



Reabilitação da Área Central, Moradia e Função Social da Cidade: Construindo uma Associação Possível

Apresentação

O trabalho resgata experiência acadêmica desenvolvida no Curso de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal Fluminense, que articula ensino, pesquisa e extensão no tratamento da habitação associada à questão urbana. Aborda a reabilitação integrada do Centro da cidade de Niterói, Rio de Janeiro, Brasil.

A experiência teve origem na reflexão sobre o papel da Universidade na construção da proposta de um “urbanismo socialmente incluyente e democrático” (Maricato, 2000, p. 179) e substitui exercícios simulados por projetos reais com efetivas possibilidades de implementação em processos de desenvolvimento local, com ênfase nos segmentos sociais populares.

Trata-se de contribuir para a mudança da cultura urbanística que freqüentemente embasa práticas de planejamento e projeto classificadas de “urbanismo do discurso ou ideológico, [...] urbanismo *fashion* ou do cenário [...] urbanismo do mercado” (Maricato, 2000, p. 179).

Neste sentido, promove-se o reconhecimento da Área Central como lugar do exercício da cidadania, afirmação da diversidade social e do patrimônio ambiental urbano. Este patrimônio, entendido em seu sentido amplo, articula um tecido urbano com usos, tipologias e morfologia, que revelam importantes traços identitários, e também um tecido social com processos culturais e econômicos fortemente vinculados às camadas populares. Ambos codificam um contexto regional de atuação projetual com vistas ao desenvolvimento local/regional fundamentado no direito à cidade e à moradia.

Tal orientação projetual encontra também fundamento urbanístico na corrente contextua-

Fernanda Sánchez
Regina Bienenstein^{***}
Joana Paula N. dos Santos^{***}

Resumo

O trabalho resgata experiência acadêmica desenvolvida no Curso de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal Fluminense, que articula ensino, pesquisa e extensão na abordagem da habitação associada à questão urbana.

Trata-se de contribuir para a mudança da cultura urbanística que freqüentemente embasa práticas de planejamento e projeto classificadas de “urbanismo do discurso ou ideológico, [...] urbanismo *fashion* ou do cenário, [...] urbanismo do mercado” (Maricato, 2000, p. 179).

Neste sentido, aborda-se a reabilitação integrada do Centro da cidade de Niterói, RJ, promovendo seu reconhecimento como lugar do exercício da cidadania, afirmação da diversidade social e do patrimônio ambiental urbano. Para garantir tal associação – reabilitação, moradia social, recuperação do patrimônio –, priorizam-se propostas articuladas a um conjunto de ações ligadas à geração de trabalho e renda e apoio a redes de economia solidária como caminhos para um projeto de desenvolvimento socialmente inclusivo e democrático.

Palavras-chave: Reabilitação integrada, área central, habitação, projeto.

^{*} Professora Adjunta do Departamento de Urbanismo e Laboratório Globalização e Metrópole / Universidade Federal Fluminense. E-mail: fsanchez@vm.uff.br.

^{**} Professora Titular do Departamento de Arquitetura e Coordenadora do Núcleo de Estudos e Projetos Habitacionais e Urbanos / Universidade Federal Fluminense. E-mail: bienenstein@uol.com.br.

^{***} Discente do Curso de Arquitetura e Urbanismo / Universidade Federal Fluminense, monitora da disciplina Projeto de Urbanismo II e co-autora do trabalho “Habitação”, que recebeu o Prêmio Nacional Caixa 2004.

lista da escola italiana que valoriza a recuperação da chamada “cidade existente” (Rossi, 1977), com a interpretação de seu tecido como baliza para o projeto, seja na escala urbana, de seu centro ou mesmo dos tipos de unidades habitacionais/edificações que compõem o seu tecido.

Nesta perspectiva, entende-se que os projetos, urbano e de habitação popular, podem e devem estar associados, pois se reconhece que:

- Morar, trabalhar e permanecer no Centro tem significado para as camadas populares: atos de resistência social frente às diversas tentativas de renovação urbana que têm resultado em processos de “limpeza social” ou de “gentrificação” desses espaços e,

- Apoiar e desenvolver projetos de reabilitação urbana com a recuperação dos bens de interesse de preservação para moradia significa resgatar a cidade existente, potencializar o uso social do solo urbano e, portanto, promover a função social da cidade.

Para garantir tal associação – reabilitação / moradia social / recuperação do patrimônio – os projetos devem vir articulados a um conjunto de ações ligadas à geração de trabalho e renda e apoio a redes de economia solidária como caminhos para um projeto de desenvolvimento socialmente inclusivo e democrático.

1. Pressupostos da Proposta Didática

Conforme reconhecido por alguns autores (Maricato, 2000; Arantes, 2000; Bienenstein, 2000), nas últimas décadas tem-se afirmado progressivamente no exercício da arquitetura e do urbanismo uma prática voltada

para os vencedores, ou seja, aqueles que reúnem as condições de poder para efetivar suas proposições. Isto se dá através da redução da escala de concepção e resolução dos problemas da cidade, articulada às possibilidades de enunciação ‘espetacularizada’ do devir dos micro-espacos urbanos através do desenho, meio de expressão privilegiado da mencionada categoria. Este movimento se completa através das novas sintaxes que o referido meio de expressão adquire. Nesse sentido, contrariamente à busca de acessibilidade da categoria com seus interlocutores, ou seja, a sociedade, a articulação de uma linguagem verbal e gráfica

performática, passa a ditar os cânones e as atitudes da categoria dos arquitetos, indo ao limite de se tornar o objetivo por excelência, transformando-se com isso, em muitos casos, numa abstração ininteligível (Bienenstein, 2000, pp. 231-232).

Na verdade, mesmo quando buscam

[...] orientações e diretrizes que possibilitem uma efetiva ação sobre a cidade real, tentando superar a distância entre o campo propositivo [...] e a vida cotidiana, [...] acaba[m] – de forma inconsciente ou não – por assumir, numa direção de cunho reformista, posições contra-utópicas num sentido negativo. Isto se expressa especialmente pela condenação de qualquer iniciativa e/ou proposição de caráter mais abrangente para a cidade (Bienenstein, 2000, p. 231).

Nesta perspectiva, correm o risco de se transformarem, como alertam Bienenstein (2000) e Arantes (1998), “em meros ‘desenhadores’, cuja profundidade de atuação em geral não ultrapassa a mera maquiagem de superfícies” (Bienenstein, 2000, p. 233).

Tendo como pressuposto o conceito de função social da cidade e da propriedade, os estudantes são instados a se contrapor a esta situação buscando exercer uma prática voltada para o tratamento da cidade real no sentido da inclusão socioespacial.

As principais ênfases metodológicas que orientam os cursos são:

- O reconhecimento do papel simbólico e histórico do Centro e a necessidade de propor intervenções que aproveitem o estoque edificado, seus valores urbanísticos e, ao mesmo tempo, que promovam a permanência da população atual;
- A conceituação do projeto de urbanismo na escala de Bairro/Centro urbano junto à dimensão trans-escalar do planejamento e dos projetos urbanos;
- A conceituação de habitação como parte da questão urbana;
- O reconhecimento de que o tratamento do problema da habitação deve ser acompanhado de outras políticas sociais e de programas de geração de trabalho e renda;

- O potencial de reestruturação do Centro e a identificação dos principais atores sociais na produção do espaço;
- O reconhecimento dos conflitos socioespaciais e da desigualdade no acesso às condições de urbanização;
- As propostas devem estar vinculadas ao exercício da participação popular como um caminho que pode conduzir à transformação urbana e ao enfrentamento da questão da exclusão política e social;
- O reconhecimento de que uma gestão efetivamente participativa pode abrir espaço para o debate e mediação dos conflitos e interesses diversos e possibilitar a criação de esferas públicas de interação entre os cidadãos e entre estes e o Estado, agregando atores que possibilitarão a implementação do projeto, o que, conseqüentemente, pode contribuir para impulsionar a construção de uma cidade democrática e inclusiva;
- O reconhecimento de que a cidade e a propriedade devem estar atreladas aos interesses coletivos e ser instrumentos de inclusão socioespacial, política e econômica.

2. Conteúdo, Objetivos e Metodologia da Proposta Acadêmica

A experiência acadêmica articula, no campo do ENSINO, duas disciplinas obrigatórias do Curso de Arquitetura e Urbanismo: Projeto de Habitação Popular / PHP e Projeto Urbano / PU II.

A primeira trata do planejamento e projeto do espaço de morar dos grupos de baixa renda. Sua ementa inclui a reflexão sobre a proposta de arquitetura enquanto produto subordinado à organização social, aspectos legislativos dos empreendimentos de natureza social, caracterização físico-espacial de assentamentos habitacionais, parcelamento do solo e urbanização de áreas faveladas, além da integração dos espaços autônomos com a cidade formal. Visa contribuir para o aprofundamento da compreensão e análise crítica, bem como para a efetiva atuação sobre a realidade habitacional da classe trabalhadora de baixa renda, através do desenvolvimento de projeto urbano e de edificações com usos ligados ao tema. Trata-se da última disciplina obrigatória

de projeto de arquitetura do Curso, oferecida pelo Departamento de Arquitetura¹, ministrada em um único semestre, em 8 horas de aula semanais.

A outra disciplina – PU II, oferecida pelo Departamento de Urbanismo, no 7º período, aborda funções e atividades urbanas, relações entre áreas centrais e periféricas, circulação de bens, serviços, pessoas e informações, infra e supra-estrutura, legislação urbana e elaboração de projetos. O objetivo é desenvolver a capacidade de reflexão crítica a respeito dos diversos aspectos metodológicos envolvidos no planejamento e projeto urbanos, capazes de embasar as sínteses projetuais e a produção das propostas de intervenção.

Ao se matricular nas disciplinas, o estudante pode optar entre propostas e enfoques didáticos distintos, dentre eles, a alternativa aqui examinada.²

A experiência de trabalho com foco na reabilitação da área central da cidade de Niterói – RJ, tratada na escala de sub-região e na escala do tecido urbano / quadras, foi iniciada há três semestres.

Esta linha de ação, além de constar da pauta do Ministério das Cidades / CEF como programa específico³, faz parte da proposta popular de política habitacional e fundiária, construída pelo movimento popular, através da Federação das Associações de Moradores do Município de Niterói / FAMNIT e encaminhada ao Conselho Municipal de Política Urbana de Niterói / COM-PUR.

A área de estudo foi escolhida também em função da discussão iniciada pela FAMNIT com o suporte técnico do Núcleo de Estudos e Projetos Habitacionais e Urbanos / Pró-Reitoria de Extensão / Universidade Federal Fluminense – NEPHU⁴ e tendo em vista sua pertinência acadêmico-didática.

Neste sentido, a proposta de ENSINO se articula com atividades de EXTENSÃO, num trabalho conjunto com o NEPHU e mediante o reconhecimento das demandas e projetos relativos à moradia no Centro por parte de grupos sociais organizados e de seu envolvimento na realização de inventários dos bens públicos e privados ociosos, subutilizados e com ocupação informal. Em termos da habitação popular, trata-se de trabalhar, aproveitando o estoque representado por

terrenos e edificações vazias e subutilizadas existentes em regiões providas de infra-estrutura e serviços públicos e próximas às possibilidades de trabalho.

Além disto, ensino e extensão se integram à pesquisa, via o Laboratório Globalização e Metrôpole, que desenvolve atividades de investigação, orientação de trabalhos de graduação e teses de mestrado, além da realização de eventos periódicos como seminários e encontros promovidos para reflexão sobre diferentes projetos em pauta na área central e para articulação com diferentes parceiros, visando implementar projetos pilotos aprovados e defendidos pelo movimento popular.

A área tem sido trabalhada dentro de uma perspectiva de reabilitação que busque a permanência da população atual e a garantia da diversidade socioespacial (diferentes atividades/ usos, faixas de renda, densidades), associada à recuperação das edificações com interesse de preservação. Além disto, é premissa do desenvolvimento do trabalho a participação popular, como forma de contribuir para a gestão democrática da cidade, conforme previsto no Estatuto da Cidade⁵.

3. Organização do Trabalho

A cada semestre, a Área Central de Niterói é dividida em quadrantes e cada um deles é trabalhado por uma equipe composta por 3 ou 4 alunos da disciplina PHP e outra de PU II. Em ambas as disciplinas, o trabalho é desenvolvido em 3 módulos.

Em caráter exploratório, são desenvolvidos trabalhos abrangentes de levantamento dos problemas e potencialidades da região, inventário das características e tipologias de moradia dos diversos segmentos sociais, especialmente dos grupos de baixa renda e localização dos imóveis vazios e subutilizados. Visitas, levantamentos de campo, subsídios teóricos específicos, reflexão sobre a temática, discussão sobre os principais paradigmas dos projetos urbanos contemporâneos, interpretação de legislação, exercícios práticos, seminários de debate, oficinas de projeto e palestras compõem o conjunto de atividades desenvolvidas nesta etapa do trabalho, a qual conflui para a elaboração de um primeiro produto chamado Caracterização da Área.

A seguir, o trabalho concentra-se na construção da síntese dos resultados alcançados até aquele momento, sendo desenvolvido estudo de condicionantes e lançadas diretrizes e primeiras propostas.

Finalizando o semestre, cada equipe, partindo das orientações contidas no Mapa-Conceito, produto da etapa anterior, elabora quadro-síntese com as diversas propostas, bem como sua viabilidade, indicando os meios de serem implementadas, isto é, a legislação a ser aplicada, obras, ações específicas a serem desenvolvidas e atores a serem envolvidos. Estudos morfológicos tridimensionais evidenciam a relação entre índices urbanísticos e configuração urbana, adequados para cada área específica. Além das propostas de intervenção mais gerais, cada equipe escolhe áreas caracterizadas como fragmentos ou conjuntos de quadras para o desenvolvimento de projetos específicos cujo tema deve estar de acordo com a ementa da disciplina. Para efeitos de método, os fragmentos são delimitados em “perímetros de reabilitação integrada” que recebem nomes específicos, de acordo com as características singulares de seu tecido ou das atividades sociais dominantes que abrigam.

Permeando essas atividades, é proposto um diálogo permanente entre as disciplinas. Isto acontece através de ateliês integrados quinzenais e seminários a cada final de etapa. Os ateliês integrados constituem-se em espaços destinados a compartilhar informações e, a partir de análises e reflexões conjuntas, definir o encaminhamento do trabalho. Os seminários são ocasiões de socialização dos produtos alcançados, com a presença da população, suas lideranças, representantes do Executivo Municipal e demais atores vinculados à dinâmica socioeconômica da cidade. Além disto, são programadas palestras e outras atividades que permitem alimentar e enriquecer a reflexão.

4. Abrangência Atual e Resultados Alcançados

A experiência didática aqui apresentada se insere numa proposta de trabalho que se desenvolve dentro de três eixos básicos, indissociáveis e integrados de atuação:

1. Prestação de assessoria técnica à população organizada, com desenvolvimento de projetos voltados para habitação, entendida enquanto terra, teto, espaço da vizinhança/assentamento, serviços e infra-estrutura. A atuação tem origem na solicitação do órgão representativo da população, iniciando com o estudo e proposição sobre o ambiente construído coletivo para, posteriormente, chegar ao espaço individual/moradia. Os projetos abordam de forma integrada as questões fundiária, urbanística, da urbanização (implantação de serviços e infra-estrutura) e da unidade habitacional;

2. Transmissão sistemática de conhecimento à população, buscando sua autonomia, resgate da cidadania, aprofundamento de questões, o que gera temas para reflexão crítica e pesquisa. Neste sentido, discussões e reflexões coletivas são realizadas em reuniões com lideranças, assembleias gerais com a população visando garantir/buscar que o conhecimento e o exercício de cidadania não fique restrito às lideranças e seminários para aprofundar temas específicos e avaliar ações empreendidas e

3. Participação nas discussões coletivas sobre a cidade, gestão urbana e política habitacional.

Nestes três semestres a experiência didática apresentou alguns resultados. A organização de um Caderno Didático que recupera e sistematiza a experiência de ensino de Projeto Urbano II e Projeto de Habitação Popular na Escola de Arquitetura e Urbanismo da UFF, visando orientar o desenvolvimento das disciplinas nos próximos períodos ou em outros cursos. Como objetivo específico, demonstra-se como duas disciplinas diferentes, no caso, Projeto de Urbanismo II e Projeto de Habitação Popular, podem ser articuladas de modo a enriquecer e potencializar as experiências e aprendizado dos alunos no que se refere ao projeto integrado.

O Caderno resgata a experiência disciplinar dos períodos anteriores, as mudanças e ajustes nos programas de curso e nos produtos obtidos. Apresenta uma seleção dos principais produtos que exemplificam os resultados das diferentes etapas da articulação entre as duas disciplinas, exemplificando as principais dificuldades e questões surgidas em cada momento do projeto de bairro/projeto de habitação.

Dirige-se, sobretudo aos alunos que virão a cursar as disciplinas, como suporte para seu andamento, profissionais da área da educação de nível superior que têm por objetivo desenvolver e comparar experiências de ensino de Projeto (Urbano e de Habitação Popular). Nele encontram-se descrições detalhadas da metodologia adotada nas disciplinas e da forma em que se dá a articulação entre as mesmas e com os demais agentes responsáveis. Assim, torna-se foco de interesse para professores das demais áreas de ensino que pretendem desenvolver experiências e dinâmicas de trabalho similares.

Outro resultado importante foi a construção por uma das equipes de alunos, como parte do semestre acadêmico, de projeto piloto para uma das quadras do centro da cidade, intitulado “Projeto Habita-Centro”, trabalho que mereceu prêmio nacional atribuído pela Caixa Econômica Federal. Tal trabalho mostra a pertinência e viabilidade da abordagem simultânea do projeto urbano, com o resgate do tecido existente, e do projeto de habitação, com suas propostas de reabilitação de sobrados e edificações de interesse de preservação. O atendimento à diversidade de grupos sociais e de faixas de renda no âmbito da mesma quadra é levado em conta por meio das diferentes alternativas de projeto, sustentadas em linhas de financiamento diferenciadas. Deste modo promove-se, ao mesmo tempo, a reabilitação do centro, a oferta de moradia de interesse social e a recuperação do patrimônio edificado.

A partir deste evento, o projeto piloto desenvolvido nas disciplinas ganhou visibilidade e passou a ser reconhecido não só como a proposta da Universidade, mas como aquela defendida pelo movimento popular para ser implementada.

O fortalecimento da articulação com o movimento popular, a ampliação da reflexão sobre o centro, o alargamento do espectro dos atores envolvidos na sua reabilitação e seus alinhamentos numa coreografia complexa, porém possível, são, de certo modo, os frutos mais recentes deste trabalho.

Neste sentido, a realização do Seminário “Perspectivas para o Centro de Niterói: desafios, projetos e ações” permitiu refletir e discutir as abordagens, princípios e propostas contidos nos atuais projetos; os anseios e projetos dos diferentes grupos sociais que se apropriam desse espaço

urbano; alternativas para resgatar o Centro como espaço da habitação, do comércio, da cultura, do lazer e da circulação; do diverso e democrático. Tratava-se de reunir em uma mesma ocasião representantes do governo federal (Ministério das Cidades, Caixa Econômica Federal – CEF e Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional / IPHAN), Executivo municipal, movimento popular (Federação das Associações de Moradores do Município de Niterói – FAMNIT, diversas Associações de Moradores de assentamentos populares e do Centro) e de Universidades (Laboratório de Habitação da Universidade de São Paulo / LabHab-USP, Laboratório Globalização e Metrópole e Núcleo de Estudos e Projetos Habitacionais e Urbanos da Universidade Federal Fluminense – UFF). Tal desenho multi-institucional e diversificado permitiu promover um painel das diferentes propostas existentes e um debate entre parcela significativa dos atores envolvidos. Desse modo, foi possível consolidar um painel de referências e avançar na construção plural e participativa, de um projeto coletivo para o Centro da cidade. Configurou-se, a partir do seminário, um cenário possível para essa coreografia, da qual virão a participar os atores efetivamente comprometidos com um projeto para o centro assentado na perspectiva da reabilitação integrada. Nessa perspectiva, moradia e economia popular junto à recuperação do patrimônio estão na pauta de um projeto de desenvolvimento enraizado no contexto local e na memória social.

Um projeto para o centro que escapa das armadilhas da importação de modelos, da criação de meros cenários da memória, da renovação cosmética do espaço que afasta os cidadãos que não podem consumi-la. Na orientação aqui perseguida, edificações reabilitadas e valorização das práticas cotidianas – associada ao pequeno comércio, à moradia e ao lazer – afirmam o reconhecimento da natureza social e urbanística do território onde esse trabalho está proposto.

5. Algumas Considerações Finais

A proposta didática apresentada aqui de forma sumária significa um esforço no sentido de romper a tendência atual de uma prática de caráter alienado do arquiteto e urbanista que, é claro, se rebate e tem sido alimentada nos próprios currículos dos cursos de arquitetura e urba-

nismo, onde, não é raro encontrar disciplinas que deveriam instrumentalizar a reflexão e a atuação sobre a cidade, “orientadas para uma pretensa autonomização enquanto prática” (Bienenstein, 2000, p. 231) e reduzidas ao exercício do desenho de parcelas isoladas. Na verdade,

as universidades são presas da conceituação reificada de arquitetura ou da representação ideológica da cidade. [É] preciso reconhecer que o tratamento ideológico dado ao ensino da arquitetura e do urbanismo nas universidades, a prática profissional nos escritórios privados, voltados principalmente para o mercado, e nos órgãos públicos voltados para uma gestão urbana injusta desenvolveu professores, técnicos e profissionais distanciados dos grandes problemas sociais urbanos (Maricato, 2000, pp. 123-187).

Com vistas a reverter este quadro, é necessário e urgente preparar arquitetos e urbanistas para lidar com a “não-cidade”, ou a cidade dos excluídos ou favelados e dar respostas aos problemas e anseios da maioria do povo brasileiro (Canedo e Bienenstein, 1985; Maricato, 2000, p. 164). Neste contexto, a Universidade, em especial da Universidade pública, tem o papel de resgatar seu compromisso social e formar quadros habilitados para o exercício da reforma urbana e para a gestão democrática da cidade, função esta que

deve se estender [não só] aos profissionais [da arquitetura e] do urbanismo dos setores público e privado, mas também aos parlamentares, jornalistas, promotores e procuradores públicos, lideranças sociais, para criar uma consciência social, uma nova simbologia ou nova sensibilidade urbana e uma nova praxis (Maricato, 2000, p. 187),

fundamentais inclusive para viabilizar a aplicação do Estatuto da Cidade. Aliás, a universidade, como instituição dedicada à transmissão dos saberes consagrados e à produção do novo conhecimento, estabelece com a sociedade em que se insere uma dupla relação.

De um lado, se constitui no alter-ego da situação sócio-político-cultural da comunidade, refletindo seus desníveis, contradições e peculiaridades, em função de uma óbvia congenialidade histórica. De outro, deve cumprir sua função utópica, ao buscar a ultrapassagem do *status quo*, num permanente movimento de oxigenação e transformação sócio-científico-cultural do contexto em que atua (Piquet e Ribeiro, 1991, p. 9)

O enfrentamento dessa sua responsabilidade não se fará apenas nos limites das atividades de ensino, mas deve incluir a apresentação de respostas técnico-científicas às solicitações decorrentes das necessidades e prioridades da população e a restituição, em forma de serviços e de pesquisas relevantes para a sociedade, daquilo que dela recebe. Isto implica um compromisso com a ação real e concreta.

Esta experiência aponta um caminho no sentido de incorporar a cidade real, um tema que freqüentemente dela esteve ausente à pauta das atividades universitárias, isto é, não só do ensino, mas também da pesquisa e da extensão, de modo a contemplar “uma relação entre o conhecimento teórico e a realidade empírica do universo urbano, social e institucional brasileiro” (Maricato, 2000, p. 173).

Trata-se da contribuição da universidade na produção de um projeto urbano, cuja gênese é uma experiência didática que procura agregar e fertilizar os campos do ensino, da pesquisa e da extensão, transcendendo as fronteiras da Escola e ganhando inscrição e força em novas arenas de ação pública na cidade real.

Importante ressaltar que esta proposta ainda pode encontrar resistência no meio acadêmico, na medida em que, muitas vezes, exige uma reflexão mais apurada sobre os principais determinantes da produção desigual do espaço e requer novos procedimentos no que concerne à formação universitária e à postura profissional que poderão contrariar valores arraigados dentro da lógica vigente.

Notas

1. A Escola de Arquitetura e Urbanismo da UFF compreende dois departamentos de ensino: Departamento de Arquitetura e Departamento de Urbanismo.
2. A disciplina Projeto de Habitação Popular trabalha a cada semestre, desde de 1983, com temas e parcelas da cidade solicitada pelo movimento popular pela moradia e, nos últimos cinco semestres, ou seja, desde 2002, tem trabalhado no sentido da construção de proposta articulada e integrada com o tratamento da questão urbana.
3. Trata-se do Programa “Reabilitação Urbana de Áreas Centrais”, Secretaria de Programas Especiais do Ministério das Cidades.
4. O NEPHU é um órgão da UFF, ligado à Pró-Reitoria de Extensão, onde se integram atividades de ensino, pesquisa e extensão. Sua equipe é formada por professores, técnicos e estudantes de várias áreas do conhecimento (arquitetura e urbanismo, engenharia civil, geotecnia, ciências sociais, economia, ser-

viço social, comunicação, direito etc.). Está primordialmente voltado para a reflexão e atuação sobre a questão urbana e, em particular, a habitação, prestando assessoria técnica ao movimento popular pela moradia, em resposta às demandas e solicitações por ele encaminhadas.

5. O Estatuto da Cidade, Lei Federal N.º 10.257/2001, que estabelece diretrizes gerais da política urbana.

Bibliografia

- ALMEIDA, Marco Antonio Ramos de (apresentação). *O centro da metrópole: reflexões e propostas para a cidade democrática do século XXI*. São Paulo: Terceiro Nome, Viva o Centro, Imprensa Oficial do Estado, 2001.
- ARANTES, Otilia.F, VAINER, Carlos e MARICATO, Ermínia. *A cidade do pensamento único. Desmanchando Consensos*. Petrópolis: Vozes, 2000.
- BIENENSTEIN, Glauco. *Espaços Metropolitanos em Tempos de Globalização: Um Estudo de Caso do Rio de Janeiro*. Rio de Janeiro, Tese (Doutoramento), Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional da Universidade Federal do Rio de Janeiro / IPPUR-UFRJ, 2000.
- _____. *Globalização e metrópole – As relações entre Escalas Global e Local: o Rio de Janeiro*. Anais do IX Encontro Nacional da ANPUR. Rio de Janeiro, 2001.
- BIENENSTEIN, Regina. *Redesenho Urbanístico e Participação Social em Processos de Regularização Fundiária*. Tese (Doutoramento), São Paulo, FAUUSP, 2001.
- BONFIM, Valéria Cusinato. *A Dinâmica urbana da cidade de São Paulo e a crescente presença dos espaços edificadas vazios*. Anais do XI Encontro Nacional da ANPUR. Salvador, 2005.
- FERNANDES, Edésio & RUGANI, Jurema. *Cidade, Memória e Legislação. A preservação do patrimônio na perspectiva do direito urbanístico*. Belo Horizonte: IAB / Departamento de Minas Gerais, 2002.
- FREITAS, José Francisco Bernardino; CAMPOS, Martha Machado; ALMEIDA, Renato Hermann. *Projeto centro.com.Vitória*. Vitória: EDUPES, 2002.
- JUNTA DE ANDALUCIA. *Plan Especial Ciudad Vieja*. Montevideo, Uruguay, 2004.
- MARICATO, Ermínia. *Metrópole na periferia do capitalismo: ilegalidade, desigualdade e violência*. São Paulo: Hucitec, 1996.
- PFEIFFER, Peter. *Renovação Urbana e Renovação da Política Urbana em Berlim*. Bahia: Taller de Investigaciones Urbanas y Regional, Mimeo 1990.
- PREFEITURA DA CIDADE DO RIO. *Porto do Rio*. Rio de Janeiro, 2001.
- _____. *Novas Alternativas: Projetos e Propostas Habitacionais para o Rio de Janeiro*. Rio de Janeiro, 2000.
- PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI. *Niterói: Perfil de uma cidade*. Niterói, RJ: Secretaria Municipal de Ciência e Tecnologia, 1999.
- _____. *Niterói Bairros*. Consultoria Especial de Ciência e Tecnologia, SECITEC, 1996.
- PREFEITURA DE SÃO PAULO. *Programa Morar no Centro*. São Paulo, 2004.
- _____. *CONCURSO HABITA SAMPA: para projetos de habitação de interesse social na região central da cidade de São Paulo*. São Paulo, 2004.

RODRIGUES, Ferdinando de Moura. *Forma, Imagem e Significado em Estruturas Urbanas Centrais. Centro de Niterói. Projeto de Reestruturação Urbana*. Niterói: EDUFF / ProEditores, 2005.

ROLNIK, Raquel. *Planejamento Urbano nos anos 90 – novas perspectivas para velhos temas* In: RIBEIRO, Luis César Q. e JÚNIOR, Orlando A.S. *Globalização, Fragmentação e Reforma Urbana*. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1994.

ROLNIK, Raquel e BOTLER, Milton. *Por uma política de reabilitação de centros urbanos*. Mimeo. 2004.

SÁNCHEZ, F. & BIENENSTEIN, G. O “Caminho Niemeyer” como projeto estratégico: gestão, produção e reconversão da imagem urbana de Niterói-RJ, X Encontro Nacional da ANPUR, Belo Horizonte, 2003.

SANCHEZ, Fernanda. *Cidade espetáculo – política, planejamento e city marketing*. Curitiba: Palabra, 1997.

VIVIENDAS POPULAR. *Latinoamérica Documentos*. Diciembre 1997.

TALLER DE INVESTIGACIONES URBANAS Y REGIONALES. *Propuestas a la Ciudad*. Montevideo. 1986.

Abstract

This paper intends to rescue the academic experience developed in Architecture and Urbanism Course of graduation provided by the Federal Fluminense University which articulates teaching, research and extension considering an approach in which we associate housing questions and urban processes.

It aims to contribute to the necessary change of urban culture in which planning and project practices are frequently based on, called “ideological urbanism or urbanism of speech, [...] fashion urbanism or scene urbanism [...] and city-marketing” (Maricato, 2000, p. 179).

In this direction, we analyze downtown Niterói/RJ urban integrated rehabilitation, in order to provide its recognition as a place where it's possible to exercise the political citizenship, asserting social diversity and urban environmental heritage. This heritage is considered in its wide sense, articulated to an urban tissue with its uses, typologies and morphology that reveal important aspects of identity and also to a social tissue with its cultural and economic processes that are strongly related to low-income classes. Both of them may codify a context of design process directed to local/regional development based on the right to the city and housing right.

To guarantee this association – rehabilitation, low-income housing, heritage revitalization -, we focus on proposals that are articulated to a set of actions related to job and income generation and support to solidarity economy as a way to achieve a project of development socially inclusive and democratic.

Keywords: Urban Integrated Rehabilitation, downtown, housing, project.