-ateliê-espço de convivência para que ocorram debates, encontros de formação e produção artística (individual e coletiva); a aquisição de material para o ateliê multimídia;
  - O pagamento de uma bolsa mensal para que os artistas trabalhem na casa e em suas atividades de produção artística;
  - A promoção de, pelo menos, 9 oficinas gratuitas para professores e estudantes de escolas públicas;
  - A produção de material de divulgação e de problematização das tensões étnico raciais no país;
  - Uma exposição do trabalho realizado ao longo de 9 meses na casa, organizada a partir da auto curadoria;
  - A produção e a distribuição de um catálogo.  
<http://www.projetocasagrande.org/>
- **CASCA DESIGN** – A Casca Design foi concebida e inspirada na arte de transformar a madeira em objetos e móveis da marcenaria tradicional e no desejo de voltar à vida mais simples, natural e orgânica em que móveis e objetos possuem sentido e personalidade. Historicamente, os móveis utilizavam, mais tradicionalmente, a madeira como material principal de sua constituição, hoje, ela foi substituída por laminados industrializados, como compensado, aglomerado, MDF, laminado melamínico, folhas de madeira. Apesar disso, essa atividade ainda está muito mais ligada ao trabalho artesanal e manual do que ao trabalho industrial.<http://cascadesign.com.br/site/>
- **DESIGN ALTERNATIVO** – Estúdio de Arquitetura e Design de Pedro Wallig Aiello.<http://designalternativo.com.br/>
- **ESTÚDIO HYBRIDO** – Espaço de criação planejado para abrigar projetos e ações interdisciplinares nas áreas das artes visuais, moda,

dança, performance, vídeo e fotografia. O estúdio dispõe de equipamento fotográfico, audiovisual digital e analógico, prensas para gravura, máquinas de costura, biblioteca especializada para consulta local, além de objetos e mobiliário para cenografia. Os artistas responsáveis pelo espaço convidam outros artistas para projetos híbridos com a intenção de provocar o diálogo entre as diversas manifestações criativas, possibilitando o surgimento de cursos, oficinas, debates e mostras. [https://www.facebook.com/pages/Est%C3%BAdio-Hibrido/373565782665077?ref=br\\_rs](https://www.facebook.com/pages/Est%C3%BAdio-Hibrido/373565782665077?ref=br_rs)

- **GERAÇÃO URBANA** – O grupo de estudos Geração Urbana da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da PUCRS terá uma sala exclusiva como base para seus estudos sobre o IV Distrito. <http://geraurb.wordpress.com/>
- **GOMA OFICINA** – A Goma Oficina é uma plataforma colaborativa composta por profissionais das áreas de arquitetura, mobiliário, maquete, intervenção urbana, cenografia, vídeo, ilustração, animação, fotografia, design gráfico, de produto e de sinalização, tem sua sede principal localizada na cidade de São Paulo. <http://www.gomaoficina.com.br>
- **LIKE ARTE ENGAJADA** (Heloísa da Costa Medeiros) – Uma empresa de impacto social positivo que trabalha a transversalidade entre arte, educação e engajamento social. Eventos lúdicos, experiências sensitivas de convívio, sempre com propósito com olhar atento, seja ele público ou privado. Planejamento e criação de ações efêmeras de marketing. Gerenciamento de redes sociais. Consultoria em educação cidadã e patrimonial. <https://www.facebook.com/likecomart>
- **MATE HACKERS – HACKERSPACE** – Grupo de entusiastas por tecnologia e conhecimento. O objetivo primário é propiciar um local e massa crítica para o desenvolvimento de projetos na área de tecnologia, oferecer cursos, reuniões, palestras e outras atividades que possibilitem a troca de conhecimento entre os participantes. <https://matehackers.org/doku.php>
- **PANITZ BICCA** – Escritório de arquitetura e engenharia. <http://www.panitzbicca.com.br>

- **PROJETO VUELTA AL MUNDO** – Projeto visa inserir socialmente o brechó e muitos outros modos de consumo alternativo e consciente no cotidiano das pessoas, não mais como uma loja de segunda mão, mas como uma alternativa de consumo livre dos problemas atuais que envolvem a indústria da moda (poluição têxtil, trabalho escravo e créditos de carbono). <https://www.facebook.com/ProjetoVueltaalMundo>
- **REPÚBLICA DA BICICLETA** – Quadros de bicicleta feitos orgulhosamente à mão no Rio Grande do Sul para bicicletas urbanas, fixas, de cicloturismo, mtb, *speed* ou outros projetos especiais. <https://republicadabicicleta.wordpress.com/>
- **S.A. DESIGN** – Projetos de Produtos em Ecodesign, Gráficos, Ambientes, Paisagismo Ecológico e Consultoria em projetos mais sustentáveis. <http://www.salvartedesign.com/>
- **SOLABICI** – Design e produção de bicicletas clássicas e urbanas. [www.solabici.com.br](http://www.solabici.com.br)
- **SURTO CRIATIVO** – Estúdio de design, comunicação, criatividade, ilustração e gastronomia. <https://www.facebook.com/pages/Surto-Criativo/281891411866051?fref=ts>

Em janeiro de 2015, realizamos uma pesquisa *online* com os ocupantes do VILA FLORES a fim de entender o perfil dos ocupantes, bem como, as intenções da ocupação do espaço por estes. A pesquisa, cuja totalidade dos resultados e gráficos pode ser visualizada no capítulo 7 desta dissertação, demonstrou pontos de extrema relevância. Verifica-se que as empresas são, em sua grande maioria, ligadas à área criativa, possuem pequeno número de trabalhadores, menos de 10 anos de funcionamento e um dos pontos de maior relevância para sua atração pela zona é a proximidade com outras áreas da cidade. A grande maioria conhecia o 4º distrito somente de passagem e, embora verifiquem no 4º distrito grande potencial de renovação, se desagradam com a insegurança, não acreditam na revitalização da zona por investimentos públicos e temem a gentrificação que pode vir a ser causada pelo crescimento do interesse dos investimentos privados. O fato que levou a maioria das empresas a ocupar o VILA FLORES é o ambiente de trabalho. As empresas se sentem satisfeitas em uma visão geral sobre o empreendimento, veem como uma vantagem estarem trabalhando em um local com outras empresas da

área criativa e buscam desenvolver trabalhos em parceria com as outras empresas que também ocupam o espaço. Embora a infraestrutura disponibilizada pelo VILA FLORES ainda seja um dos pontos que mais sofreram críticas, os ocupantes priorizam a modernização do local, desde que este mantenha suas características originais. A intenção dos ocupantes é permanecer no local por tempo indeterminado, e, caso este local deixar algum dia de existir, a busca por outro espaço de trabalho por parte dos ocupantes atuais seria por outro local que possuísse características similares ao VILA FLORES.

A revitalização do Conjunto VILA FLORES demonstra o potencial de ações de pequena escala na geração de urbanidade. O caminho pelo qual o empreendimento percorre para viabilizar o projeto de revitalização é o principal agente gerador de urbanidade. Ao concentrar as atenções na formação econômica de atividades de perfil criativo, o projeto desloca as atenções das ações físicas em si (e do próprio projeto arquitetônico), para o conjunto de ações e atividades comunitárias que têm patrocinado a ocupação real do VILA FLORES, mesmo antes da realização de obras definitivas. Esta estratégia, que tem também uma motivação econômica (já que reduz o investimento inicial e viabiliza o financiamento direto das obras), acaba por proporcionar um relativo sucesso ao empreendimento, medida pela riqueza da apropriação das pessoas ao lugar, já nesta etapa inicial. Ao utilizar o caráter arquitetônico histórico do Conjunto, o projeto adota a estratégia que Castello (2007) classificou como lugares da memória, uma via de atuação possível para manutenção do patrimônio arquitetônico.

Ao mantermos as edificações presentes na memória dos habitantes, mantemos a memória do lugar como referência dos acontecimentos locais. Entretanto, isto não limita o uso das edificações que devem se adaptar aos novos usos e aos novos tempos. No caso do VILA FLORES, o que era moradia de operários das fábricas da região, tornar-se-á locais de trabalho para empreendedores da área criativa, moradia temporária para artistas, professores e alunos de faculdades, centro de atividades de aprendizagem e, ainda, contará com espaço para eventos e apresentações performáticas. Estas alterações de uso não descaracterizam o conjunto visualmente, que permanece como, em outras épocas, lugar da memória, mas o insere também como lugar da urbanidade ao proporcionar um novo local de encontro para a comunidade (CASTELLO, 2007).

Apesar do empreendimento, por si só, ser gerador de urbanidade, não podemos desconsiderar a presença deste empreendimento no contexto de outras ações, como os outros espaços de trabalho compartilhado na zona. Podemos citar o Espaço CC100 ([www.cc100.com.br/](http://www.cc100.com.br/)), Esporo.cc ([www.esporo.cc](http://www.esporo.cc)), La Casa de Pandora ([www.lacasadepandora.com.br](http://www.lacasadepandora.com.br)), Fabrique Lab ([www.facebook.com/fabriqueLab](http://www.facebook.com/fabriqueLab)), e Ogro Surf boards. Além disto, como estas ações são destacadas por ações do Distrito Criativo que está mapeando os empreendedores da área criativa que vem se instalando na região. O potencial retroalimentador destas ações individuais pode constituir a chave para a verdadeira recuperação do bairro, sendo que é a visualização destas ações articuladas em rede uma confirmação de que a região está, de fato, se regenerando e revitalizando, e que, cada vez mais, atrairá novas atividades para a região.

### 5.3 ANÁLISE COMPARATIVA ENTRE ROSSI FIATECI E VILA FLORES

Os dois casos analisados estão localizados no 4º distrito de Porto Alegre, zona de passado industrial que, como já vimos, passou por um grande período de abandono e na qual a grande maioria das edificações industriais encontra-se abandonada ou subutilizada. A Figura 95 demonstra a existência de um grande número de edificações industriais na zona com potencial de reconversão em todo o entorno. A partir da análise dos dois estudos de caso, vemos que existe uma forte tendência de reocupação da zona, seja ela pela busca de locais alternativos, ou seja, pelo pioneirismo de empreendedores que buscam locais estratégicos que estão subutilizados dentro da cidade para inserir novos empreendimentos. A partir deste entendimento, torna-se bastante claro que, com o sucesso destas ocupações, estes locais que estão disponíveis, provavelmente, irão se tornar novos empreendimentos que se assemelhem aos concretizados.

**Figura 101** – Mapa com a localização das principais edificações industriais na zona, destacando o ROSSI FIATECI e o VILLA FLORES.

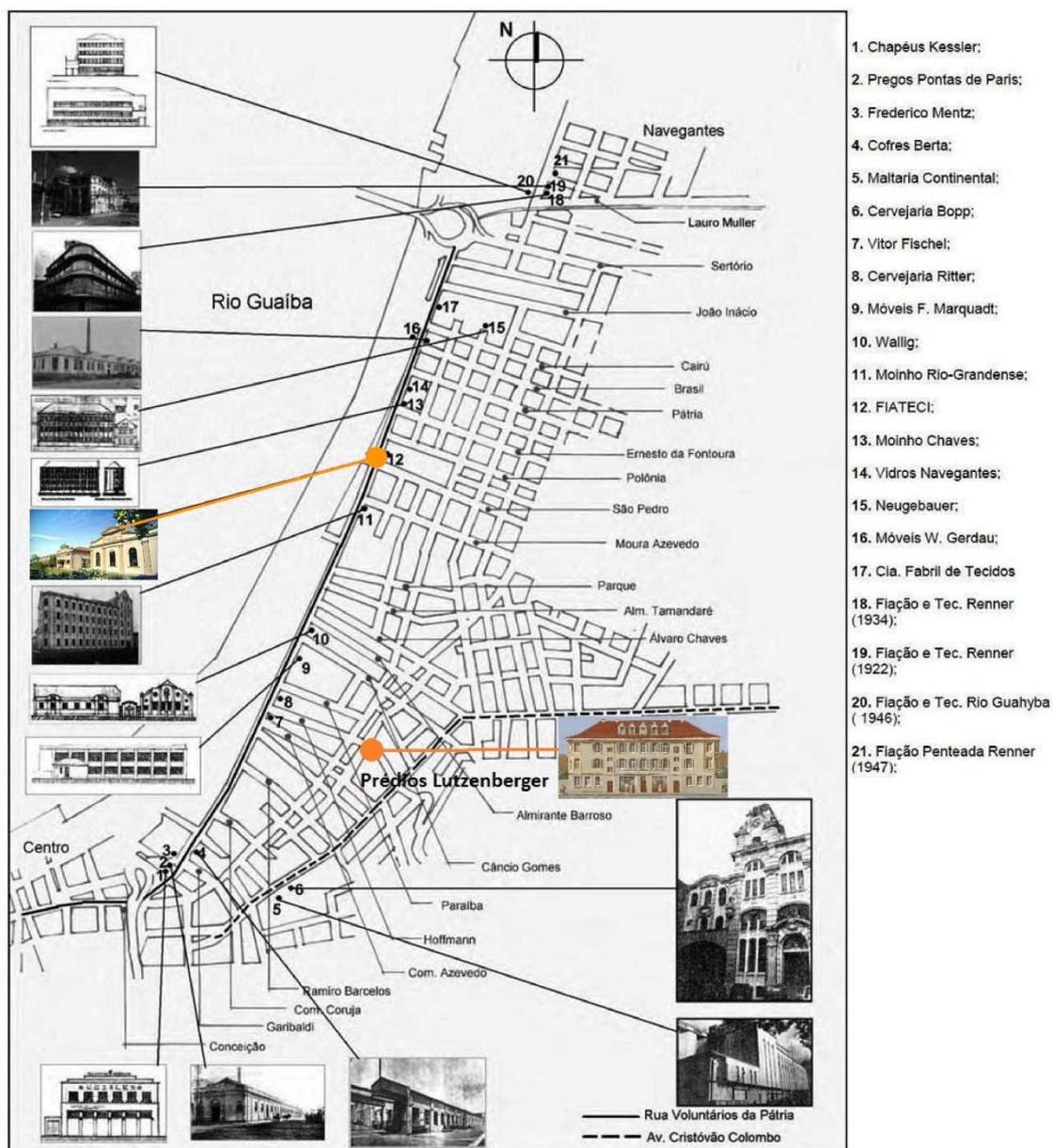


Fig. 85: Localização das principais edificações de fábrica na área do pólo industrial entre 1870 a 1950.  
Fonte: Redesenho a partir da planta de Porto Alegre na escala 1: 15000. Mapoteca da SMOV.

Fonte: Montagem do autor sobre mapa da mapoteca da Secretaria de Obras e Viação de Porto Alegre.

O primeiro ponto que podemos relacionar entre os estudos de caso são as semelhanças quanto aos usos. Ambos são ocupados por usos mistos: habitação, comércio, serviços e lazer. Este tipo de ocupação cria núcleos compactos, que, segundo Richard Rogers (2011), são importantes artifícios para geração e preservação da animação nas ruas. No entanto, no ROSSI FIATECI, os usos são separados como empreendimentos distintos, sem qualquer comunicação física,

impossibilitando-os de relacionarem-se, já no VILA FLORES, os usos são integrados em um único empreendimento, sem barreiras físicas, o que incentiva a dinâmica entre os ocupantes.

Quanto à escala, o ROSSI FIATECI ocupa um terreno de 36.757,36m<sup>2</sup> e o VILLA FLORES ocupa um terreno de 1.415m<sup>2</sup>. A área construída do primeiro será, quando finalizado, de 73.974,74m<sup>2</sup>, já o segundo possui uma área construída de 2.332m<sup>2</sup>, que não deve aumentar consideravelmente, pois as únicas adições às edificações existentes serão as torres de serviços (banheiros, copas e cozinhas). Percebe-se que o terreno do ROSSI FIATECI é, aproximadamente, 26 vezes maior que o do VILA FLORES e a área construída é, aproximadamente, 31 vezes maior. A grande diferença de escala já seria suficiente para afirmar que os impactos gerados pelos dois empreendimentos serão muito distintos, mas, embora este fato seja relevante, o menor deles, VILA FLORES, vem gerando um grande impacto para o entorno, funcionando, como epicentro deste eminente processo de revitalização. Todavia, devido à menor escala, o VILA FLORES ganha força como importante agente desta revitalização quando associado a outros agentes envolvidos, como: associações de moradores REFLORESTA, o Distrito C (Distrito Criativo) e com os eventos que são promovidos pelos ocupantes do próprio empreendimento. Já o ROSSI FIATECI possui grande impacto visual no entorno. As quatro torres que já estão edificadas se destacam fortemente na paisagem de edificações industriais de pouca altura, podendo ser avistadas de muito longe (Fig. 96). Muito embora o complexo ROSSI FIATECI ainda não esteja funcionando (os apartamentos e as salas comerciais serão entregues até junho de 2015 e o shopping tem previsão de inauguração para o final do ano de 2015), ele, seguramente, irá gerar movimentação para a zona pelos usos que estão sendo propostos. O funcionamento como um núcleo compacto no qual todas as necessidades cotidianas de quem ali vive são supridas, podendo trabalhar e ir às compras no mesmo quarteirão do empreendimento, o que assegura a autossuficiência do conjunto, mesmo que a revitalização do restante do entorno tarde a ocorrer. No entanto, não assegura que a animação da rua realmente ocorra tendo em vista que, como vimos anteriormente, foram propostos pouco acessos para cada um dos empreendimentos do conjunto e estes não se relacionam entre si, funcionando isoladamente uns dos outros.

**Figura 102** – Fotografia a partir da ponte do Lago Guaíba demonstra o destaque que as torres do empreendimento ROSSI FIATECI possuem na paisagem do 4º distrito.



Fonte: Fotografia do autor, 2014.

Não obstante, será impossível negar a importância do VILA FLORES como pioneiro desta ressignificação do 4º distrito como lugar e regenerador da urbanidade para as ruas do 4º distrito. No entanto, o ROSSI FIATECI demonstra ter maior potencial econômico como marco de uma nova trajetória de reocupação do 4º distrito. Isto pelas estratégias de construção do lugar – *placemaking* – criando uma autossuficiência na relação de suprir as necessidades comerciais e os serviços para os habitantes em conjunto com estratégias de promoção do lugar – o *placemarketing* – no qual as extensivas propagandas publicitárias anunciavam, além de magníficas vistas do Lago Guaíba e apartamentos que poderiam ter uma planta aberta ao estilo “loft nova-iorquino”, um estilo de vida *hipster* (Fig. 97).

**Figura 103** – Imagem de venda do empreendimento ROSSI FIATECI: VENHA VIVER A HISTÓRIA DE SUA GERAÇÃO. As personagens da imagem trazem a estética *hipster* e a imagem do fundo busca a proximidade do empreendimento com o Lago Guaíba.

**ROSSI**  
Fiateci

Clique aqui

Um projeto desenvolvido através do conceito *mixed use*, que une apartamentos residenciais, salas comerciais e lojas.  
É a praticidade de poder fazer tudo a pé aliada ao conforto e à segurança.

VENHA VIVER A HISTÓRIA DA SUA GERAÇÃO

RESIDENCIAL

LANÇAMENTO COMERCIAL

CoolGuide

Corretor Online

Cadastrre-se

30 ANOS ROSSI

Rua Voluntários da Pátria, esquina Av. São Pedro. Fone: 4003.0980

Fonte: Disponível em: <[www.rage.com.br/wp-content/uploads/2011/12/fiateci01.jpg](http://www.rage.com.br/wp-content/uploads/2011/12/fiateci01.jpg)>. Acesso em: 22 jan. 2014.

Existe, a partir destas ações de construção do lugar e promoção deste, uma grande possibilidade de que, com o sucesso deste empreendimento, novos

empreendedores sejam incentivados a aproveitarem oportunidades de negócio na zona, adquirirem terrenos e produzirem mais núcleos compactos que poderão produzir um efeito irradiador fazendo com que, pouco a pouco, toda a zona seja revitalizada. Isto, na verdade, já se torna uma realidade, visto que, em conversa com o arquiteto Ronaldo Rezende, autor do projeto ROSSI FIATECI, em janeiro de 2015 (Ver anexo 1), nos foi confirmado que a construtora Rossi já está com o Estudo de viabilidade urbanística aprovado para um novo empreendimento de uso misto na esquina das Avenidas Voluntários da Pátria com a Rua Comendador Tavares (Figura 98). O empreendimento tem os mesmos moldes do ROSSI FIATECI, ocupa uma antiga edificação industrial com atividades comerciais e, no restante do terreno, constroem-se três torres: uma residencial com, aproximadamente, 400 unidades, uma torre destinada a flat (apartamentos para aluguel temporários com serviços similares a hotéis) e uma torre de salas comerciais. Embora as imagens ainda não tenham sido divulgadas, Ronaldo Rezende explica que, diferentemente do ROSSI FIATECI, neste novo empreendimento, parte das lojas estarão voltadas para a rua e parte estarão voltadas para o interior do quarteirão em uma espécie de centro comercial aberto e acessível desde a rua. Não restam dúvidas que, a cada novo projeto, crescerão as intenções projetuais em conectar os usos dos empreendimentos à vida urbana, e, com isto, dinamizar-se-á o entorno e, pouco a pouco, toda a zona.

**Figura 104** – Imagem da edificação industrial que será reconvertida em lojas no futuro empreendimento da construtora Rossi nas esquinas da Av. Voluntários da Pátria e Rua Comendador Tavares.



Fonte: Google *streetview*, Acesso em: 10 dez. 2014.

Quanto à inserção dos empreendimentos no tecido, é interessante analisar quais são as relações que são propostas entre as edificações e as ruas.

Primeiramente, o ROSSI FIATECI fecha totalmente o quarteirão, permitindo acessos somente em pontos específicos do terreno e somente aos usuários de cada uso, não possibilitando que a malha urbana permeie pelo empreendimento. A quadra do empreendimento possui as dimensões de três quadras de tamanhos regulares, sendo que três vias deste traçado xadrez são interrompidas por esta situação. Isto é remanescente da antiga ocupação em que grandes terrenos são uma recorrência em plantas industriais, visto a necessidade das indústrias de ocuparem edificações de grandes dimensões que, na grande maioria das vezes, são maiores que uma quadra regular da cidade. Na reconversão deste terreno em um conjunto de uso misto e em uma zona que priorize a ocupação por habitação e comércio, deveriam ter sido avaliadas as possibilidades da abertura da quadra a fim de oxigenar o interior quarteirão, ou dividi-lo para atravessá-lo com novas ruas a fim de facilitar os percursos dos pedestres e, talvez, até mesmo, de automóveis. Em conversa com o arquiteto Ronaldo Rezende, autor do projeto (a entrevista encontra-se no Anexo 1 desta dissertação), o arquiteto justifica que estas aberturas de quadra não foram cogitadas pelo fato de que as edificações industriais teriam que ser cortadas ao meio para possibilitar esta passagem. Não nos parece uma razão suficiente, visto que parte das edificações foram suprimidas mais ao fundo do terreno para dar lugar às torres de habitações multifamiliares e, até mesmo, a áreas de estacionamento. No entanto, o empreendimento presenteia a cidade com uma praça pública pela Av. Voluntários da Pátria, na frente do acesso ao Shopping Center. Esta praça tornar-se-á um equipamento muito importante, visto que o IV distrito carece de áreas verdes, possuindo apenas três praças (Praça Florida, ou Praça Bartolomeu Gusmão, a Praça Dante Santoro e a Praça Pinheiro Machado).

Já o VILA FLORES, embora tenha uma escala muito menor e ocupe somente a esquina de um quarteirão, propõe a abertura de seus portões, possibilitando um uso semipúblico de seu pátio privado e oxigenando o meio da quadra com o fluxo de pedestres. As duas edificações principais do VILA FLORES são independentes entre si, o que cria um acesso entre elas e, além disso, não são “coladas” com seus lindeiros, possibilitando mais dois acessos nestes espaços. No total, são três acessos a este pátio. Dois pela rua São Carlos e um pela rua Hoffmann. O comparativo entre as Figuras 99 e 100 exemplifica as diferentes estratégias de inserção dos empreendimentos na malha urbana. Além destes acessos ao pátio, as atividades que ocorrem no pavimento térreo do VILA FLORES são comerciais e

acessíveis individualmente pelo pátio, e também pelas ruas São Carlos e Hoffmam, gerando a animação típica do comércio de rua e maior sentimento de segurança pela movimentação de pessoas em horários comerciais.

**Figura 105 e 106** – Comparativo sobre a inserção urbana dos dois estudos de caso na mesma escala de aproximação. As linhas vermelhas contínuas são as vias existentes lindeiras aos empreendimentos, as linhas amarelas contínuas são os trajetos propostos dentro das quadras e as linhas amarelas tracejadas são os trajetos que poderiam ter sido criados dentro das quadras aproveitando a continuidade da malha urbana, mas não foram aproveitados. No primeiro exemplo, ROSSI FIATECI, a grande diferença de tamanho entre o quarteirão empreendimento e os demais quarteirões não foi levada em conta nas estratégias e a continuidade da malha urbana foi ignorada. No segundo exemplo, VILA FLORES, mesmo tratando-se de um pequeno terreno, permite ao pedestre a permear por dentro da quadra.



Fonte: Montagem do autor sobre imagem de satélite do Google Earth, 2014.

Quanto aos agentes envolvidos, vemos que o ROSSI FIATECI é um conjunto de empreendimentos desenvolvidos por uma grande incorporadora / construtora, a ROSSI, que é responsável por diversos empreendimentos de grande escala em Porto Alegre, sendo que alguns, como o ROSSI PRAÇAS RESIDENCIAIS, destinados a um público de baixo poder aquisitivo, estão localizados na área englobada pela prefeitura ao IV distrito, denominada 3ª zona (conforme visto anteriormente no capítulo 4). Este fator, muitas vezes, determina que a lógica de implantação seja tomada pelo capital, tendo como premissa o maior lucro por meio da venda ou locação das unidades, dando menor importância à maneira como o empreendimento é implantado ou como ele se relaciona com o espaço público e com as pessoas. Por outro lado, o VILA FLORES é desenvolvido por um pequeno empreendedor que visa, além do lucro, que é fator condicionante de um empreendimento, o processo de implantação deste, à relação do empreendimento com o entorno, e com outros empreendedores e agentes da região. O VILA FLORES propõe parcerias com associação de moradores e com a comunidade a fim de que se sintam pertencentes ao processo de reocupação do imóvel, resgatando o espírito do lugar pela relação das pessoas com os novos usos do empreendimento.

Finalmente, vemos que, assim como nos casos analisados como referenciais no Capítulo 3 (Meatpacking District, LX Factory e Fábrica da Bhering), diferentes modos de ocupação buscam o mesmo fim: reanimar, repovoar e revitalizar os imóveis que estão sendo ocupados e o entorno. No entanto, traçando paralelos com o Capítulo 3, os públicos atraídos por estes diferentes casos também tendem a ser diferentes. A promoção do local por meio de uma iniciativa orgânica, como a ocupação do espaço com a participação dos ocupantes promovido pelo VILA FLORES, que preservam totalmente as características da edificação e não produzem efeitos drásticos no entorno urbano, tendem a ser atraente para usuários que buscam se diferenciar dos padrões comerciais mais rígidos e expressar suas identidades. Já vimos que este tipo de usuário é, normalmente, ligado à classe criativa e, também, é referenciado como *hypsters*. A sociedade plural da qual fazemos parte possibilita uma variada gama de ocupações e não se pode negar a importância desta classe, pois ela engloba uma grande parcela da população. Segundo Florida (2001, p. 8), a classe criativa é formada por pessoas das áreas da ciência, engenharia, arquitetura, design, educação, artes, música e entretenimento, para as quais a função econômica é criar novas ideias, novas tecnologias e novos

conteúdos criativos. Florida (2001, p. 9) também reforça que, nos Estados Unidos, ela já é dominante em termos de riqueza e salários, com seus membros ganhando, em média, aproximadamente, duas vezes mais do que a média das classes trabalhadoras e de serviço. E esta dominância vem tomando força no Brasil. Ademais, o mais importante é que esta classe busca ocupar locais que propiciem trocas, diversidade, e onde eles possam se expressar e validar suas identidades.

Por outro lado, um grande empreendimento como o ROSSI FIATECI, no qual as edificações industriais serão totalmente revitalizadas e adaptadas para novos usos como Shopping Center e estacionamentos, e uma grande metragem quadrada de edificações novas será construída destinada à habitação e a salas comerciais, tende a ser mais plural e possuir maior poder “gentrificador”. Há, com esta nova oferta de unidades, uma atração de novos ocupantes que nem sempre estão interessados na revitalização da zona, mas enxergam o empreendimento como uma boa oportunidade de negócio. Estas pessoas, que também podem ser chamadas de “*gentryfiers*”, ou “gentrificadores”, normalmente, têm maior poder aquisitivo e fazem parte de uma parcela da população que consome produtos e serviços com maior valor agregado. É palpável que, havendo uma demanda por este tipo de serviços, não tardará para que eles sejam oferecidos dentro do empreendimento ou nas imediações. Além disto, estes empreendimentos que possuem *shopping centers* geram um movimento de deslocamento dentro da cidade, que, dependendo do sucesso do empreendimento, pode vir a gerar uma espécie de deslocamento vindo de outras cidades e regiões pela curiosidade de conhecer o que há de novo na região do IV distrito. Não restam dúvidas que, assim, acelera-se o processo de desenvolvimento econômico local, mas também faz desaparecer alguns serviços prestados antigamente para os moradores que se sentirão forçados a abandonar a zona devido à inviabilidade de pagar pelos novos preços cobrados para suprir a demanda do estilo de vida dos novos ocupantes.

## 6 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O patrimônio industrial visto por grande parcela da população como passível de destruição por seu normal estado de abandono nas cidades que sofreram processo de desindustrialização, demonstra potenciais quase inesgotáveis de transformação não justificando, na maioria dos casos, sua destruição. Estas edificações possibilitam uma grande diversidade de projetos de reconstrução e refuncionalização a partir da inserção de novos usos geradores de animação para as zonas nas quais estão inseridos.

Fica nítido que a reconversão destas edificações possibilita que estas zonas e a comunidade que ali vive possa alterar a maneira como se relacionam com o meio urbano e edificado sem deixar de desfrutar da história de passado industrial, mantendo viva a memória para seus habitantes. Embora estas edificações industriais se adaptem facilmente a programas museográficos, devido a sua escala, é relevante reinseri-los à cidade com funções que respondam às necessidades cotidianas, como habitar e trabalhar. Estas zonas de passado industrial, usualmente, estão localizadas em locais centrais, os quais possuem facilidade de acesso e transporte, e contemplam todo o tipo de infraestrutura urbana necessária para o bem viver dos cidadãos. O que se faz necessário é apenas reestimular a dinâmica de alguns pontos específicos para que a animação volte às ruas provendo-as de equipamentos que fomentem a vitalidade urbana.

Grandes terrenos vazios, inúmeras fábricas abandonadas ou subutilizadas são um enorme potencial a ser explorado. Embora grande parte do patrimônio industrial já tenha sido demolido, este é o quadro atual do 4º distrito de Porto Alegre. O ambiente industrial ainda permanece com forte destaque no ambiente construído e é isto que faz desta zona tão especial, tão carregada de memória e de esperança por um futuro ainda mais próspero do que nos tempos da industrialização.

Nos últimos cinco anos, uma real mudança aparenta se aproximar da concretização no 4º distrito de Porto Alegre. São diversos veículos de mídia, como jornais, revistas e sites da Internet que tratam sobre as novas ações que vêm ocorrendo nesta parcela da cidade, trabalhos acadêmicos sendo produzidos e, finalmente, novos empreendimentos sendo concretizados. No entanto, pode-se notar que, diferentemente do que se almejava, o 4º distrito não está sofrendo um processo de reconversão por meio de um planejamento macro vindo de órgãos públicos.

Muito embora tenhamos visto que houve estudos e projetos da governança pública, já tratados anteriormente nesta dissertação, o que vem ocorrendo é fruto do pioneirismo de atores da iniciativa privada que se antecipam às ações de grandes planejamentos. Estes agentes inovadores de diferentes maneiras de atuação começam a implantar na região novos empreendimentos que buscam reativar o uso destas edificações subutilizadas e vivificar o seu entorno.

Os exemplos referenciais mostrados neste trabalho comprovam as potencialidades de iniciativas criativas e pioneiras na recriação da vida urbana, e de novas maneiras de habitar, trabalhar e viver a cidade. No *Meatpacking District*, o exemplo do *High Line Park* demonstra como um acertado programa de rearquitetura pode transformar uma antiga infraestrutura industrial em um ícone de renovação urbana que funciona como um catalisador para a renovação de toda uma zona. Embora o processo de ocupação da referida zona tenha iniciado antes mesmo da transformação da antiga linha férrea elevada em parque, foi este novo equipamento urbano que fez com que os olhos da população de Nova York e do mundo se voltassem para esta parcela desmerecida da ilha de *Manhatan*. Atualmente, o *High Line Park* é um dos pontos turísticos mais visitados da cidade, com cerca de 3,7 milhões de visitantes em 2011 (<http://www.timeout.com/newyork/attractions/the-high-line-1>), e, claramente na carona deste sucesso, o bairro de *Meatpacking District* e todas as adjacências do *High Line Park* recebem uma grande quantidade de visitantes que animam suas ruas e fortalecem sua economia.

Este é o momento de traçar paralelos entre o que vêm ocorrendo em Nova York e o que acontece em Porto Alegre. Seria prematuro afirmar que o ROSSI FIATECI poderá ter o mesmo efeito revitalizador no 4º distrito em Porto Alegre que o *High Line Park* teve no *Meatpacking District* em Nova York, afinal, além do primeiro ser um conjunto de empreendimentos privados e o segundo ser um equipamento de uso público, não é a intenção de este trabalho desenvolver uma tese, muito embora, futuramente, com um processo de revitalização mais avançado da zona, isto pode vir a ser estudado em um trabalho de doutorado. No entanto, devemos analisar a realidade local sem preconceitos e levar em conta as dimensões das cidades para este comparativo. Porto Alegre possui 1,409 milhão de habitantes segundo o censo de 2010 e Nova York possui cerca de 8,406 milhões de habitantes segundo levantamento de 2013, sendo que Nova York é uma das capitais turísticas mais importantes do planeta e Porto Alegre não se enquadra como um dos mais

importantes destinos turísticos do Brasil. Tendo isto em mente, não podemos esperar efeitos tão significativos em nível mundial de uma cidade que não possui um destaque midiático como Nova York possui.

Entretanto, o ROSSI FIATECI está localizado nas proximidades de áreas centrais e é, sem sobras de dúvidas, o maior empreendimento nos últimos anos no 4º distrito. Ocupa um dos maiores terrenos disponíveis e umas das edificações industriais de maior relevância no bairro, pois foi uma das primeiras a serem instaladas ali e que possui um patrimônio edificado significativo para a história industrial da cidade. O projeto, apesar de inserir uma grande metragem quadrada de novas edificações, mantém as edificações históricas, de certa forma, preservadas. Ele, por si só, já abrigará todo o tipo de atividade que a vida cotidiana requer, será um núcleo compacto de atividades e um gerador de fluxo interno na cidade, dado que um grande número de pessoas se desloca de uma parte da cidade a outra para usufruir das facilidades de um Shopping Center.

Ao contrário do *High Line Park*, o ROSSI FIATECI, como já mencionado, não é um equipamento de uso público. Ele sim possui uma área doada como praça pública na frente da Av. Voluntários da Pátria, mas não se assemelha, devido a sua pequena dimensão, ao caráter urbano que o *High Line Park* possui em relação à zona do MPD. O *High Line Park* conecta diversos pontos e empreendimentos, funciona como referencial para toda uma zona e permite novas experiências sensoriais aos usuários: desfrutam em um nível elevado do solo do ambiente do MPD, de lindos visuais do rio Hudson, do contato com a história do lugar por meio da estrutura industrial desativada que mantém características da época do seu uso original, e de um projeto arquitetônico e paisagístico de grande qualidade sensorial.

Embora não se trate de um equipamento de uso público, como é o *High Line Park*, o ROSSI FIATECI, assim como o *Meatpacking District*, pode vir a ser um local referencial de compras devido ao Shopping Center. No entanto, as atividades comerciais do ROSSI FIATECI desenvolver-se-ão em um ambiente fechado, que só possui dois pontos de acesso pelas ruas, e isto não deverá animar completamente, podendo sim haver alguma animação na praça pública devido às atividades que ocorrem no interior do empreendimento. Em contraponto, as atividades comerciais desenvolvidas no MPD desenvolvem-se em estabelecimentos voltados para a rua, o que gera uma dinâmica urbana de vitalidade e movimentação

típica de uma cidade que prioriza são as relações e dinâmicas entre as pessoas no ambiente urbano.

Não se pode ter certeza do sucesso do complexo ROSSI FIATECI, assim como temos do MPD, mas, pelos exemplos presentes neste trabalho, vemos que as pessoas são atraídas pelas dinâmicas estabelecidas por lugares que possuem vitalidade. Castello reforça este entendimento:

Nós gostamos é de ver gente na rua, na rua principal – gente nos lugares – Não importa se essa gente é convocada por ícones de consumo ou se é chamada a comparecer a lugares que clonam aura e memória. O que interessa é a qualidade de pluralidade que essas chamadas determinam. A pluralidade exigida por uma sociedade plural e a urbanidade que a partir destes lugares é certamente desfrutada (CASTELLO, 2005, p.369).

Como visto acima, muitos lugares ditos como genéricos atraem as pessoas, pois o interesse genuíno de permanência e de se desfrutar dos espaços, sejam eles públicos ou privados, relaciona-se com as possibilidades de ações que as pessoas ali podem desenvolver. Não se nega que as novas edificações do ROSSI FIATECI possuem um caráter arquitetônico genérico, pois não fazem relações com o patrimônio edificado e poderiam ser encontradas em quaisquer bairros da cidade. Contudo, o mais importante é a reinserção funcional das edificações caracterizadas como patrimônio histórico no contexto urbano e a inserção de novos usos no complexo. Se a reativação destas edificações precisou de intervenções mais genéricas para ser viável financeiramente, ou se este não é o melhor caso de inserção de novas arquiteturas junto ao patrimônio, poderá, mesmo assim, servir de norteador para futuras intervenções. A vida urbana é, inegavelmente, uma mescla de clichês e surpresas, e o conjunto ROSSI FIATECI vale-se destas duas variáveis para produzir um espaço atraente para uma sociedade plural.

Nos segundo e terceiro exemplos referenciais, reconhecemos o poder da indústria criativa na reativação das zonas esvaziadas pelo processo de desindustrialização. Tanto o *LX FACTORY* quanto a Fábrica da Bhering são ícones de como é possível, por meio de alternativas, provocar a volta da animação para áreas deterioradas. O paralelo a ser traçado entre estes empreendimentos e o estudo de caso porto-alegrense, o VILA FLORES é mais direto e menos controverso do que o comparativo anterior. Apesar do *LX FACTORY* e da Fábrica da Bhering serem antigas indústrias e a VILA FLORES se tratar, na verdade, de antigas moradias de aluguel para operários da região, todos os casos são antigas

instalações industriais e fazem parte deste mesmo contexto de abandono destas regiões nas cidades. Os casos referenciais funcionam praticamente da mesma maneira do que o estudo de caso. Todos eles sofrem um processo de ocupação lenta e gradual, incentivados pelo pioneirismo de um empreendedor que vê, no capital humano, o potencial de reanimação destas estruturas.

Tanto no caso Lisbonense, no Carioca, quanto no Porto Alegrense, vemos que a viabilização destes empreendimentos parece uma alternativa aos grandes gastos de restaurações e megaempreendimentos. No geral, todos mantêm as características das edificações e, até mesmo, as características de deterioração dessas, que pode ser chamada de pátina do tempo. Parece, inclusive, que o VILA FLORES é o único que possui um projeto arquitetônico estruturado de renovação das edificações, talvez pelo fato de um dos donos ser também arquiteto. Além disto, podemos avaliar que parece que estes casos têm certo caráter transitório. No LX FACTORY, existe uma eminente chance de ser reconvertido em um megaempreendimento, tanto isto que diversos estudos para aquela zona estão sendo realizados por renomados arquitetos. Na Fábrica da Bhering, os trâmites legais deixam impreciso para esta pesquisa a real posse das edificações, se é o Sr. Barretto, se é a empresa que a adquiriu em um leilão ou se é a própria prefeitura do Rio. Esta imprecisão deixa pairando no ar uma inconstância sobre qual será o tempo de permanência deste tipo de ocupação ali. No entanto, o VILA FLORES parece ter um caráter mais permanente, embora as ocupações como áreas de trabalho em todas as edificações devam ser alteradas quando do projeto finalizado, transformando-o em um conjunto de uso misto, com moradias.

Em um panorama geral, buscam-se novas soluções que voltem a integrar estas edificações no contexto urbano, cooperando no desenvolvimento deste, contrariando o contexto atual de dispersão urbana e de propostas que não valorizem o lugar. Podem-se entender as propostas destes projetos como estratégias que desafiam a ocupação usual destas edificações e que contrariam a concepção do modelo de cidade atual. Estes projetos, hoje concretizados, buscam relacionar-se com as antigas estruturas edificadas, reconvertendo-as em uma área destinada à indústria criativa, em que a cultura é efervescente. A intenção de criar um ambiente que suscite a criação finda por devolver estas edificações à comunidade como parte integrante de um contexto inovador de maior urbanidade.

À medida que percebemos que não existe somente um caminho na renovação de áreas subutilizadas e degradadas dentro das cidades, nos abrimos para uma infinita gama de possibilidades. Não se rejeita a ideia de um planejamento macro, uma rearquitetura de planejamento urbano para a cidade, mas percebe-se que, além desta preferência regular e mais estruturada, existem alternativas que podem fomentar a reinserção destas áreas na vida cotidiana de uma maneira mais orgânica. A criatividade pode ser elemento-chave de um desenvolvimento, assim como o pioneirismo de um empreendedor que aposte em um caminho fora de tendências de mercado. Este trabalho não se restringe a estas duas vias, pensamos que as possibilidades podem ser diversificadas e devem ser adaptadas aos anseios e a novas demandas da sociedade contemporânea.

É notório, por todos os casos estudados, que existe a possibilidade de reconstruir um modelo de cidade que não seja responsável pelo seu próprio declínio, dotando-a de estruturas que possam ser adaptadas e continuadas ao longo do tempo. Estas estruturas deverão responder às necessidades sociais e urbanas em constante mudança, e deverão ser providas de uma grande diversidade de usos, relacionando habitações, trabalho, serviços e usos públicos. Ao desenhar este panorama, torna-se possível assegurar o permanente fluxo de usuários, que é fator determinante para que se reconheça o local como possuidor de vitalidade urbana. Além disto, torna-se indispensável, na reconversão de áreas industriais, relacionar estas ações que geram vitalidade com as preexistências, que devem ser flexíveis, possibilitando a reinserção destes novos usos, e que permitirão fortalecer a memória social e urbana das cidades.

## REFERÊNCIAS

ARANTES, Otília; VAINER, Carlos; MARICATO, Ermínia (orgs.). **A cidade do pensamento único**: desmanchando consensos. Petrópolis: Vozes, 2000.

BORJA, Jordi. Grandes projetos metropolitanos: mobilidade e centralidade. In: ALMEIDA, M. A. R. de (org.). **O Centro da Metr pole**: reflexões e propostas para a cidade democrática do século XXI. São Paulo: Terceiro Nome/Viva o Centro/Imprensa Oficial do Estado, p. 73-85, 2001.

CARDOSO, Janaina Maquiaveli. **Cidades em miniatura**: a revitaliza o urbana de Meatpacking District, em Nova York, e da região da Luz, em São Paulo. Belo Horizonte: Comunica o de Fato Editora, 2013.

CASTELLO, Lineu. A cidade dos lugares conversíveis. In: **Revista Arqtexto**, Porto Alegre, ano X, n. 2, PROPAR/UFRGS, 2010.

\_\_\_\_\_. A Customisation of Urbanites.Boosting place-identity. In: EDGERTON, Edward; ROMICE, Ombretta; THWAITES, Kevin (Eds.). **Bridging the Boundaries**. Human experience in the natural and built environment and implications for research, policy, and practice. Gottingen (Alemanha): Hogrefe Publishing, p. 61-72, 2014A.

\_\_\_\_\_. **A percep o de Lugar**. Repensando o conceito de lugar na arquitetura e urbanismo. Porto Alegre: PROPAR/UFRGS, 2007.

\_\_\_\_\_. **Feliz Cidade Para Vocês Também!**. In: **VIRUS**, São Carlos, n. 9 [online], 2013. Disponível em: <<http://www.nomads.usp.br/virus/virus09/?sec=3&item=2&lang=pt>>. Acesso em: 12 jan. 2015.

\_\_\_\_\_. **Repensando o lugar no projeto urbano. Varia es na percep o de lugar na virada do mil nio (1985-2004)**. 2005. Trabalho de conclusão de curso (Especializa o em Arquitetura e Urbanismo) – UFRGS, Porto Alegre, 2005.

\_\_\_\_\_. Um insólito viés psicológico no desenvolvimento sustentável. In: SALGUEIRINHO, J. B.; GUERRA, O. A. et al. (Orgs.). **Desenvolvimento sustentável e meio ambiente**: estudos e perspectivas. Florianópolis: Consórcio Projeto REGSA, p. 471-494, 2014B. Disponível em: <<http://regsa-project.eu/en/news/129-book-environment-and-sustainable-development.html>>. Acesso em: 24 dez. 2014.

COUTO, P. D.; MARTINS, S. F.; OLIVEIRA, Mateus Rodrigues. "frichesindustrielles no extremo sul do Brasil: uma análise sobre o caso da cidade do Rio Grande/RS. In: **12  encontro de geógrafos da América Latina - EGAL, 2009**, Montevidéu. 12  encontro de geógrafos da América Latina, 2009.

DE CARVALHO, Gonçalo José Veloso Queirós. **A Reciclagem dos Usos Industriais e as Novas Tipologias de Actividades e Espaços de Cultura - Caso de estudo: LX Factory, 2009** – Instituto Superior Técnico – Universidade Técnica de Lisboa (Dissertação de mestrado).

DELUC, Isabelle. 1989. **Friches industrielles et dynamique urbaine: Étude comparative des agglomérations de Paris (France) et de Montréal (Canada)**. Ph.D. Dissertation University de Paris, Paris, France, 1989.

DISTRITO CRIATIVO DE PORTO ALEGRE. Disponível em: <<http://distritocriativo.wordpress.com/>> e <<https://www.facebook.com/distritocriativopoa>>. Acesso em: 12 jan. 2015.

FLORIDA, Richard. **The rise of the creative Class**. Nova York; Basic Books, 2002.

FORTES, Alexandre. **Nós do Quarto Distrito: a classe trabalhadora porto-alegrense e a era Vargas**. Caxias do Sul: Educs; Rio de Janeiro: Garamond, 2004.

FRANCO, Sérgio da Costa. **A velha Porto Alegre: crônicas e ensaios**. Porto Alegre: crônicas e ensaios. Porto Alegre: Canadá, 2008.

FRANK, K.; STEVENS, Q. (eds.). **Loose Space**. Possibility and diversity in urban life. Londres/Nova York: Routledge, 2007.

GOMA OFICINA. **Website dos projetistas do projeto de revitalização**. Disponível em: <<http://gomaoficina.wix.com/goma-oficina#!arquitetura/c1r64>>. Acesso em: 20 jul. 2014.

HARTKE, Wolfgang. **Die Sozialbrache als Phänomen der geographischen Differenzierung der Landschaft**. Erdkunde, 1956.

HARVEY, David. **A produção capitalista do espaço**. São Paulo: Annablume, 2005.  
JACOBS, Jane. **Morte e vida de grandes Cidades**. São Paulo: Martins Fontes, 2000.

JARDIM, Renata Maciel. **Revitalização de espaços urbanos ociosos como estratégia para a sustentabilidade ambiental: o caso do High Line Park no contexto do PlaNYC**. 2012 – Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro (Dissertação de mestrado).

KUHL, Beatriz Mugayar. **Preservação do patrimônio histórico da industrialização**. Atelier editorial, 2008.

LABASSE, Jean. **L'organisation de L'espace: Éléments de Géographie Voluntaire**. Paris: Hermann, 1966.

LAMAS, José M. Ressano Garcia. **Morfologia urbana e desenho da cidade**. 3. ed. Porto; Fundação Calouste Gulbenkian, Fundação para ciência e tecnologia, 2004.

LEITE, Carlos. **Cidades Sustentáveis, cidades inteligentes:** desenvolvimento sustentável num planeta urbano. Porto Alegre: Bookman, 2012.

LERNER, Jaime. **Acupuntura Urbana.** 3. ed. Rio de Janeiro: Record, 2005.

LING, Antony. Quem tem medo da gentrificação? In: <<http://caosplanejado.com/quem-tem-medo-da-gentrificacao/>>. 2014.

LOFLAND, L. **The Public Realm:** Exploring the City Quintessential Social Territory. New York: Adline de Gruyter, 1998.

LX FACTORY. **Website oficial do empreendimento.** Disponível em: <<http://www.lxfactory.com>>. Acesso em: 10 out. 2014.

LYNCH, Kevin. **A imagem da cidade.** São Paulo: Martins Fontes, 1960.

MATTAR, Leila Nesralla. **A modernidade de Porto Alegre: Arquitetura e espaços urbanos plurifuncionais em área do 4º. Distrito,**2010. Faculdade de filosofia e ciências humanas. Programa de pós-graduação em história das sociedades ibéricas e americanas. PUCRS, Porto Alegre (Dissertação de mestrado).

MENDONÇA, Adalton da Motta. **Vazios e ruínas industriais** - Ensaio sobre friches urbaines. Arqtextos. Disponível em: <[www.vitruvius.com.br](http://www.vitruvius.com.br)>. Acesso em: 12 dez. 2014.

MOOMAA. **Website oficial do escritório de arquitetura.** Disponível em: <[http://www.moomaa.arq.br/nova\\_olaria.htm](http://www.moomaa.arq.br/nova_olaria.htm)>. Acesso em: 09 jan. 2014. Na virada do milênio (1985-2004). Tese de doutorado. UFRGS. Porto Alegre, 2005.

NEWMAN, Peter; THORNLEY, Andy. **Urban planning in Europe:** international competition, national systems and planning projects. London: Routledge, 1996. Cap. 4: Urban governance and planning. p. 76-106.

ROGERS, Richard; GUMUCHDJIAN, Philip. **Cidades para um pequeno planeta.** Barcelona: Gustavo Gili, 2011.

ROSA, Marcos L. **Micro planejamento** – práticas urbanas criativas. São Paulo: Editora de Cultura, 2011.

SEBEN, Maria da Graça. **Revitalização de áreas urbanas, um estudo de caso:** a rua Voluntários da Pátria, 1999 – Faculdade de Arquitetura – Programa de pós graduação em planejamento urbano e regional - Universidade Federal do Rio Grande do sul (Dissertação de mestrado).

SERRANO, Ana Catarina Bispo. **Reconversão de espaços industriais** - Três projectos de intervenção em Portugal, 2010 - – Instituto Superior Técnico – Universidade Técnica de Lisboa (Dissertação de mestrado).

SIMÕES, Mariana Parreira. **Construir no construído** - Novos modelos de habitar a cidade para a zona industrial de Alcântara, 2012 - Faculdade de Arquitectura – Universidade de Lisboa (Dissertação de mestrado).

SOUZA, Célia Ferraz de; MULLER, Dóris Maria. **Porto Alegre e sua evolução urbana**. 2. ed. Porto Alegre: Editora UFRGS, 2007.

TAGLIAFERRI, Mariarosaria. **Industrial Chic**. Ed. Lisma, 2006.

TITTON, Cláudia Paupério. **Reestruturação produtiva e regeneração urbana: O caso do IV Distrito de Porto Alegre**, 2012 – Programa de pós graduação em arquitetura e urbanismo – Universidade presbiteriana Mackenzie (Dissertação de mestrado).

TRINDADE JR, S. C. **A cidade dispersa: os novos espaços de assentamentos em Belém e a reestruturação metropolitana**. 1998. 366 f. Tese (Doutorado) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1998.

URBSNOVA. **Projeto Distrito Criativo de Porto Alegre**. Website do projeto. Disponível em: <<http://distritocriativo.wordpress.com/>>. Acesso em: 20 jul. 2014.

VASQUES, A. Ramalho. Considerações de estudos de casos sobre brownfields: Exemplos no Brasil e no Mundo. **Biblio3W, Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales**, Universidad de Barcelona, v. XI, n. 648, 30 abr. 2006. Disponível em: <<http://www.ub.es/geocrit/b3w-648.htm>>. Acesso em: 18 jul. 2014. [ISSN 1138-9796].

VICENTINI, Yara. Teorias da cidade e as reformas urbanas contemporâneas. In: **Desenvolvimento e Meio Ambiente**, Editora da UFPR, n. 3, p. 9-31, jan./jun. 2001.

VILA FLORES (1). **Web blog oficial do Projeto Vila Flores**. Disponível em: <<http://vilaflores.wordpress.com/>>. Acesso em: 20 jul. 2014 (2).

VILA FLORES (2). **Página do Facebook**. Disponível em: <<https://www.facebook.com/vilaflorespoa>>. Acesso em: 16 jan. 2015.

VILA FLORES(3). **VILA FLORES: Acupuntura Urbana no Quarto Distrito**. Website sobre a história do Conjunto Vila Flores. Disponível em <<http://urbsnova.wordpress.com/vilaflores/>>. Acesso em: 12 jul. 2014 (1).

WALLIG, Antonia; SIELSKI, Lucas. **Projeto Vila Flores**. Práticas artísticas colaborativas pela revitalização de processos criativos no meio urbano. 22º Encontro Nacional ANPAP – Ecossistemas Estéticos. Belém, 2013. Disponível em: <<http://www.anpap.org.br/anais/2013/ANAIS/simposios/06/Antonia%20Wallig%20e%20Lucas%20Sielski.pdf>>. Acesso em: 20 jul. 2014.

## ANEXOS

### ANEXO A - ENTREVISTA COM ARQUITETO RONALDO REZENDE, AUTOR DO PROJETO ROSSI FIATECI.

A entrevista foi realizada dia 21/01/2014 no escritório do arquiteto com o intuito de compreender o processo projetual de reconversão do patrimônio edificado.

- 1.1) Qual foi a solicitação do cliente para o projeto? Os donos da fábrica, juntamente com alguns investidores, buscaram o arquiteto para viabilizar um empreendimento rentável, mas não haviam definido usos.
- 1.2) Quais os usos eram previstos? Quais foram descartados ou acrescentados? Por quê? No início, não havia o Shopping Center, apenas 12 lojas voltadas para a Av. São Pedro e todas as edificações históricas eram usadas como estacionamento. Eram previstas 4 torres residenciais que foram alteradas para 3 a fim de ficarem mais afastadas.
- 1.3) Qual foram os projetos que foram usados como referência? Não foram usados projetos de referência.
- 1.4) Quais foram as estratégias de implantação do projeto? Localização dos usos, quais usos colocar dentro das edificações históricas, etc.? Separar os usos comerciais e residenciais. Preservar as edificações totalmente originais vistas da Av. Voluntários da Pátria e da Av. São Pedro. Demolir parte das edificações junto à chaminé liberando o trabalho de cantaria. Demolir parte dos menores pavilhões sem valor histórico liberando mais espaço para estacionamento do condomínio residencial
- 1.5) Foi estudada alguma maneira de abrir a quadras de modo que a Rua Conselheiro Camargo e Av. Missões, assim como a Rua Conselheiro Travassos e Av. Rio Grande pudessem se conectar para uso de pedestres? Não, pois, para fazer isso, teriam que ser feitas aberturas transversais nas fábricas que possuem pavilhões muito extensos.

- 1.6) Você enxerga o RossiFIATECI como um ícone arquitetônico revitalizador para a zona? Sim, como “case” de sucesso no qual os futuros empreendimentos devem se espelhar. Penso que seria ainda melhor se pudesse ter sido, ao invés de 4 torres, apenas uma de 50 a 60 andares que funcionaria como um grande ícone.
- 1.7) A Rossi já comprou algum outro terreno na zona que pretenda fazer projetos semelhantes usando parte do patrimônio edificado? Estou em fase de aprovação com um projeto nas esquinas das Av. Voluntários da Pátria e Almirante Tamandaré, também da construtora Rossi. Este empreendimento também será de uso misto com lojas nas edificações históricas, uma torre residencial grande com cerca de 400 unidades, uma torre comercial e uma torre destinada a flat. A área total construída deste empreendimento será de, aproximadamente, 70.000m<sup>2</sup>.
- 1.8) Qual era a sua visão sobre esta parte da cidade antes de iniciarem o projeto? O que mudou? Zona degradada, com muitos pontos de meretrício e comercialização de drogas.
- 1.9) O que mais te agrada nesta parte de da cidade? Localização, próxima do Centro, do bairro Moinhos de Vento e da entrada da cidade. Facilidade de transporte público e infraestrutura.
- 1.10) O que mais te desagrada nesta parte de da cidade? Degradação, descaso do município.
- 1.11) Qual a sua opinião sobre o futuro desta parte da cidade? As incorporadoras, pouco a pouco, começaram a se interessar por esta área e ela será revitalizada.
- 1.12) Você acredita em mudanças neste local por parte do governo ou da iniciativa privada? Por quê? Não acredito em mudanças por parte do governo. Acredito nos investimentos da iniciativa privada como agentes da revitalização da zona.

## ANEXO B - ENTREVISTA COM OS OCUPANTES DO PROJETO VILA FLORES

Realizamos entre os dias 17 e 23 de janeiro de 2014 com os ocupantes do VILA FLORES uma pesquisa por meio eletrônico por meio de ferramenta gratuita do website Survio ([www.survio.com](http://www.survio.com)) com o intuito de entender a formatação e os interesses pela ocupação de um empreendimento, que, conforme visto anteriormente, difere-se radicalmente dos padrões oferecidos de ambientes comerciais.

Foram apenas realizadas perguntas quanto à percepção e ao gosto dos usuários quanto ao objeto de pesquisa. Na pesquisa, não foram questionados sexo e idade. O nome de cada empresa, embora tenha sido uma das questões, não foi relevante, pois esta pesquisa buscou traçar um panorama geral para visualização das intenções da ocupação do espaço.

A pesquisa foi respondida por apenas oito das empresas ou grupos que ocupam o local, mas, por amostragem, conseguimos traçar um panorama de como os ocupantes se relacionam com o ambiente construído.

### **A EMPRESA:**

1.1) Qual o nome de sua empresa, escritório ou profissional autônomo?

Estúdio Ato Espelhado Companhia Teatral

HackerspaceMatehackers

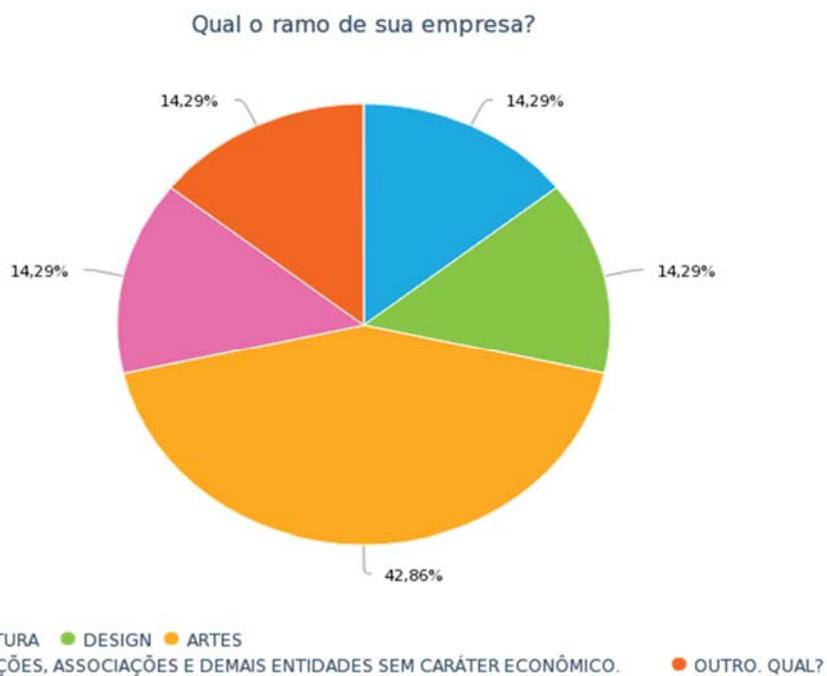
República da Bicicleta

Luciana Mena Barreto

Caixa do elefante

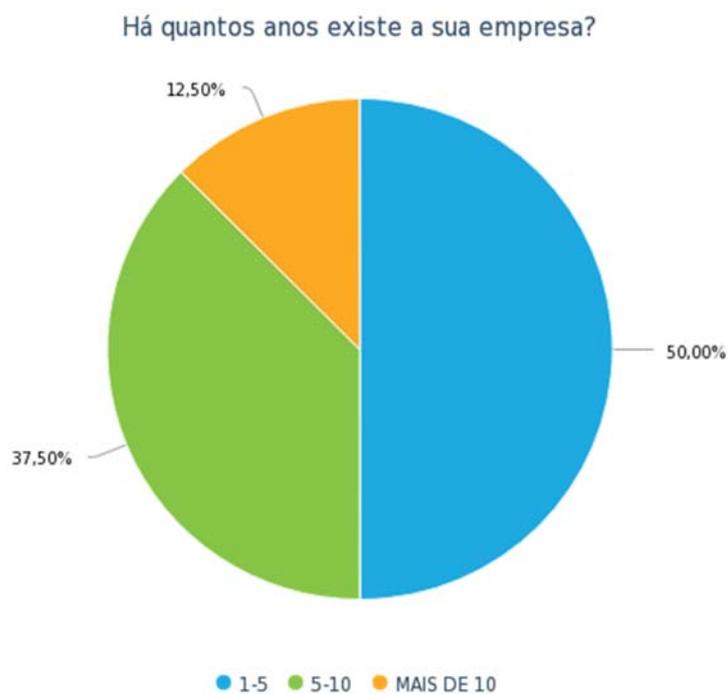
Surto Criativo

## 1.2) Qual o ramo da sua empresa?

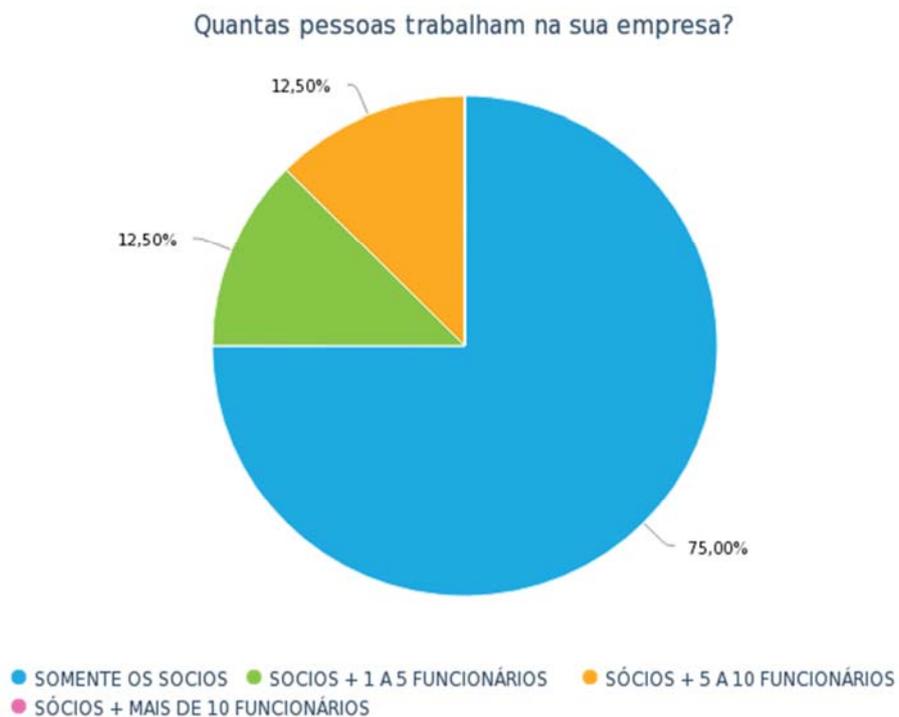


OUTRO: Bicicleta

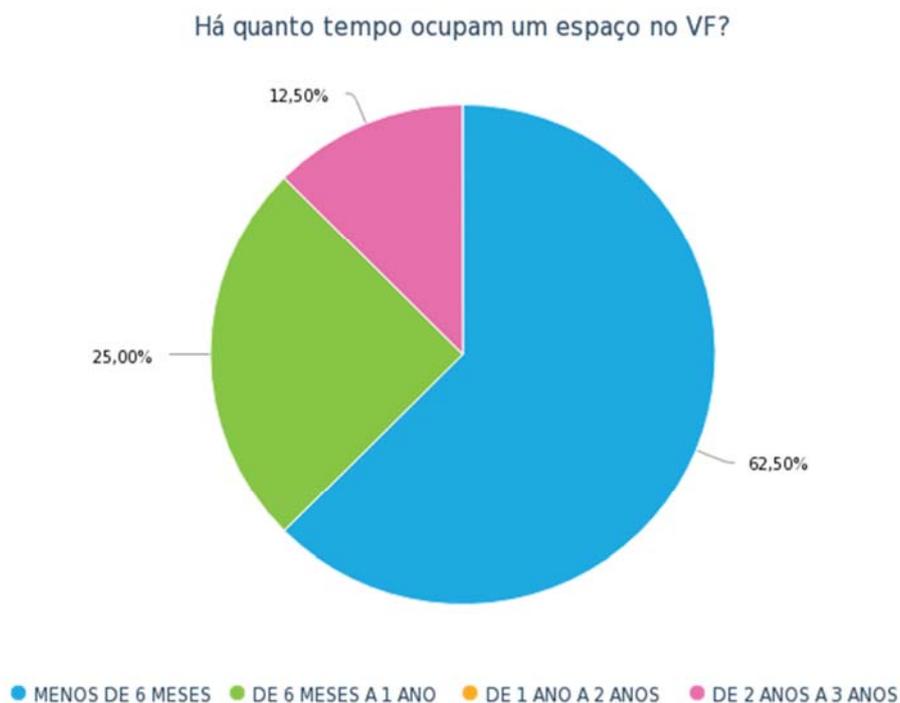
## 1.3) Há quantos anos existe a sua empresa?



## 1.4) Quantas pessoas trabalham na sua empresa?

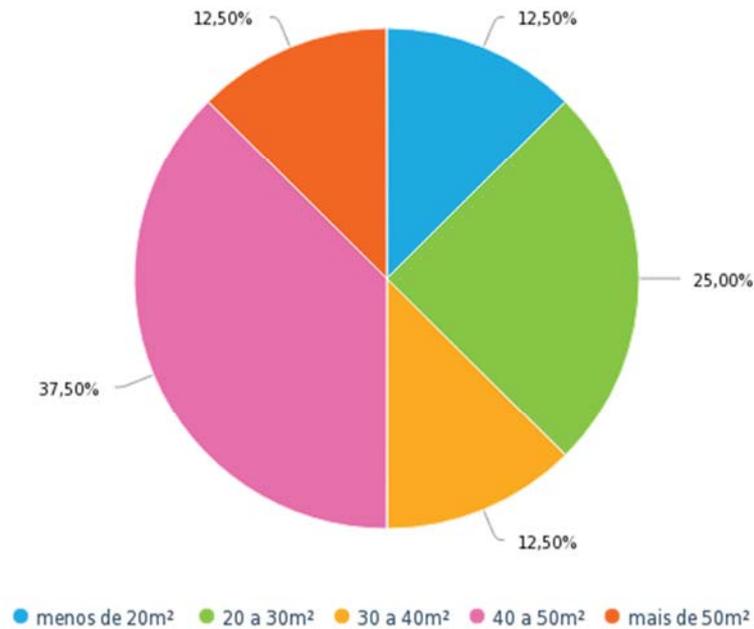


## 1.5) Há quanto tempo ocupam um espaço no VF?



## 1.6) Qual tamanho do espaço que a sua empresa ocupa no VF?

Qual tamanho do o espaço que a sua empresa ocupa no VF?

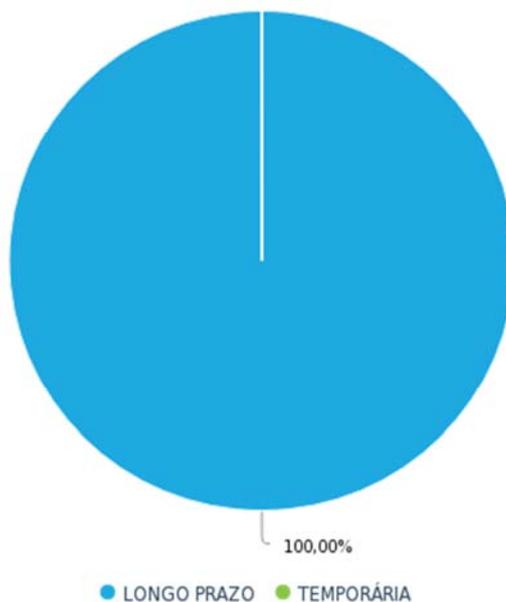


## 1.7) Quais são as maiores dificuldades no ramo da sua atividade?

- Como entidade sem fins lucrativos, a fonte de recursos é a contribuição dos sócios para manter aluguel, despesas diversas e investimentos.
- Falta tempo para realizar todos os projetos,
- Dificuldade de obtenção de financiamento para a execução de projetos artísticos,
- Clientes despreparados para o design de qualidade e funcional, e conseguir cobrar o valor justo para o trabalho de design,
- Manter sempre a oferta de espetáculos e demais produtos culturais,
- Acessibilidade ao crédito!
- Proximidade com público-alvo,
- Indústria pouco desenvolvida no setor,
- A falta de diálogo com o outro,
- Pouco público.

- 1.8) Tem como objetivo desenvolver a sua atividade em longo prazo, ou pensa nela como temporária?

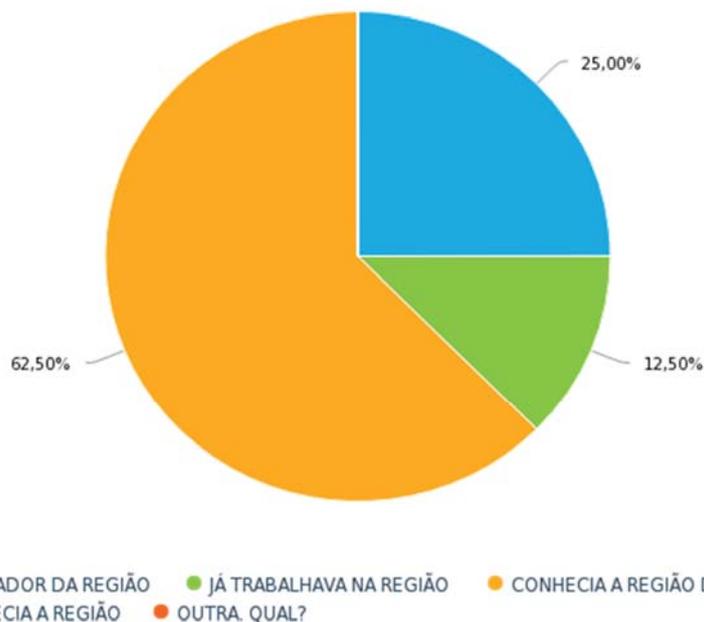
Têm como objetivo desenvolver a sua atividade em longo prazo, ou pensa nela como temporária?



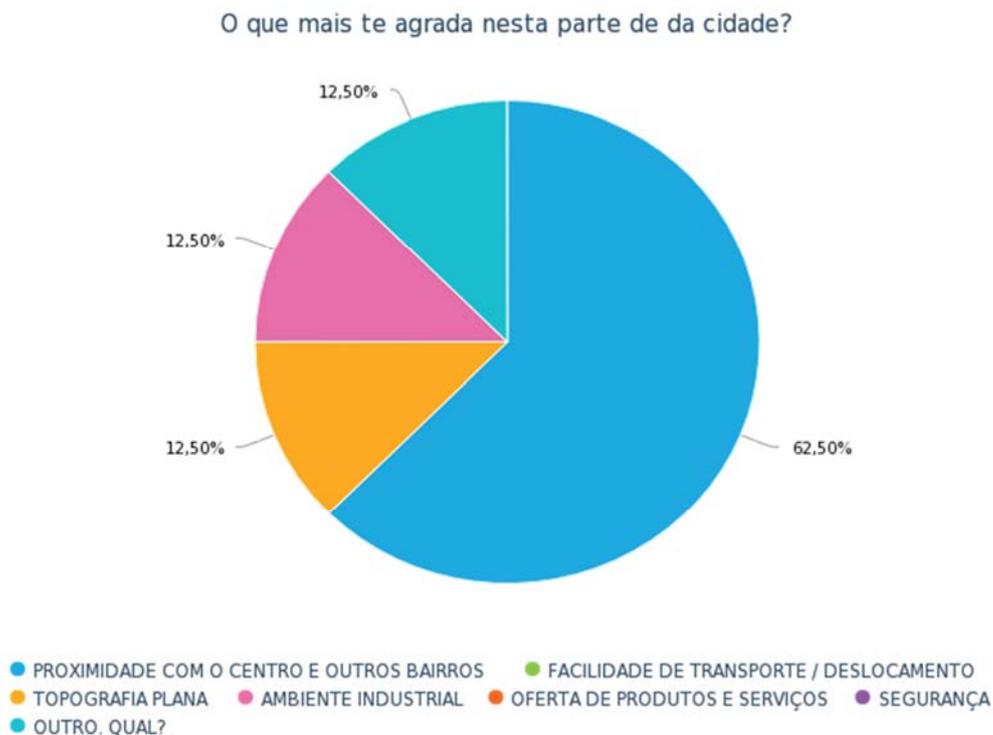
#### 4º DISTRITO – BAIRRO FLORESTA:

- 1.9) Qual era a sua relação com esta parte da cidade antes de ocuparem um espaço no VF?

Qual era a sua relação com esta parte da cidade antes de ocuparem um espaço no VF?

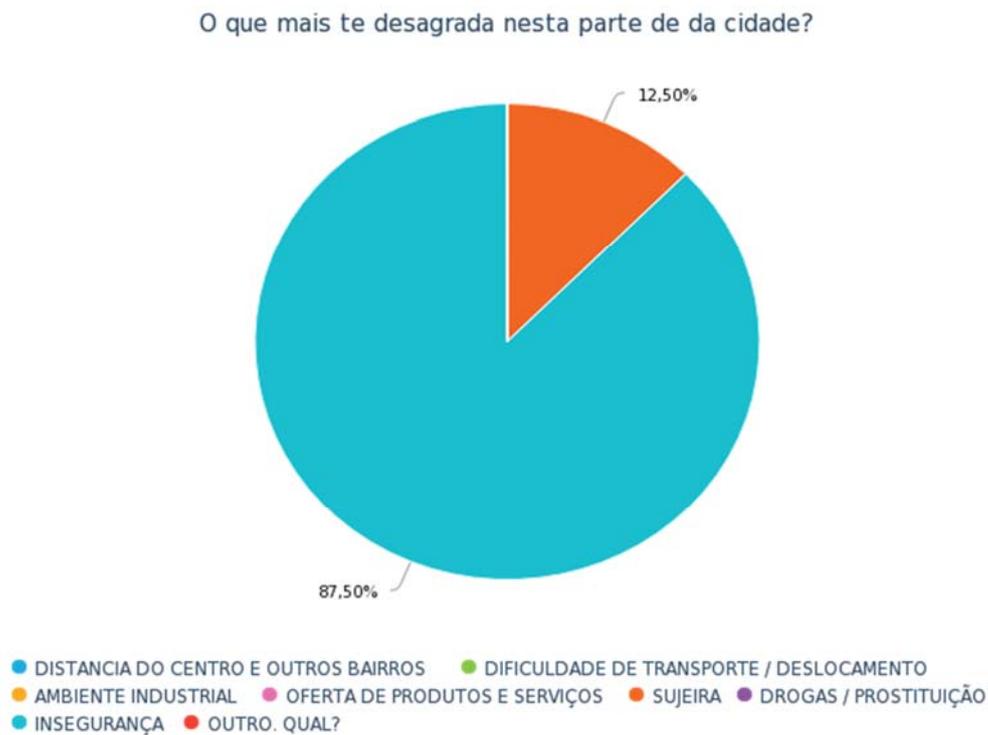


## 1.10) O que mais te agrada nesta parte de da cidade?



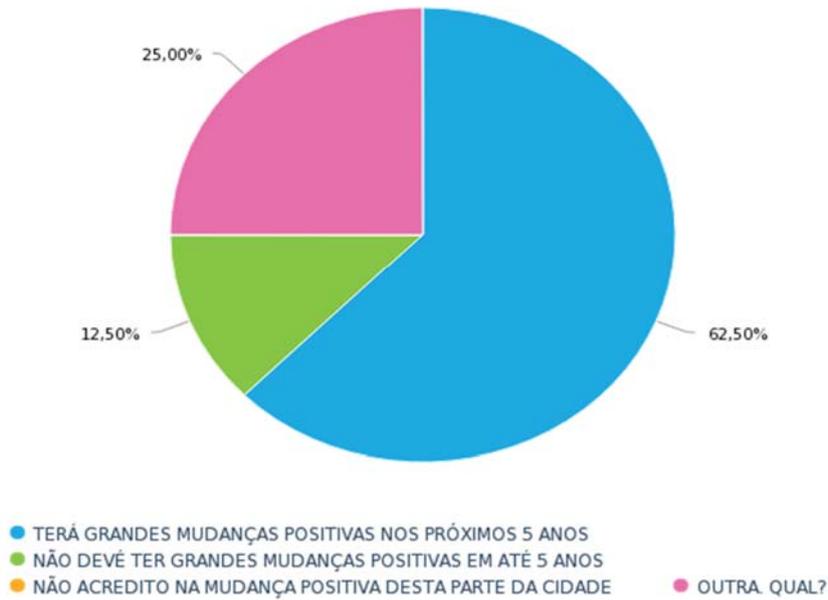
OUTRO: ambiência urbana agradável

## 1.11) O que mais te desagrada nesta parte de da cidade?



1.12) Qual a sua opinião sobre o futuro desta parte da cidade?

Qual a sua opinião sobre o futuro desta parte da cidade?

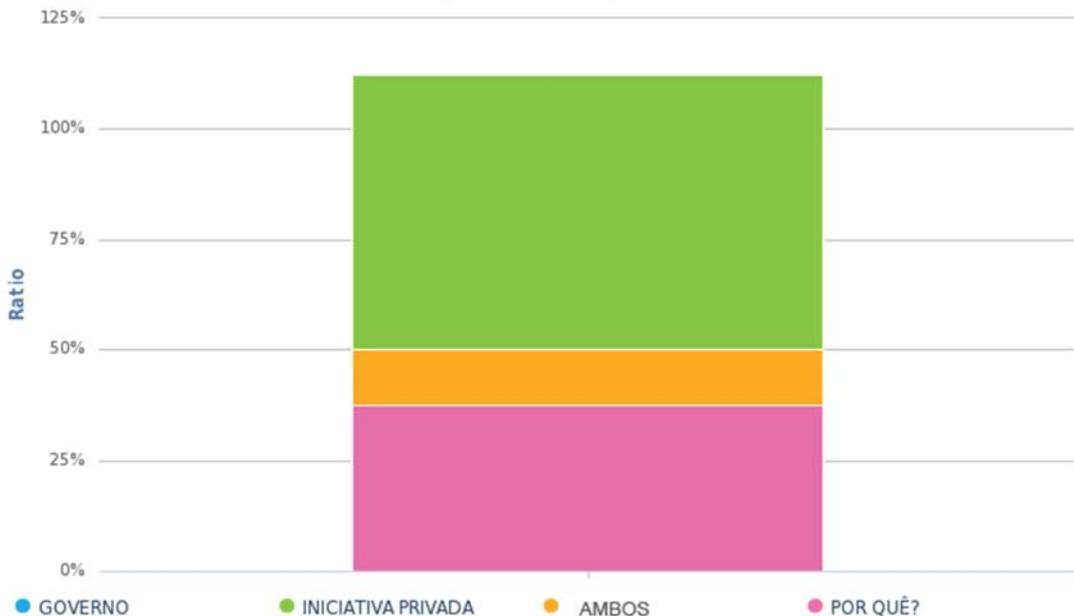


OUTRO:

- O risco de gentrificação é alto, o que descaracteriza a região,
- Ainda não sei se as mudanças trazidas pelo Distrito criativo serão positivas.

1.13) Você acredita em mudanças neste local por parte do governo ou da iniciativa privada? Por quê?

Você acredita em mudanças neste local por parte do governo ou da iniciativa privada? Por quê?

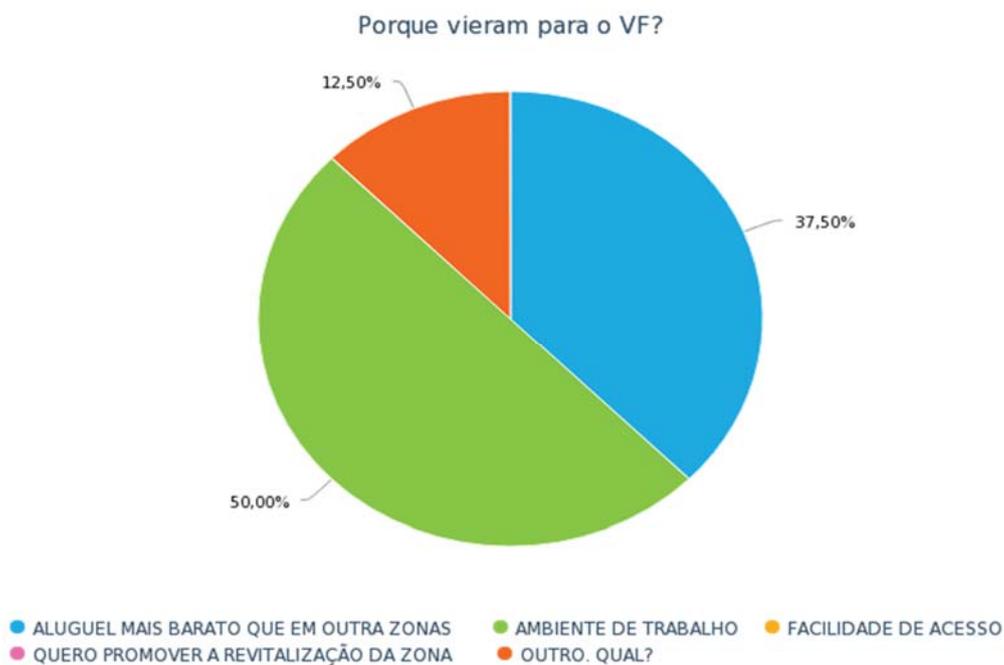


### POR QUÊ:

- Ambos. As ações já estão ocorrendo por meio da iniciativa privada, o governo virá para legitimar,
- A atual prefeitura e governo Estadual não assumem seu papel de desenvolvimento social,
- Somente se a comunidade local se envolver as mudanças serão positivas.

### VILA FLORES:

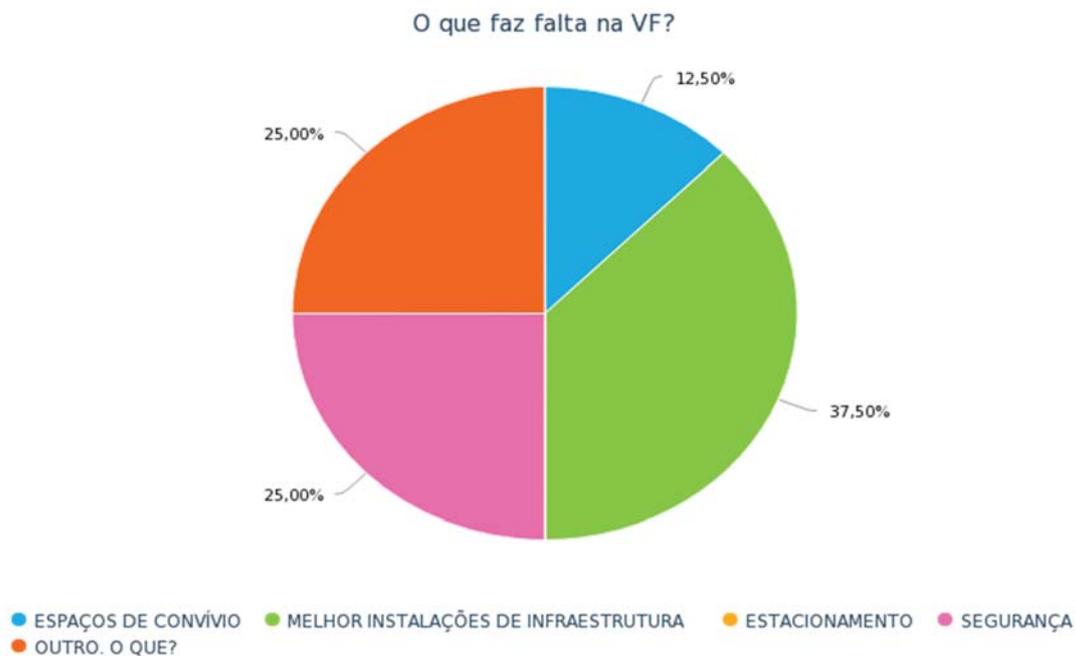
#### 1.14) Porque vieram para o VF?



### OUTRO:

- Criar redes de relacionamento com outros grupos/empreendimentos.

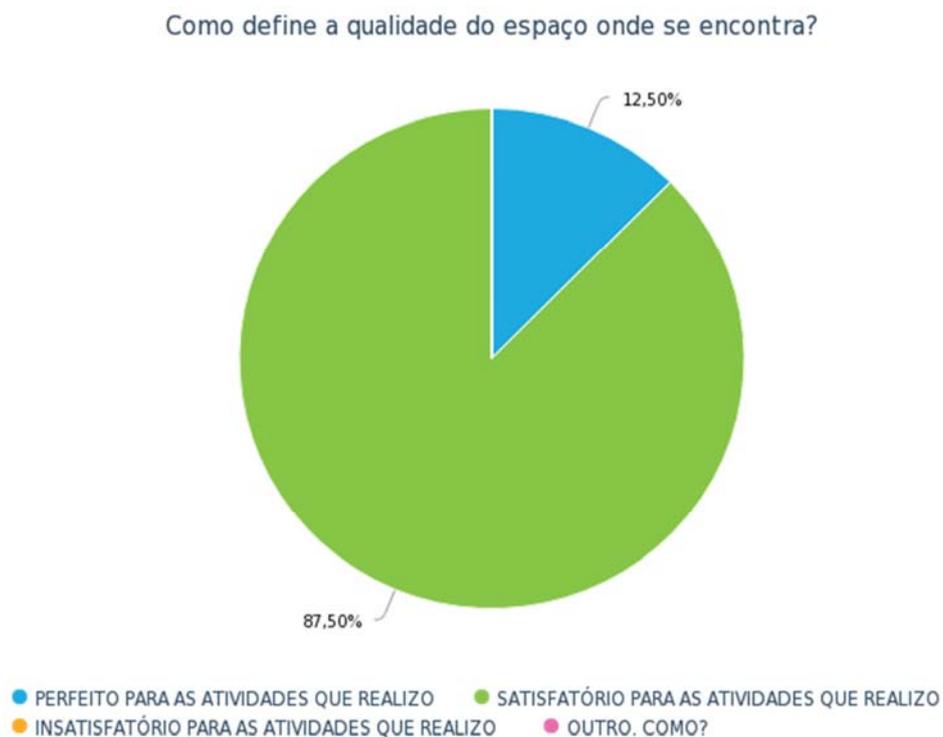
## 1.15) O que faz falta na VF?



## OUTRO:

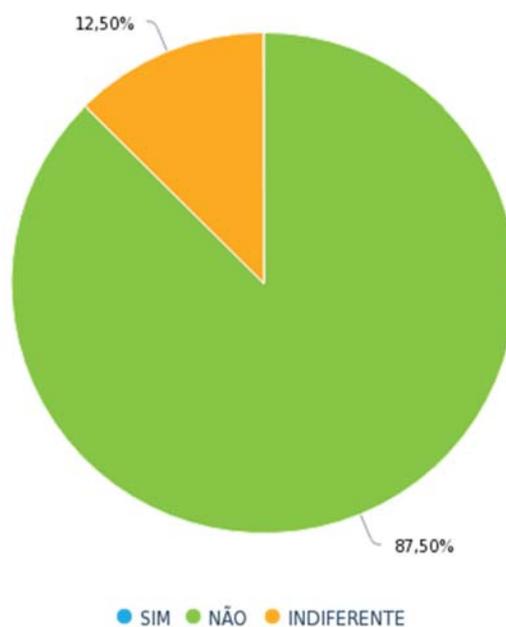
- Que ele esteja aberto à visitação mais vezes durante a semana,
- Campanhas para o público que passar por ali ter acesso.

## 1.16) Como define a qualidade do espaço no qual se encontra?



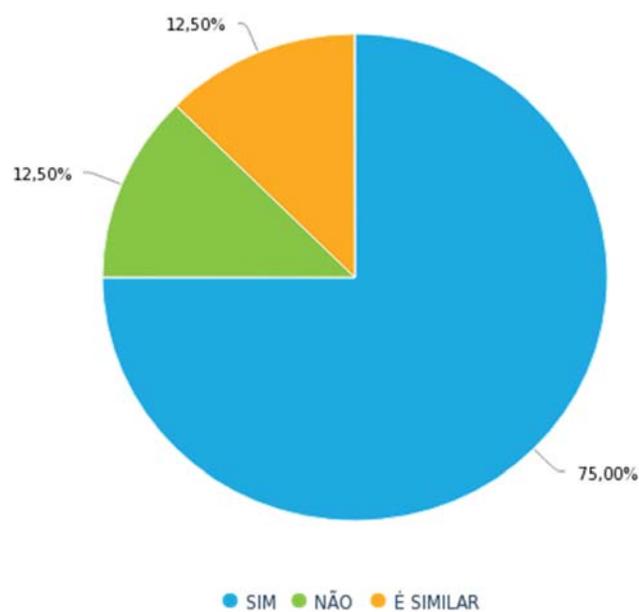
## 1.17) Estaria mais confortável num escritório 'tradicional'?

Estaria mais confortável num escritório 'tradicional'?



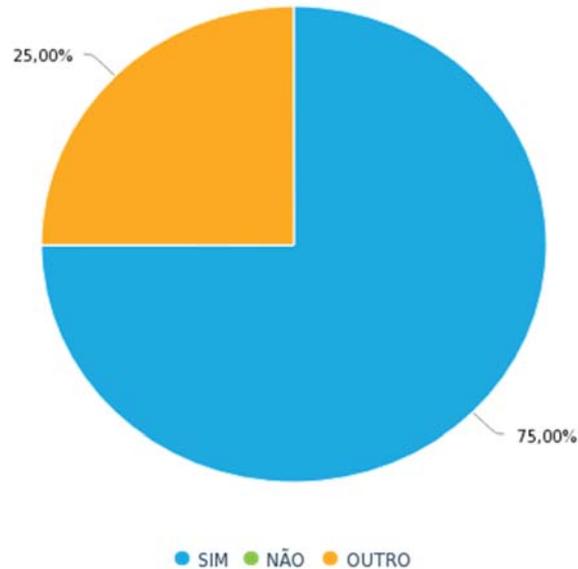
## 1.18) O valor do aluguel é vantajoso à sua empresa em relação a outros locais?

O valor do aluguel é vantajoso à sua empresa em relação a outros locais?



1.19) O local vem correspondendo às expectativas da empresa?

O local vem correspondendo às expectativas da empresa?

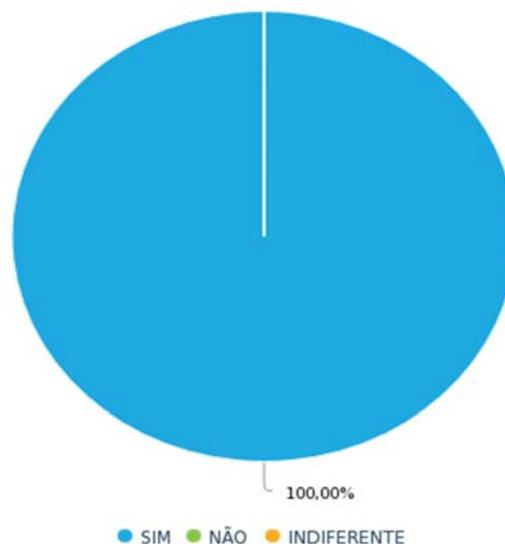


OUTRO:

- Em alguns pontos, temos demora na resolução dos problemas que são responsabilidade da Administração,
- Recém começamos, não dá para responder isso ainda.

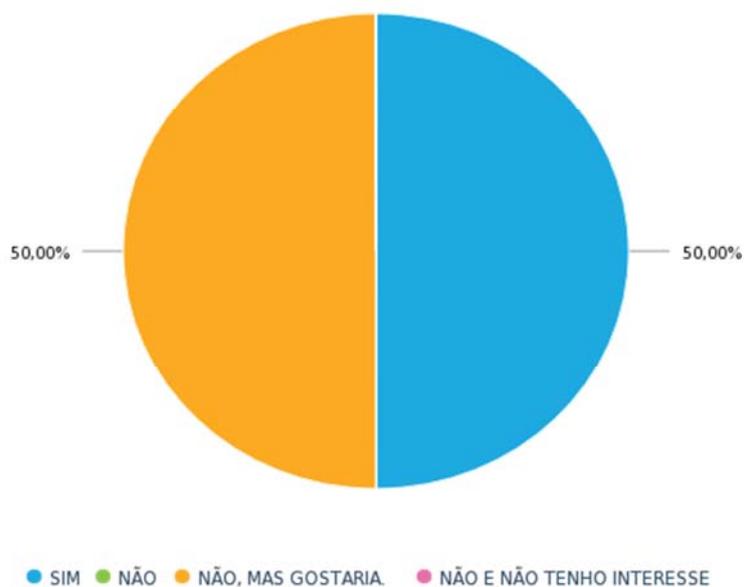
1.20) Vê, pelo fato de trabalhar num local com várias outras empresas, de ramos que se relacionam com o seu, uma vantagem?

Vê pelo fato de trabalhar num local com várias outras empresas, de ramos que se relacionam com o seu, uma vantagem?



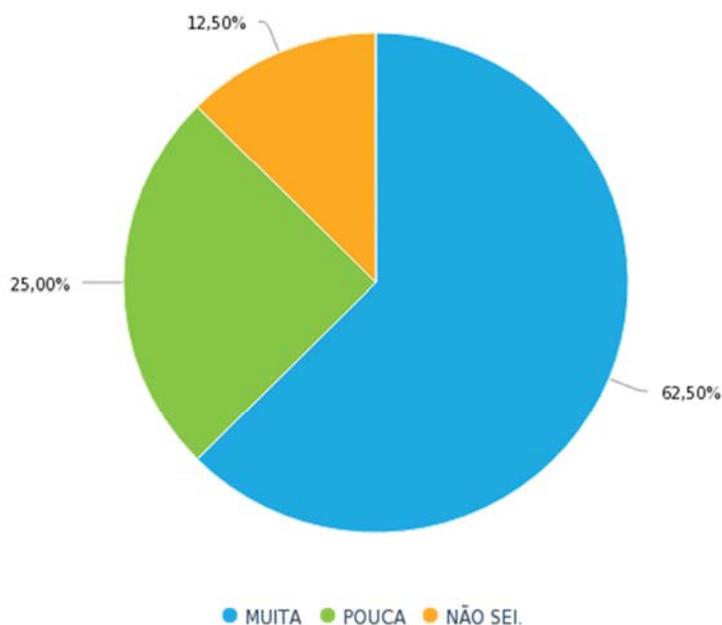
- 1.21) Qual é a relação com os outros trabalhadores do VF? Sua empresa desenvolve algum projeto ou atividade com outra empresa dentro do VF ou para o VF?

Qual é a relação com os outros trabalhadores do VF? Sua empresa desenvolve algum projeto ou atividade com outra empresa dentro do VF ou para o VF?



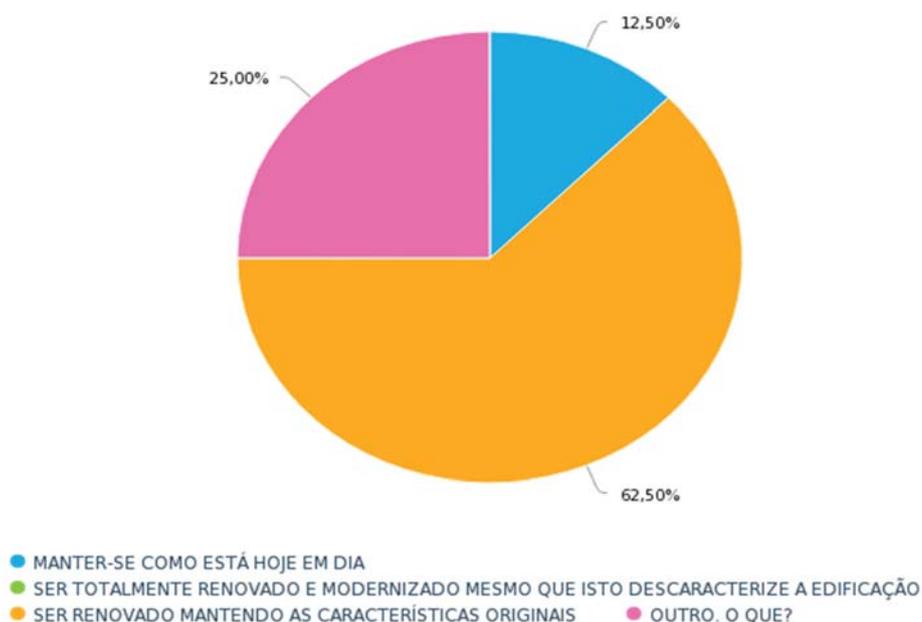
- 1.22) Acha que o local (VF) tem muita ou pouca diversidade de empresas?

Acha que o local (VF) tem muita ou pouca diversidade de empresas?



O que acha que, neste local, deveria acontecer no futuro?

O que acha que neste local deveria acontecer no futuro?

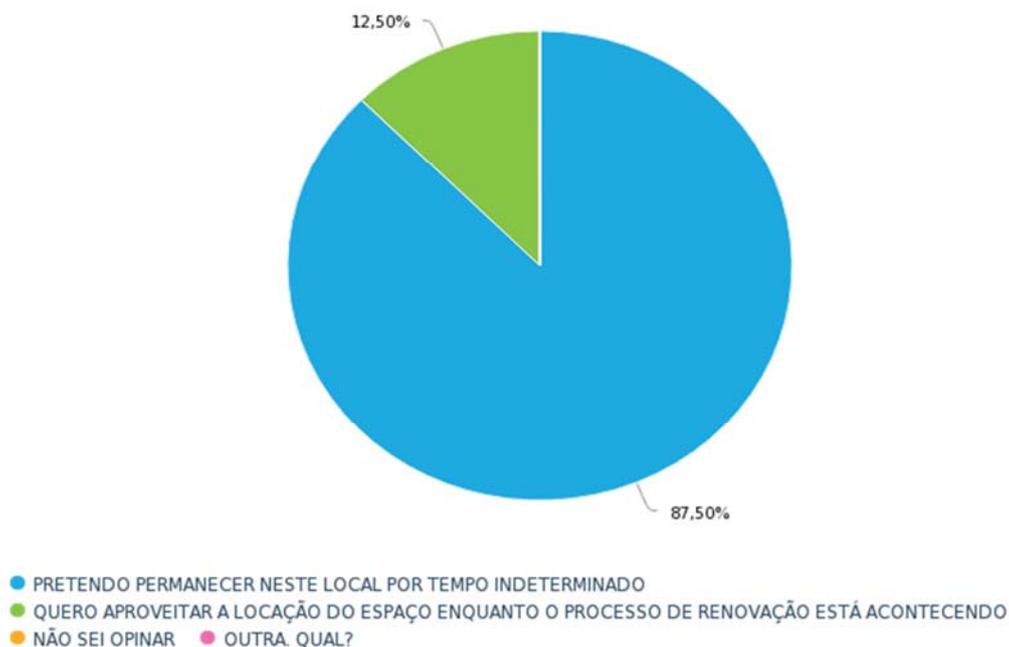


OUTRO:

- Ser renovado. Não consegui desmarcar a primeira opção,
- Um pouco de cada uma das respostas acima.

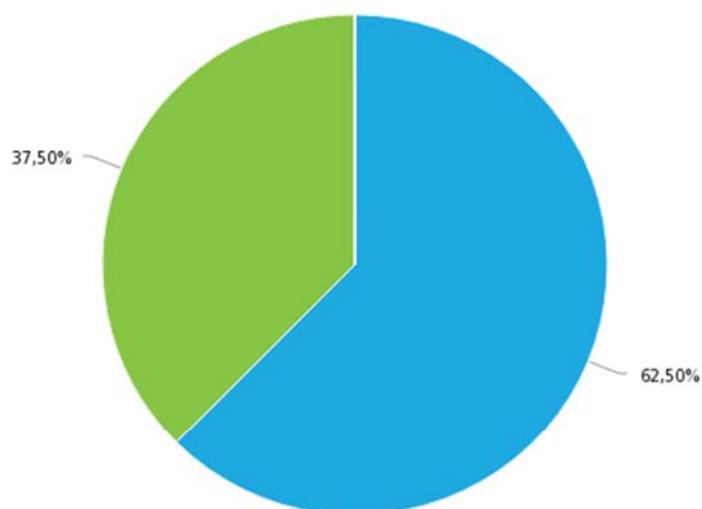
1.23) Qual a sua opinião em relação à temporalidade quanto ao tipo de locação deste local?

Qual a sua opinião em relação à temporalidade quanto ao tipo de locação deste local?



1.24) No futuro, e no caso de o VF deixar de existir, pensaria em vir a trabalhar num local idêntico a este?

No futuro, e no caso de o VF deixar de existir, pensaria vir a trabalhar num local idêntico a este?



- SIM, SEMPRE BUSCO ESTE TIPO DE LOCAL PARA TRABALHAR
- SIM, DEPOIS DE TRABALHAR NO VILA FLORES BUSCAREI SEMPRE LUGARES DESTE TIPO
- NÃO, PREFIRO UM LOCAL DE TRABALHO TRADICIONAL
- INDIFERENTE