

UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO - FACULDADE DE ARQUITETURA E URBANISMO



Fuente imagen: INC - Cusco, 2001.

ESTUDOS URBANÍSTICOS PARA REABILITAÇÃO DO CENTRO HISTÓRICO DE CUSCO-PERÚ

Tatiana Meza Mosqueira

Orientador:

Prof. Dr. Eduardo A. Cusce Nobre

Trabalho Final de Graduação-TFG
apresentado en 2003 à Faculdade de
Arquitetura e Urbanismo da Universidade
de São Paulo - Brasil para obtenção do
título de Arquiteta Urbanista.

L I S T A D E F O T O S

1. Vale Alto andino.
2. Quarteirão do Koricancha.
3. Fortaleza de Sacsayhuamán.
4. Rua Cabracancha, com largura original.
5. Rua escalonada, contígua à Plaza de Armas.
6. Portada Incaica na Rua San Agustín.
7. Rua Hatunrumiyoc, com muros de transição.
8. Detalhe do Korikancha.
9. Muro de transição na Rua Sinchi Roca.
10. Portada da Praça Santa Teresa.
11. Pátio de casa colonial.
12. Foto Aérea de trecho do Centro Histórico.
13. Aquarela da Praça San Francisco em 1670.
14. Rua San Andrés em 1935-40.
15. Comércio e Serviços na Rua Chaparro.
16. Comércio e Serviços na Rua Zetas.
17. Hotel no antigo Seminário de San A. Abad.
18. Ocupações nos morros adjacentes ao Centro Histórico.
19. Congestionamento veicular.
20. Arcadas desmoronando em cortiço da Rua Granada.
21. Vista Panorâmica da Cidade.
22. Atividades Culturais na Plaza de Armas.
23. Saguão de acesso a cortiço.
24. Casarão desmoronado na Rua Nueva Alta.
25. Ruínas na Rua San Agustín.
26. Sacada na Rua Nueva Baja.
27. 1º Pátio de casarão encortiçado.
28. Rua Bitoque, casarões conservados.
29. Construções atípicas.
30. Centro Histórico de Bolonha.
31. Lad. da Misericórdia, antes de intervenções.
32. Lad. da Misericórdia, depois de intervenções.
33. Pelourinho.
34. Muros de transição na Rua Hospital.
35. Rua Santa Clara.
36. Rua Tupac Amaru, ocupada por camelôs.
37. Arco Santa Clara.
38. Circulação na Rua Hospital.
39. Estacionamento na Praça san Francisco.
40. Arredores do Mecado Central.
41. Circulação na Rua Santa Clara.
42. Comunicação Visual de lojas.
43. Detalhe de fiação nas fachadas.
44. Descontinuidade de fachadas na Rua Hospital.
45. Iluminação pública.
46. Átrio da Igreja San Francisco.
47. Praça San Francisco.
48. Portada da Igreja San Francisco.
49. Igreja San Pedro.
50. Claustro de La Merced.
51. Mercado Central.
52. Pátio com uso comercial.
53. Recuo frontal de casa na Rua Hospital.
54. Cortiço da Rua Hospital.
55. 1º Pátio de casarão colonial da Rua Hospital.
56. Varanda de casarão colonial.

LISTA DE MAPAS

1. Localização do Distrito de Cusco.
2. Carta Imagem do Vale de Cusco.
3. Cidade Incaica.
4. Evolução da Cidade de Cusco.
5. Província de Cusco e Mancha Urbana.
6. Elementos Estruturadores da Paisagem do Centro Histórico de Cusco.
7. A Imagem da Cidade, segundo Kevin Lynch.
8. Delimitação Oficial do Centro Histórico de Cusco.
9. Setorização e Grupos do Centro Histórico de Cusco.
10. Densidade Populacional do Centro Histórico de Cusco.
11. Uso do Solo do Centro Histórico de Cusco.
12. Encortiçamento do Centro Histórico de Cusco.
13. Patrimônio Edificado do Centro Histórico de Cusco.
14. Circulação no Centro Histórico de Cusco.
15. Proposta de pedestrianização do Centro Histórico de Cusco.
16. Características do Eixo Sudoeste do Centro Histórico de Cusco.
17. Síntese de Diretrizes do Centro Histórico de Cusco.

L I S T A D E S I G L A S

BID – Banco Interamericano de Desenvolvimento

CEF – Caixa Econômica Federal

COFOPRI - Comisión de Formalización de la Propiedad Informal, Perú

COPESCO – Comisión Especial para Coordinar y Supervigilar el Plan Turístico y Cultural, Perú

CRIF - Corporación de Reconstrucción y Fomento del Cusco, Peru

EIV – Estudo de Impacto de Vizinhanza

ICOMOS – International Council on Monuments and Sites

ICCROM – International Center for the Study of the Preservation and Restoration of Cultural Property

INC – Instituto Nacional de Cultura, Perú.

IPAC – Instituto del Patrimônio Artístico y Cultural, Bahia.

IPHAN – Instituto del Patrimônio Histórico y Artístico Nacional

IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano

PD – Plano Diretor

PMCH – Plan Maestro del Centro Histórico del Cusco

PNUD – Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento

SIRCHAL – Sitio Internacional para Revitalización de Centros Históricos de América Latina y o Caribe

UNESCO – United Nations Educational, Scientific and Cultural Organization.

ZEHIS – Zonas Especiais de Habitación de Interesse Social

ZEIS - Zonas Especiais de Interesse Social

SUMÁRIO

Introdução	07
I. CUSCO: HISTÓRIA E ASPECTOS GERAIS	
1. Período Incaico	08
2. Período Colonial	12
3. Período Republicano	16
4. Panorama da Cidade Atual	21
II. CENTRO HISTÓRICO DA CIDADE DE CUSCO	
1. Características do Centro Histórico	36
2. Problemática Urbana e Habitacional no Contexto Peruano	42
3. Planos e Instituições	45
III. FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA	
1. Patrimônio Cultural	63
2. Sustentabilidade da Conservação de Centros Históricos	66
3. Atores e Formas de Atuação	68
4. Habitação de Interesse Social nos Centros Históricos	73
IV. EXPERIÊNCIAS DE INTERVENÇÃO EM CENTROS HISTÓRICOS	
1. Experiências internacionais	75
2. Experiências Brasileiras	81
V. PROPOSTA: PROJETO PILOTO DE REABILITAÇÃO DO EIXO SUDOESTE DO CENTRO HISTÓRICO DE CUSCO	
1. Características do Eixo Sudoeste	94
2. Recomendações para intervenção	96
a. A Nível Urbanístico: Recuperação de Ambientes Urbanos	97
b. A Nível Edilício: Reabilitação do tecido Urbano	107
Considerações Finais	137
Bibliografia	139

INTRODUÇÃO

Entre os principais problemas que enfrentam centros urbanos de médio e grande porte de América Latina está a perda de qualidade de vida para seus moradores, e o caso da cidade peruana de Cusco, tema do nosso Trabalho Final de Graduação, não é diferente.

A identificação das causas e a forma que estes problemas se manifestam na composição desta cidade veio sendo percebida da nossa parte, durante os últimos anos, graças à formação acadêmica recebida. Isto permitiu desenvolver uma visão mais crítica e não somente afetiva com a cidade de Cusco, o que despertou o interesse de abordar este tema para Trabalho Final de Graduação e contribuir apontando caminhos para sua reabilitação.

Desde a década de 50 o centro histórico de Cusco vem sofrendo constantes mudanças produzidas principalmente pela necessidade de se adequar aos novos usos da cidade contemporânea, o que acarreta uma crescente descaracterização do tecido urbano histórico, a pesar de este ser protegido pela legislação peruana e internacional com o título de Patrimônio Cultural da Humanidade. Porém, paralelamente à substituição do patrimônio edificado está a extrema deterioração física do casario histórico, principalmente nos setores residenciais do centro.

Os motivos são vários, falta de recursos financeiros dos proprietários, descaso do poder público, regulamentação de tombamento desestimuladora, etc., que com a desvalorização (imobiliária) se tornou predisposto à formação de grandes áreas de cortiços.

Este é o cenário atual do centro histórico de Cusco, que abriga ao mesmo tempo hotéis de luxo e casarões encortiçados com péssimas condições de salubridade.

Nosso trabalho procura discutir as políticas de intervenção em centros históricos no aspecto de melhorar as condições de habitabilidade das pessoas que nele residem e sugerir caminhos para o caso específico de Cusco.

O trabalho está dividido em cinco partes. A primeira apresenta as características principais da cidade e os fatos mais representativos da sua história; a segunda se remete especificamente ao centro histórico e faz um diagnóstico de sua situação atual; a terceira parte discute alguns conceitos teóricos sobre conservação de sítios históricos e sua sustentabilidade, a quarta faz um resumo de algumas experiências brasileiras e estrangeiras no campo da preservação, apontando as estratégias adotadas para cada caso, e a quinta parte é um conjunto de recomendações a nível urbanístico e edilício para um dos setores do Centro Histórico de Cusco.

I. CUSCO, HISTÓRIA E ASPECTOS GERAIS

A cidade de Cusco está situada ao sul do Perú, na descida da Cordilheira dos Andes para a Amazônia. Começou a se desenvolver a partir da nascente de um vale alto-andino de aproximadamente 900 hectares de extensão. O centro da cidade localiza-se entre as coordenadas 13° 31' 18" de latitude sul e 71° 58' 49" de longitude oeste no Piso Ecológico (cota altimétrica) chamado Quéchua a 3 350 metros acima do nível do mar (Foto 01). O rio Huatanay cruza o vale de Cusco de oeste a este e tem como afluentes principais os rios Saphy, Tullumayo, Chunchulmayo, Quencomayo y Huancaro que também são responsáveis da esculturação dos morros contíguos à cidade (Mapa 01 e Mapa Imagem 02).

Em 1983 a cidade de Cusco foi incluída na Lista do Patrimônio Cultural da Humanidade da UNESCO, pois, apesar da destruição da colonização espanhola e de dois terremotos (nos anos 1650 e 1950), ela ainda conserva vestígios de culturas pré-incaicas e incaicas, assim como as intervenções coloniais e republicanas posteriores de grande valor histórico e simbólico para o país e a cultura andina em geral.

Para melhor compreensão da cidade e suas transformações separamos sua evolução em quatro períodos. A pesar de ter havido ocupações anteriores de outras culturas, consideramos o período Incaico como inicial porque foi ao longo dele que a cidade sede desta cultura foi planejada e construída e sobre a qual foram feitas as transformações posteriores. O segundo, é o período colonial e representou tanto para a cidade quanto para sua população uma fase de mudanças radicais. O terceiro vem com a proclamação da independência e a instituição da república, onde a cidade foi afetada principalmente pelas mudanças político-administrativas, mas também teve melhorias na infraestrutura. O quarto período também pertence à época republicana, mas se concentra mais na caracterização da cidade atual e especificamente da área do Centro Histórico.

1. PERÍODO INCAICO

Desde aproximadamente 1200 até 1533

A região geográfica da cidade de Cusco teve uma das ocupações contínuas mais antigas da América do Sul, pois este vale foi ocupado por culturas pré-incaicas de até mil anos a.C. O primeiro assentamento da cultura Inca foi fundado aproximadamente no ano 1200 por clãs da primeira dinastia Inca, a dinastia Hanan. O lugar foi escolhido como sede religiosa e os territórios dominados não ultrapassavam as montanhas que rodeavam o vale. No começo do séc. XVI aconteceu a chamada

“revolução urbana dos Andes” que se caracterizou pela grande expansão da Cultura Inca e a construção de cidades nas regiões ocupadas. O “Império do Tawantinsuyo”¹ abrangeu os territórios de Equador, oeste da Colômbia, Perú, Bolívia, Chile e norte da Argentina (Fig. 01). Esta expansão aconteceu durante o governo do nono Inca da dinastia Hurin, Pachacutec Inca Yupanqui e sob o comando do seu filho Túpac Inca Yupanqui, que posteriormente assumiria o cargo de décimo Inca. No total foram 13 Incas de duas dinastias (Hanan e Hurin)² que governaram o Império antes da chegada dos espanhóis em 1532.

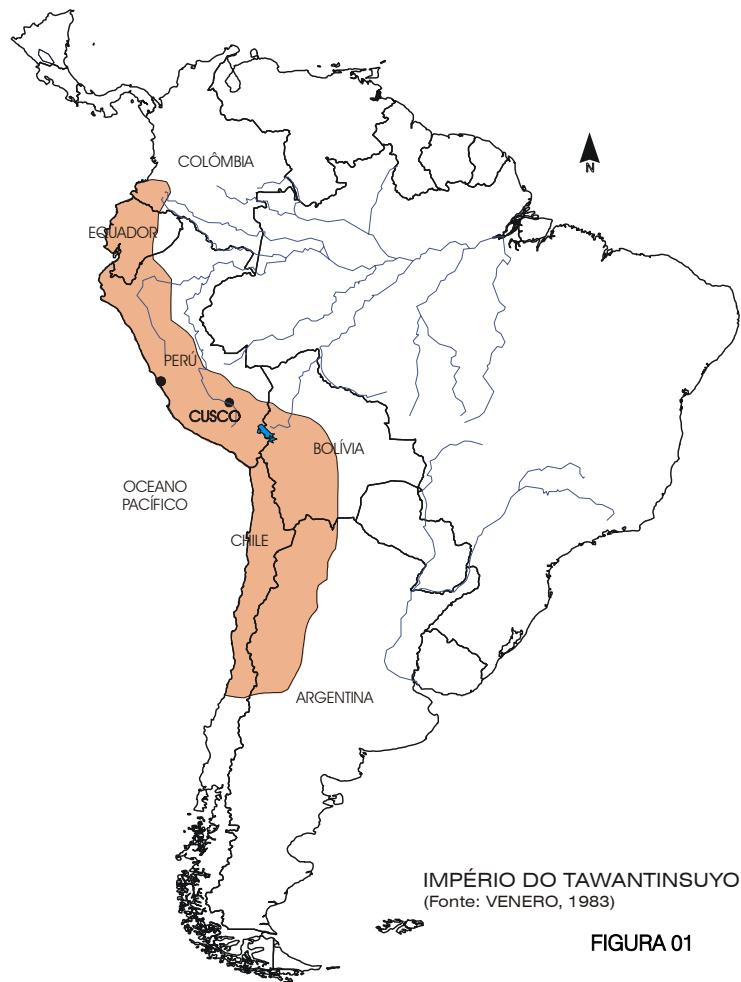


FIGURA 01

A organização espacial do império estava diretamente relacionada com sua divisão em 4 regiões ou *suyos*. Eles eram Chinchaysuyo (Noroeste), Antisuyo (Nordeste), Contisuyo (Sudoeste) e Collasuyo (Sudeste) e tinham seu ponto de origem na cidade de Cusco da qual saíam os quatro caminhos principais para as quatro regiões do Tawantinsuyo (Fig. 02).

Como em todas as culturas andinas, os incas eram regidos pela religiosidade e o culto aos deuses. Existem então vários vestígios dos rituais indígenas em grande escala, isto é, ao longo de todo o território do Tawantinsuyo. Trata-se de um sistema de distribuição de lugares sagrados chamado pelos seus pesquisadores de “sistema de ceques”. A origem dele é o principal templo da cidade de Cusco, o Koricancha³ (Foto 02). Este templo era chamado também de Intipampa (lugar do sol) e estava dedicado ao culto do Sol, maior divindade do império. A partir dele eram traçadas linhas radiais imaginárias (ceques) e ao longo delas foram determinados lugares sagrados (huacas) de adoração aos deuses menores representados por animais e/ou fenômenos da natureza como tremores, eclipses, granizo, etc. Esses lugares podiam ser fontes de água, montanhas, túmulos ou palácios de Incas para onde eram (e são na atualidade alguns deles) levadas oferendas e orações que dependiam das atribuições dos deuses. Um dos primeiros pesquisadores deste sistema, o jesuíta Bernabé Cobo, catalogou 328 huacas em suas Crônicas

¹ Tawantinsuyo: A palavra significa “união quatro partes do império”. Todo território ocupado pelo Império dos Incas.

² - Hanan e Hurin: As duas dinastias dos Incas governantes. As características que são atribuídas a cada uma são antagônicas, representam os clãs do Norte e do Sul ou do Céu e da Terra respectivamente. A primeira estava ligada ao místico e foi encarregada da escolha e fundação da sede religiosa, enquanto a segunda, era ligada ao militar e se encarregou da expansão do Império e adequação da cidade para sede administrativa.

³ - Koricancha: “Cercado de ouro” que abrigava o templo do Sol. Cronistas contam que os muros que circundavam o quarteirão eram cobertos por placas de ouro.

sobre o Novo Mundo em 1653, e a partir delas foram desenvolvidas os estudos posteriores. O sistema de ceques, as figuras divinizadas e a escolha dos lugares sagrados indicam claramente a íntima ligação da cultura indígena com o meio natural e sua influência direta na localização de cidades e lugares sagrados.

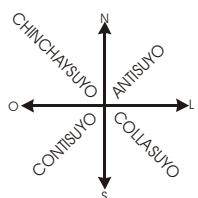


FIGURA 02

A cidade de Cusco era considerada sagrada por ser o centro deste sistema e morada dos Incas governantes. Seu nome original “Qosqo”, palavra quéchua que significa “umbigo” representava sua importância como centro religioso e administrativo. A cidade se assentou na cabeça de um vale de 5 pequenos rios dos quais dois (Saphy e Tullumayo) foram canalizados durante a construção da cidade para evitar enchentes nas áreas urbanas; nas encostas foram construídas andenerias (terraços) para cultivo e numerosos armazéns de alimentos. Sua localização no vale a protege dos ventos frios e cria um micro-clima agradável (Mapa 02).

A cidade de Cusco foi planejada e construída especialmente para ser sede do governo e estava organizada em duas partes (Mapa 03):

A **zona nobiliária**, limitada pelos rios Saphi e Tullumayo era a área que abrigava a residência dos Incas governantes de ambas as dinastias e seus parentes, os principais lugares de culto como o Koricancha (Templo do Sol) e a Aucaypata (praça para cerimônias religiosas só para nobres). Esta parte da cidade estava protegida pela fortaleza de Sacsaywamán, conjunto arquitetônico composto por enormes pedras em fileiras dentadas (forma de raio), coroando um pequeno morro no extremo NO da cidade (Foto 03). Daqui se tinha visão completa do vale e também servia como lugar de treinamento das escolas militares.

Os **bairros periféricos**, uns contíguos à zona nobiliária como Tococachi (atual São Blás) e Pumachupan, e outros mais afastados, chamados de bairros satélites, localizados ao SO da cidade nobiliária. Vários autores defendem a existência de 12 bairros satélites, os quais estavam separados da zona nobiliária por áreas de cultivo (ORMACHEA, 1990).

A composição da cidade inca está claramente condicionada aos agentes físicos naturais da região e à dinâmica de seus moradores. O povo se dedicava principalmente à agricultura usando os declives dos morros para facilitar a irrigação dos campos, já os armazéns estavam situados nas partes altas, mais arejadas e frias favorecendo a conservação dos alimentos. Também eram armazenados lá de llamas e huanacos (tipos de dromedários americanos), couros, objetos de cerâmica, minerais e pedras. Para o culto, o povo se reunia frente à praça Aucaypata que, além abrigar ao redor dela as casas dos nobres mais importantes, era lugar de realização das cerimônias. Cusipata, a praça contígua, tinha um declive natural que funcionava como anfiteatro para assistir aos rituais encenados pelos nobres e sacerdotes. Nos dias comuns, o espaço era ocupado para feiras, mercados e festas populares. Estas duas praças separadas pelo rio Saphy eram espaços de convergência por excelência, pois também eram o ponto de encontro dos caminhos que vinham dos 4 Suyos (Mapa 03).

Para esta análise, podemos considerar somente a zona nobiliária como malha urbana por ser a que deixou mais evidências e influenciou profundamente no posterior desenvolvimento da cidade. O traçado retilíneo original ficou medianamente conservado, a maioria das ruas tinha largura menor que 4,5 metros, eram

empedradas e adaptadas à topografia, com uma canaleta no meio para escoamento de águas pluviais (Fotos 04 e 05). Os quarteirões, denominados de canchas, eram retangulares, mas não tinham dimensões fixas, variavam entre 30 ou 40 m de largura e 45 a 70 m de comprimento. Eles possuíam uma única entrada controlada e eram cercados por muros de até 3,0 m de altura construídos em pedra sobreposta. A singularidade dessa técnica de construção está na ausência de massa de liga nas juntas e na precisão dos encaixes das peças irregulares, sem contar com as grandes dimensões das peças e sua longa resistência ao tempo praticamente sem manutenção (Fotos 6 e 7).

As canchas eram ocupadas por grupos de nobres da mesma família, dentro dos muros existiam habitações menores para cada núcleo, assim como depósitos, pátios, currais e jardins. Os tetos desses recintos eram feitos com estrutura de madeira amarrada por cordas e cobertos de palha (Fig. 03).

O tipo de acabamento dado às construções da cidade nobiliária dependia do grau de importância do edifício. O Koricancha, por exemplo, ícone religioso dentro e fora da cidade, tem muros circulares de pedra cinza escura regular e são muito mais polidas que as das canchas dos nobres (Foto 08). Os espaços internos têm pé direito duplo e, com algumas exceções, são vencidos com uma peça só de pedra.

Como já foi mencionado, o Koricancha era o centro do sistema de lugares sagrados, e sua localização na cidade também estava relacionada à simbologia do culto indígena. A zona nobiliária da cidade, cabeça do império, tinha forma de felino, o divinizado puma. A cabeça era a fortaleza de Sacsaywamán; a cauda, o encontro dos dois rios; e na parte do umbigo, o Koricancha (Mapa 03). Uma das explicações da adoção desta figura é dada por Alfredo L. Castro (1994): O puma é o animal na terra que representaria à constelação de Chuquichinchay (Felino de Ouro Relamejante), conhecido como pai da humanidade e participante de todos os fenômenos atmosféricos, o que influencia diretamente na agricultura. A constelação de Chuquichinchay é formada pelas constelações de Orion, Taurus, Pleyades e Gémini (Fig. 04). Como essa, outras 12 constelações observadas do hemisfério austral foram conhecidas pelos incas e relacionadas com animais da fauna sul-americana.



FIGURA 04

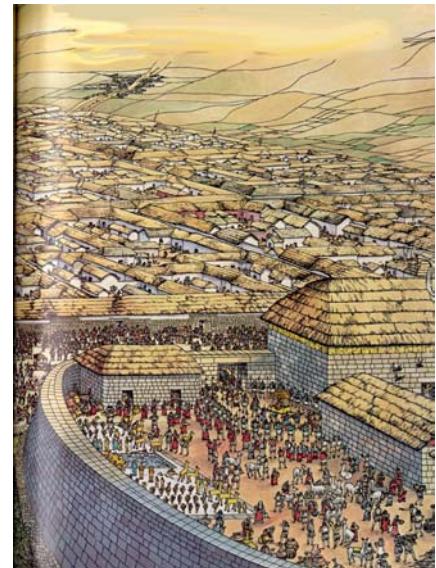


Ilustração da cidade incaica
FIGURA 03

Os principais pontos da cidade como Sacsaywamán (militar), Aucaypata (administrativo) e Koricancha (religioso) acompanham o rio Saphi e estão alinhados no eixo Sudeste-Noroeste (Mapa 03). Detalhes sobre esta organização espacial e as funções nelas desenvolvidas são confirmados por crônicas dos primeiros intelectuais espanhóis que vieram depois dos que tomaram a cidade. Em todas elas é demonstrada a admiração pelo grau de desenvolvimento da cultura incaica à mostra nas formas de organização social, política e administrativa exercida nas extensas regiões dominadas.

POPULAÇÃO DA PROVÍNCIA DE CUSCO (ÁREA URBANA)

PERÍODO	ANO	HABITANTES	FONTE
FIN INCA	1553	72 000	Estimativa Paulo O. Azevedo,1982
COLONIA	1570	40 000	Estimativa Alfredo Lozano,1994
COLONIA	1690	13 600	Listas do Obispo Mollinedo
COLONIA	1794	32 082	Descripción del Perú, Tadeo Haenke
REPÚBLICA	1840	40 000	El Correo de Lima, 1840
REPÚBLICA	1846	20 371	Censo, 31/XII, E. Blanco,1974
REPÚBLICA	1863	17 500	Estimativa Alfredo Lozano,1994
REPÚBLICA	1876	18 370	Censo General de Habitantes del Perú
REPÚBLICA	1906	18 617	Censo Municipal
REPÚBLICA	1940	44 954	ONEC, Censos Nacionales de Población, 1940
REPÚBLICA	1972	131 386	ONEC, Censos Nacionales de Población, 1972
REPÚBLICA	1981	193 577	ONEC, Censos Nacionales de Población, 1981
REPÚBLICA	1993	257 543	INEI, Instituto Nacional de Estadística e Informática

FONTES: Paulo O. de Azevedo, 1982.

Alfredo L. Castro,1994

INEI, Instituto Nacional de Estadística e Informática

Sobre a população, o Arq. Paulo O. de Azevedo (1982)

estima a densidade de 235 hab/ha tanto para zona nobiliária quanto para os bairros contíguos e periféricos. O mesmo autor estima em 72 000 o número total de pessoas que residiam na cidade na época da chegada dos espanhóis, mas há divergências sobre este número posto que, qualquer valor apontado é uma estimativa baseada nas crônicas da época. O primeiro registro mais preciso sobre a população é de 1690 e foi encomendado na época pelo Bispo Manuel Mollinedo (Tabela 01).

TABELA 01

2. PERÍODO COLONIAL

Desde 1533 até 1821

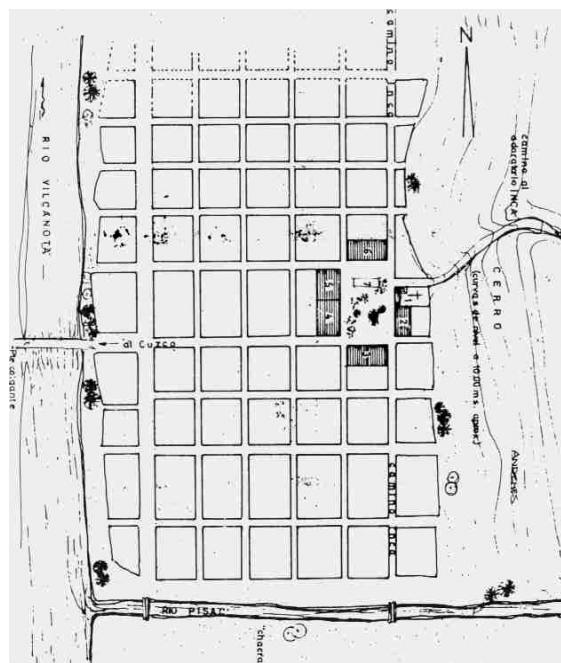
Em 1533 os espanhóis invadiram e tomaram a capital do Império dos Incas e subsequentemente todos seus territórios com relativa rapidez. As mudanças consecutivas se deram em todos os aspectos: político-administrativo, religioso, social, e econômico, e influenciaram diretamente no desenvolvimento do tecido urbano da cidade, por ser Cusco considerada “Cabeça dos Reinos do Perú” até 1614.

Até finais do séc. XVI o governo espanhol mantinha o controle, mas devido as constantes rebeliões dos índios não estava assentado de forma definitiva na cidade. Somente as canchas principais (ao redor da praça Aucaypata) foram tomadas para sede de governo. A partir daqui foram estabelecidas as mudanças sociais e políticas.

A economia passa a depender da mineração e em menor grau, da agricultura. Os intercâmbios comerciais são restritos à região sudeste (Alto Perú, hoje Bolívia) e a principal rota de escoamento dos recursos naturais é o porto de Lima. Fica estabelecido um eixo transversal à cordilheira, sendo que, antes da conquista, os

produtos circulavam num eixo longitudinal (Quito-Cusco-Collao⁴, Mapa 01). Este sistema extrativista demandou a utilização de mão de obra escrava, obtida na população dominada que passou a fazer parte do estrato mais baixo da pirâmide social e assim permaneceu até o fim da colônia.

As transformações na cidade incaica começam na repartição de solares (lotes) entre os espanhóis, algumas canchas foram destinadas para sedes de governo e igrejas e as restantes para residência dos soldados. A repartição igualitária foi dificultada pela irregularidade do traçado incaico, o que provocou a ocupação de ruas em alguns casos e divisão de canchas em outros. Os historiadores concordam ao afirmar que, até chegar numa forma definitiva, esta repartição passou por várias situações inesperadas como as mudanças de comando das tropas espanholas e as sucessivas rebeliões dos índios por causa da expulsão da nobreza incaica da cidade nobiliária (LOZANO, 1994).



Pisac, a 30 km de Cusco, cidade fundada por espanhóis.

FIGURA 05

Os bairros periféricos não foram invadidos nos primeiros 100 anos, mas em cada um foram construídos igrejas e mosteiros para catequização dos índios que neles se concentravam. Ao mesmo tempo eram realizadas campanhas anti-idolátricas ao longo de todo o território, pois foi percebida a importância que estes santuários tinham para a população indígena. O rigor com que foi tratado este “problema” é descrita por Brian S. Bauer (2000): “... todos los servidores y adoradores de una huaca debían ser juzgados, (...) el objeto específico del culto debía ser destruido y todo lo que fuera inflamable y estuviera asociado con él debía destruirse. Para concluir con su asolamiento, debía entonces levantarse una cruz en la misma ubicación de la huaca arrasada”.

As primeiras intervenções na cidade são nos lugares efetivamente ocupados pelos espanhóis, que são as canchas localizadas ao redor da praça Aucaypata. Estas e as posteriores intervenções tentaram implantar os preceitos definidos na Lei das Índias⁵ com o objetivo de consolidar o território colonizado (Fig. 05). Alguns elementos desta Lei estavam presentes no traçado incaico em forma de praças, quarteirões e ruas retilíneas. Foi principalmente este o motivo que levou os espanhóis a manter vários desses elementos da cidade cumprindo também funções semelhantes às originais, só que agora sob um novo regime. Serão apresentados os casos mais significativos dessas transformações:

⁴ Região Oeste da Bolívia.

⁵ Lei que norteia o estabelecimento de vilas no novo mundo no século XVI. Utiliza estrutura de blocos quadrados regulares, organizados ao redor de uma praça principal. Esta estrutura é inspirada nos ideais do Renascimento, onde o conceito de beleza depende das formas regulares e das proporções clássicas.

Praças:

A praça Aucaypata, original sede administrativa continuaria como tal, pois, os oficiais com mais altos cargos tomaram pose das canchas que a circundam. Ganhou o nome de Plaza de Armas ou Plaza Mayor. Posteriormente passaria a ser centro somente religioso pela presença da Catedral e a Igreja da Companhia de Jesus (Fotos B e C do Anexo 1).

Cusipata conservou seu caráter de lugar de reunião, de feiras e mercados e por este motivo foi chamada de Praça do Regocijo (Regozijo). Para acentuar sua função comercial, foram construídos dois novos quarteirões com arcadas contínuas ao redor para abertura de lojas. Estes foram situados em cima do rio Saphi e dividiram as duas praças. Até então, Cusipata não tinha construções circundantes, mas logo começaram a ser erguidas edificações para atender às necessidades da administração colonial. No lado oeste foi construída o Cabildo (Casa de Câmara e Cadeia) e ao lado leste a Igreja e convento dos Mercedários. Frente à igreja é levantado mais um quarteirão para abrigar a Casa da Moeda com o que a praça Cusipata passa a concentrar as funções administrativas mesmo com a quarta parte do tamanho que tinha originalmente (Mapa 04).

Igrejas:

A cidade incaica tinha um único templo (Koricancha) e passa a ter dezessete templos católicos distribuídos no centro e em todos os bairros indígenas periféricos. Um terço dos habitantes brancos da cidade eram curas, freiras e afins.

O templo do Koricancha foi parcialmente destruído e os objetos de ouro saqueados. Em cima da cantaria de pedra foram erguidos a Igreja e mosteiro de Santo Domingo (Foto M do Anexo 1). Esta prática foi comum na cidade toda e não somente nos edifícios religiosos, dando como resultado os chamados “muros de transição” que podem ser vistos em muitos lugares da cidade e se transformaram em símbolo da fusão de das duas culturas (Fotos 09 e 10). Houve outras formas de utilização das estruturas incaicas, as pedras eram usadas para as fundações das novas casas de adobe, chegando inclusive a desfazer as fileiras de pedra da fortaleza de Sacsaywamán para este fim.

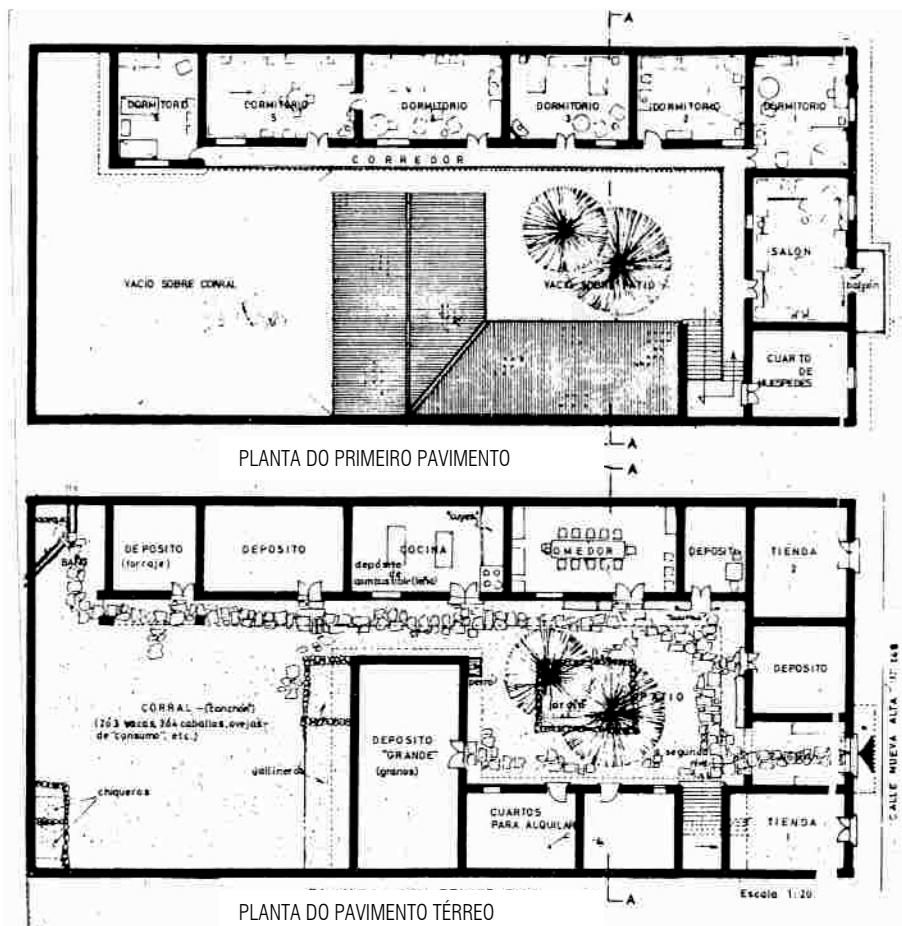
Outro exemplo interessante é o atual convento de freiras de Santa Catalina localizado na antiga cancha ocupada pelo Acllawasi (Casa das mulheres) onde moças virgens eram educadas em todas as artes para ser esposas do sol (Vírgenes del Sol) e permaneciam ali até a velhice.

Residências:

Numa primeira fase as casas são somente uma adequação das antigas habitações incas, mas posteriormente foram levantadas casas que seguem integralmente os padrões espanhóis da época (ORMACHEA, 1990).

Tipologia:

Os lotes eram grandes e eram divididos geralmente em duas partes, na frente a casa e na parte posterior um grande quintal, para plantas e animais (Fig. 06 e 07). A fachada possui no mínimo três portas, a do meio é a entrada principal da casa e as outras duas são das lojas, que geralmente não tem contato com o interior da casa. Nas lojas se expõe artesanato e outras manufaturas produzidas dentro da casa e em alguns casos a rua adotou o nome dos produtos comercializados em maior quantia (p. ex. Plateros –pratarias-, Herrajes -ferragens-, Heladeros –sorvetes-, etc.). A função comercial no térreo das residências perdura até hoje, mas os locais são alugados e os produtos muito diversificados. São poucos os casos de artesãos expondo na própria casa.



FIGURAS 06 E 07

Os ambientes da casa se distribuem ao redor do pátio central que vem logo após o saguão de entrada da rua (Fig. 08 e Foto 11). No térreo ficam a cozinha, sala de jantar, oficinas, depósitos e dependências de empregados. Estes dois últimos ficam no segundo pátio, caso a residência possua dois. Os pátios estão conectados por um corredor coberto. Os banheiros (pequeno curral) ficam no quintal ao fundo da casa. A escada para o primeiro andar parte diretamente do primeiro pátio e chega numa balaustrada que dá acesso a todos os ambientes (geralmente dormitórios). As casas mais suntuosas apresentam nas fachadas sacadas de madeira talhada em cima da porta principal. Os materiais de construção são adobe na vedação, madeira e telha cerâmica na cobertura. Em muitos casos peças de pedra foram utilizadas nas vergas e contra vergas de portas e janelas e nos frechais do telhado. A implantação original no lote não possui recuo frontal e os casarões são construídos apartir do alinhamento do lote com a calçada. Devido aos riscos contínuos de sismos a altura destas construções não supera os dois pavimentos, em poucos casos os três, o que permite a formação de um volume contínuo e homogêneo no quarteirão. A tipologia descrita acima mostra também a forma de ocupação do terreno, as áreas construídas estão organizadas em torno de vazios (pátios) o que proporciona ao conjunto urbano do centro histórico a particularidade de uma estrutura “vazada” (Foto aérea 12).

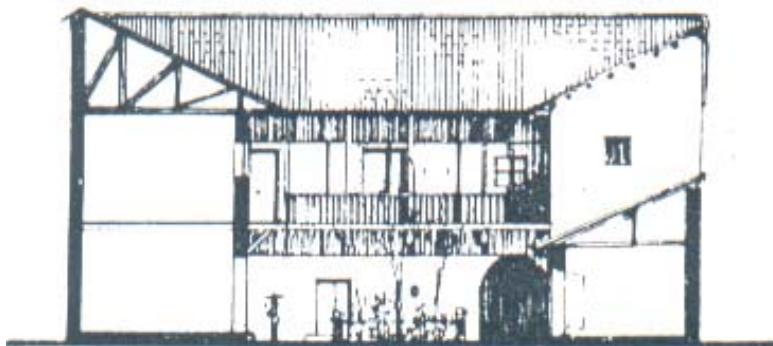


FIGURA 08. Corte Transversal

dele foram construídos edifícios e espaços importantes como a Praça São Francisco, as Igrejas e conventos de S. Francisco, Santa Clara e o Hospital de Índios, e no final o cemitério. Cabe notar que a praça São Francisco era um limite imaginário entre os bairros de brancos e índios, e esta diferenciação se deu também nos hospitais, igrejas e conventos. A cidade passou a ter além do centro principal, vários sub-centros administrados por párocos das igrejas dos bairros indígenas (Foto 13).

O crescimento populacional deste período foi bastante instável. Analisando as Tabelas 1e 2 montadas a partir de diversas fontes, assumimos que na chegada dos espanhóis a cidade abrigava 72000 habitantes. Sua significativa diminuição para 40000 em 1570 é atribuída às muitas baixas durante as guerras da invasão assim como às novas doenças que afetaram na maioria os índios. Em 1690, o Bispo Manuel Mollinedo manda todos os párocos fazer uma lista com nomes de todas as pessoas residentes nas paróquias e o número é ainda menor, segundo a conta do bispo são 13600 habitantes. Isto pode ser explicado pela epidemia de febre tifóide que vitimou perto de 20000 pessoas e pelo terremoto de 1650. A partir daqui, com o regime mais estável e sem nenhum desastre significativo a população cresceu e alcançou 32082 em 1794.

3. PERÍODO REPUBLICANO

A partir de 1821.

A declaração da independência peruana foi em Julho de 1821 e as mudanças políticas que trouxe consigo afetaram diretamente às cidades andinas. Cusco demorou 20 anos para sentir estes efeitos porque a cidade passou a ser sede da coroa espanhola nos últimos anos do regime colonial o que demandou o consumo de muitos produtos locais. Os prejuízos na economia vieram depois com o corte do comércio com as comunidades do antigo Alto Perú (Bolívia) e a liberação da entrada de

O centro da cidade inca não foi suficiente para abrigar as novas funções a crescente população, o que provocou a expansão da malha urbana para o lado sudoeste, que apresentava terrenos pouco inclinados e próximos ao centro da cidade. Estas intervenções seguiram os padrões de urbanismo espanhol com ruas de 7 a 8 m de largura que, continuam sendo estreitas para o padrão atual. Ao mesmo tempo muitas ruas do antigo centro nobiliário foram alargadas, processo que destruiu numerosos muros incas enquanto outros foram soterrados (Foto 04).

O crescimento da cidade no vetor SO rotacionou 90º o eixo dinâmico da cidade (antes NO-SE) e adotou o caminho do Contisuyo (Mapa 03) como via principal. Ao longo

produtos importados (principalmente tecidos), o que afetou diretamente às fábricas semi-industrializadas locais. Isto provocou uma severa crise econômica que estagnou o crescimento da cidade e provocou o abandono pelos seus moradores. A fase de estagnamento e decadência durou mais de 50 anos e teve como consequência o deterioração da malha urbana pela falta de manutenção. Mapas das fontes consultadas (Azevedo, 1988, Lozano, 1994, Castillo, 1983, etc.) mostram que a expansão que vinha tomando conta do vale de Cusco ficou paralisada entre os anos 1840 e 1910 (Mapa 04).

Grande parte da população abandonou a cidade e foi para cidades litorâneas como Lima que começavam a oferecer mais oportunidades de emprego. A aristocracia espanhola que mudara recentemente para cidade voltou para Lima, fato que explica em parte a predominância de índios e mestiços nos censos da época. Como mostra a Tabela 1, em 1840 a cidade tinha recuperado boa parte de sua população e contava com 40000 habitantes; para 1906 caiu para 18617, ou seja, menos da metade. Esta queda se deve à migração e também ao aumento da taxa de mortalidade pela falta de infraestrutura na cidade.

Na estrutura urbana não houve mudanças significativas exceto o fechamento de algumas vielas. A falta de cuidado e o abandono por parte dos moradores provocaram a deterioração de bairros inteiros como Belén e Santa Ana, antigos bairros indígenas.

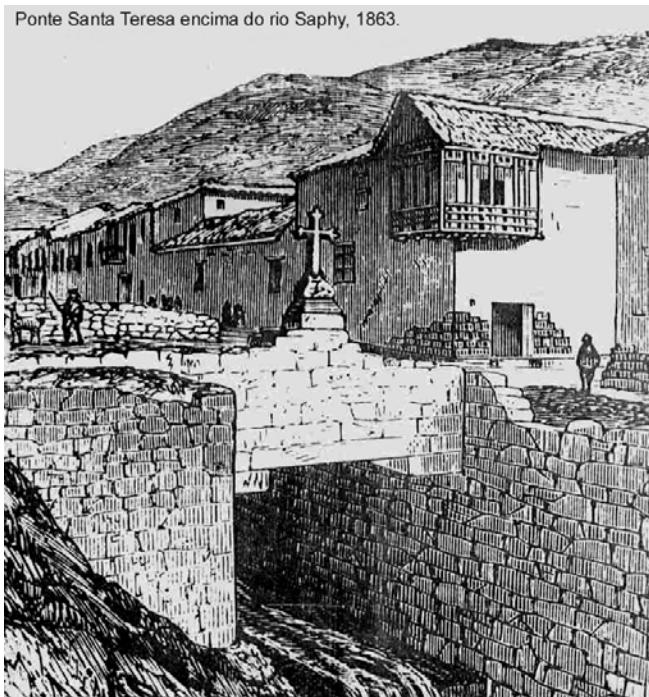


FIGURA 09

Nas primeiras décadas do século XX começa a se recuperar a economia com o comércio com as regiões da selva amazônica e o auge da borracha e da lã de alpaca, produzindo um significativo crescimento da indústria têxtil. Estes progressos são acompanhados e impulsionados com a construção da estrada de ferro do sul do Perú em 1908, sendo providenciada também a construção de um serviço de transportes urbano a tração animal (Foto 14).

A partir desta data houve numerosas intervenções para a melhoria da infraestrutura da cidade como instalação de luz elétrica em 1914, telefone em 1921, água potável nas casas em 1927 (até então era distribuída em pias em cada rua e fontes nas praças), aeroporto internacional em 1934, restauro da fortaleza de Sacsaywamán, cobertura do rio Saphy e Tullumayo, canalização do rio Huatanay, alargamento de ruas e abertura de novas avenidas para o tráfego de veículos, etc.

Em 1940 a cidade goza de certa estabilidade o que provoca o rápido crescimento da população principalmente pelas migrações do campo para cidade (Tabela 01). Frente a não existência de loteamentos novos, esta população começa a ocupar cômodos dos casarões da estrutura antiga da cidade e já nesta data começaram a apresentar características de sub-habitação. Os casarões são habitações unifamiliares da época da colônia e começo da república que abrigavam seus proprietários (geralmente

de classes abastadas ou do clero da igreja) e por causa da crise econômica foram transformadas em pequenas vilas com cômodos para aluguel.

Foi nestas circunstâncias que em 1950 aconteceu o terremoto de 7° na escala Mercatelli. Os danos causados na cidade toda foram grandes, mas se tornaram em mais um motivo para impulsionar sua recuperação e desenvolvimento com verdadeira força. A cidade recebeu altos investimentos tanto públicos quanto privados que ajudaram na recuperação da cidade antiga paralelamente se deu a expansão. Em alguns casos do centro antigo as casas foram reerguidas como uma cópia idêntica à original, mas também não faltaram proprietários que optaram por construir edifícios modernos mesmo destoando do entorno. Foi definido um novo vetor de crescimento para o Sudeste com a abertura da Av. Sol (ou Mut'uchaca) em cima do rio Saphy canalizado e coberto (Mapa 04). Os edifícios do governo e importantes centros comerciais foram os primeiros a ocupar esta avenida e direcionaram o crescimento e construção de novos bairros para abrigar população de classe média alta.

A palavra de ordem na época foi modernização, o governo investiu e participou ativamente dos processos de transformação da cidade e junto com seus funcionários, formou um estrato emergente da sociedade cusquenha. Esta nova “classe” substituiu à antiga classe dominante dos fazendeiros e latifundiários. A luta dos

agricultores por obter a propriedade da terra em que trabalhavam vinha desde 1945 e se concretizou em 1969 com a reforma agrária durante o governo ditatorial. Mas não houve políticas que sustentassem a mudança do sistema de produção e a situação piorou com as épocas de seca.

O crescimento populacional da cidade teve dois momentos importantes. O primeiro, na época da recuperação econômica da cidade e pós terremoto (1940 até 1960), quando em consequência dos contínuos e árduos trabalhos de reconstrução da cidade houve a atração de grande quantidade de agricultores para trabalhar na indústria da construção. O segundo foi uma verdadeira explosão demográfica que se deu depois do fracasso da reforma agrária e da seca nas áreas rurais, quando o governo inicia uma nova empreitada: o incentivo ao turismo (a partir de 1970). Sem trabalho, tanto agricultores quanto ex-latifundiários migraram para a cidade para se ocupar na indústria da construção, comércio e serviços. A Tabela 02 mostra que para 1940 Cusco tinha recuperado novamente boa parte de sua população, contava com 44.954 habitantes e já em 1981 esse número quadruplicou, chegando a 193.577 habitantes.

ACONTECIMENTOS DETERMINANTES NA DINÂMICA POPULACIONAL

PERÍODO	ANO	HABITANTES
FIN INCA	1553	72 000
<i>Invasão espanhola, rebeliões sucessivas, novas doenças.</i>		
COLONIA	1570	40 000
<i>Febre tifóide vitimou 20 000 em 1572, terremoto de 1650.</i>		
COLONIA	1690	13 600
COLONIA	1794	32 082
<i>Declaração da Independência, 1821.</i>		
REPÚBLICA	1840	40 000
<i>Severa crise econômica.</i>		
REPÚBLICA	1846	20 371
REPÚBLICA	1906	18 617
<i>Recuperação da economia, exodo rural, grande expansão da cidade.</i>		
REPÚBLICA	1940	44 954
REPÚBLICA	1981	193 577
REPÚBLICA	1993	257 543

Fonte: INEI, Instituto Nacional de Estadística e Informática

TABELA 02

A quantidade de pessoas moradoras de cortiços do centro da cidade evidentemente aumentou de forma alarmante. Um levantamento feito pelo Governo Municipal em 1961 mostrou que 68% da população vivia em casarões (cortiços). Nas décadas seguintes esta quantidade diminuiu progressivamente, não pelo fim do problema, mas sim pelo seu deslocamento, quando parte da população de renda baixa abandonou o centro e passou a ocupar encostas de morros e “pueblos jóvenes” (periferia) com a intenção de construir casa própria.

As intenções de proteção ao patrimônio histórico por parte do governo também começam a se manifestar com força depois do terremoto de 1950. Antes disso havia somente um reconhecimento oficial do Estado do caráter monumental das construções incaicas, ficando as coloniais por conta do Governo Municipal. Em 1950 é criada a CRIF (Corporación de Reconstrucción y Fomento del Cusco) que se encarregou de receber e distribuir os investimentos da época para a reconstrução da cidade. Apesar dos bens imóveis tanto incaicos quanto coloniais e republicanos terem sido reconhecidos como patrimônio histórico para esta data, boa parte dos investimentos foi direcionada à recuperação de igrejas onde se obteve ótimos resultados mesmo sem a participação de equipes especializadas em restauro e reforço de estruturas.

A recuperação dos casarões particulares, que também fazem parte importante da área monumental, ficou postergada por falta de interesse e conhecimento das equipes que interviram nos imóveis monumentais, pois a importância do entorno dos monumentos só foi destacada na Carta de Veneza em 1964. Em 1951 a CRIF apresenta um Plano Piloto de reconstrução da cidade inspirado nos CIAM, propondo o alargamento de muitas ruas e abertura de outras que, na maioria dos projetos executados, só provocou perdas de conjuntos habitacionais tradicionais e deteriorou a paisagem. O ponto resgatável deste Plano foi a delimitação de zonas, onde foi aprovada a primeira zona histórico-arqueológica da cidade, além de duas outras zonas que oferecem possibilidade de reforma total ou novas intervenções.

Paralelamente, o governo peruano solicitou a visita de uma missão de especialistas da UNESCO para avaliar o trabalho da CRIF e apontar caminhos para as novas intervenções. Como resultado da visita foram feitas várias recomendações das quais as duas mais importantes foram a manutenção das zonas estabelecidas pelo Plano Piloto e a que seria a diretriz principal dos trabalhos de restauração: a intenção de manter tanto as construções coloniais quanto as incaicas. Esta discussão veio à tona no caso da restauração da Igreja de Santo Domingo, antigo Koricancha, que foi parcialmente destruída no terremoto. Arquitetos e historiadores pertencentes ao “Movimento Indigenista” defendiam a idéia de demolir os restos da igreja cristã que não apresentavam mais nenhum valor histórico ou artístico para deixar exposto o templo da época dos Incas que tinha sofrido poucos danos. A pesar de ter bastante apoio dos intelectuais da época a missão da UNESCO descartou a idéia e agiu de acordo com os princípios da restauração que prezam a conservação do caráter histórico da construção, e que, neste caso especialmente, está representada no amalgama de duas culturas (Foto M do Anexo 1).

No começo da década de 70 a atividade turística no país tinha aumentado consideravelmente e Governo Central criou o INC (Instituto Nacional de Cultura), órgão encarregado de administrar os bens patrimoniais e coordenar projetos de restauro e conservação. Os limites da zona histórico-arqueológica, conhecida como Zona

A, foram redefinidos incluindo mais algumas áreas do centro sendo também elaborado um catálogo de todos os bens monumentais (entre casas e edifícios públicos) desta Zona a serem preservados, sendo que 34% deles eram propriedade do Estado, Município e Congregações Religiosas.

Em vista da demanda de infraestrutura para atender o turismo, o INC impulsiona o andamento do Plano COPESCO (Comisión Especial para Coordinar e Supervigilar el Plan Turístico y Cultural) criado também pelo Governo Central em coordenação com a UNESCO. Este projeto especial tem por objetivos incrementar o turismo cultural melhorando a infraestrutura na cidade e nos sítios arqueológicos nas áreas rurais do eixo Cusco-Puno (cidade às margens do lago Titicaca, Mapa 01). O projeto se iniciou em 1973 com a ajuda financeira e técnica da UNESCO que enviou várias missões de especialistas para realização de cursos de capacitação. No ano seguinte o BID (Banco Interamericano de Desenvolvimento) financiou 45% do custo total da elaboração do plano COPESCO e a UNESCO a través da PNUD (Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento) continuaram prestando capacitação técnica. Este foi o primeiro projeto de recuperação de edifícios históricos como parte de um projeto integrado de desenvolvimento turístico na América do Sul financiado pelo BID (ROJAS, 1999).

O projeto executou diversas obras de restauração em edifícios públicos e alguns sítios arqueológicos, mas não atingiu os resultados esperados. Um dos fatores que limitaram sua ação foi a falta de um plano urbano integrado que regulasse as intervenções da instituição para não se transformar em intervenções isoladas em prédios públicos ignorando os conjuntos de arquitetura civil do centro histórico. Outro fator determinante foi o centralismo político e administrativo do país que dificulta até hoje a agilização de processos para execução de obras assim como anula a participação da sociedade.

A influência direta do incentivo ao turismo na malha urbana na cidade antiga se manifesta na mudança de uso de muitas edificações. Citaremos alguns exemplos, mas o assunto será aprofundado mais adiante. Residências unifamiliares (as menos deterioradas) são transformadas em pequenos alojamentos ou alugadas por cômodos para atividade comercial e de serviços (Foto 15), mosteiros e conventos em hotéis 5 estrelas (Fotos 16 e 17), casarões que circundam as praças principais que originalmente comercializavam produtos alimentícios se transformam em joalherias e agências de turismo, e muitos em bares e restaurantes de alto nível.

4. PANORAMA DA CIDADE ATUAL

A cidade atual ainda apresenta as características de centros de grande valor histórico e urbanístico. O tecido urbano de hoje é produto da ação de duas forças culturais: a inca e a espanhola, a nativa e a vinda de fora. Em períodos posteriores esta “mestiçagem” de formas arquitetônicas foi forjada em novas construções que se proliferaram pelo vale e provocaram a expansão assimétrica da cidade, abraçando também os centros históricos dos distritos de San Sebastián e San Jerónimo⁶.

O processo de expansão a partir do Núcleo Histórico devido às condicionantes geográficas do lugar foi direcionado para o Leste, e foi ocupando as áreas planas do vale. O desenvolvimento para este lado do vale era uma tendência natural, tanto que foi planejado como áreas de “Expansão Planificada” no Plano do CRIF de 1950, mas, os novos loteamentos residenciais foram destinados a classes alta e média. A população de classe baixa, sem alternativa, ocupou as encostas dos morros circundantes ao centro histórico e posteriormente ao longo do vale, áreas chamadas de “Expansão Urbano Marginal” (Foto 18).

A população dessa aglomeração urbana (cidade de Cusco) representa o 54,6% do total da província ocupando parte dos distritos de Cusco, Santiago, Wanchac, San Sebastián e San Jerónimo (Mapa 05). O distrito de Cusco concentra 93.187 habitantes, dos quais 90.774 são da área urbana e 27,4% deles (24.846 hab.) moram no Centro Histórico da cidade (Tabela 03).

População 1993

	TOTAL	URBANA	RURAL
Departamento	1.028.763	471 725	557 038
Província	270 324	257 543	12 781
Distrito	93 187	90 774	2 413
Centro Histórico	24 846	24 846	0

Fonte: INEI, Censo 1993.

Pop. Urbana da Província representa 54,6% do depto.

TABELA 03

A economia da região é comandada pela cidade de Cusco, mas esta mostra um cenário fragilizado e pouco definido nas últimas décadas. Segundo A. Ormaechea (1990) existem grupos sociais que, baseados nas atividades econômicas e administrativas que realizam, exercem graus de poder na sociedade. Isto se explica pela fraqueza da indústria local que não exerce nenhum poder significativo, o que produz uma forte dependência extra-regional por causa das decisões tomadas de fora para as filiais (a maioria, estabelecimentos de comércio e serviços) na cidade. As decisões que conduzem tais empresas geralmente não condizem com as necessidades e vontades da população local. Frente a esta ausência o Município ocupa importante papel no desenvolvimento da

⁶ A separação e delimitação definitiva dos distritos foram estabelecidas na década dos 80 quando boa parte da mancha urbana atual já estava constituída. Assim, as áreas urbanas dos distritos de Cusco, Santiago, Wanchac, San Sebastián e San Jerónimo fazem parte uma malha contínua e a área do Centro Histórico está inserida por completo no distrito capital, Cusco (Mapa 5). A organização político espacial do Perú é: Repùblica (não federativa), Departamento, Província e Distrito (este último é região com representatividade política); o que seria no Brasil respectivamente equivalente a: Repùblica Federativa, Estado e Município. Ex. Repùblica do Perù, Depto. Cusco, Prov. Cusco, Dist. Cusco/ Rep. Fed. Brasil, Est. São Paulo, Munic. São Paulo.

região, mas também está barrado pelos processos burocráticos dependentes do Governo Central em Lima. Esta dispersão de interesses dificulta a criação de um projeto conjunto que busque o desenvolvimento integrado da região.

Sobre a PEA (População Economicamente Ativa) do Distrito de Cusco podemos dizer que ela concentra aproximadamente 45% do total da província (Fonte INEI, Censo 1993). Por este dado podemos afirmar que o distrito capital concentra atividades econômicas principalmente dentro de sua área urbana, que coincide com o maior (e único) núcleo de atividades do distrito: o Centro Histórico.

PEA Distrito de Cusco

	1972	1993
PEA (hab)	20 247	33 218
% da Pop. Total	30,4	35,6
# de pessoas dependentes		
de 1 trabalhador	3,4	2,8
% na província	47,3	45

Fonte: INEI, Censo 1993.

TABELA 04

Dentro do distrito a PEA representa 35,6% da população total, porcentagem que aumentou progressivamente desde 1972 quando representava 30,4% (Tabela 04). Isto é, se em 1972 um trabalhador mantinha 3,4 pessoas, em 1993, um trabalhador mantém 2,8 pessoas. Este aumento de pessoas trabalhando superior ao crescimento populacional (Fonte INEI, Censo 1993), pode ser interpretado como um aumento de oferta de empregos, mas ao contrário disso, outros indicadores mostram altos índices de sub-emprego e desemprego. No caso da cidade de Cusco, estes representam 50% e 10% do PEA total respectivamente.

Índices nacionais apontam que 65% da PEA do país estão sub-empregados principalmente os vinculados a atividades de agricultura e comércio informal e, ao mesmo tempo, foi verificada a grande presença do trabalho infantil (8 de 100

trabalhadores são crianças de 6 a 14 anos). A renda familiar média anual do país do ano 1999 era de S/. 1.200 (Soles, equivalente a US\$. 340.00) e se encontra entre as menores do mundo. Assim, 62,7% da população vive abaixo da linha de pobreza e 15,6% em situação de extrema pobreza (Fonte: Informe de Niveles Socioeconómicos, NSE de APOYO Opinión y Mercado, 2002). Estes índices mostram que a situação econômica do país para as camadas inferiores é crítica, e é válido considerar estes índices também para cidade de Cusco que, apesar de seu grande potencial turístico, não desenvolveu mecanismos diferenciados que contribuam para diminuir estes níveis de pobreza na região.

PEA Distrito de Cusco por Atividade em 1999

	% PEA
Serviços	74,56
Transformação	20,86
Extração	4,58
Total	100

Fonte: Min. de Industria y Turismo, 1999.

TABELA 05

Não é possível precisar o número de pessoas que se ocupam diretamente no setor turístico, pelas múltiplas atividades que podem estar relacionadas a ele, mas, somando somente os setores de comércio formal, restaurantes e hotéis temos o 25% do PEA distrital (Fonte: Min. de Industria y Turismo, 1999). Esta porcentagem não considera o abundante comércio informal, que pode ser incluído nos quase 75% de atividades de serviços mostrados na Tabela 05, mas não exclusivamente relacionados à atividade turística. Considerando o grande potencial da cidade 25% da PEA trabalhando em atividades relacionadas diretamente ao turismo resulta uma quantidade reduzida, tendo em vista que, o setor pode empregar pessoas para diversas funções e não somente para o uso da infraestrutura instalada (principalmente transportes e hotéis) que, além

de ser limitado produz riqueza, na maioria dos casos, para empresários de fora da região.

Atualmente o turismo na cidade e nas áreas rurais se restringe a uma atividade de “exploração cultural” que não é regulamentada pelos órgãos competentes de forma efetiva. A proteção e resguardo do patrimônio histórico e suas múltiplas possibilidades podem constituir outra fonte de emprego para muitas pessoas residentes na região. Outro dado importante mostrado na Tabela 5 é a baixa quantidade de pessoas empregadas em atividades de transformação (indústria), e é sabido que as poucas indústrias que existem são filiais de grandes empresas sem vínculos locais. O reduzido número de indústrias locais competitivas é outro dos motivos pelo qual muitas pessoas procuram empregar-se no setor turístico.

O turismo é o principal motivo de valorização do solo urbano comparado com outros menos possíveis agentes de mudança (uso pelo estado, empresas não turísticas). Isto se explica pela perda de interesse e significativa diminuição de verbas do Estado destinadas ao setor a partir de 1980 que, apesar da existência do Plano COPESCO, foi um dos motivos da redução da entrada de turistas à cidade até aproximadamente 1986 (Tabela 06).

Como já foi mencionado, os investimentos para restauro e proteção do patrimônio foram direcionados somente para arquitetura monumental (recursos turísticos) e não para todo o conjunto edilício, portanto, o destino desses edifícios continua dependendo exclusivamente dos proprietários. Frente à crise, é compreensível que eles optem por querer obter um pouco mais de renda de suas propriedades ofertando-as para uso do comércio e/ou serviços, quando não para cortiços. Esta nova dinâmica de usos

provoca desequilíbrios na estrutura urbana antiga que não foi planejada nem adaptada para receber este contingente de atividades. Um exemplo é a circulação de veículos na cidade, que nos últimos 5 anos passou de 10.700 a 26.820, sendo que mais da metade funciona como transporte público, e se concentra, claro, nas áreas de maior atividade e concentração turística (Foto 19).

Acerca da identidade cultural da cidade podemos afirmar que muito esta se perdendo junto com o patrimônio edificado, inclusive porque ambas estão relacionadas intimamente. Elementos como o idioma quéchua estão desaparecendo do cotidiano de gerações mais jovens pela falta de difusão dentro do sistema educativo formal. Outras formas de difusão da cultura como música, dança e artesanatos também são escassas, especialmente às oferecidas de forma permanente à população residente. Os espaços urbanos para receber este tipo de atividade são poucos; por exemplo, no centro histórico o único lugar é a Plaza de Armas (Foto 20). A população não assume a cidade como sua e não existe preocupação em conservar o mobiliário e equipamento urbano e no caso do tecido edilício a normativa é pouco conhecida.

Visitantes Nacionais e Estrangeiros na cidade de Cusco

Ano	Visitantes
1972	42 363
1980	146 025
1986	32 162
1990	220 696
1996	463 330
2001	532 843

Fonte:

Banco Central de Reserva del Perú, Cusco
Oficina de Estadística DRITINCI-Cusco

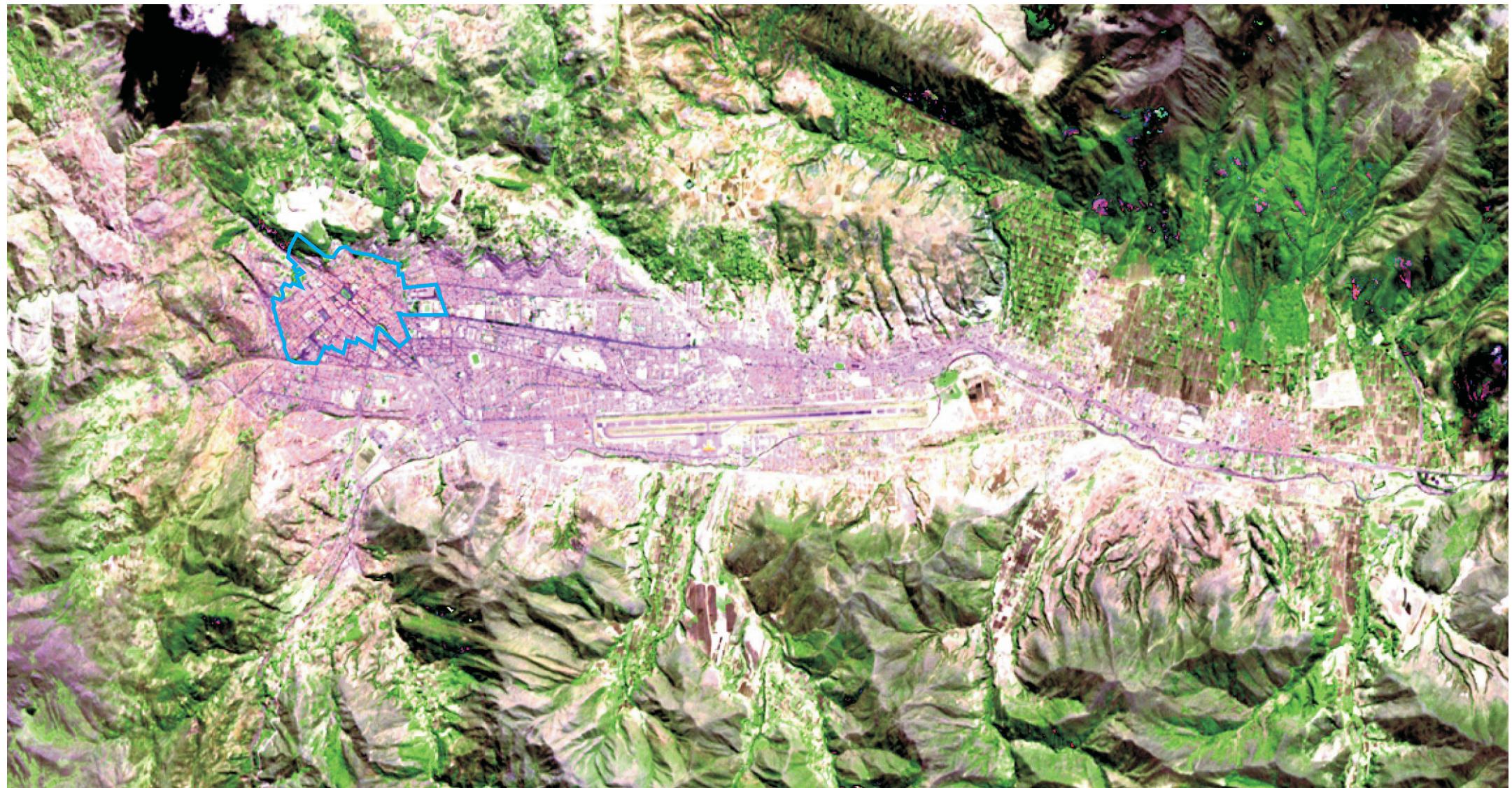
TABELA 06



**LOCALIZAÇÃO
DO DISTRITO DE CUSCO**

FONTE: INEI - Instituto Nacional de Estadística e Informática, Perú.

MAPA 01

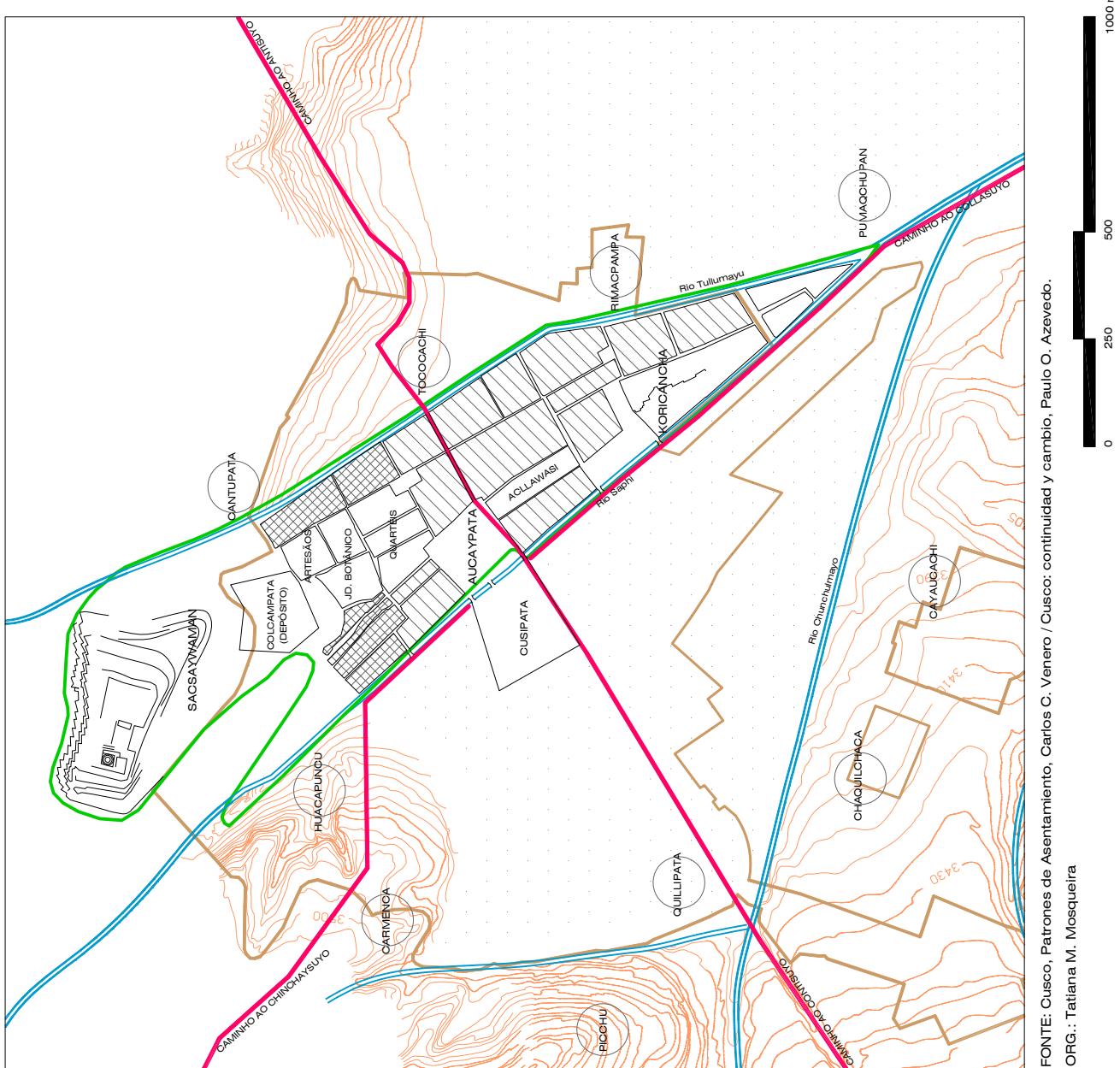
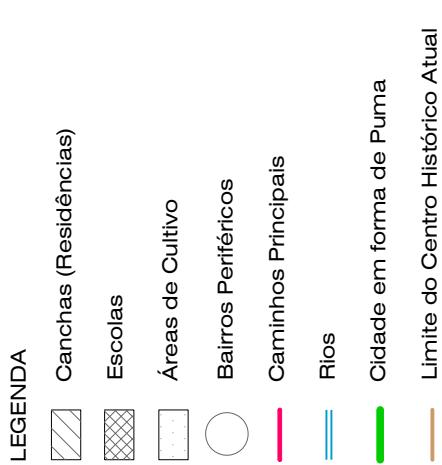


Vale de Cusco
IMAGEN DE SATÉLITE

Centro Histórico

(Falta: Fonte, escala, quadricula, norte)

CIDADE INCAICA, ANO 1534
Esc. 1:15000



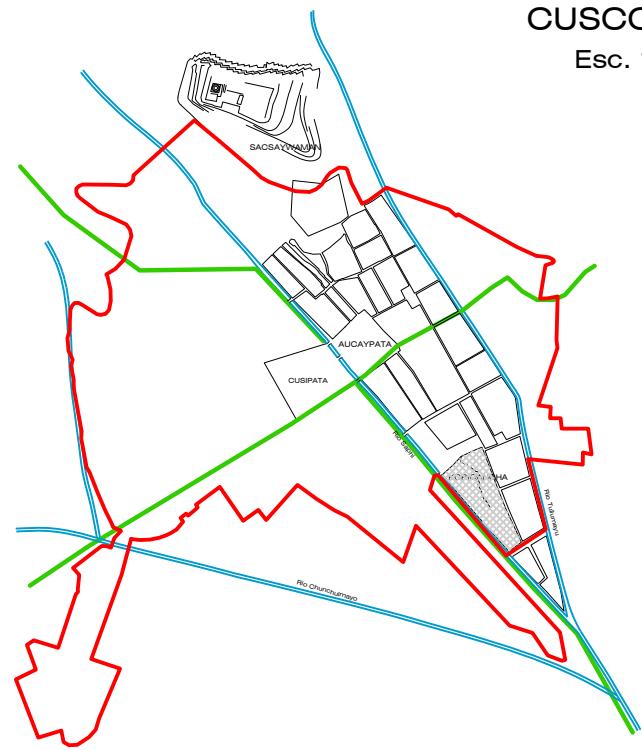
FONTE: Cusco, Patrones de Asentamiento, Carlos C. Venero / Cusco: continuidad y cambio, Paulo O. Azevedo.

ORG.: Tatiana M. Mosqueira

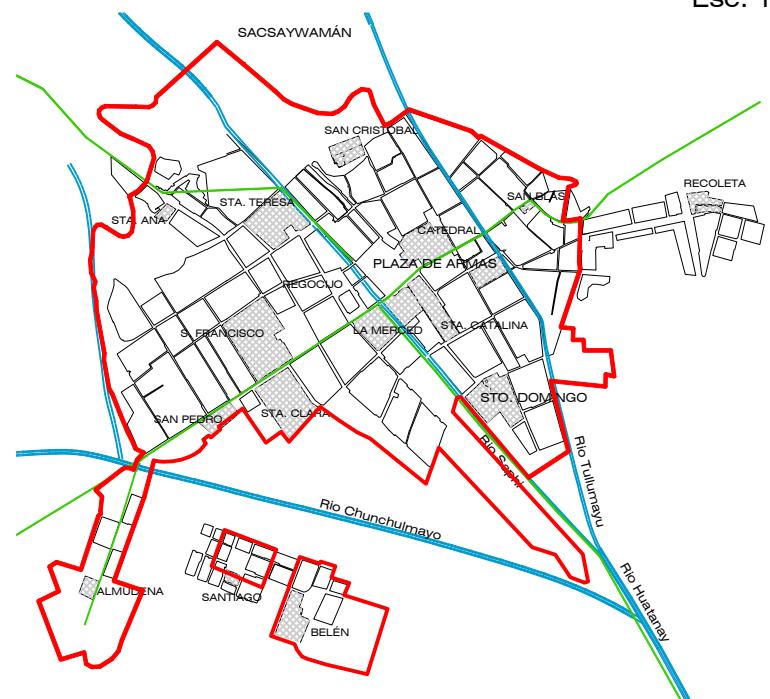
1000 m
500
250
0

MAPA 03

CUSCO 1534
Esc. 1:20000



CUSCO 1800
Esc. 1:20000



CUSCO 1900
Esc. 1:20000

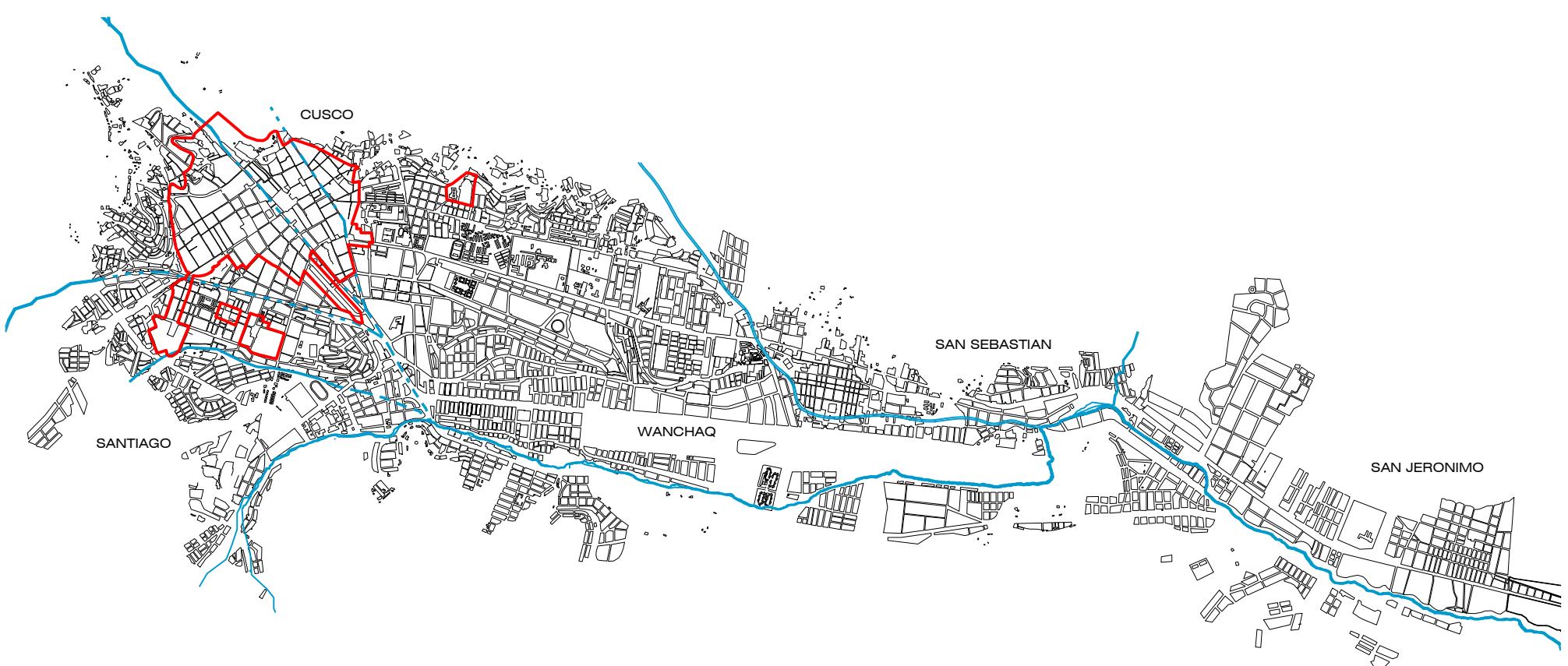


Evolução da Cidade de Cusco

Legenda

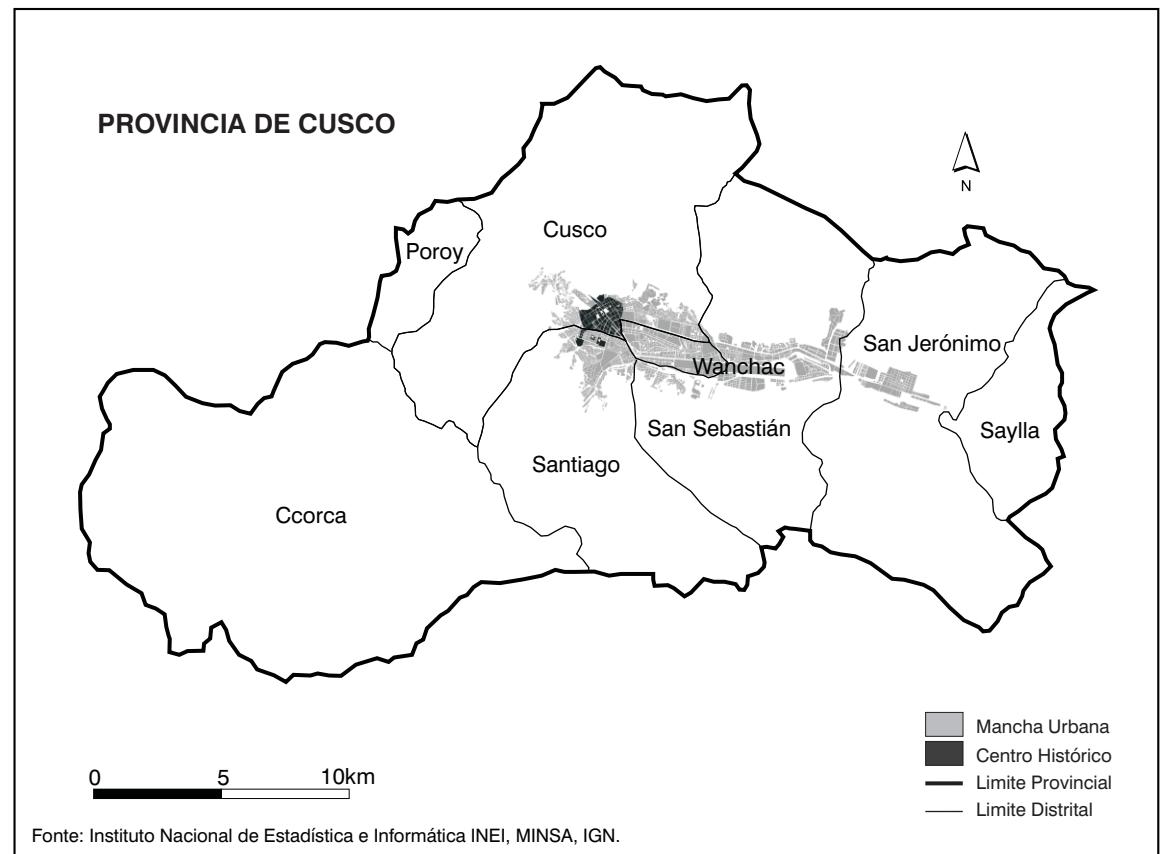
- CENTROS DE ADORAÇÃO/IGREJAS
- LIMITE DO CENTRO HISTÓRICO
- CAMINHOS
- RIOS

MAPA 04



CUSCO 2001
Esc. 1:40000

Fontes:
Cusco, patrones de asentamientos, Carlos C. Venero, 1983.
Centro Histórico del Cusco, Rehabilitación Urbana, Américo V. Ormaechea e Enrique E. Iberico, 1990.
Seda Qosqo "Sistema de abastecimiento de agua de Qosqo", 2002.
Org. Tatiana Meza



MAPA 05

PMCH - Cusco, 2000



Foto 1. Vale alto andino típico do Piso ecológico Quéchua, a 3500 m acima do nível do mar.

Tatiana Meza, 2002.



Foto 3. Fortaleza de Sacsayhuamán.

Tatiana Meza, 2002.



Foto 2. Restos do Templo Incaico no Quarteirão do Korikancha e Igreja de Santo Domingo, vistos da Av. Sol.

INC - Cusco, 2001.

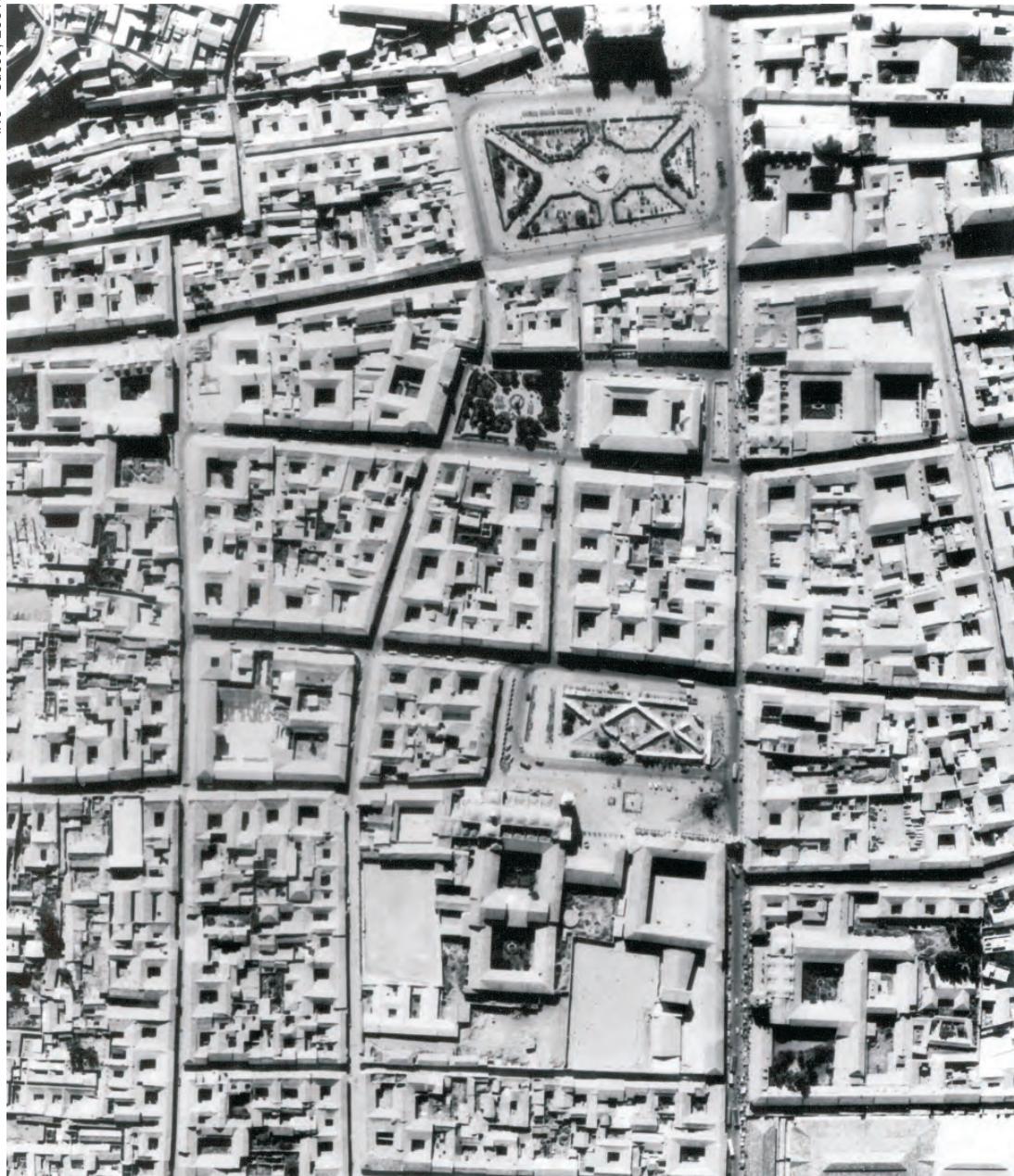


Foto 12. Trecho em foto aérea do Centro Histórico.

PMCH - Cusco.



Foto 13. Praça San Francisco em 1670. Ao fundo, Igreja e Convento San Francisco..



Foto 14. Bonde de tração animal em rua de San Andrés também alargada para tráfego de veículos (1935-1940).

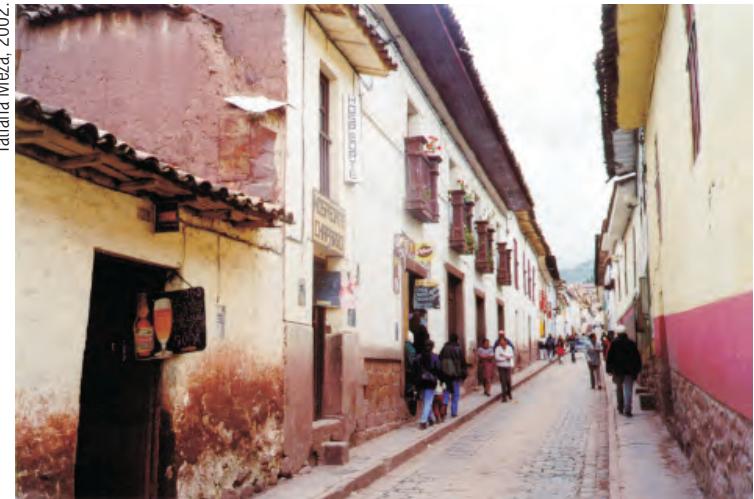


Foto 15. Hospedagem e outros serviços na rua Chaparro.

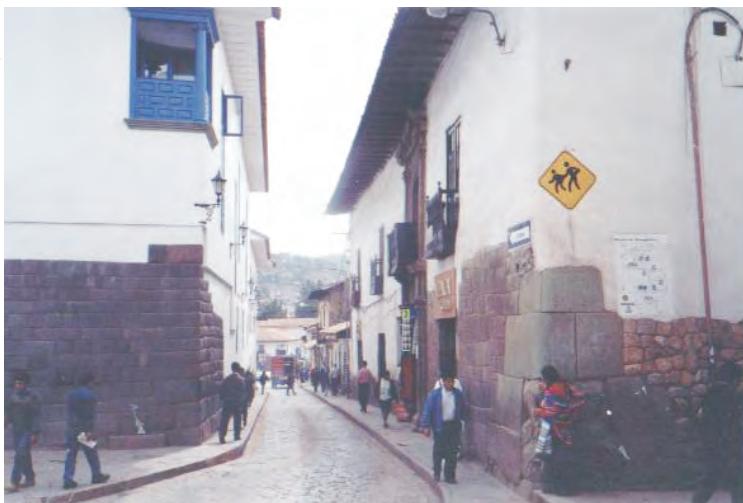


Foto 16. Rua Zetas, muros de transição conservados à esquerda pelo hotel Santo Domingo, e à direita, residências e pequeno comércio.



Foto 17. Hotel Monastério, no antigo Seminário Santo Antônio Abade na rua Palácios.

Tatiana Meza, 2002.



Foto 18. Ocupações nos morros adjacentes ao Centro Histórico.

INC, Cusco.



Foto 22. Arcadas do pátio central com risco de desmoronamento em casarão cortiçado na rua Granada.

PMCH - Cusco, 2000.



Foto 19. Congestionamento veicular nas ruas do Centro Histórico.

Tatiana Meza, 2002.



Foto 20. Atividades culturais e procissão na Plaza de Armas, ao fundo rua Plateros.

INC, Cusco



Foto 7. Rua Hatunrumiyoc, de pedestres, com muros de transição.

Tatiana Meza, 2002.



Foto 4. Rua Cabracancha, com muros de incaicos e largura original. Ao fundo, rua Maruri, já alargada.

INC, Cusco



Foto 6. Portada incaica de umbral duplo em pedra polida.Rua San Augustin.

Tatiana Meza, 2001.



Foto 5. Rua de pedestres contígua à Praça de Armas.

Tatiana Meza, 2002.

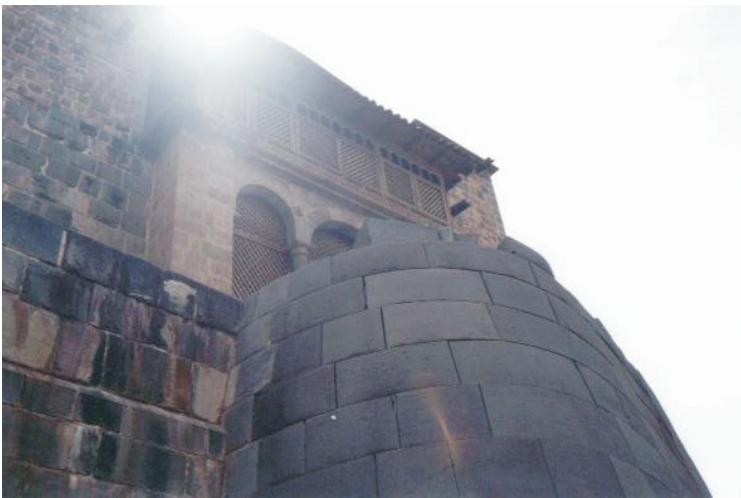


Foto 8. Detalhe da Torre incaica e acima Igreja de Santo Domingo.

Tatiana Meza, 2002.



Foto 9. Muro de transição
na rua Sinchi Roca.

Tatiana Meza, 2002.



Foto 10. Portada de transição - Praça Santa Teresa. Muros incaicos, pilares talhados em pedra.

INC, Cusco.



Foto 11.
Pátio de casa colonial.

II. CENTRO HISTÓRICO DA CIDADE DE CUSCO

Apesar do esforço hispânico para remodelar a cidade incaica demonstrado nos edifícios destruídos, quarteirões re-loteados, ruas fechadas, praças transformadas, imposição de crenças e expulsão da população residente, os vestígios dessa cultura afloram com freqüência nas ruas do centro histórico. O espaço do centro histórico foi cenário de constantes transformações que reuniram funções residenciais, político administrativas e religiosas durante todas as épocas. As mudanças mais recentes se produziram a partir do terremoto de 1950 e os riscos de permanecer nos casarões da estrutura antiga acarretou o deslocamento das áreas residenciais da classe média para as novas áreas de expansão da cidade. Desde então, a multiplicação dos usos do solo desta área produz diversas modificações no tecido edilício antigo.

As sedes do Governo Municipal e as atividades econômicas mais dinâmicas como comércio e serviços continuam a se concentrar no núcleo histórico e induzem a remodelações, restaurações, adequações edilícias, etc. Além da concentração das atividades tipicamente urbanas a hierarquia do centro histórico se mostra nos grandes complexos arquitetônicos: palácios, igrejas conventos, espaços públicos eixos de circulação veicular e de pedestres, e um tecido edilício medianamente uniforme (Foto 21).

O Mapa 06 mostra os principais elementos que compõem a paisagem do centro e as imagens correspondentes estão no Anexo 1. Também foram destacados os eixos principais de circulação, que são o da Av. Sol (Eixo Chinchaysuyo-Antisuyo da cidade inca) e o que começa na Plaza de Armas e vai até a igreja de São Pedro (Foto 21). Este último além de ser eixo de atividades cumpre funções ligadas ao culto (Eixo de Prossissões a partir da época da colônia) e se prolonga ao noroeste até a Igreja de San Blás.

Usando o método proposto por Kevin Lynch, foi feito um levantamento em 1982 por Paulo O. de Azevedo e equipe para identificar a “imagem da cidade” pelos seus moradores. Este mostra que as vias principais identificadas são as acima descritas que, também coincidem com os caminhos incas para os 4 suyos. Os nós são identificados nas praças principais na seguinte ordem: Plaza de Armas, Regocijo, São Francisco, San Blás, etc. Já os hitos (edifícios referenciais) mais mencionados são o Koricancha, a Catedral, a Igreja da Companhia de Jesus, a Igreja São Pedro, etc. (Mapa 07).

A Plaza de Armas constitui o centro de atividades mais ativo porque além de concentrar funções administrativas, de comércio e serviços concentra atividades cívico religiosas. O segundo centro é constituído pelos arredores do Mercado Central, frente à igreja de São Pedro. A diferença com o primeiro é que concentra os setores populares (moradores) do centro, é a principal localização do setor informal da economia (Mapa 07).

A delimitação das áreas de proteção foi proposta pela primeira vez dentro do projeto do CRIF por recomendação da UNESCO. A delimitação vigente e oficial supera os limites desta primeira proposta, que não considerava boa parte dos bairros residenciais tradicionais. As leis vigentes que definem os limites e regulamentam as ações dentro deles são o “Código Municipal para la Protección de la Ciudad Histórica del Qosqo” de 1992 e a normatividad sobre Patrimônio Cultural da Nação (Ley General de Amparo al Patrimônio Cultural, etc.) e foram criadas pelo INC, Município da Província e UNESCO/PNUD. Mais adiante, elas serão comentadas.

1. CARACTERÍSTICAS DO CENTRO HISTÓRICO DE CUSCO

Para mostrar as características principais do Centro Histórico será exposto o levantamento feito pela ONG Guamán Poma de Ayala em convênio com o Governo Municipal de Cusco em 1997. Os dados sobre população estão baseados no último censo realizado no país em 1993 (INEI, 1993) e estimativas feitas pelos pesquisadores em 1997. Acerca dos limites, existem divergências entre os profissionais que estudam o centro histórico em defini-los pelo grau de importância histórica atribuído a cada setor. Atualmente o limite considerado “oficial” é o definido por ordenanza Municipal Nº 02-A/MQ-SG-92 do Código Municipal para la Protección de la Ciudad Histórica del Cusco acima mencionado (Mapa 08).

Apesar de ser um trabalho conjunto com o Município, a ONG Guaman Poma de Ayala trabalhou com uma área que exclui alguns setores deste limite oficial, mas pela pequena superfície dos mesmos não são muito representativos em números e sim por seu valor histórico. A superfície total em que se trabalhou o levantamento é de 170 ha das quais 169,77 foram cobertas pelo cadastro.

As unidades usadas para classificar e hierarquizar os espaços foram 3: o *lote matriz* (lote original, pode ter um ou mais prédios), o *prédio* (construção pertencente a um proprietário, pode conter um ou mais unidades de uso) e, as *unidades de uso* (definido pelas características construtivas, o uso e as pessoas ou núcleo familiar ocupante. Foram agrupadas unidades de uso que mesmo apresentando características construtivas diferentes tem o mesmo uso e usuários).

Dentro dos limites do Centro Histórico foram delimitados e numerados *setores* que são grupos de quarteirões que apresentam características de uso semelhantes (p. ex. Setor XII). Para facilitar a leitura dos dados, os setores com as mesmas características espalhados pelo centro histórico, foram agrupados e denominados com letras (p. ex. Grupo D). O quarteirão 145 (Mz. 145) tem descrição diferenciada porque nele se encontra a maior industria de cerveja da cidade, e existem poucos imóveis. O Mapa 09 mostra estas subdivisões.

População e condição de uso:

A maior densidade populacional registrada no centro histórico foi a de 1950, quando os limites da cidade ainda não ultrapassavam os do atual centro histórico e tinha começado a recuperação econômica da região. Esta densidade chegou a 216 hab/ha e foi caindo até chegar a 146,35 hab/ha em 1993. A tendência à diminuição

ÁREA, POPULAÇÃO E DENSIDADE

GRUPO	CARACT. PREDOMINANTE	ÁREA (HÁ)	HABITANTES	DENSIDADE
A (Setores I,II,III,IV)	<i>RESIDENCIAL</i>	79,39	16 207	204,14
B (Setores V,VII,X,XIV)	<i>COM / SERV</i>	13,71	1 156	84,32
C (Setor VI)	<i>NÚCLEO</i>	40,65	2 797	68,81
D (Setores VIII,XIII)	<i>RESIDENCIAL</i>	18,00	3 501	194,50
E (Setores IX,XIII)	<i>MISTO</i>	5,46	864	158,24
F (Setor XI)	<i>MISTO</i>	10,33	188	18,20
MZ. 145	<i>RESIDENCIAL</i>	2,23	133	59,64
TOTAL		169,77	24 846	146,35

Fonte: Centro Guamán Poma de Ayala. Catastro del Centro Histórico, 1997.

INEI, Censo 1993.

TABELA 07

CONDICÃO DE USO POR PRÉDIOS E GRUPOS

GRUPO	CARACT. PREDOM.	PRÉDIO COM	PRÉDIO COM	PROP +	NAO	TOTAL
		PROPRIETÁRIO	INQUILINOS	INQUILINOS	CONTAB	
A (Setores I,II,III,IV)	<i>RESIDENCIAL</i>	525	352	469	68	1414
	%	37,1	24,9	33,2	4,8	100
B (Setores V,VII,X,XIV)	<i>COM / SERV</i>	57	34	58	4	153
	%	37,3	22,2	37,9	2,6	100
C (Setor VI)	<i>NÚCLEO</i>	184	327	187	30	728
	%	25,3	44,9	25,7	4,1	100
D (Setores VIII,XIII)	<i>RESIDENCIAL</i>	166	100	131	27	424
	%	39,1	23,6	30,9	6,4	100
E (Setores IX,XIII)	<i>MISTO</i>	10	17	14	2	43
	%	23,3	39,5	32,6	4,6	100
F (Setor XI)	<i>MISTO</i>	12	13	5	4	34
	%	35,3	38,2	14,7	11,8	100
MZ. 145	<i>RESIDENCIAL</i>	6	6	7	0	19
	%	31,6	31,6	36,8	0	100
TOTAL		960	849	871	135	2815
	%	34,1	30,2	30,9	4,8	100

Fonte: Centro Guamán Poma de Ayala. Catastro del Centro Histórico, 1997.

nos próximos anos, segundo os pesquisadores é real, pois no levantamento de 1997 a queda continuava. Da Tabela 07 podemos extrair que esta densidade não é uniforme em todos os setores do centro histórico. As maiores densidades estão evidentemente nos setores residenciais chegando a 237,9 hab/ha no setor II do Grupo A. Situação diferente se vive no setor central ou nuclear (Setor VI, Grupo C) com 68,81 hab/ha caracterizada pelo dinamismo econômico ao concentrar a maior parte dos serviços e possuir 40% dos edifícios religiosos do Centro Histórico (Mapa 10).

A condição de uso foi trabalhada por prédios e seus respectivos ocupantes, lembrando que um lote matriz pode abrigar mais de um prédio, como geralmente acontece. A tabela 08 resume a condição de uso dos 2.815 prédios do centro Histórico contados no levantamento e mostra que estão sendo ocupados por inquilinos, proprietários ou ambos ao mesmo tempo em quantidades semelhantes (30,2%, 30,9% e 34,1% respectivamente). Como na distribuição da população, as proporções dessa distribuição não são uniformes nos setores. No Grupo C (Núcleo) temos 44,9% dos prédios ocupados somente por inquilinos enquanto no Grupo D os 39,1% são ocupados somente pelos proprietários. Em bairros residenciais tradicionais como San Blás a porcentagem de prédios ocupados pelos proprietários está

TABELA 08

diminuindo sensivelmente.

A propriedade dos imóveis do centro Histórico é um dos fatores que dificulta as intervenções de restauro ou reforma. Pela sua antiguidade, a maioria dos imóveis adquiriu vários proprietários, que não conseguem entrar em acordo para efetivar uma recuperação integral do imóvel e fazem reformas pontuais, cada uma de acordo com a necessidade do proprietário. Esta situação causa um impedimento legal para efetuar algum acordo com qualquer instituição estadual ou particular que se disponha a negociar a reabilitação física do imóvel.

Uso do Solo, Encortiçamento e Estado de Conservação:

Os dados da Tabela 9 confirmam o que podia ser deduzido das tabelas de densidade populacional e condição de uso. O setor nuclear possui o menor número de residências do Centro Histórico (21% do total), a maioria são para uso do comércio, serviços, turismo e outros e correspondem ao 78,3% do setor (Mapa 11). As ruas e praças principais localizadas neste setor são os locais mais procurados para instalar alojamentos, bares, danceterias, agencias de turismo e outros estabelecimentos que

USO DO SOLO SEGUNDO UNIDADES DE USO E GRUPOS

GRUPO	CARACT. PREDOM.	RESIDENCIAL	TURISMO	COMÉRCIO	SERVIÇOS	OTROS	TOTAL UC DE USO
A (Setores I,II,III,IV)	<i>RESIDENCIAL</i>	3090	164	485	442	291	4472
%		69,1	3,7	10,8	9,9	6,5	100
B (Setores V,VII,X,XIV)	<i>COM/SERV</i>	266	20	113	71	57	527
%		50,5	3,8	21,4	13,5	10,8	100
C (Setor VI)	<i>NÚCLEO</i>	505	132	860	620	207	2324
%		21,7	5,7	37,0	26,7	8,9	100
D (Setores VIII,XIII)	<i>RESIDENCIAL</i>	817	40	77	28	57	1019
%		80,2	3,9	7,6	2,7	5,6	100
E (Setores IX,XIII)	<i>MISTO</i>	119	7	9	22	34	191
%		62,3	3,7	4,7	11,5	17,8	100
F (Setor XI)	<i>MISTO</i>	43	6	4	4	14	71
%		60,6	8,5	5,6	5,6	19,7	100
MZ. 145	<i>RESIDENCIAL</i>	45	1	22	3	15	86
%		52,3	1,2	25,6	3,5	17,4	100
TOTAL		4885	370	1570	1190	675	8690
%		56,2	4,3	18,1	13,7	7,8	100

Fonte: Centro Guamán Poma de Ayala. Catastro del Centro Histórico, 1997.

precisam se manter perto do fluxo de pessoas. Na maioria dos casos as estruturas das edificações não resistem aos esforços solicitados pelos novos usos e se desmoronam por não terem reforços (Foto 22). É comum achar lado a lado edificações subdivididas para comércio e serviços junto com as destinadas à residências (cortiços, Foto 23). Todas estas atividades não residenciais estão muito presentes nos Grupos A e D (tipicamente residenciais) com 30,9% e 19,8% respectivamente.

O encortiçamento do Centro Histórico vem desde o séc. XVIII, quando nos pátios internos e quintais das casas começam a ser criados animais domésticos, função que requeria

TABELA 09

mão de obra. Desta forma, os depósitos de produtos agrícolas começam a ser reformados para moradia de peões e suas famílias. Posteriormente se realizou a partição das propriedades por heranças incentivando à subdivisão dos casarões coloniais e republicanos ocupando inclusive pátios e corredores. Este tipo de habitação foi a alternativa mais barata frente à aguda crise econômica que durou até meados do séc. passado. A “reconstrução” da cidade depois do terremoto de 1950 não contribuiu para a melhoria das casas do centro histórico, mas redirecionou o fluxo migratório para estes espaços concentrados ao redor do Mercado Central e da Igreja de San Pedro.

As áreas periféricas são as que concentram maior número de cortiços, e também são as mais deterioradas, sendo este tipo de ocupação um fator que dificulta a melhoria dessas construções. Esta situação é generalizada em todo o centro histórico como mostra a Tabela 10 e o Mapa 12 onde, em média, 79,1% das construções estão classificadas em estado de conservação médio, ruim e muito ruim. Como sempre, o setor nuclear central conserva boa parte de suas edificações em muito bom e bom estado (37,36%).

ESTADO DE CONSERVAÇÃO SEGUNDO UNIDADES DE USO E GRUPOS

GRUPO	CARACT	MUITO BOM	BOM	MÉDIO	MUITO RUIM	NÃO CONTAB	TOTAL DE
							UNID DE USO
A	RESIDENCIAL	55	606	2876	1699	104	5340
%		1,03	11,39	53,96	31,82	1,95	100
B	COM / SERV	9	76	370	102	18	575
%		1,57	13,22	64,35	17,74	3,13	100
C	NÚCLEO	16	882	1133	321	52	2404
%		0,67	36,69	47,1	13,35	2,16	100
D	RESIDENCIAL	6	144	717	387	23	1277
%		0,47	11,28	56,15	30,31	1,8	100
E	MISTO	9	21	126	39	38	233
%		3,86	9,01	54,08	16,74	16,31	100
F	MISTO	1	14	52	30	1	98
%		1,02	14,29	53,06	30,61	1,02	100
MZ. 145	RESIDENCIAL	2	17	41	32	0	92
%		2,17	18,48	44,57	34,78	0	100
TOTAL		98	1760	5315	2610	236	10019*
%		0,98	17,57	53,05	26,05	2,35	100

Fonte: Centro Guamán Poma de Ayala. Catastro del Centro Histórico, 1997.

* Este número é maior que nas tabelas anteriores porque as unidades não foram agrupadas e sim qualificadas por separado.

TABELA 10

As características dos cortiços estão apresentadas na Tabela 11, que os separa por níveis de (in)habitabilidade. Existem dois tipos, o G1 que é o caso mais grave e apresenta extrema deterioração física e social e o G2 que apresenta condições menos graves (Mapa 12). De todos os cortiços do centro histórico 56,55% estão no primeiro caso (Foto 22 e 27). A falta de serviços básicos dentro da residência, o esgoto a céu aberto, a falta de ventilação e insolação dos ambientes são fatores que impossibilitam a melhoria das condições de vida e salubridade dessa população que representa o 49% do total (12.166 de 24.846 habitantes) residente no centro.

GRAU DE ENCORTIÇAMENTO SEGUNDO LOTES MATERIAIS E GRUPOS

GRUPO	CARACT	TOTAL LOTE M.	POPULAÇÃO				
			G1	G2	TOTAL	%	MORADORA
A	RESIDENCIAL	762	266	183	449	58,92	8525
B	COM / SERV	73	17	13	30	41,1	414
C	NÚCLEO	223	38	31	69	30,94	700
D	RESIDENCIAL	236	69	72	141	59,75	2006
E	MISTO	35	7	8	15	42,86	305
F	MISTO	26	12	6	18	69,23	134
MZ. 145	RESIDENCIAL	9	1	2	3	33,33	82
TOTAL		1364	410	315	725	53,15	12166

Fonte: Centro Guamán Poma de Ayala. Catastro del Centro Histórico, 1997.

TABELA 11

estimativa baixa, considerando que, quase a metade da população do centro é moradora de cortiços e o uso de um único banheiro uma de suas características inerentes. Paralelamente, existem os prédios subdivididos que não são usados para residência (principalmente pequeno comércio) onde os usuários também contam com apenas um banheiro. A principal dificuldade para instalação de mais banheiros é a briga pelo espaço, o desinteresse do proprietário e os altos custos de intervenção nas edificações antigas, sem contar a burocracia a enfrentar para sua aprovação legal.

Diferente dos outros aspectos levantados, os serviços de saneamento básico estão distribuídos homogeneousmente em todo o centro histórico. A variação dos edifícios que contam com serviços é de 66,2% no núcleo, e até 57,9% no grupo A. A porcentagem da Mz. 145 supera a média porque se trata de residências não muito antigas e a maioria é usada por seus proprietários.

A existência ou não dos serviços de saneamento básico podem ser considerados indicadores das condições de salubridade dentro dos cortiços. O resultado do levantamento mostrou que um quinto dos prédios do centro histórico (529 de 2.815 prédios) possuem parcialmente ou não possuem serviços de água e esgoto (Tabela 12). Este é uma quantidade ainda alta tratando-se do centro de uma cidade capital de província de quase 260 mil habitantes.

O levantamento também indica que em 24% do total de imóveis pesquisados (descontando os que não possuem serviços) são usados serviços higiênicos comuns à várias famílias. Esta pode ser uma

SERVIÇOS DE SANEAMENTO BÁSICO SEGUNDO PRÉDIOS E GRUPOS

GRUPO	C. PREDOM.	ÁGUA E	ÁGUA E ESG	ÁGUA OU ESG	SEM	NÃO	TOTAL DE PRÉDIOS
		ESGOTO	SH COMUM	SH COMUM	AGUA E ESG	CONTAB	
A	<i>RESIDENCIAL</i>	819	270	145	112	68	1414
%		57,9	19,1	10,3	7,9	4,8	100
B	<i>COM / SERV</i>	89	31	9	20	4	153
%		58,2	20,2	5,9	13,1	2,6	100
C	<i>NÚCLEO</i>	482	63	57	96	30	728
%		66,2	8,7	7,8	13,2	4,1	100
D	<i>RESIDENCIAL</i>	270	55	31	41	27	424
%		63,7	12,9	7,3	9,7	6,7	100
E	<i>MISTO</i>	26	7	3	5	2	43
%		60,5	16,3	6,9	11,6	4,7	100
F	<i>MISTO</i>	22	1	3	4	4	34
%		64,7	2,9	8,8	11,8	11,8	100
MZ. 145	<i>RESIDENCIAL</i>	14	2	1	2	0	19
%		73,7	10,5	5,3	10,5	0	100
TOTAL		1722	429	249	280	135	2815
		%					
		61,2	15,2	8,8	9,9	4,9	100

Fonte: Centro Guamán Poma de Ayala. Catastro del Centro Histórico, 1997.

TABELA 12

que foram substituindo às anteriores. Na maioria dos casos essas construções modificam o tecido urbano e a imagem da cidade seja por seu escasso valor arquitetônico, seja pelos volumes exagerados.

Uma parte das edificações qualificadas como coloniais são típicas da época de transição. As mais notórias estão compreendidas dentro do perímetro da *cidade puma* (incaica) e utilizam estruturas líticas incaicas como parte do conjunto colonial (Fotos 9, 10 e 16). Geralmente as construções deste período são muito maiores e ricas em elementos bem trabalhados, já as edificações de épocas posteriores e em lugares mais afastados deste núcleo são menores e de técnicas construtivas mais simples (Foto 28).

Tipologias arquitetônicas:

A equipe do levantamento teve dificuldades para estabelecer claramente as tipologias arquitetônicas do centro histórico devido à complexidade e inúmeras variações que apresenta o estilo “andino colonial”. Depois de uma rigorosa avaliação, foram apontadas como tradicionais aquelas edificações que tem méritos suficientes para ser consideradas de valor arquitetônico, urbanístico e histórico. Esse conjunto foi separado em dois grupos: as edificações coloniais, construídas desde 1533 até aproximadamente 1820 com suas características típicas e; as edificações republicanas, construídas a partir de 1821 até 1900 que substitui alguns elementos da arquitetura colonial, mas mantém sua estrutura básica. O conjunto das edificações tradicionais representa 29,3% dos edifícios do centro histórico (Tabela 13) enquanto os 70,7% restantes são edificações novas (depois de 1950),

Os dados sobre a quantidade de edificações tradicionais por quarteirões mostram sua distribuição no centro histórico. Somente 22 dos 108 quarteirões (20%) do centro histórico conservam mais de 50% de seus edifícios tradicionais; em contraposição, 27 quarteirões (25% do total) já não possuem edificações de valor arquitetônico e/ou urbanístico (Foto 29 e Mapa 13).

EDIFICAÇÕES TRADICIONAIS SEGUNDO LOTES MATRIZES E GRUPOS

GRUPO	C. PREDOM.	TOTAL	TOTAL	% E. T. /	E. T. COM	% E. T. COM
		LOTE MATRIZ	EDIF. TRAD.	TOTAL	CORTIÇOS	CORTIÇOS
A	RESIDENCIAL	728	229	31,46	144	62,88
B	COM / SERV	67	8	11,94	4	50,00
C	NÚCLEO	270	98	36,29	40	40,82
D	RESIDENCIAL	128	37	20,33	21	56,76
E	MISTO	34	4	11,76	1	25,00
F	MISTO	7	2	28,57	0	0
MZ. 145	RESIDENCIAL	9	2	22,22	0	0
TOTAL		1297	380	29,3	210	55,26

Fonte: Centro Guamán Poma de Ayala. Catastro del Centro Histórico, 1997.

TABELA 13

Como mostra a Tabela 12 a maior concentração de patrimônio edificado está no setor nuclear porque ele concentra exemplares da arquitetura monumental, que receberam atenção das instituições para sua conservação e restauro. Nos bairros periféricos os edifícios de valor estão muito mais dispersos, principalmente em setores onde a dinâmica urbana é acentuada, como nos arredores do Mercado Central. As diferenças hierárquicas entre bairros e espaços da cidade definidas desde a fundação incaica se conservam no ambiente urbano da cidade atual, principalmente, dentro dos limites do centro histórico, como mostram os levantamentos recentes como este.

2. PROBLEMÁTICA URBANA E HABITACIONAL NO CONTEXTO PERUANO: MARCO REFERENCIAL

Nas últimas décadas os centros urbanos latino-americanos têm crescido significativamente e na maioria dos casos de forma caótica e pouco planejada. Não é diferente no caso das cidades peruanas como Lima e inclusive cidades de médio porte como Cusco que em 1951 tinha uma área urbana de 293 ha de extensão e em 2000 chegou a 3.311ha. A falta de planos que regulamentem efetivamente a expansão e o uso do solo urbano provoca o desperdício de recursos e graves deficiências no atendimento à população.

Atualmente o país vive uma fase difícil, marcada pela instabilidade política e uma severa crise econômica refletida nos altos índices de desemprego e sub emprego (84% da PEA) e na pobreza em que vivem mais da metade da população (Relatório do Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, 2003). Contudo, houve épocas piores onde junto à crise econômica o país vivia a guerra civil representada pelo terrorismo. O governo Fujimori conseguiu erradicar este problema que sem

dúvida era o motivo mais forte para afastar investimentos estrangeiros no país. Mas como o fim não justifica os meios não podemos omitir as injustiças e atos de violência que foram cometidos em nome do “bem estar coletivo”, pelas Forças Armadas comandadas pelo Governo Fujimori, atos que se prolongaram para reprimir a liberdade de expressão e permanecer na impunidade por mais de dez anos. As obras realizadas por esse governo no plano habitacional foram pontuais e de mercado cunho populista, como a construção de conjuntos habitacionais nas periferias das cidades e a regularização de títulos de propriedade. O governo atual carrega consigo todas as expectativas de mudança da população inclusive para a melhoria de qualidade de vida nas cidades que só será possível com a implementação de políticas habitacionais sérias e abrangentes.

Atualmente a produção habitacional é majoritariamente informal provocada principalmente pelo rápido crescimento das cidades e a carência de ofertas formais de imóveis de acordo com os níveis de renda da população. Até a década passada a maior parte de oferta formal de habitação esteve a cargo do Governo do Estado, época em que foram construídos bairros operários, urbanizações para funcionários públicos, lotes com serviços, etc. Agora a maior parte é dominada pelo setor privado, quando grupos de pessoas contratam empreiteiras para instalação de serviços e construção de unidades ou quando empreendedores constroem e disponibilizam no mercado imobiliário unidades habitacionais (ainda incipiente).

Em Lima, o mercado imobiliário mais ativo do país, a habitação formal construída representou entre 1981 e 1993, 4,2% do total das habitações construídas na cidade. Isto mostra que a autoconstrução, os materiais não considerados nobres e os escassos recursos financeiros da população continuarão representando a única forma de acesso à moradia própria para a maioria das famílias no país. Somado a isto, o acesso a créditos bancários para a construção de unidades habitacionais adequadas é muito restrito, considerando os baixos salários do sub-emprego de grande parte da população. As instituições financeiras consideram que dar créditos para habitação é um investimento de alto risco, pois 90% das famílias não apresentariam os requisitos necessários para serem beneficiárias.

Por outro lado existem dificuldades de administração e gestão de programas de desenvolvimento devido à forma de organização política do país. Os Governos Municipais não tem autonomia necessária para implantação de planos ou projetos dentro do próprio município, pois dependem da aprovação do Governo do Estado em Lima. Este centralismo dificulta a coordenação e implantação de iniciativas locais e ao mesmo tempo não consegue por em marcha algum programa que vise melhorar a qualidade de vida da população a nível nacional por não ter um aparato administrativo e operativo ágil, eficiente e bem capacitado. No caso do planejamento de cidades existe uma superposição de entidades públicas para atender as carências de serviços dos centros urbanos o que limita a eficiência de sua prestação.

A legislação do uso do solo urbano é baseada em normas de zoneamento especificada em Planos Diretora, Código Nacional de Edificações, Código do Meio Ambiente e Ordenanças Municipais. Mas estas, segundo Relatório Oficial do governo atual, não promovem o uso eficiente do solo urbano, e tampouco garantem o direito de todos a acesso a uma habitação digna, pelo contrário provocam crescimento expansivo de setores residenciais, baixa densidade e perda de possibilidades de investimento.

Com estas premissas, foi lançado em março de 2003 o “Plan Nacional Vivienda para Todos 2003-2007” do Ministério de Vivienda, Construção e Saneamiento e da Presidencia da República enfatizando a obrigação do Estado de atender preferencialmente às camadas de baixa renda, garantida por lei Nº 2765¹ de 2002. Os principais objetivos do plano são: reduzir o déficit habitacional no país, impulsionar a produção de habitação por meio da redução de custos e facilidades de aquisição, potencializar o uso de áreas urbanas em processo de degradação ou consolidação, simplificar a normativa técnica e administrativa referente à construção, uso do solo e propriedade.

As ações previstas pelo plano estão direcionadas para atendes à população dos setores C, D e E, e entre elas destacam o adensamento de áreas urbanas, o estímulo ao uso de novas tecnologias construtivas resistentes a sismos, a intenção de reversão do processo de autoconstrução informal, a dotação de infraestrutura de saneamento urbano e incentivos ao setor privado para investir no melhoramento do habitat.

Um dos mecanismos de apoio Estatal mencionados no plano para a população de baixa renda comprar ou reformar sua casa é o Bono Familiar Habitacional – BFH- dentro do “Programa Techo Próprio”², criado pela lei Nº27829. O BFH é um subsídio do Estado dado a famílias de renda menor a Soles/.1000,00 (US\$ 280,00) para complementar os custos da aquisição, construção em terreno próprio ou melhoria de uma unidade habitacional. O subsídio serve para moradias de interesse social em áreas urbanas ou rurais, ou seja, seu custo não ultrapasse os US\$ 12 mil, mas o Estado concede preferência para habitações de até de US\$ 8 mil proporcionando o BFH no valor de US\$ 3600,00 e para as habitações de até US\$ 12 mil, BFH de US\$1800,00. Para se tornar beneficiária do Programa, a família precisa comprovar ter pouparado 10% do valor total do imóvel numa das instituições financeiras filiadas ao Programa que, junto com o BFH, servirá como entrada da compra do imóvel. O valor restante será financiado pelo banco escolhido (prévia avaliação de crédito) e parcelado num período de até 20 anos.

A primeira etapa do Programa Techo Próprio receberá financiamento de US\$ 20 milhões do tesouro do Estado e de US\$ 80 milhões do BID em Novembro de 2003. Mas o programa já começou a ser implementado só com os recursos do Estado, que serão reembolsados depois da efetivação de empréstimo. Até o final do ano pretendem ser repartidos 250 mil BFH entre as famílias cadastradas e avaliadas pelo programa (Fonte: Diario Oficial El Peruano. Lima, março 2003).

Outro instrumento criado pelo atual governo para facilitar o saneamento de propriedades é a Comisión de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI). Esta é uma instituição pública do Ministério de Justiça e tem a missão de efetivar o saneamento físico legal de imóveis irregulares dentro das áreas urbanas e garantir para os beneficiários todos os direitos da propriedade. Esta instituição pode atuar em convênio com Governos Municipais para intervir em áreas fora da cidade capital.

¹ Lei Marco de Modernización del Estado Nº27658 de Janeiro de 2002, que entre outros se compromete a “propiciar acesso à moradia digna e em condições básicas para desenvolvimento saudável em ambiente de qualidade e segurança para cada família”. Esta Lei Marco tem como premissa a modernização da gestão estatal para obter maior eficiência na utilização de seus recursos, assim como fortalecer as instancias municipais para o melhor atendimento à população de baixa renda.

² Programa Teto Próprio.

3. INSTITUIÇÕES E PLANOS DE DESENVOLVIMENTO DA PROVÍNCIA E DO CENTRO HISTÓRICO DE CUSCO

A maioria dos planos de desenvolvimento para a província de Cusco³ reconhece o potencial turístico da região e o apontam como fator guia de desenvolvimento do eixo Cusco-Puno (Ver mapas de localização). Mas para poder atingir os objetivos por este meio precisam ser cobertas muitas deficiências para atender ao setor como infraestrutura de serviços, transporte, etc. Ao mesmo tempo o turismo na cidade acaba sendo uma atividade alheia à população, pois os recursos que dela provem não se revertem em benefícios para a cidade e nem para a conservação do seu patrimônio histórico.

Existem múltiplas instituições públicas encarregadas de velar pela integridade do patrimônio (INC, COPESCO, DRIT, Governo Municipal) o que causa a superposição de funções e obrigações. A falta de diálogo entre as mesmas resulta em intervenções isoladas em alguns setores ou carência de atendimento em outros mais problemáticos, quer dizer, não existe um plano integrado que contemple todo o conjunto do centro histórico. Ainda não prevalece a idéia que a preservação do centro histórico pode tornar-se parte fundamental para atingir os objetivos do planejamento urbano.

A continuação será feita uma breve descrição dos planos e projetos em vigência na cidade de Cusco:

PROGRAMA DE PRESERVAÇÃO E DESENVOLVIMENTO DA CIDADE DE CUSCO (PPRED-CUSCO) 1998.

Este programa foi implementado durante a gestão Municipal anterior a vigente e foi coordenado pelo Governo Municipal e o INC (Instituto Nacional de Cultura), com a assistência técnica do Serviço Holandês de Cooperação para o Desenvolvimento – SNV. Poucas ações deste programa foram adotadas pela nova gestão para a elaboração do Plan Maestro del Centro Histórico que será descrito mais adiante. Os objetivos principais eram gerar o desenvolvimento urbano integral e a preservação do patrimônio arquitetônico, arqueológico e natural através da participação e cooperação de instituições nacionais e internacionais. A base é a democratização da gestão da cidade promovendo instâncias de coordenação multisectoriais e interinstitucionais, como oficinas e ateliês que reúnam associações de vizinhos, microempresas, etc. Um plano integral daria as diretrizes para orientar os projetos desenvolvidos nos planos específicos de cada setor e estes podem ter assistência técnica e financeira internacional. Para o Centro Histórico, o PPRED recomenda a reforma dos casarões insalubres para habitações multifamiliares assim como a melhoria dos serviços de saneamento básico.

Este programa teve o apoio técnico e patrocínio de diferentes empresas e instituições locais (Universidade San Antônio Abad del Cusco, Ministério de Educação, ONG Guamán Poma de Ayala, Colégio de Arquitetos do Perú, COPESCO, etc.) e internacionais (CEPAL – Comissão Econômica para América Latina e o Caribe,

³ Inclui distritos de Cusco, Poroy, Santiago, Wanchac, San Sebastián, San Jerónimo, Saylla, Oropesa e Lucre.

SNV e UNESCO), mas lamentavelmente não foi retomado pela gestão atual apesar de ser um modelo inovador de planejamento urbano integrado e que assegura a participação da comunidade.

PLANO DIRETOR DA CIDADE DE CUSCO, 1999.

É o documento base do Governo Municipal-Provincial vigente. A proposta geral deste Plano é a reestruturação funcional da cidade através da criação de subcentros, pois como já foi mencionado, uma das características da cidade é concentrar as funções ainda no núcleo histórico. Os subcentros serviriam para alcançar eficiência nas funções urbanas e absorção do crescimento populacional sem necessidade de congestionamento. Características como raios de cobertura, acessibilidade e capacidade de suporte são avaliadas em diversos setores da cidade com possibilidades de transformação em subcentros; inclusive nos setores de tratamento especial

como o Centro Histórico que possuem planos de gestão específicos.

O PD de Cusco estabelece um Macro Zoneamento e o Zoneamento Urbano convencional. O primeiro estabelece as áreas urbanizáveis (ocupadas e desocupadas) e as não urbanizáveis, geralmente fora do perímetro urbano, como as Zonas de Patrimônio Arqueológico, de Proteção Ambiental, de Reflorestamento, etc. O segundo é exclusivo das áreas urbanas e estabelece os usos convencionais como residencial, comercial, industrial, etc. Não existe nenhuma especificação para as zonas arqueológicas inseridas na malha urbana e espalhadas ao longo do vale. O Centro

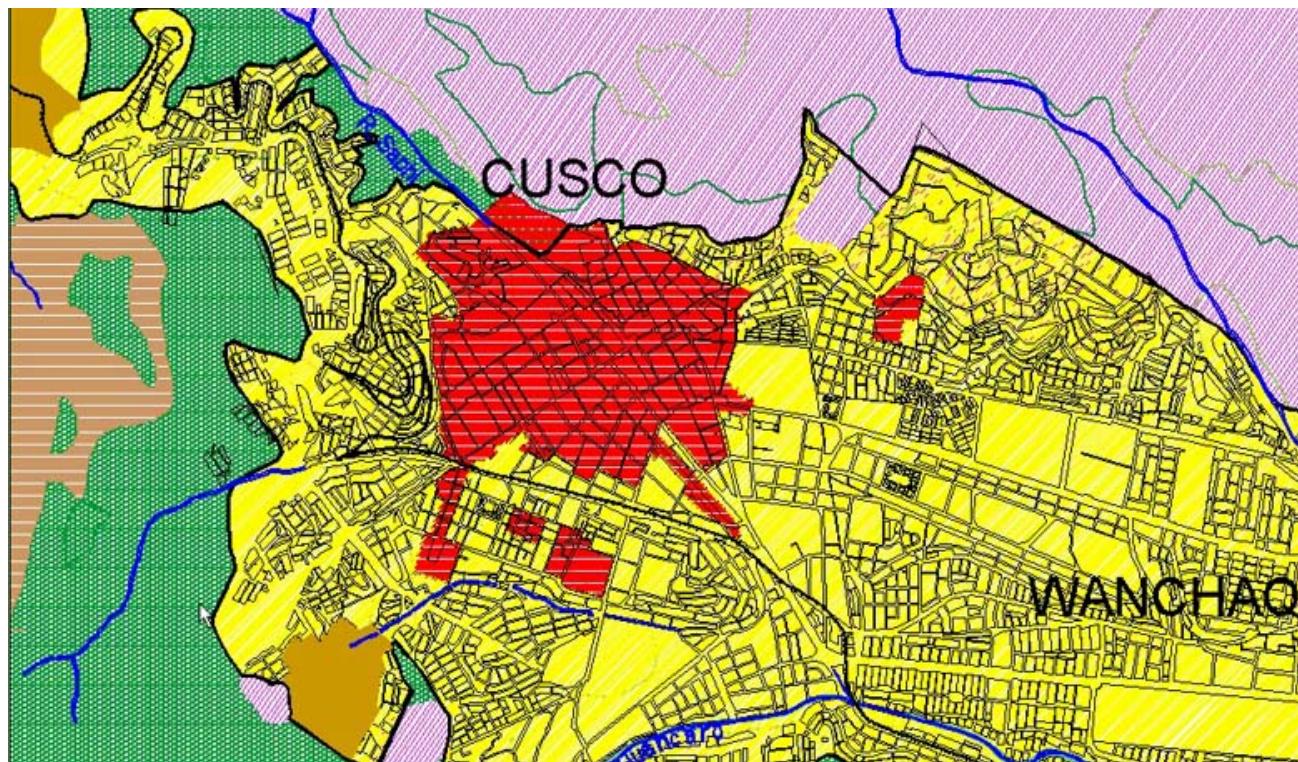
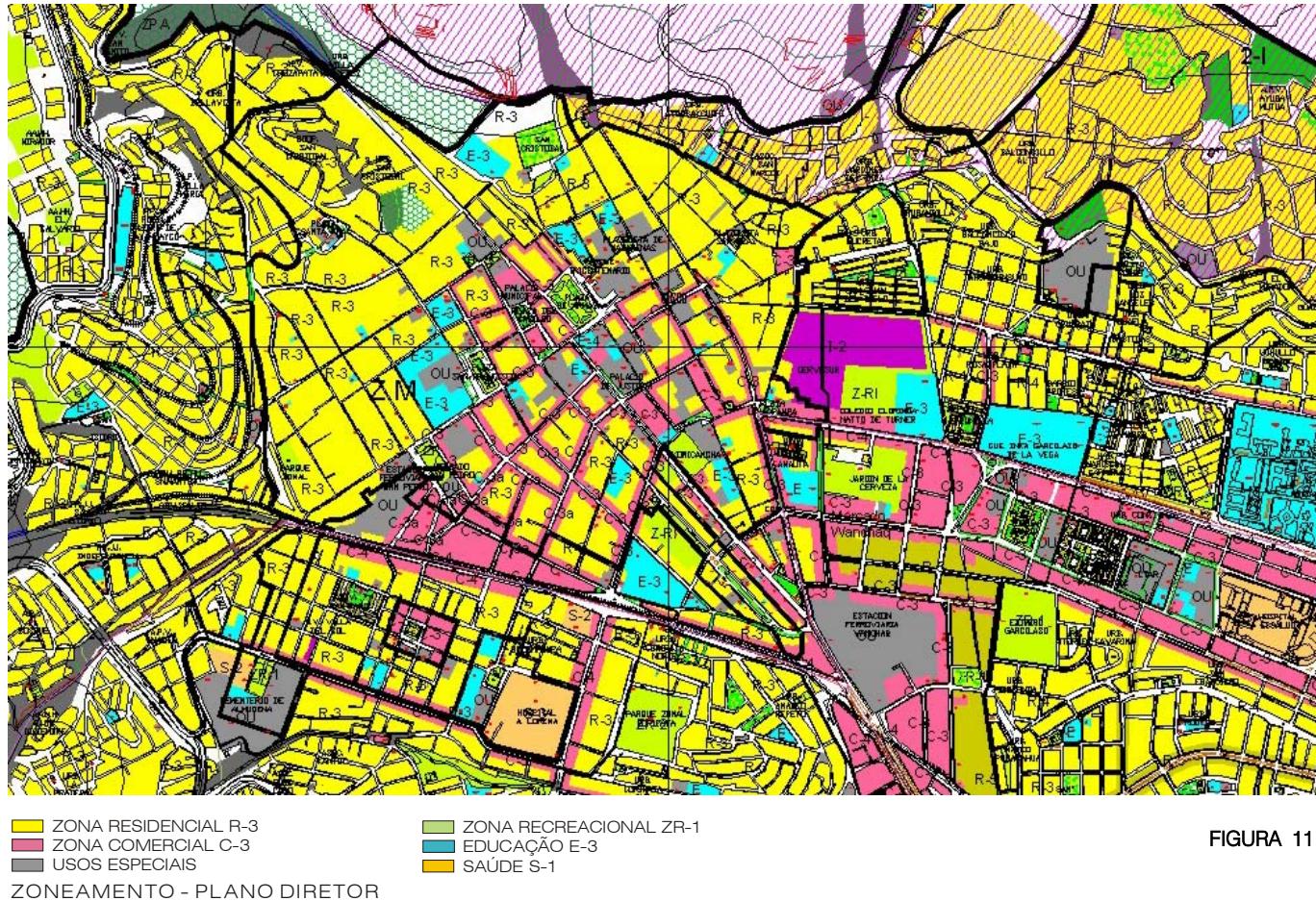


FIGURA 10
MACRO ZONEAMENTO - PLANO DIRETOR

■ CENTRO HISTÓRICO	■ ÁREAS DE PROTEÇÃO AMBIENTAL
■ ÁREAS URBANAS OCUPADAS	■ ÁREAS DE PATRIMÔNIO
■ ÁREAS URBANAS DESOCUPADAS	■ ARQUEOLÓGICO



O Plano Diretor detecta no Centro Histórico os seguintes problemas:

- Concentração de áreas de deterioração urbana como no bairro Santa Ana e ruas Hospital, Nueva Baja, Nueva Alta, etc.
- Inexistência de sistema viário eficiente para o Centro Histórico localizado no extremo NO da cidade.
- Alta concentração de comércio e serviços e invasão de praças e ruas atentam contra o patrimônio histórico da cidade. A permanência do Mercado Central no Centro Histórico é questionada por ser fator de congestionamento de pessoas e veículos.

Histórico no Macro Zoneamento não tem nenhuma especificação, salvo a de ser Zona Monumental, e está rodeado por áreas urbanizáveis ocupadas e somente ao NO possui uma pequena Zona de Proteção Ambiental e Zona de Patrimônio Arqueológico (Fortaleza de Sacsaywamán e arredores ,Fig. 10). No Zoneamento Urbano, para o Centro Histórico foram propostos os usos residenciais de densidade média (R-3, de 420 a 670 hab/ha) e também corredores comerciais (C-3 comércio de nível distrital) em várias ruas do setor nuclear e sul. Nesta região também são numerosos os Usos Especiais (locais institucionais e religiosos) e os centros educativos (Fig 11).

- A ocupação das vertentes dos rios Saphy e Tullumayo e a consequente impermeabilização do solo podem causar deslizamentos e inundações que afetariam diretamente a região do Centro Histórico da cidade.
- A maioria dos casarões do Centro Histórico (80%) é construída em adobe e não possuem reforço estrutural, o que pode significar seu desmoronamento durante os freqüentes sismos.

Algumas ações determinadas pelo PD para o Centro Histórico já estão em funcionamento, como a restrição do trânsito de veículos pesados e a redução do comércio informal no setor nuclear.

PLAN MAESTRO DEL CENTRO HISTÓRICO DEL CUSCO, 2002.⁴

A intenção de formular um documento de gestão municipal para o Centro Histórico partiu do convênio entre o Governo Municipal-Provincial, o INC e a UNESCO. Até agora somente as diretrizes foram determinadas e os projetos específicos para cada setor já começaram a ser desenvolvidos. O plano adotou uma das metodologias do PPRED de 1998 que é a das mesas de participação e consulta à população, nas quais foram desenvolvidos temas como a delimitação, o uso do solo, o transporte e o turismo no Centro Histórico da cidade.

O órgão de gestão do plano faz parte da Direção de Planejamento do Município e a pesar de existir há mais de 3 anos ainda não tem orçamento próprio nem independência para agir, por este motivo foi solicitada a criação de uma entidade descentralizada e autônoma para coordenar e executar as ações do plano e que também possa receber financiamento público e privado.

O plano pretende implementar junto à revitalização do espaço físico, o resgate dos valores socioculturais em coordenação com instituições e setores da comunidade. Foram definidas 8 linhas de intervenção: Sociedade, Cultura e Informação; Patrimônio Cultural; Recuperação Física (Estruturação Urbana, Uso do Solo e Habitação, Equipamento e Mobiliário Urbano e Sistema Viário); Meio Ambiente e Segurança Física; Economia; Turismo; Normatividade; e Gestão.

No aspecto do Uso do solo programa-se a racionalização do solo urbano através da desconcentração de serviços no Centro Histórico (contando com as ações do PD de criação de sub-centros) e a erradicação de usos incompatíveis, procurando achar a vocação de cada quarteirão. Para a habitação visa a recuperação de áreas deterioradas ou subutilizadas para uso residencial e comercial e ao mesmo tempo o desenhar um modelo financeiro para executar a recuperação dos imóveis.

Para fazer qualquer tipo de intervenção é necessário o recadastramento dos imóveis do centro histórico e seus usos assim como a atualização das informações sobre população, pois o último censo do país foi em 1993. Este cadastro atualizado permitiria efetuar as devidas cobranças dos impostos prediais, que em muitos casos

⁴ As informações sobre o Plano foram complementadas pelo Chefe da Oficina del Plan Maestro del Centro Histórico Arq. Carlos Aguilar, em entrevista de out. 2002.

não correspondem mais aos usos atuais. Foram citados exemplos de propriedades de congregações da igreja, como mosteiros e conventos, que atualmente são usados como hotéis cinco estrelas ou centros comerciais que não pagam nenhum imposto por ainda ser considerados para culto religioso.

Para efeitos de saneamento da propriedade também é necessário o recadastramento minucioso. O Plano pretende solicitar leis específicas para a rápida regularização da propriedade de imóveis superdivididos ou sem definição precisa dos proprietários, assim como incentivos para instituições financeiras conceder créditos acessíveis para a população de baixa renda, moradora de cortiços no centro. O Plano recomenda a construção de novas moradias nas áreas periféricas, pois a permanência desta população no centro demandaria obrigatoriamente os subsídios do Estado.

INSTITUTO NACIONAL DE CULTURA, INC- CUSCO

O INC é um órgão dependente do Ministério de Educação e possui autonomia técnica, financeira e administrativa. Suas funções são a formulação de estratégias por parte do Estado para a defesa, conservação e pesquisa do patrimônio cultural da Nação, apoiar e promover a cooperação técnica e financeira nacional e internacional para execução de projetos e programas de desenvolvimento cultural, apoiar governos locais e outras entidades na execução de atividades culturais no país e no estrangeiro, etc.

Na cidade de Cusco o INC está relacionado com quase todas as atividades turísticas da cidade e das áreas rurais, pois ele é o encarregado de velar pela integridade do patrimônio histórico. Desta forma administra os ingressos a museus, igrejas e conventos, sítios arqueológicos e outros atrativos turísticos dentro e fora da cidade o que lhe constitui boa fonte de divisas.

Para a proteção do Centro Histórico da cidade o INC-Cusco elaborou uma lista de imóveis tombados, dos quais a maioria é de propriedade privada, o que representa uma barreira para agir diretamente para garantir sua conservação. A instituição não pode intervir em propriedade privada, salvo esta tenha sido previamente expropriada pelo Estado. Ao mesmo tempo a instituição recebe críticas por apresentar inúmeras dificuldades para proprietários que tem a intenção de reformar o imóvel. Os projetos arquitetônicos são avaliados pela Comissão de Arqueologia e Arquitetura da instituição e são dificilmente aprovados. Isto se deve em parte à pouca difusão das normas de restauro e conservação para os imóveis do Centro Histórico, aspecto que faz parte das funções da instituição. Por estes motivos os proprietários preferem agir na clandestinidade, colaborando para descaracterização do conjunto histórico.

PROJETO PILOTO DE INTERVENÇÃO NO QUARTEIRÃO 127, ONG GUAMÁN POMA DE AYALA, 2002.

Este projeto de intervenção foi desenhado por técnicos e arquitetos da ONG Guamán Poma de Ayala, que assinaram convênio com o Governo Municipal para atuar no âmbito da reabilitação dos imóveis para moradia popular dentro dos lineamentos do Plan Maestro do Centro Histórico. As futuras intervenções serão feitas com base neste projeto piloto, que teve início de execução em novembro de 2002.

O quarteirão 127 (segundo denominação do cadastro do centro histórico, Fig.12) está localizado num dos setores mais deteriorados do Centro Histórico e foi escolhido por apresentar características que agilizariam a implantação do projeto, como ter a propriedade dos imóveis regularizadas e a disponibilidade financeira dos proprietários. Estes dois elementos são dificilmente achados nos imóveis do Centro Histórico da cidade, e neste quarteirão 70% dos proprietários se esforçaram para conseguí-los.



LOCALIZAÇÃO DO QUARTEIRÃO 127
PROJETO PILOTO GUAMAN POMA DE AYALA

FIGURA 12

O projeto pretende intervir em 12 casarões e dotá-los de equipamentos que garantam a qualidade de vida de 60 famílias, entre proprietários e inquilinos, que os habitam. Também serão reabilitados ambientes para o desenvolvimento de atividades produtivas e de serviços. Segundo a capacidade financeira dos moradores foram determinados dois graus de intervenção:

Grau 2: intervenção de emergência, que implica a recuperação das estruturas, conserto ou troca de coberturas e serviços de saneamento básico; e Grau 1; todas as intervenções do Grau 2 e reabilitação do imóvel para habitação e comércio.

As ações prévias à intervenção foram o saneamento da propriedade dos imóveis, a aprovação dos projetos de intervenção nos casarões pelo Governo Municipal e o INC e a assinatura dos convênios com os proprietários dos imóveis.

Nos acordos os proprietários beneficiados se comprometeram a: aportar 40% do valor total das reformas feitas no imóvel, manter o uso residencial, não vender a propriedade em de 15 anos, não despejar os inquilinos atuais em menos de 5 anos, organizara grupos de trabalho para limpeza e segurança durante as obras.

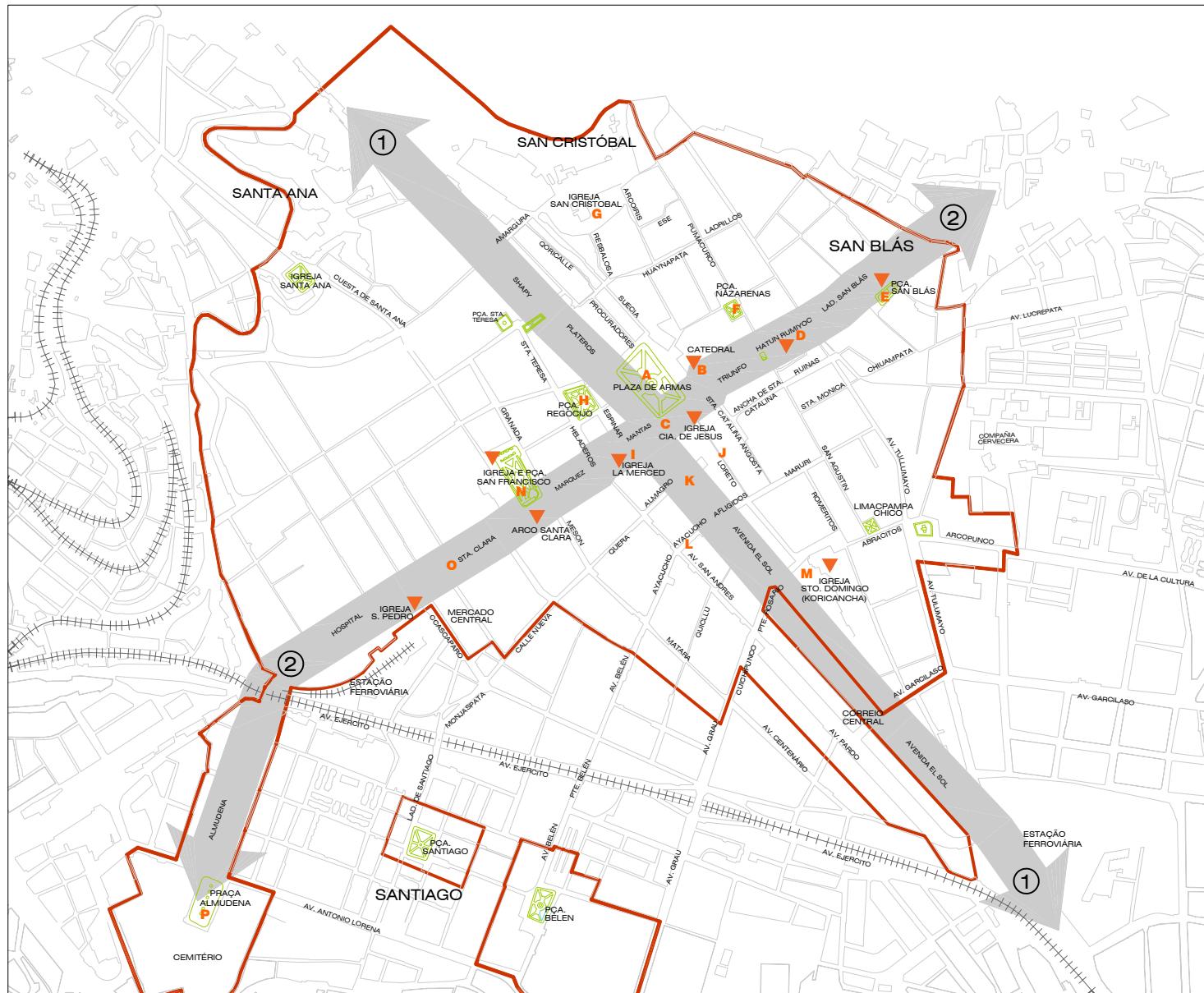
A Junta de Andaluzia de Espanha financiou a maior parte do empreendimento (60%), a ONG as despesas administrativas e operacionais de funcionamento e o Governo Municipal

contribuiu com a exoneração de impostos prediais, facilidades nas licenças de construção e empréstimo de maquinarias.

As intervenções integrais (Grau 1) tiveram custos que variaram de US\$ 37197,00 e US\$ 81431,00 nos casarões maiores. Isto quer dizer que se o proprietário arcou com 40% (da reforma mais barata) ele pagou quase US\$ 15 mil, que a pesar de ter sido financiado e parcelado por um banco local, resulta uma quantia alta para o nível de renda da população residente no Centro Histórico.

ELEMENTOS ESTRUTURADORES
DA PAISAGEM URBANA DO
CENTRO HISTÓRICO DE CUSCO

ESC. 1:13000



Fonte: Levantamento de Campo, out. 2002.

0 250 500 1000 m

- Limite do C. H.
- ||||| Linha Férrea
- ▼ Ícones apontados por levantamento K. Lynch

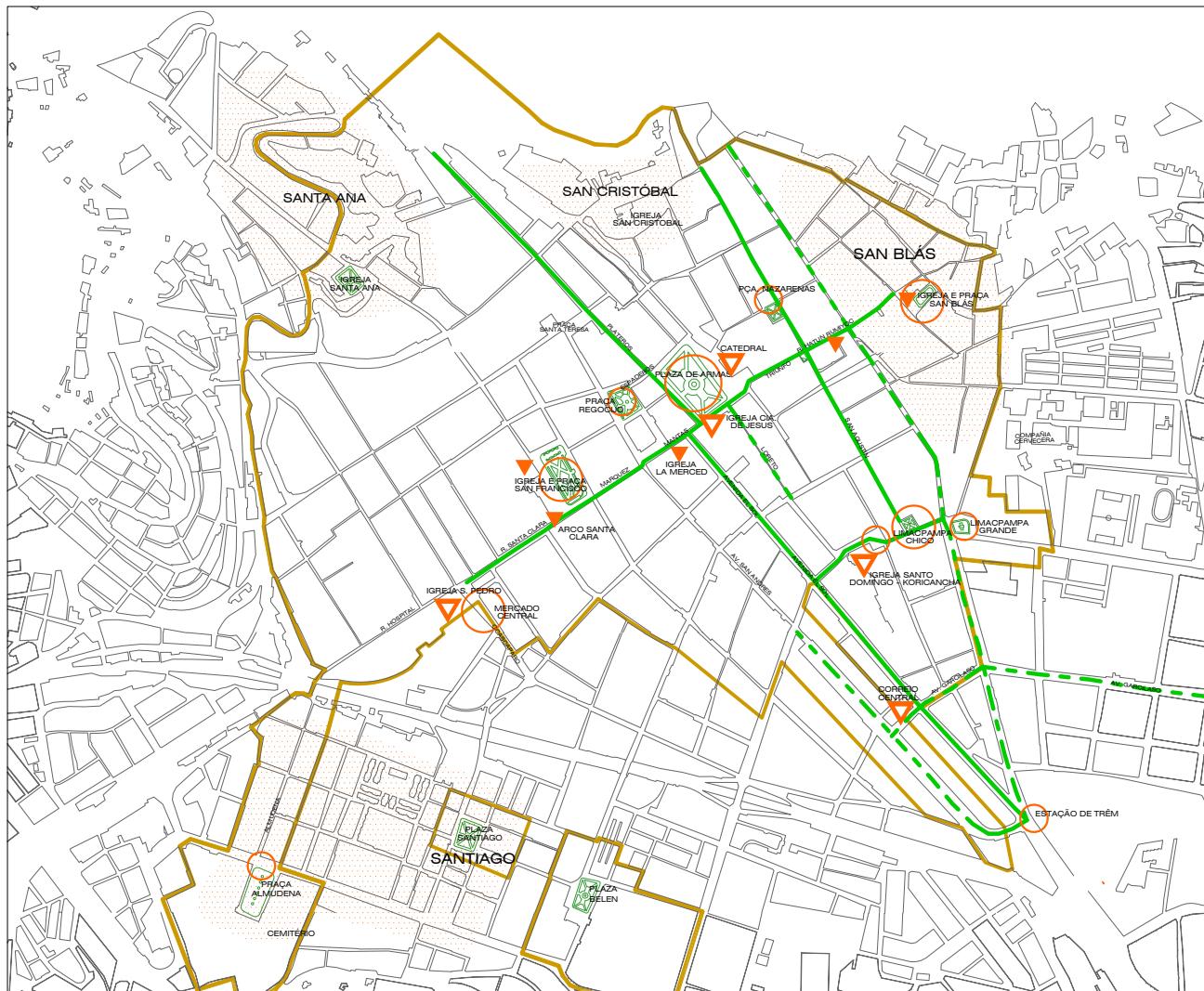
PRINCIPAIS EIXOS DE CIRCULAÇÃO

- ① Eixo incaico
(NO-SE)
- ② Eixo de procissões
(NE-SO)



- A. Plaza de Armas
- B. Igreja Catedral
- C. Igreja da Cia. de Jesús
- D. Rua Hatunrumiyoc
- E. Bairro de San Blás
- F. Praça Nazarenas
- G. Igreja San Cristóbal
- H. Praça Regocijo
- I. Igreja La Merced
- J. Rua Loreto
- K. Av. El Sol
- L. Rua Ayacucho
- M. Korikancha
- N. Praça e Igreja San Francisco
- O. Rua Santa Clara
- P. Praça Almudena
- (Fotos no Anexo 01)

MAPA 06



A IMAGEM DA CIDADE DE CUSCO
SEGUNDO SEUS HABITANTES*
ESC. 1:15000

LEGENDA

Maiores	Menores	
		Vias
○	○	Nós
▽	▽	Ícones
	■	Bairros
	—	Limite Centro Histórico



* Método proposto por Kevin Lynch e aplicado em Cusco no começo dos 80, sob a supervisão do Arq. Paulo O. de Azevedo.

0 250 500 1000 m

MAPA 07

DELIMITAÇÃO OFICIAL DO CENTRO HISTÓRICO DE CUSCO

ESC. 1:15000

LEGENDA

- Delimitação Oficial**
(OM-02A/MQ-SG-92)

 Área do Levantamento da ONG
Guaman Poma de Ayala

||||||| Linha Férrea

— = Rios Principais



The image shows a detailed map of a city area, likely a historical or central part of a town. The map features a grid of streets and numerous buildings. Overlaid on the map are several distinct areas highlighted by different colors and patterns: a large green area with a dotted pattern in the upper left; a blue dashed area in the center; and several orange-outlined areas representing different zones or districts. Specific landmarks are labeled throughout the map, including PLAZA DE ARMAS, PLAZA SAN FRANCISCO, PLAZA BOLÍVAR, and PLAZA ALMÉSIA. A large letter 'F' is prominently displayed in the bottom right corner of the map.

Fonte: Plan Maestro del Centro Histórico de Cusco, ONG Guamán Poma de Ayala, 2002

0 250 500 1000

MAPA 08

GRUPOS E SETORIZAÇÃO DO CENTRO
HISTÓRICO DE CUSCO
Esc. 1:10000



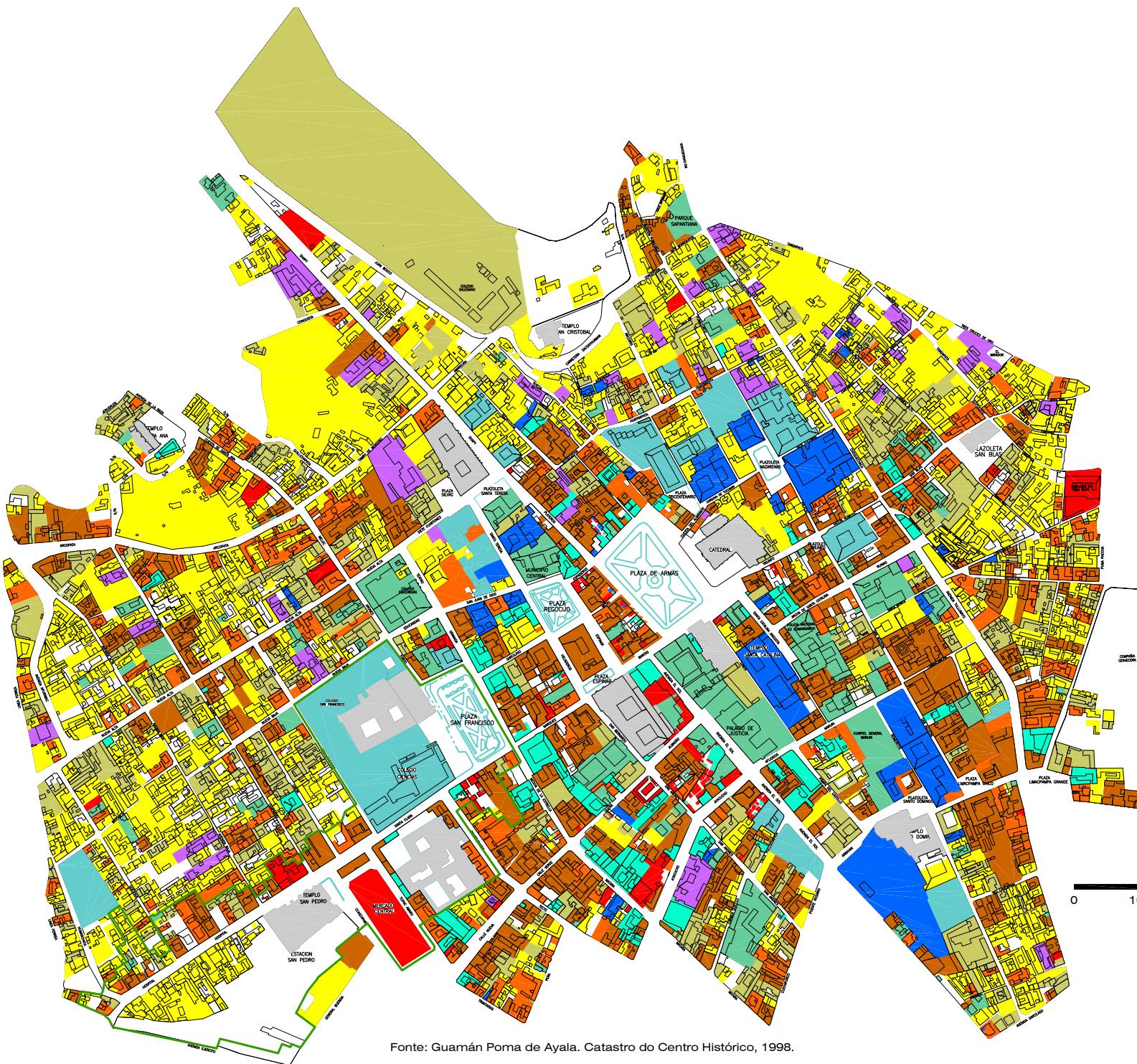
Fonte: Guamán Poma de Ayala. Catastro do Centro Histórico, 1998.



MAPA 09

USO DO SOLO DO CENTRO HISTÓRICO DE CUSCO

Esc. 1:8000



LEGENDA

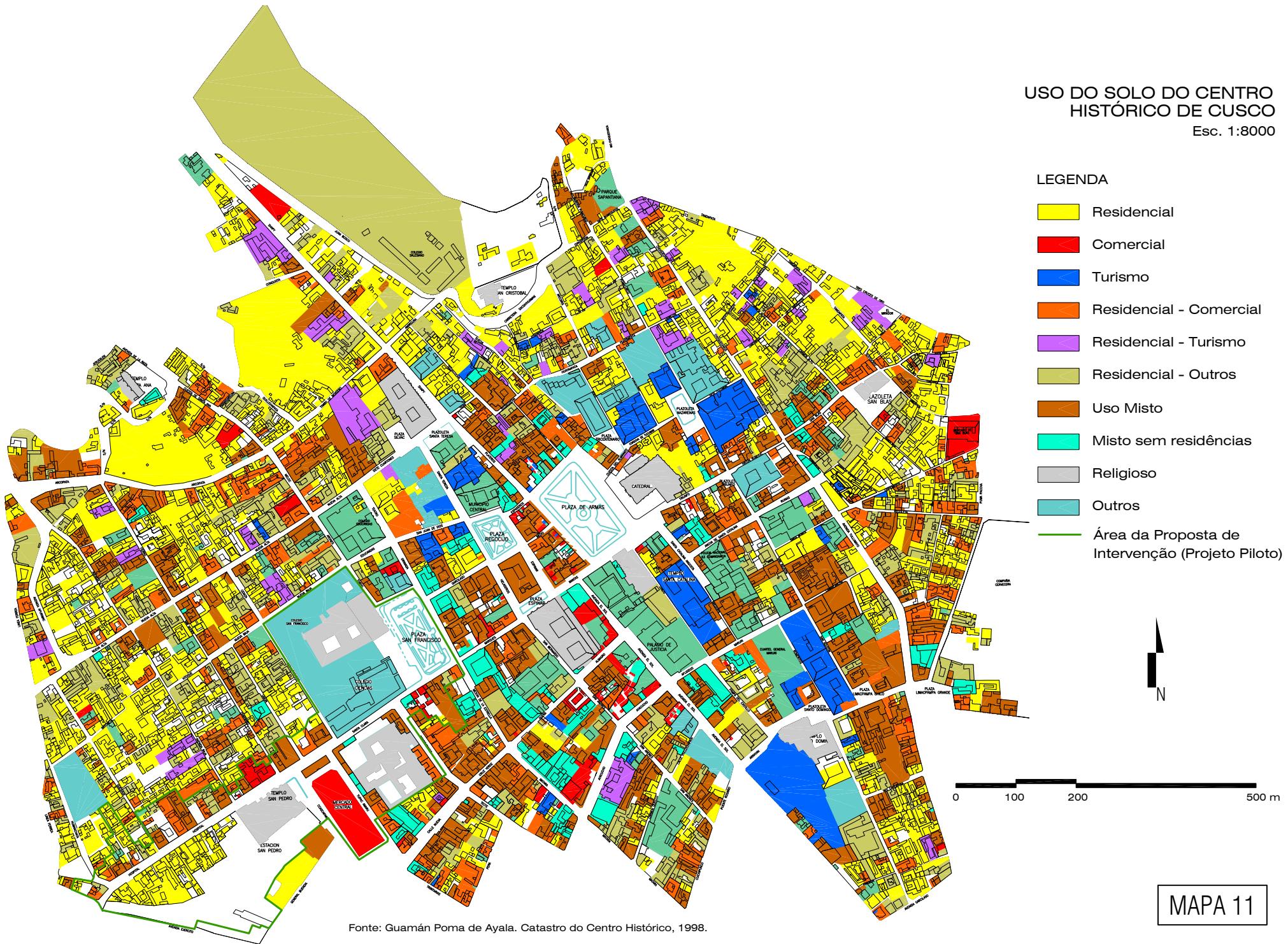
- [Yellow] Residencial
- [Red] Comercial
- [Blue] Turismo
- [Orange] Residencial - Comercial
- [Purple] Residencial - Turismo
- [Light Green] Residencial - Outros
- [Brown] Uso Misto
- [Cyan] Misto sem residências
- [Grey] Religioso
- [Teal] Outros
- [Green line] Área da Proposta de Intervenção (Projeto Piloto)

MAPA 11

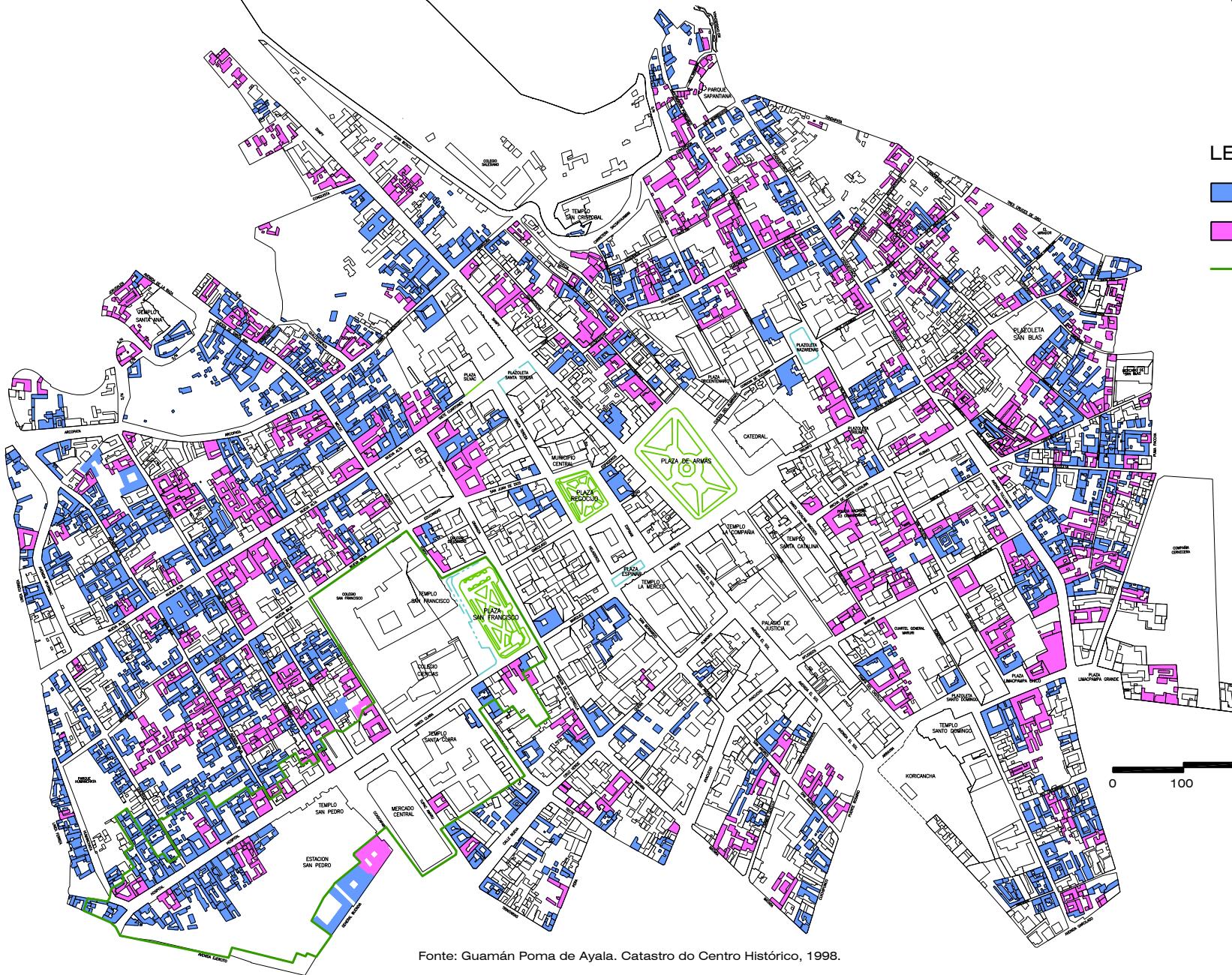
Fonte: Guamán Poma de Ayala. Catastro do Centro Histórico, 1998.

USO DO SOLO DO CENTRO HISTÓRICO DE CUSCO

Esc. 1:8000



CORTICOS DO CENTRO
HISTÓRICO DE CUSCO
Esc. 1:8000



LEGENDA

- G1 (Piores condições)
- G2
- Área da Proposta de Intervenção (Projeto Piloto)

N
9

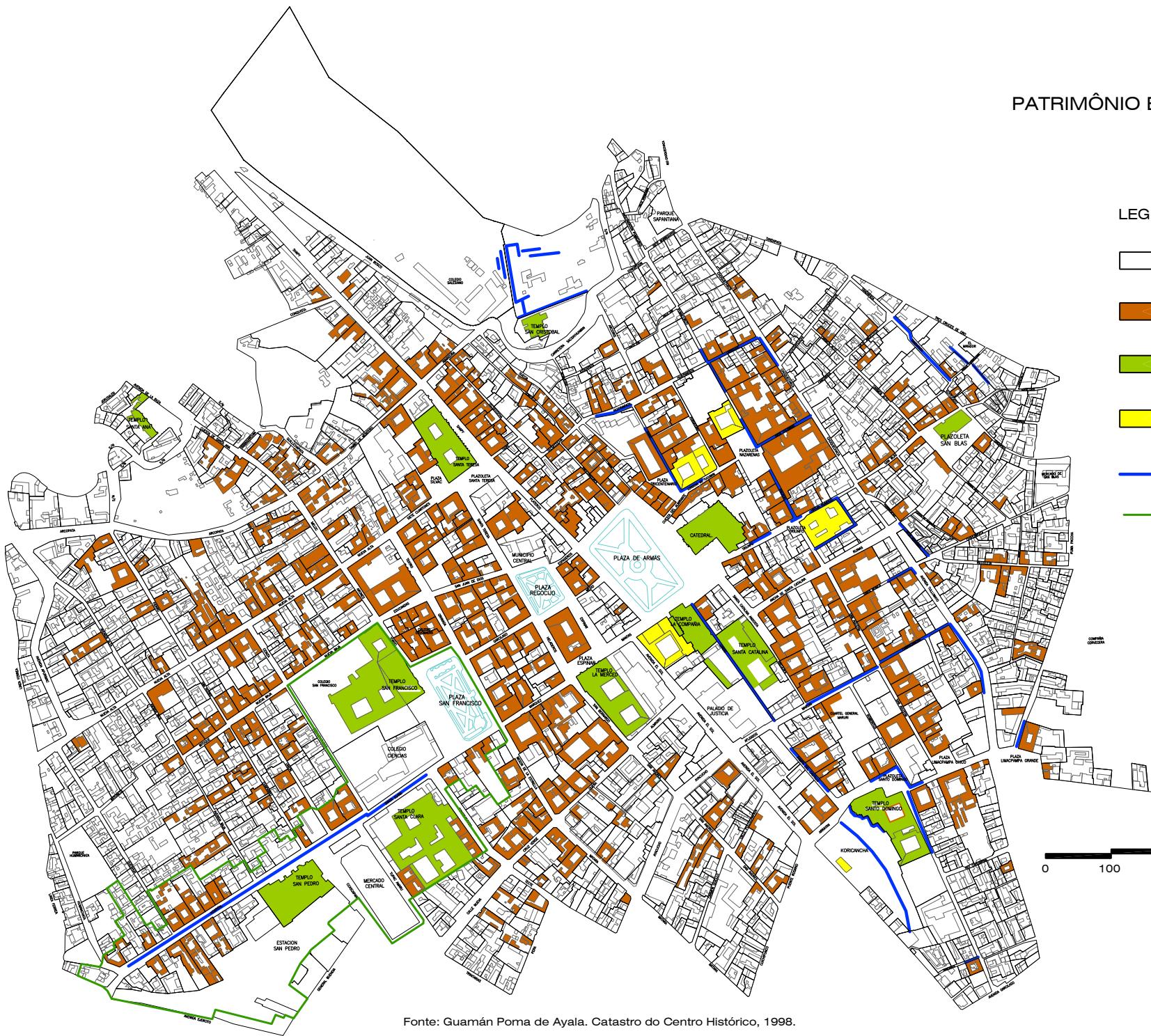
0 100 200 500 m

MAPA 12

Fonte: Guamán Poma de Ayala. Catastro do Centro Histórico, 1998.

PATRIMÔNIO EDIFICADO DO CENTRO HISTÓRICO DE CUSCO

Esc.1:8000



LEGENDA

- Edificações da Zona Monumental de Cusco
- Edificações com valor histórico e urbanístico
- Edificações Monumentais (Igrejas e Conventos)
- Edificações Monumentais (Museus e outros)
- Muros Pré-hispânicos e de Transição
- Área da Proposta de Intervenção (Projeto Piloto)



0 100 200 500 m

MAPA 13

Fonte: Guamán Poma de Ayala. Catastro do Centro Histórico, 1998.

Tatiana Meza, 2002.

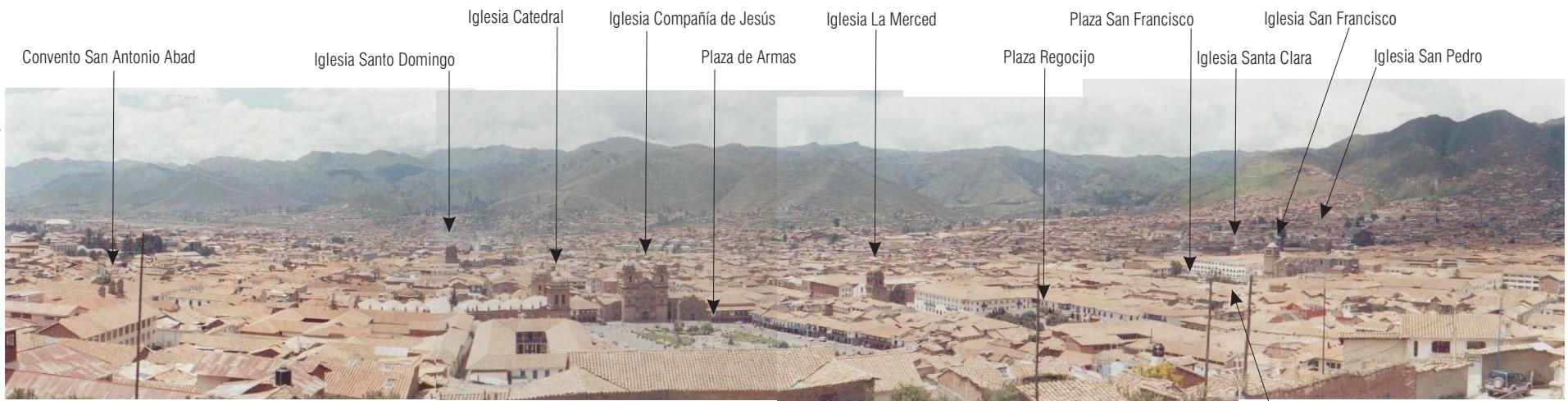


Foto 21. Vista panorámica desde el Atrio de la Iglesia de San Cristóbal, y el eje procesional en destaque.

Tatiana Meza, 2002.



Foto 23. Saguão de acesso à casarão corticado com atividades comerciais. Rua Marquez.

Tatiana Meza, 2002.



Foto 25. Casarão em ruínas na rua San Augustin, mais adiante, muros incaicos recortados para portas.

Tatiana Meza, 2002.



Foto 24 Casarão desmoronado na rua Nueva Alta.

PMCH, Cusco.



Foto 29. Construções
atípicas de materiais nobres.

Tatiana Meza, 2002.



Foto 26.
Sacadas em péssimo
estado de conservação.
Rua Nueva Baja.

Tatiana Meza, 2002.



Foto 28. Rua Bitoque, do setor 1, com boa parte das edificações conservadas.



Foto 27. 1ª pátio do cortiço na rua Hospital.
Parte das edificações totalmente destruídas.

III. FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

1. PATRIMÔNIO CULTURAL

O conceito atual de patrimônio cultural é produto do desenvolvimento da sociedade contemporânea, seus valores e necessidades. No passado se deu mais atenção principalmente às obras de arte específicas ou grandes monumentos, mas a tendência atual é de entender o patrimônio cultural no sentido mais amplo, abrangendo todos os signos que documentam atividades e conquistas dos seres humanos ao longo do tempo (FEILDEN, 1993). Para o caso específico dos centros históricos a Carta do Restauro (1972) justifica sua conservação pela importância que tais assentamentos humanos apresentam como testemunhos de civilizações do passado e como documento de cultura urbana. Ainda ressalta que sua importância independe dos valores artísticos e formais já que não se trata somente de arquitetura, mas também da estrutura urbanística que tem por si mesma um significado e valor.

Os valores intrínsecos do patrimônio cultural são necessariamente subjetivos e dependem das interpretações de nosso tempo, o que pode levar a sua conservação ou destruição segundo o grau de interesse geral. Podem ser outorgados valores culturais de identidade (vínculos sentimentais, religiosos, patrióticos ou simbólicos), valores técnicos ou artísticos (por avaliações científicas) e valores de originalidade (respeito a outros semelhantes). Na atualidade são ressaltados também os valores sócio econômicos do patrimônio; que podem ser divididos em valor econômico (entendido não somente como valor financeiro e sim como o valor gerado por ação da conservação do bem cultural), valor funcional (compatibilidade com uso atual e diretamente relacionado ao valor econômico) e valor educativo e social (relacionado à manutenção das tradições e história).

Estes indicadores de valor do patrimônio cultural estão definidos no documento que reúne as diretrizes de atuação nos Sítios Históricos elaborado pela Convenção para Proteção do Patrimônio Mundial Cultural e Natural da UNESCO em Março de 1995. Este documento estabelece detalhadamente as pautas de planejamento e gestão de projetos de recuperação de centros históricos assim como a atuação dos agentes participantes, como a comunidade e o turismo (O documento está descrito com mais detalhe no Anexo 2).

Os valores conferidos aos bens patrimoniais servem como indicativo para atuação nos sítios históricos, mas por recomendação do documento acima mencionado, é necessário tomar como referência o relatório de avaliação da ICOMOS que foi apresentado para UNESCO para a inclusão do sítio na Lista do Patrimônio Mundial.

No caso da cidade de Cusco ainda são discutidos os valores intrínsecos do conjunto do centro histórico e sobre o que deve ser conservado. Por um lado estão os vestígios pré-colombianos, constituídos pela arquitetura da cidade incaica e escavações arqueológicas que são indiscutivelmente símbolo da cultura andina nativa; e do outro, está o conjunto colonial, produto da fusão de duas culturas expressa tanto em edifícios monumentais quanto nos mais simples que compõem o entorno. Em diversos casos o restauro e valorização de um desses valores significariam a remoção ou postergação para um segundo plano do outro (p. ex. os antigos terraços da cidade inca apresentavam muros de pedra extensos que agora se encontram soterrados em pátios e porões de casarões coloniais sem acesso ao público). As estratégias contemporâneas de restauro e conservação de bens imóveis recomendam a manutenção integral de todas as adições e contribuições feitas durante a história.

A Carta de Veneza faz referência a camadas históricas superpostas, tipo de procedimento que não se aplica diretamente ao caso do Centro Histórico de Cusco, mas como princípio geral recomenda sua manutenção, pois serviria como documentação histórica. Da mesma forma recomenda a remoção de alguns elementos em casos excepcionais, por exemplo, quando esta ação ponha a mostra algum valor histórico, arqueológico ou estético maior. Neste caso, a discussão continua sendo um juízo de valores e está presente até hoje nas discussões de projetos de conservação do centro Histórico da cidade.

O caso mencionado na segunda parte deste trabalho sobre a Igreja de Santo Domingo-Koricancha destruída no terremoto de 1950 foi uma das primeiras discussões neste sentido, onde apesar do estado ruinoso do conjunto colonial prevaleceu a idéia de recuperar o edifício como documentação histórica e a igreja foi praticamente reconstruída em cima do conjunto incaico que tinha sofrido poucos danos. Casos semelhantes sem dúvida tiveram e terão que ser discutidos com maior cuidado, pois as técnicas contemporâneas de restauração de bens patrimoniais não se resumem à reconstrução de todas as fases históricas do edifício, mas ainda tratando-se de uma cidade como Cusco, onde é possível achar vestígios da cultura incaica a qualquer momento, o que pode mudar o rumo dos projetos de restauro.

A Carta de Veneza de 1964 continua sendo válida como proclama de princípios básicos e serve de ponto de partida para a formulação de leis e normativas específicas para intervenções de conservação e restauro de sítios históricos em cada país (FEILDEN,1993). Esta apresenta uma nova definição do que é Monumento Histórico que compreende além da criação arquitetônica isolada, o sítio urbano ou rural que dá testemunho de uma civilização particular, de uma evolução significativa ou de um acontecimento histórico, o que abrange também obras modestas que ao longo do tempo tenham adquirido significação histórica e cultural (CARTA DE VENEZA, 1964). Também enfatiza que o motivo da conservação é principalmente o caráter de evidência histórica dos bens, e por este motivo implica a preservação do cenário adequado, sem que sejam feitas alterações das características tradicionais de volume e cor. Ao respeito dos usos, a Carta recomenda destinar os monumentos restaurados a uma função útil para sociedade contemporânea sem que haja necessidade de alterar as características principais (*ibid.*).

As intervenções de restauro e conservação na cidade de Cusco são orientadas pelas leis internacionais acima descritas que foram ratificadas pelo Governo do Perú. Mas existem também as leis de proteção para os sítios históricos do país como a Ley General de Amparo al Patrimonio Cultural de la Nación e especificamente para a cidade de Cusco o Código Municipal para la Protección de la Ciudad Histórica del Qosqo. A primeira é uma lei Estadual (Lei nº 24047) que define o patrimônio histórico monumental como os bens culturais que dão testemunho da criação humana, material ou imaterial, declaradas como tais pela sua importância artística, científica, histórica ou técnica e se encontram sob o resguardo do Estado e a comunidade. Esta lei também aborda aspectos como o direito do Estado de desapropriar imóveis para garantir sua manutenção, a isenção de pagamento de imposto predial para os proprietários de imóveis de valor histórico, a isenção de pagamento de imposto de renda para o proprietário que demonstrar no INC (Instituto Nacional de Cultura- Perú) da cidade que está investindo na manutenção do imóvel, e finalmente apresenta uma tabela de multas para quem atentar ou negligenciar a conservação de bens patrimoniais com demolições, ampliações, reformas e outras intervenções não autorizadas (INC-Cusco, 2000).

A segunda norma mencionada é o Código Municipal para la Protección de la Ciudad Histórica del Qosqo (Ordenanza Municipal nº 02-A/MQ-SG-92) que é de caráter local e aborda os problemas de conservação da cidade e especificamente do Centro Histórico. Este foi aprovado em 1992 e divide a cidade em 5 zonas: Zona Monumental (coincidente com limites oficiais do Centro Histórico, Mapa 08), Zona Circundante à Monumental, Z. Arqueológica, Z. Ecológica e Z. de Transição (urbanizada após 1950, sem interesse histórico). Para cada zona o código estabelece critérios de conservação da morfologia urbana para imóveis novos, critérios de conservação de imóveis existentes e do ambiente urbano. As especificações do Código são detalhadas e muito

restritivas principalmente para as Zona Monumental e circundante à Monumental o que dificulta sua aplicação na prática. Estas não apresentam graus de proteção diferenciados por setores de importância histórica, o que dificulta a aprovação de projetos de reformas em geral pelos órgãos de controle (INC e Governo Municipal da Província de Cusco). Frente a estas dificuldades, os proprietários preferem agir na clandestinidade ou negligenciar propositalmente na manutenção do imóvel, esperando a ruína para poder demoli-lo sem questionamentos por parte do Governo (Aspectos levantados em Mesas de Discussão para elaboração do Plan Maestro del Centro Histórico de Cusco, 2001).

Tanto as leis Estaduais quanto as Municipais não possuem faculdades suficientes para intervir diretamente na propriedade privada imobiliária (exceto através da desapropriação) do centro histórico de Cusco o que impede combater o descaso dos proprietários. A Constituição Política e o Código Civil Peruano declaram inviolável o direito de propriedade, mas também estabelecem que este direito é exercido em harmonia com o bem-estar e o interesse coletivo. Considerando este “dever social” da propriedade privada, os profissionais participantes da elaboração do Plan Maestro del Centro Histórico de Cusco sugerem a criação de leis que regulamentem e condicionem o exercício da propriedade em imóveis do centro histórico que tem valor histórico mundialmente reconhecido (Entrevista com Arq. Carlos Aguilar, Chefe do Depto. do Centro Histórico do Governo Municipal de Cusco, 2002).

2. SUSTENTABILIDADE DA CONSERVAÇÃO DE CENTROS HISTÓRICOS

O conceito de sustentabilidade urbana tem sido muito discutido e parte principalmente de três “matrizes discursivas”: a Representação Tecno-Material, que aborda os aspectos materiais e energéticos das cidades e a forma que eles são consumidos e utilizados; a Qualidade de Vida, que aborda as condições que favorecem a vida biológica, social e cultural dos habitantes; e a Legitimidade das Políticas Públicas, que associa a insustentabilidade à incapacidade do poder público e seu sistema de gestão e representatividade política para manutenção e transformação da cidade (Zanchetti,2002 apud Acselrad, 1999).

Os programas de conservação de centros históricos entendem-se como um processo contínuo e não como um produto final. Por este motivo se faz necessária a participação constante de agentes que propiciem seu natural desenvolvimento como em qualquer outra região da cidade, claro, respeitando as características que tornam a área patrimônio cultural.

O turismo em áreas históricas urbanas tem sido apontado como uma das estratégias de apropriação de recursos eficaz, mas em muitos casos este tipo de atividade se torna contrária à sua conservação, pois, o ambiente construído com características físicas diferenciadas e valores simbólicos e culturais passa a ser consumidos como mercadorias. Os objetivos econômicos e sociais contemporâneos, presentes neste tipo de atividades precisam ser conciliados com os requisitos básicos para a preservação dos sítios históricos. Estratégias neste sentido que cumpram estes requisitos podem ser consideradas sustentáveis, pois não comprometem a integridade dos bens históricos para o futuro, no entanto conseguem promover o desenvolvimento da região (ROJAS, 1999). Segundo Cervellati (1983) conservar o centro histórico, significa determinar instrumentos e programas de atuação que possam “proteger ou reconstruir a relação original entre a população e o meio físico, entre exigências sociais e econômicas em contínua evolução e o ambiente físico já constituído e fixo”.

Em geral é recomendado que o uso original que o sítio teve historicamente deve ser mantido, pois ele é um dos motivos de sua importância, no entanto a mudança é inevitável, mas deve ser vigiada e regulamentada pelas normas de proteção e os planos urbanos para a região (FEILDEN, 1993). O Centro Histórico de Cusco, como vários outros centros latino-americanos, ainda funciona como pólo principal da cidade e apresenta uma grande diversidade de usos comerciais e de serviços, mas também prevalece sua histórica vocação residencial. Jane Jacobs (2000) defende a diversidade urbana como forma de criar “combinações de uso economicamente eficazes” que permitam o desenvolvimento da região através da oferta de serviços diferenciados para diversos freqüentadores e em diversos horários. O uso e a presença contínua de pessoas também proporcionariam segurança às ruas de bairros residenciais que costumam ser desertas à noite.

No caso do Centro Histórico de Cusco somente o núcleo do conjunto goza da diversidade que atrai freqüentadores tanto de dia quanto de noite, mas cabe salientar que as atividades noturnas são na maioria de barzinhos e danceterias. Estes usos não são compatíveis com usos residenciais, tanto pelo barulho quanto pelas vibrações que danificam o tecido histórico.

As atividades de entretenimento no centro histórico atualmente se limitam às acima citadas e não oferecem alternativas para outras faixas etárias e mesmo para outros gostos. É perceptível a carência de estabelecimentos que possam oferecer entretenimento diferenciado como exposições, shows de dança e teatro ou mesmo restaurantes de comidas típicas nacionais e estrangeiras. Os usos diurnos também são um pouco limitados ao comércio varejista e

empresas relacionadas com a atividade turística. Seria interessante propor outros tipos de usos, que confirmam uma grande variedade aos espaços urbanos, como por exemplo, micro-empresas que precisam de localização central e não podem pagar os altos preços do aluguel de edifícios novos (*ibid.*).

Outra forma de abordagem da sustentabilidade da conservação de centros históricos aponta como fator fundamental à capacidade dos habitantes de contribuir para este fim. Como já foi visto, os cortiços são comuns nestas áreas e os moradores, proprietários e inquilinos, não possuem meios financeiros para fazer manutenção permanente dos imóveis. Nestas condições, intervenções realizadas em áreas públicas ou imóveis residenciais têm pouca expectativa de receber os cuidados necessários por parte dos usuários. A reabilitação física não pode ficar por uma operação imobiliária, mas precisa ser acompanhada por programas de promoção social que ofereça novas possibilidades de emprego e renda para os moradores, e assim a conservação do centro histórico seja um trabalho conjunto e um processo constante.

A participação efetiva da comunidade principalmente na toma de decisões é um fator que pode estimular o comprometimento para alcançar os objetivos do processo de conservação (Declaração de Amsterdã, 1975).

3. ATORES E FORMAS DE ATUAÇÃO

As intervenções em Centros Históricos das últimas décadas demonstram a preocupação de vários setores da sociedade, públicos e não-públicos (ONGs, empresas privadas, comunidade organizada, etc.). O Estado por si só não demonstra capacidade de arcar com os altos custos da conservação das áreas históricas, situação que se agrava com a carença de experiência técnica. Os motivos do setor privado para intervir por conta própria na conservação de edifícios históricos seguem os interesses mercantilistas, tanto é que em muitos casos a condição patrimonial do edifício é utilizada como fator de publicidade. O Estado, como instituição encarregada de velar pela integridade dos bens patrimoniais e dos interesses da comunidade, deve conduzir e regulamentar as ações da iniciativa privada neste campo, já que neste processo se encontram em jogo múltiplos interesses. Este tipo de parceria já é largamente utilizado em cidades européias e é o caminho que estão seguindo os programas de recuperação de Centros Históricos na América Latina (ROJAS,1999).

Existem diversas variáveis importantes em projetos de conservação de centros históricos como as formas de participação de agentes públicos e não-públicos e as áreas de intervenção onde a combinação destes fatores determina a sustentabilidade da intervenção. As áreas de intervenção podem ser: Edifícios Monumentais Isolados ou Áreas Históricas (que podem ser abordadas como ponto de partida para processos de reabilitação urbana); e as formas de participação de agentes pode ser a través de: investimentos diretos do Governo, associações mistas, incentivos para a preservação e formulação de regulamentação adequada (ROJAS,1999).

Edifícios Individuais: São geralmente de uso público e de alto valor para a comunidade e seu restauro e conservação dependem integralmente de investimentos do Estado. É considerada uma intervenção de transição (o que reitera seu caráter temporal e não assegura sua conservação a longo prazo) frente à ausência de consenso social e maturidade institucional para a implantação de intervenções integrais.

Áreas Históricas: Conjunto coerente funcional ou histórico de edifícios e espaços públicos unidos pelo valor cultural e/ou pelo impacto turístico que pode causar. Este tipo de intervenções é mais complexo e requer grandes investimentos e coordenação efetiva por parte das instituições que as promovem, dada a diversidade de atores envolvidos e os longos prazos para execução dos projetos. Este tipo de intervenção tem mais possibilidade de atrair o interesse dos setores privados. As formas de participação dos agentes públicos e privados podem ser:

- **Investimento direto do Governo**: Projetos de preservação onde o governo assume a liderança e as intervenções dependem unicamente dos recursos do mesmo. Estas intervenções são difíceis de sustentar a longo prazo porque não existe comprometimento de outros setores da sociedade nem mesmo participação dos habitantes. O caso da revitalização do Centro Histórico da Bahia (desenvolvido na quarta parte do trabalho), é um exemplo da dificuldade de atingir a sustentabilidade do processo de conservação. O abandono do primeiro projeto de intervenção (Arq. Lina Bo e Arq. Jôao Filgueiras Lima) pela nova administração pública causou a deterioração das obras executadas nos projetos pilotos, a ponto de ter que intervir nas mesmas áreas durante o segundo Plano de Revitalização. Este último atraiu número insuficiente e pouco diversificado de atividades (a maioria de empresas relacionadas ao turismo cultural e recreativo) para revitalizar a economia e dar continuidade ao processo de conservação. Outro aspecto negativo, e ainda mais censurável desta

intervenção foi o deslocamento de grande parte da população residente que não contava com recursos para bancar as benfeitorias nos edifícios do conjunto histórico nem os custos da valorização do solo, produzindo o processo de *gentrification*¹ (WIPFLI, 2001).

Existe a clara tendência de reduzir a intervenção direta do Governo nas áreas urbanas e passaria a ter um papel de facilitador das iniciativas privadas na provisão de serviços públicos (incluindo habitação). Estes aspectos foram levantados nos textos preparatórios para a conferência Habitat II realizada em 1996 em Istambul, e estão justificados pelos resultados de pouco sucesso da produção direta de bens e serviços públicos por parte do Governo (WERNA et. al., 2001). Os projetos para preservação de Centros Históricos comandados pelo governo também apresentam dificuldades que residem principalmente na carência tanto de recursos financeiros quanto de capacidade técnica, de gestão e operação. Mas o Estado precisa continuar oferecendo pelo menos os serviços que são “naturalmente públicos” (pois estes não podem ser restringidos a determinados usuários) como a coleta de esgotos, policiamento, limpeza urbana, iluminação de ruas, etc. A opção de privatizar os outros serviços públicos como água, luz, centros de educação e saúde, etc., apresenta altos riscos de uma parte dos usuários não poder desfrutar de serviços privatizados por causa do preço. Por outro lado, as vantagens de trabalhar junto ao setor privado traz benefícios como a eficiência frente à concorrência, mobilidade de capitais e experiência extras e a redução de perdas ou trabalho improdutivo.

- **Associações público-privadas:** É comum encontrar várias instituições vinculadas à proteção de centros históricos, mas com objetivos e áreas de atuação limitados, como, por exemplo, impedir demolições ou vigiar novas construções em áreas históricas, o que impede adotar soluções mais abrangentes e participativas. Num cenário com este, se faz necessária a implementação de outras formas de arranjo institucional que trabalhem em coordenação com o setor privado (empresas e comunidade) para promover a conservação do patrimônio histórico, dividindo os riscos do empreendimento de maneira que seja criado um comprometimento com a intervenção.

As associações público-privadas compreendem os acordos com proprietários e investidores privados como os que foram feitos em Bolonha, onde garantiram a permanência dos moradores originais no local depois do trabalho de recuperação. Outras formas de associação público-privada são as *Sociedades ou Empresas Mistas*, como a criada em Quito para administrar capitais privados e públicos e destiná-los à recuperação de edifícios monumentais

¹ Palavra inglesa derivada de *gentry*, nome aplicado à burguesia inglesa, que denota a migração de pessoas de classe média a zonas recentemente renovadas da cidade. Em português o termo correspondente seria *aburguesamento*, mas é pouco usado (GLOSSAIRE TRILINGUE SIRCHAL, 2000).

e espaços públicos do Centro Histórico. As ações mais recentes são intervenções piloto em residências para melhorar as condições de vida dos moradores do centro da cidade.

As Empresas Mistas são definidas como pessoas jurídicas que podem associar-se livremente a agentes privados e ao mesmo tempo atuar como órgão executor de projetos do Governo Local. Estas empresas assumem a tarefa da gestão da conservação de áreas históricas e ultrapassam a capacidade de instituições públicas menores nos aspectos financeiro, operativo, técnico e normativo. Também pode ser uma empresa de promoção imobiliária, mas terá a obrigação de destinar os fundos obtidos das obras de reabilitação para novos investimentos na região histórica.

Por exemplo, a cidade de Barcelona tem várias experiências na operação de sociedades de capital misto e um projeto recentemente desenvolvidos é o de melhoria do habitat dos moradores do centro histórico da cidade. Os sócios privados aportam o capital e a experiência em empreendimentos imobiliários, e o Poder Público contribui com terrenos e serviços públicos de infraestrutura, e ambos se beneficiam com a valorização das áreas conservadas. O plano de intervenção foi combinado com programas de apoio à moradia de interesse social, com o qual conseguiram que famílias de renda média e baixa permanecessem no local das intervenções (ROJAS, 1999).

- **Incentivos para a Conservação:** Quando o Governo promove a conservação de áreas históricas por parte do setor privado através de isenções tributárias, subsídios diretos ou direitos especiais para proprietários. Todos estes instrumentos precisam estar bem regulamentados e ser acompanhados de perto pelo órgão municipal que os outorga. Os incentivos tributários para empresas são um mecanismo que se corretamente aplicados em contribuições para conservação de Centros Históricos podem ser considerados como verdadeiros eliminadores de intermediários no processo tradicional de arrecadação e posterior investimento em obras públicas por parte do Estado.

Os subsídios estariam dirigidos aos proprietários dos imóveis, como forma de compensação das despesas extraordinárias de manutenção do edifício com valor histórico que estejam de acordo com a normativa vigente de restauro e conservação. O impacto social desse procedimento é significativo porque promove a apropriação comunitária da conservação de áreas históricas evitando o abandono do imóvel, o que implicaria, a longo prazo, grandes despesas para sua recuperação. É importante motivar à população a participar do processo de conservação de forma permanente, e segundo Eduardo Rojas

(1999) os argumentos mais aceitos são os de manter a identidade e a imagem da cultura dentro de uma tendência globalizante e exaltar o orgulho do patrimônio local.

- **Normatividade de Controle:** são as leis e normas elaboradas pelo Poder Público para proteger o caráter das áreas declaradas patrimônio histórico. Estes documentos têm um caráter passivo, pois esperam que as diretrizes apresentadas para regulamentar a atuação de investidores privados e proprietários de imóveis sejam acatadas. As leis de conservação erroneamente concebidas podem provocar mais danos ao patrimônio desestimulando a manutenção dos edifícios. É recomendado que a normativa de preservação tenha um equilíbrio entre as restrições aos direitos de intervenção nos edifícios patrimoniais particulares e os incentivos que lhes são outorgados de forma onerosa ou não.

Normas de planejamento urbano que não são direcionadas especificamente para a preservação do patrimônio como disposições sobre uso do solo, códigos tributários, etc. são ferramentas importantes que podem também ser usadas em prol da conservação (instrumentos como p. ex. a transferência do direito de construir, previstos em Leis como o Estatuto da Cidade).

A conservação do patrimônio como ponto de partida para processos de reabilitação urbana:

A Carta do Restauro (1972) e a Declaração de Amsterdã (1975) destacam a necessidade dos centros históricos ser reorganizados dentro do contexto urbano, territorial e de suas relações e conexões com o restante da cidade; e sendo assim, uma das formas de preservá-lo é estendendo até ele as políticas de planejamento urbano da cidade.

O planejamento urbano que visa racionalizar o uso do solo urbano e evitar a expansão da cidade em áreas periféricas (o que implica prover quilômetros de redes de saneamento e infraestrutura de serviços) verá no Centro Histórico a oportunidade de potencializar o uso dos serviços urbanos existentes (possivelmente em maior quantidade do que em qualquer outra região da cidade) e ainda aproveitar da melhor forma sua conotação patrimonial. Esta forma de abordagem da preservação de Centros Históricos pode além de propiciar o desenvolvimento da própria área impulsionar a reabilitação de áreas urbanas circundantes (ROJAS, 1999).

Os programas de reabilitação urbana baseados na conservação do patrimônio são uma oportunidade de cooperação produtiva entre o setor público e privado com a intenção de atingir objetivos que de forma independente e no contexto atual seriam dificilmente alcançados. As alianças são capazes de proporcionar garantias recíprocas. O Governo se encarregaria de proporcionar a melhoria de espaços e serviços públicos urbanos (característica dominante em processos de recuperação de áreas históricas) e também o ambiente regulatório em forma de leis e planos de desenvolvimento, o que proporciona um cenário predecível para investidores privados. O setor privado aporta além de recursos financeiros, a experiência no setor imobiliário, o que aumenta as probabilidades de sucesso dos empreendimentos e sua sustentabilidade a longo prazo.

Os impactos sociais, como processos de *gentrification* nas áreas que sofreram intervenções, têm que ser controlados pelo governo através de planos específicos de atenção a famílias de baixa renda com provisão de habitação e promoção de emprego.

O Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID) e os Planos para preservação de Sítios Históricos

O BID, em Informe Técnico do Departamento de Desenvolvimento Sustentável de 1999, proporciona informações para os “clientes” que queiram se candidatar a empréstimos do Banco para preservação do Patrimônio Histórico Urbano. Esta é considerada uma área de intervenção com grande potencial de desenvolvimento econômico e por tanto com maior possibilidade de gerar projetos financiáveis, pois os benefícios econômicos que pode trazer um processo de renovação urbana justificam os altos custos de projetos de restauração e conservação de edifícios históricos.

Os projetos financiados até os anos 90 foram administrados e executados por organismos públicos, e entre eles se encontra o primeiro empréstimo feito para a cidade de Cusco em 1977 com a finalidade de desenvolver o Projeto Integrado de Desenvolvimento Turístico – Plano COPESCO. A partir de 1991 o Banco iniciou uma 2º geração de projetos para conservação de Centros Históricos que pretende também promover a formação de associações público privadas para gerir o processo. Foi o que aconteceu em Quito em 1994, onde uma sociedade de capital misto foi criada para operar os recursos públicos (vindos do empréstimo do BID de US\$ 42 milhões) e privados.

Segundo o mesmo Informe os recursos do empréstimo do Banco podem financiar: investimentos em infraestrutura e serviços públicos (redes de água, coleta de esgotos, luz, arruamento, etc.); melhoria de espaços públicos (controle do tráfego de veículos, sinalização, controle do comércio informal,

etc); preservação de monumentos históricos de importância; contribuição de capital público para associações público-privadas; investimentos públicos para eliminar fatores de contaminação ambiental de áreas históricas; contratação de serviços técnicos para desenho, execução e avaliação de políticas de múltiplos investimentos, assim como criação do ambiente regulatório adequado; fortalecimento de capacidade operativa e de gestão de instituições envolvidas com a recuperação de Centros históricos (previa avaliação da instituição, funções e áreas de ação).

4. HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL NO CENTRO HISTÓRICO

O estabelecimento de um programa de habitação de interesse social nos Centros Históricos apresenta uma série de elementos que o tornam um processo complexo. As dificuldades levantadas com freqüência são o alto custo do solo urbano da região, a renda baixa dos moradores, a possível incompatibilidade deste uso com a conservação do patrimônio histórico, etc. (BONDUKI, 2001). Da mesma forma, existem vantagens de ter o uso residencial na região central por causa da aproximação das pessoas com seus centros de trabalho, o que reduz o uso de transporte público e porque os centros históricos são ricos para a escala humana comparados com cidades contemporâneas.

Em casos como Cusco, está demonstrado que ao longo da história a vocação da região central é majoritariamente residencial, acompanhada de comércio local e pequena indústria. Mas também foi registrada desde o final do século XIX a perda de qualidade nas habitações do centro, o que antes era uma residência unifamiliar (abrigando também os criados da casa) foi subdividida em cômodos para aluguel que passaram a ser ocupados por numerosas famílias transformando-se em grandes cortiços. Nas últimas décadas, por causa do aumento do turismo, houve um aumento significativo de imóveis ocupados pelo setor de comércio e serviços, o que deixou em segundo plano a importância do uso habitacional na região.

Muitos planos de reabilitação de centros históricos abordam este problema e articulam propostas para melhorar da qualidade de vida das pessoas residentes dessas áreas, pois todos reconhecem que é importante manter o uso residencial como parte da estratégia para um esforço de conservação sustentável. Isto quer dizer, famílias aproveitando da localização, da infraestrutura instalada e dos serviços urbanos existentes e ao mesmo tempo se

apropriando do espaço urbano (bairro) e colaborando com sua conservação. Evidentemente, isto é resultado de processo permanente de educação, assim como abertura à participação da comunidade na concepção e execução dos planos de conservação de áreas históricas.

Para melhorar as condições de vida da população residente, estão sendo colocadas em prática propostas de reforma dos edifícios que abrigam cortiços para várias unidades habitacionais adequadas para uso de famílias. Geralmente este tipo de intervenção, por tratar-se de edifícios com valor histórico, torna-se mais cara que a construção de uma unidade habitacional nova. Por este motivo são necessários incentivos que induzam a compra (ou qualquer forma de negociação dependendo do caso) de este espaço com valor agregado tanto pelas benfeitorias realizadas para adequação para moradia quanto pelo seu valor patrimonial intrínseco. Tratando-se de famílias de baixa renda, como é o caso, podem ser assinados subsídios diretos vindos do Governo Central, pois estas seriam despesas muito altas para o governo Local.

Os processo de habilitação de moradias no centro histórico não pode ser somente uma “revalorização imobiliária” com todas suas consequências conhecidas. O centro é considerado além de patrimônio cultural, patrimônio econômico e não pode ser desperdiçado ou entregue ao domínio da especulação imobiliária (FELDMAN, 2001). A preservação de imóveis residenciais precisa estar associada à manutenção da população residente.

IV. EXPERIÊNCIAS DE INTERVENÇÃO EM CENTROS HISTÓRICOS

1. EXPERIÊNCIAS INTERNACIONAIS

BOLONHA – Itália (desde 1969)

A diretriz básica da intervenção no centro histórico de Bolonha foi a preservação física e social do conjunto. Para isto foram combinadas a adaptação das tipologias arquitetônicas antigas à vida moderna sem descaracterizá-las e a conservação da cultura impregnada nos costumes da população que nela residiam. A Administração Municipal da época era comunista e delineou diretrizes diferenciadas dos planos urbanos executados e propostos até então para proteção ao patrimônio histórico; como o combate à especulação do uso solo e imóveis e a melhoria das condições de vida e trabalho das classes desfavorecidas. O Arquiteto Pier Luigi Cervellati trabalhou como coordenador do projeto e os levantamentos físicos que precederam a reforma foram comandados por Leonardo Benévolo.

O Centro Histórico de Bolonha tem 435 há de superfície, 80 000 habitantes (na época) e 32 000 unidades residenciais. Para aprofundar estes dados foram feitos levantamentos físicos e sociais com a finalidade de inventariar os bens imóveis e as condições dos seus habitantes. Foram definidas áreas de importância histórica e tipologias edilícias e para cada qual foram estabelecidos os usos admissíveis. Tipologias:

- A. Grandes Conjuntos Edilícios: Palácios, Igrejas, Mosteiros, etc.
- B. Conjuntos Edilícios pequenos: Imóveis com pátios internos e 10 a 15 metros de frente.
- C. Casa de Artistas: Casas geminadas estreitas com pátios internos e 4 a 8 metros de frente.
- D. Edifícios Particulares: Considerados não apropriados para o centro histórico.

A intervenção nos imóveis foi feita de duas formas: Intervenções isoladas (para categorias A e B) e Intervenções em grupos de edificações (categoria C), pois desta forma seria mais fácil alcançar os objetivos sociais previstos no plano que trabalhando edifícios caso a caso. Foram determinadas 13 áreas de intervenção em grupo, cada uma com planos detalhados para os imóveis e os espaços públicos nela contidos (Foto 30).

Para evitar o deslocamento da população pobre das áreas recuperadas foi desenvolvido, paralelamente, o Plano de Habitação Social do Centro Histórico (Piano di Edilizia Economica e Popolare / Centro Storico - PEEP) que destinou 5 das 13 áreas de intervenção para este fim. As intervenções mais freqüentes foram feitas nas casas de artistas, onde se procurou conservar os elementos arquitetônicos e a tipologia original como a ocupação do lote (profundidade de 30 m com 12m de área construída, as adições foram removidas). Foram montadas alternativas variadas de reforma das casas, combinando flats de até 80 m² e duplex de 100 a 130 m² com banheiros e cozinhas artificialmente ventilados. Até 1977 foram renovados 200 flats para 500 pessoas, construídos equipamentos e serviços urbanos e restaurados monumentos históricos.

A participação da comunidade através de representantes de Conselhos de Vizinhança foi imprescindível para o sucesso do plano de recuperação do centro histórico de Bolonha. As principais demandas e discussões trataram da regulamentação da atividade comercial, construção de creches, pré-escolas, bibliotecas e centros de saúde.

A idéia inicial do PEEP era expropriar todas as casas e depois de reformadas devolvê-las para as cooperativas de inquilinos. Os problemas legais com os proprietários e a falta de recursos financeiros não permitiram que o plano se desenvolvesse desta forma. Os acordos firmados com os proprietários tiveram as seguintes características:

- Indenização pelas demolições para fins de reforma.
- Subvenção de até 80% do custo total da obra dependendo da renda dos proprietários.
- Depois de prazo de 15 a 25 anos o proprietário pode vender o imóvel, mas antes tem que reembolsar o valor total das benfeitorias realizadas em sua propriedade pelo Governo Local. Este último também tem preferência para a compra do imóvel.
- Manter os inquilinos nas novas unidades habitacionais pelo preço do aluguel acordado com o Governo. Permitir a continuidade de atividades econômicas realizadas no imóvel.
- Se violar o convênio o imóvel poderá ser expropriado.

As intervenções realizadas nos imóveis do centro histórico de Bolonha permaneceram residenciais até o começo dos anos 80. A partir desta época houve uma expansão do setor terciário sofisticado da cidade, assim como o crescimento da universidade próxima da área de intervenção, o que provocou o aumento dos alugueis e a

ocupação dos imóveis reformados por estudantes e professores, os térreos foram usados para restaurantes, bares, galerias, livrarias e outros usos ligados à vida intelectual. Hoje, a política de recuperação da área histórica aceita a *gentrification*, mas busca minimizar os impactos sobre famílias de idosos. O centro de Bolonha se transformou num novo pólo de serviços da região (Zancheti, 2002).

QUITO – Equador (Desde 1991)

O centro histórico de Quito apresentava problemas típicos de velhos centros urbanos como a degradação física e social. A localização agrava sua situação, principalmente, pelo excesso de trânsito veicular e de pessoas, já que o centro histórico está situado na parte mais estreita do vale de Quito e comunica o norte e o sul da cidade capital do país. Depois do terremoto de 1987 foi criado o Fondo de Salvamento del Patrimonio Cultural – FONSAL – com o objetivo de recuperar os monumentos históricos afetados pelo sismo. Até 1994 trabalhou com verbas do Estado¹ e pequenas contribuições da UNESCO e os governos de Espanha e Bélgica; mas em 1995 conseguiu empréstimo de 41 milhões de dólares do BID para a execução do Programa de Reabilitação do Centro Histórico. Para administrar e executar as ações do FONSAL foi preciso a criação de uma empresa mista, a Empresa del Centro Histórico – ECH -, facultada para fazer acordos com o setor privado e fundações, receber subsídios do Estado e principalmente intervir em propriedade privada, coisa que o FONSAL, por ser entidade do Estado, não poderia fazer sem antes ter expropriado o imóvel ou terreno.

Os objetivos dos Planos da ECH e do FONSAL pretendiam obter uma área histórica heterogênea, dinâmica, habitável e auto-sustentável, conciliando a preservação e o desenvolvimento. Foram apontadas 5 temáticas:

- Adequação Urbana e Física; recuperação de monumentos históricos e infraestrutura urbana.
- Melhoramento Ambiental; descontaminação da cidade, controle de veículos motorizados.
- Reativação econômica; recuperação de imóveis para locais comerciais, centro de negócios.
- Fortalecimento institucional; assistência técnica aos Municípios para realização das intervenções.

¹ Pela organização político espacial de Equador, quando falamos em Estado nos referimos ao maior ente de governabilidade do país, o que seria equivalente à União no Brasil.

- **Sustentabilidade Social;** este item foi adicionado nos últimos anos e tem assistência técnica direta da UNESCO. Paralelamente à recuperação física, o programa pretende elevar os níveis de vida da população residente, assim como a conscientização de apropriação coletiva do lugar. Outro ponto importante é a participação da comunidade nas decisões para trabalhos de recuperação pela relevância do apoio popular no processo de reconstrução da cidade. Algumas das ações para atender a população foram a criação de instituições de assistência social (ex. de mães solteiras, crianças de rua), postos de saúde e formação de micro empresas para criação de emprego para diversos níveis (ex. coleta de lixo, manutenção de jardins, etc.).

Dentro da proposta de sustentabilidade social foi criado o “Programa Vivienda Solidaria” para a melhoria do habitat da população. Este programa contou com a participação do FONSAL, a ECH e o Governo Municipal que trabalharam com a assistência técnica da ONG francesa Pact-Arim². Os lineamentos do projeto foram definidos com a participação de técnicos nacionais e internacionais em oficinas do “Ateliê Sirchal”, metodologia que elaborou um plano de ações a partir do diagnóstico preparado pelo FONSAL e a ECH.

A metade das residências do centro histórico de Quito eram cortiços superpovoados e em péssimas condições de salubridade. O “Índice de Habitabilidade”³ mínimo estabelecido pela UNESCO é de 15 a 17m²/hab., e na época o registrado para o centro histórico de Quito foi de 5 a 11m²/hab. que poderia ser aumentado se fossem aproveitados espaços desocupados e imóveis destruídos.

Foi realizado o projeto piloto da Rua Caldas 508 que consistia na reforma de um antigo casarão de propriedade do Estado para unidades habitacionais para 14 famílias que já ocupavam o imóvel. O projeto também manteve os espaços destinados ao comércio. Os ocupantes passariam a viver em regime de co-propriedade, com espaços coletivos e privativos (semelhante a condomínio).

A venda das unidades habitacionais reformadas para os moradores foi em parte subsidiada pelo Estado através do Ministério de Desarrollo y Vivienda com fundos provenientes do empréstimo do BID. Os subsídios foram de até 60% do valor da unidade habitacional dependendo da renda do chefe de família. Para efetivar a

² A ONG Pact-Arim é um operador de interesse social que promove o modelo de descentralização de reforma administrativa, coordena ações e obtenção de recursos financeiros variados. Instrumentos: Estudos de Viabilidade, Definição de Perímetros de Intervenção, Melhoria do Habitat, Gestão Imobiliária e Seguimento das ações.

³ Índice definido pela quantidade de m² por habitante em áreas urbanas.

compra os novos proprietários deram uma entrada de 20 a 35% do valor total da unidade (quanto maior o valor, menor a porcentagem) somada ao subsídio do Estado. Para completar o restante foi aberta uma linha de crédito por um banco estatal que parcelou a dívida para ser paga em até 15 anos (PACT-ARIM, 1998).

O custo total da obra ficou por US\$ 221 000,00; com uma média de US\$ 230,00 o m² habitável. A pesar do Estado ter estabelecido um limite de US\$ 180,00 por m² habitável para as empreiteiras que se encarregaram da reforma os resultados foram bem recebidos e considerados muito válidos na condição de projeto piloto. O preço estabelecido inicialmente pelo Estado foi somente de custos de reforma visto que os imóveis que tiveram preferência de intervenção eram de propriedade do Estado (*ibid.*).

Este projeto incentivou o desenvolvimento de propostas para desenvolvimento de bairros com resultados positivos, os quais foram executados levando-se em conta os seguintes aspectos:

- Programa de Desenvolvimento social: geração de emprego, assistência social, saúde.
- Melhoria da Habitabilidade: reforma dos imóveis para criação de unidades habitacionais, tratamento de fachadas.
- Reabilitação de espaços públicos: Arborização, calçamento, praças.
- Equipamento Urbano: Construção de edifícios para habitação e comércio adequados.

Tem vários aspectos a destacar das intervenções no Centro Histórico de Quito. Primeiro, a capacidade de superar as barreiras burocráticas para a gestão da recuperação do patrimônio histórico através da criação da Empresa do Centro Histórico e a concessão de subsídios para a população de baixa renda. Mas os procedimentos utilizados na experiência piloto tornam-se de difícil aplicação em todos os imóveis do centro histórico com características semelhantes, pois os imóveis que sofreram as intervenções eram de propriedade do Estado e não foi necessário o pagamento de indenização por desapropriação, o que não encareceu mais os custos totais das reformas.

Possivelmente os custos seriam reduzidos em intervenções que abrangessem grupos de imóveis de características similares, negociando convênios diferenciados com os proprietários, como foi proposto para as intervenções mais recentes. Neles a ECH assumiria vários papéis: Quando proprietária do imóvel se associa a empresa do setor privado para financiar a reforma do imóvel, com prévia aprovação do plano de uso e rentabilidade da atividade que será desenvolvida no imóvel

restaurado. O convênio pode ser também só nas etapas finais para comercialização ou administração do imóvel. A segunda alternativa é o convênio com o proprietário que queira conservar a propriedade de todo o imóvel. A ECH realiza as reformas e ganha temporariamente o direito de usufruto da propriedade até cobrir os custos do investimento (comodato). Outra alternativa é tutelar intervenções com investimentos da iniciativa privada, assumindo os riscos do empreendimento, por exemplo, reformas para habitação de interesse social.

LIMA – Perú (desde 1999)

A recuperação do Centro Histórico de Lima Metropolitana começou por iniciativa do Governo Municipal, e as primeiras ações foram a revitalização dos principais espaços públicos da zona monumental como praças, parques, jardins e calçadões. Para continuar com as intervenções o Governo Municipal precisou expulsar todos os camelôs que ocupavam as ruas e praças e relocá-los à força fora da zona monumental. Feito isto foi possível a recuperação de novos espaços urbanos, conserto de ruas e calçadas, instalação de mobiliário urbano, aumento da iluminação e áreas verdes além da coleta de lixo e sistema e segurança diferenciados.

A segunda fase foi a recuperação imobiliária, que se limitou ao tratamento de fachadas e “balcones coloniales” (sacadas de madeira finamente talhada) típicos do centro da cidade. Nesta operação participaram empresas e instituições nacionais e internacionais que, através da campanha “Adopte un Balcón”, se encarregaram de financiar o restauro de cada peça.

Os custos da revitalização dos espaços públicos do Centro Histórico de Lima foram arcados integralmente pelo Governo Municipal. Existe o Plan Maestro del Centro Histórico de Lima y Cercado (arredores) que pretende coordenar a recuperação de imóveis tombados e áreas urbanas mais abrangentes. Este plano prevê mudanças estruturais, mas ainda não possui financiamento.

As intervenções feitas pelo Governo Municipal de Lima são válidas pela iniciativa de melhorar os espaços públicos e promover a conservação do patrimônio histórico da cidade, que a princípio, se limitaram a concertos superficiais. As diretrizes de intervenção em centros históricos além da conservação do patrimônio têm como base o desenvolvimento econômico e social da região e medidas radicais como a expulsão de comerciantes informais para fora da área monumental não são muito

condizentes com estes princípios. A recuperação de espaços públicos visa fomentar a volta de investimentos privados na região, o que provavelmente acarretará a expulsão dos moradores mais pobres se não se adotam as medidas necessárias para evitá-lo.

2. EXPERIÊNCIAS BRASILEIRAS

SÃO PAULO CAPITAL

Os programas habitacionais da cidade de São Paulo até décadas atrás, eram caracterizados pela ocupação de áreas periféricas desprovidas de infraestrutura urbana. A escolha da localização dos novos conjuntos habitacionais era justificada pela redução de custos com a finalidade de propiciar à população de baixa renda condições para comprar a casa própria. Isto provocou a expansão descontrolada da cidade e consequentemente a subutilização da infra-estrutura instalada.

Programas habitacionais de interesse social em áreas centrais começaram a ser implementados na década de 90. Data da época a intervenção no cortiço da Av. Celso Garcia, onde os moradores organizados em mutirão⁴ e receberam financiamento da COHAB (Companhia de Habitação) para a construção de um conjunto habitacional no mesmo local do cortiço. O casarão que abrigava 182 famílias foi mantido para ser restaurado e convertido em espaço cultural (etapa ainda não executada) e os quatro blocos do conjunto agora abrigam cerca de 600 pessoas.

A grande concentração de cortiços na região central demandou a criação de outros programas de intervenção como o PAC (Programa de Atuação em Cortiços) da CDHU e conta com o financiamento do Governo do Estado e do BID. O PAC prevê a oferta de moradias com construções novas ou com a reabilitação dos imóveis encortiçados com unidades de 30 a 50 m² que seriam vendidas aos moradores. As formas de financiamento do imóvel mostraram-se incompatíveis com a renda da maioria, o que acarretaria a substituição dessa população por uma de maior renda (se esta estiver disposta a ocupar esses imóveis).

A localização da área central na cidade é o que torna os cortiços do centro uma alternativa de habitação para muitas famílias, pois tem acesso à infra-estrutura urbana e de serviços (trabalho, escolas, postos de saúde, etc.) coisa que na periferia muitas vezes não existe. Isto leva aos proprietários, sem necessidade de fazer

⁴ Auto gestão assistida, neste caso, pelo Governo Municipal (COHAB). Os moradores se organizam e se dispõem a contribuir com a mão de obra e órgão Municipal proporciona acessória técnica, financiamento e coordenação.

benfeitorias no imóvel, a aumentar de forma abusiva os preços do aluguel que acabam sendo semelhantes aos preços por m² de habitações normais. A Prefeitura estuda um programa público de aluguel que visa a oferta de unidades habitacionais adequadas para famílias de baixa renda que tenham esta modalidade como opção permanente ou ocasional. A “locação social” é uma alternativa viável de melhoria das condições de vida dos moradores de cortiço pela possibilidade de oferecer unidades a preço baixo, sendo que, os moradores não têm necessidade de comprar o imóvel, cobrindo o preço alto do m² no centro da cidade, diferente dos preços por m² para aquisição de imóveis na periferia.

Desde 1997 vem acontecendo ocupações em prédios vazios da área central da cidade por movimentos populares organizados, o que demonstra a falta de políticas habitacionais e o abandono dos edifícios nesta área. A Prefeitura do Município de São Paulo está implementando o Programa “Morar Perto” que tem como objetivos fornecer alternativas de moradia para as camadas médias e baixas da população através da ocupação de terrenos vazios e a reforma de prédios desocupados no centro da cidade, inclusive alguns com valor histórico e/ou arquitetônico. Além desses elementos, o centro possui infra-estrutura para atender um número muito maior de pessoas do que atualmente atende. Nos últimos anos edifícios do centro histórico foram recuperados para uso cultural/comercial com o objetivo de atrair investimentos e população, mas foi visto que isto não trouxe resultados eficazes perante a ausência de um projeto que considere todas as questões relevantes da região, como seus problemas sociais, e tornando-se mais uma forma de intervenção dentro de um plano urbano integrado para a cidade.

A Caixa Econômica Federal implementou um programa de financiamento de produção de habitação de interesse social e assinou convênio com a Prefeitura em 2001. O PAR (Programa de Arrendamento Residencial) prevê a compra de imóveis vazios no centro e sua reforma para unidades habitacionais de 27 a 35 m² por um preço não superior a R\$ 32.000,00 por unidade habitacional (incluindo o valor da compra do imóvel, ou seja, quanto maior número de habitações comportar o prédio, mais barato o preço por unidade habitacional). Os imóveis são arrendados aos beneficiários (famílias previamente cadastradas e com renda comprovada de 1 a 6 salários mínimos) pelo valor de 0,7% do valor total do imóvel que depois poderá ser comprado utilizando todos os pagamentos efetuados no prazo máx. de 15 anos. Este programa fez sua primeira intervenção no edifício Fernão Sales, onde foram construídas 54 unidades habitacionais de 28 a 52 m². O valor mensal do arrendamento ficou por R\$ 140,00 mais R\$ 85,00 de condomínio, o que mostra que os moradores têm que ter uma renda de no mínimo 3 SM (comprometendo 37,5% do total somente em habitação). Este tipo de intervenção a pesar de ter um custo de aluguel-compra baixo em relação aos preços de aluguéis da região é ainda inacessível para 2/3 dos

integrantes dos movimentos reivindicatórios de moradia do centro que tem de 0 a 3 SM de renda mensal (Luiz G. da Silva, coordenador de Mov. Moradia no Centro para a Folha, abril 2002).

A participação do Governo é de coordenação das ações do programa, pois as negociações da CEF são feitas diretamente com os dirigentes de movimentos de ocupação de prédios no centro. São eles que procuram assistência técnica no estudo de viabilidade e eventual projeto para o edifício ocupado e os apresentam para avaliação da CEF.

A qualidade das habitações produzidas está evidentemente relacionada aos custos. No caso do Edifício Fernão Sales 61% do valor total da intervenção foi destinado à compra do imóvel, e o restante para as reformas. Para atingir maior qualidade nas intervenções (maior área, ventilação e iluminação naturais, etc.) seria necessário pensar em formas de subvenção pelo menos para a compra do imóvel.

A partir da proposta da aplicação generalizada do programa, aparece o crescimento do valor dos imóveis do centro seguindo a lei da oferta e demanda. Isto não é errado, pois constitui um “conceito básico de mercado livre sobre princípios constitucionais de direito de propriedade” (SANDIM, 2001 in Relatório Final de Comissão de Estudos sobre habitação na área central), mas precisa ser controlado de alguma forma para não tornar inviáveis os programas de habitação de interesse social na região. O Relatório Final da Comissão de Estudos sobre Habitação na Área Central de 2001 propôs a delimitação de ZEHIS (Zonas Especiais de Habitação de Interesse Social) como forma de combater esta especulação, onde seriam estabelecidas regras para incentivar a produção habitacional. As características necessárias para a delimitação das ZEHIS seriam a concentração de cortiços e imóveis desocupados e a baixa densidade populacional. Elas não serão áreas grandes para que possam se misturar no conjunto urbano.

Programas da Caixa Econômica Federal específicos para Centros Históricos:

Para formalizar e ampliar a participação em programas de recuperação de centros históricos a CEF lançou em 2001 o Programa de Revitalização de Sítios Históricos visando à promoção de melhorias das condições urbanísticas, sociais, econômicas, ambientais e culturais nas regiões escolhidas. O programa pretende intervir principalmente na reabilitação de imóveis precários para uso residencial e assim assegurar sua preservação como patrimônio histórico. A CEF além de financiar os projetos vem assumindo o papel de articulador de convênios entre os governos federal e local e o setor privado com a finalidade de somar esforços para alcançar o mesmo fim.

Atualmente a CEF participa da maioria dos programas de revitalização de áreas centrais em cidades de todo o Brasil, e conta com a colaboração de diversos parceiros. No âmbito federal, participa dos programas Monumenta BID e o URBIS/IPHAN, ambos coordenados pelo Ministério da Cultura. O primeiro, procura reunir os componentes necessários para o desenvolvimento sustentável do centro histórico recuperado. Este programa já conta com orçamento de US\$200 milhões (30% empréstimo do BID, 30% do Orçamento Geral da União e o restante do governo local) e cidades como Rio de Janeiro, São Paulo, Olinda, Salvador, Ouro Preto junto a outras 22 serão atendidas por ele. O segundo tem como órgão técnico e executor ao IPHAN, e está voltado para cidades onde seus sítios históricos são tombados no nível federal e é o elemento de desenvolvimento da comunidade. A primeira etapa de implantação será nas cidades de Laguna, Mariana, Pirenópolis e Sobral.

As diretrizes principais da assistência concedida pela CEF foram moldadas com a ajuda de missões técnicas do Governo Francês (Convênio de Cooperação Técnica de 2001). Os estudos nas cidades brasileiras foram realizados com a metodologia denominada “Ateliê SIRCHAL” que consiste na realização de oficinas com a participação de técnicos nacionais e internacionais que, a partir de um diagnóstico elaborado pelos atores da cidade anfitriã (governo ou sociedade civil), determinam um plano de ações concreto para a reabilitação da área estudada. As ações deste plano aprovado por todos são acompanhadas pela CEF.

O SIRCHAL (Sítio Internacional sobre la Revitalización de Centros Históricos de América Latina y el Caribe) é uma rede para a reabilitação de centros históricos patrocinada pela UNESCO, o BID e o Governo da França.

As metodologias francesas de estudos de viabilidade, técnicas de reabilitação, locação social, perímetros de intervenções especiais, relações entre habitação e patrimônio, etc. são adaptadas à realidade latino-americana nos ateliês realizados em cada cidade. No Brasil, atendendo iniciativas das instituições locais, já foram realizados ateliês em Salvador, São Luis e Pirenópolis.

A primeira experiência latino-americana executada do ateliê SIRCHAL foi em Quito – Equador em 1998 dentro do programa Vivienda Solidária do Governo Municipal. Este tipo de programa é interessante pela importância atribuída à questão da habitação de interesse social e às formas de negociação da propriedade do imóvel ou terreno. Ao mesmo tempo, ele é abrangente, e trata diversos aspectos que visam tornar sustentáveis as reformas nos centros históricos.

Estatuto da Cidade:

O Estatuto da Cidade foi aprovado pela Lei nº 10.257 de 2001 e tem como objetivo seguir as recomendações da Agenda Habitat II (Conferência das Nações Unidas para os Assentamentos Humanos) realizada em Istambul em 1996 e da ECO-92 (Conferência Mundial sobre Desenvolvimento e Meio Ambiente, Rio+10)⁵. Para aplicar as determinações do Estatuto da Cidade, os municípios devem incluí-las em leis Municipais decorrentes do Plano Diretor em vigência que determinará também as áreas de aplicação de tais instrumentos legais.

O Estatuto foi desenhado para ajudar a resolver problemas típicos de grandes cidades como a especulação imobiliária, gentrificação e ilegalidade da propriedade e enfatiza os deveres dos proprietários e não somente seus direitos, pois eles são os principais transformadores da cidade.

Para efeitos do trabalho, apresentaremos alguns desses instrumentos que podem auxiliar na implantação de planos de revitalização de centros históricos de cidades médias (até 300 mil habitantes) como é o da cidade de Cusco. O Centro Histórico da cidade é uma área urbana consolidada e abriga as atividades urbanas (e econômicas) mais dinâmicas da região, por estes motivos apresenta riscos de ser descaracterizado e/ou destruído seguindo interesses de particulares. As questões tratadas no Estatuto da Cidade enfatizam na defesa do interesse coletivo acima do particular.

Desenvolvimento urbano e Indução ao uso social da propriedade:

- **Parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, IPTU progressivo no tempo, Desapropriação com pagamentos da dívida pública (Arts. 5º ao 8º):**

Este conjunto de leis está destinado para acabar com o estoque de terrenos ociosos (sub-utilizados ou não utilizados) dentro de áreas urbanas consolidadas e potencializar o uso da infraestrutura urbana instalada.

O Plano Diretor definirá quais as áreas nas que a utilização compulsória será implantada e os respectivos prazos para o cumprimento desta disposição. No caso de São Paulo foi estabelecido o prazo de dois anos para o início da construção. Se esta disposição não for cumprida dentro dos prazos começará a ser aplicado o IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano) de valor crescente no tempo, chegando até no máximo 15% do valor venal do imóvel. É importante ressaltar que este tributo não visa arrecadação e sim a punição do proprietário. Depois de cinco anos de IPTU progressivo no tempo, o Município poderá desapropriar o terreno ou prédio através de pagamento com títulos da dívida pública (municipal) com prazo de resgate de até 10 anos. As áreas desapropriadas depois desse processo serão destinadas a projetos de promoção social. A aplicação deste instrumento é um processo sofisticado e a cidade que o adotar precisa avaliar se tem

⁵ A última realizada em Johanesburgo em outubro de 2002.

realmente problemas com ocupação dispersa. Ao mesmo tempo é imprescindível que o Município possua um cadastro imobiliário atualizado e um sistema de cobranças eficiente.

Para a utilização desta seqüência de instrumentos em sítios históricos devem ser tomados alguns cuidados. O plano de reabilitação deve estudar previamente os efeitos do adensamento nas áreas afetadas e sua capacidade de atender o novo contingente populacional, como Plano de Massas estabelecido por norma pelo IPHAN. Para alguns casos o adensamento pode ser nocivo, mas para projetos que visam aumentar a oferta de imóveis para uso habitacional pode ser instrumento chave.

- **Direito de superfície (Arts. 21º ao 24º):** Este é um convênio entre particulares, quando o proprietário cede o direito de uso do terreno urbano não edificado, imóvel não utilizado ou sub-utilizado em termos estabelecidos em contrato para atender as exigências da edificação compulsória. Este instrumento dissocia o direito de propriedade do solo urbano do direito de utilizá-lo de acordo com as normas urbanísticas da região. Quem usufrui da superfície do terreno paga os tributos que lhe correspondem, assim como as benfeitorias necessárias. Nos sítios históricos este instrumento tem uma aplicação restrita à disponibilidade de terrenos vagos e às normativas especiais da região. O ideal é fazer parte de um plano integrado de reabilitação de áreas históricas e se for da iniciativa privada ser a supervisado pelo órgão municipal competente.
- **Direito de preempção (Arts. 25º ao 27º):** Com este instrumento o Governo Municipal tem preferência frente a particulares para a compra de um imóvel urbano de interesse histórico, cultural ou ambiental. No caso de áreas não construídas, o Município pode destiná-las à construção de conjuntos habitacionais ou áreas de lazer, sempre com o intuito de atender à coletividade. A lei que determina as áreas onde incide a preempção vigora somente por cinco anos.
- **Outorga Onerosa do Direito de Construir (Arts. 28º ao 31º):** Este instrumento permite aos proprietários de imóveis construir acima do coeficiente de aproveitamento estabelecido no Zoneamento mediante o pagamento de valor estabelecido pelo Poder Público Municipal. Este instrumento não se aplicaria para o caso de zonas residenciais (ZERs, antigas Z1) e Centros Históricos. Estes últimos são considerados Zonas Especiais e possuem normativas específicas com o interesse de conservar a paisagem urbana existente e para o caso de edificações novas, não destoar do entorno. A outorga onerosa se aplicaria em setores da cidade passíveis de adensamento e incremento de edificações, gerando recursos para a conservação de centros de interesse histórico, cultural e/ou paisagístico.

- **Transferência do direito de construir (Art. 35º):** Este instrumento visa incentivar a proteção do meio ambiente, da paisagem urbana e do patrimônio arquitetônico em regiões da cidade delimitadas pelo PD. Consiste em transferir o potencial construtivo (coeficiente de aproveitamento) definido pelo Zoneamento não utilizado no imóvel protegido para outro imóvel do proprietário em outra região não protegida (e passível de adensamento) da cidade. O potencial construtivo pode também ser vendido e o cálculo do valor é por m² e depende da região de origem e do destino. O máximo valor de potencial construtivo que um imóvel pode receber é de 50% do que possui na atualidade (ex. se a zona tem c. a. =2, pode aumentar no máximo até 3).

Este instrumento é poderoso, mas ele precisa ser bem regulamentado no PD de cada Município, definindo principalmente as áreas de destino deste potencial, pois os problemas de uma área protegida não podem ser jogados para o restante da cidade. No caso de áreas urbanas pequenas este instrumento é de difícil aplicação visto a pouca dinâmica urbana e econômica, mas também vai depender dos objetivos do PD.

- **Consórcio imobiliário (Art. 46º):** É um convênio entre o Poder Público Municipal e proprietários de imóveis dentro das áreas de edificação ou utilização compulsória dispostos pelo PD. No caso do proprietário não dispor de recursos para a executar reformas necessárias no seu imóvel pode ceder seu direito de propriedade ao Poder Público Municipal que se responsabilizará em realizá-las. Após feitas as benfeitorias, o proprietário receberá o número de unidades imobiliárias correspondentes ao preço do imóvel antes da reforma. Este instrumento precisa ser melhor regulamentado considerando suas várias possibilidades de aplicação, principalmente para a construção ou reforma de unidades habitacionais de interesse social. Também é preciso que o Governo Municipal disponha dos recursos financeiros para execução das obras, e administrativos para gerenciar o destino das unidades.

Governo participativo:

- **Operações Urbanas consorciadas (Arts. 32º ao 34º):** Este instrumento pretende intervir em setores determinados da cidade através de uma série de mudanças urbanísticas estruturais com a participação de proprietários, usuários permanentes, investidores privados e o poder público Municipal. A aprovação da intervenção depende de uma lei específica que regulamenta as ações do Plano de Operação Urbana Consorciada, que além de incluir um EIV deve conter um programa de assistência (financeira e social) para a população afetada com o empreendimento. Este tipo de intervenção visa a preservação ou renovação urbana dos setores escolhidos e tem capacidade de modificar as características do parcelamento, uso e ocupação, coeficientes de aproveitamento, etc.

- **Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV (Arts. 36º ao 38º):** As licenças de construção, ampliação ou funcionamento de empreendimentos e atividade privada passam a depender da aprovação pelo ente Municipal competente do EIV da região. Este estudo prévio deve analisar os efeitos positivos e negativos para o bairro e suas proximidades a partir da implantação do novo empreendimento. Deve contemplar aspectos como a densidade urbana, a capacidade dos equipamentos e infraestrutura urbanos para atendê-la, o tráfego de veículos, as consequências para a paisagem urbana e histórica, etc. Para sítios históricos o IPHAN desenvolveu o INCEU (Inventário Nacional de Configuração dos Espaços Urbanos) que pode auxiliar na elaboração do EIV dependendo da região a ser atingida.

SALVADOR – BAHIA

O centro histórico da Bahia teve dois projetos de revitalização relevantes que se diferenciaram essencialmente pelos novos usos determinados no projeto e pela população à qual seriam destinados estes novos espaços. O primeiro, foi o Programa de Recuperação dos Sítios Históricos de Salvador, de 1986, desenvolvido pelos arquitetos Lina Bo Bardi e João Filgueiras Lima. A pesar da proposta não ter sido executada por completo, foram realizadas algumas intervenções pontuais, como o projeto piloto da Ladeira da Misericórdia que descreveremos mais adiante.

Uma das propostas principais do Programa era a transformação da zona histórica de Salvador no Parque Histórico do Pelourinho, que contaria com administração própria para poder estabelecer medidas que visassem sua conservação. Para a recuperação física da área o plano previa a restrição do trânsito veicular, criação de bolsões de estacionamento, valorização do conjunto urbanístico colonial, iluminação especial, infraestrutura uniforme em toda a área protegida, incentivos fiscais para particulares, etc. Paralelamente à recuperação física da área histórica o plano propunha medidas para fomentar o desenvolvimento social de seus moradores e garantir sua permanência no local com a participação da comunidade na tomada de decisões, obtenção de linhas de crédito para moradores e comerciantes, valorização do potencial produtivo, criação de albergues provisórios durante a execução das reformas, etc.

O projeto da Ladeira da Misericórdia (Fotos 31 e 32) foi implantado levando-se em conta estas diretrizes, e interviu em 3 casarões em estado de deterioro avançado, uma fachada em ruínas e dois lotes vazios (somente as fundações das antigas construções).

Os interiores dos sobrados foram reformados e transformados em apartamentos (um por andar) para abrigar os antigos moradores. Para não interferir no desenho colonial de espaços amplos foram usadas divisórias que atravessam as paredes laterais e se encarregaram de reforçar estruturalmente o edifício. As fachadas foram rebocadas e pintadas de branco, foram mantidas todas as aberturas originais e recuperadas as peças dos caixilhos de madeira.

A ruína dos três arcos, localizada entre dois sobrados, foi mantida para a fachada do novo bar. Este é o espaço resultante de dois contrafortes de argamassa armada que sustentam os dois sobrados dos lotes contíguos e também servem para contenção de barrancos. Os contrafortes são escalonados e cobertos nos topos por vegetação e são formados por painéis ondulados.

O restaurante localizado no terreno vazio também foi construído com este tipo de painéis, mas em formas arredondadas. As ruínas do séc. XVIII fazem parte da fachada do restaurante que tem janelas “rasgadas” sem vidros. A grande mangueira que cresceu entre as ruínas do lote foi incorporada ao projeto e ocupa espaço importante do interior do local, fura o teto e segue acima para sombrear o terraço.

A intervenção na Ladeira da Misericórdia, como todas as pretendidas no projeto, teve um caráter social, e se preocupou em manter a população e a rica cultura local. Já no aspecto físico é notável o uso de estruturas modernas para a estabilização da estrutura antiga com a intenção deliberada de não se confundir com o conjunto colonial, mas com a sobriedade necessária para não ser o destaque da intervenção. O conjunto restaurado, lamentavelmente, não teve a manutenção necessária e foi preciso uma nova intervenção durante o segundo projeto para o Centro Histórico de Salvador, realizado a partir de 1992.

O Plano de Ação Integrado do Centro Histórico de Salvador foi desenhado e executado pelo Governo do Estado da Bahia e o Instituto do Patrimônio Artístico e Cultural da Bahia – IPAC. As diretrizes do projeto se concentraram principalmente na recuperação física dos imóveis e da infraestrutura de serviços. A região do CH foi dividida em três áreas de intervenção:

Área A (sul): Local de origem da cidade, possui vários espaços abertos para acontecimentos político culturais. A elaboração da proposta para esta área levou em conta sua “vocação” e definiu o uso, preferencialmente, para comércio e de serviços, reduzindo e disciplinando o comércio informal.

Área B (coração): Concentra imóveis de maior importância histórica e artística e era o setor menos descaracterizado, concentrava comércio e serviços para atividade turística. A proposta visava incentivar a vocação turística e a implementação de infraestrutura de apoio para visitantes.

Área C (4 e 5): Abriga exemplares da arquitetura religiosa, as fachadas e volumetria do conjunto são mantida, mas os interiores dos edifícios estão em péssimas condições. Existem bairros como Santo Antônio que estão muito descaracterizados. A proposta é prestar apoio ao comércio e serviços do coração da região. A execução do projeto foi rápida (de 1992 até a penúltima etapa em 1997) e dos resultados obtidos destacamos os seguintes:

Espaços públicos e imóveis (Foto 33):

- Rede de água, esgoto, energia elétrica, telefonia, rede especial de combate a incêndios.
- Dois estacionamentos de 120 vagas, postos de informação turística, postos policiais.
- Sistema de coleta de lixo diferenciado, mobiliário urbano com desenho contemporâneo.
- A unidade de intervenção nos casarões foi o quarteirão, com o que conseguiu reduzir até 35% dos custos. As execução das obras foi por regime de empreitada, usando metodologias de restauração, reconstrução, construção, recuperação estrutural e funcional, agenciamento, urbanização, drenagens, paisagismo e outros. Em alguns quarteirões foram usados os pátios internos das casas coloniais para a criação de uma praça semipública no miolo do quarteirão. Isto modificou o desenho urbano colonial, pois foi necessária a abertura de acessos para a praça quebrando o “paredão” de casas enfileiradas assim como a perda dos quintais que serviam para atividades domésticas.
- Foram negociados acordos com os proprietários: *COMPRA*, quando o proprietário não tinha interesse em manter o imóvel; *COMODATO*, o IPAC adquiriu direito de uso de 5 a 10 anos; *TROCA DE IMÓVEIS OU PAVIMENTOS*, desmembramento da propriedade, obras foram trocadas por outro imóvel ou parte dos pavimentos do imóvel reformado; *DESAPROPRIAÇÃO*, quando não se chegou em acordo nenhum.
- As atividades que abrigava o Centro Histórico de Salvador eram majoritariamente de comércio e serviços variados. Em junho de 2000, o valor do aluguel dos imóveis do IPAC ou em comodato era de até R\$ 4,08 por m² para uso comercial e de R\$ 1,47 por m² para residencial (WIPFLI,2001).

População: Os moradores foram cadastrados e a maioria deles foi indenizada para saírem da área de intervenção (quantia variou de acordo com tempo de permanência no local, idade do chefe de família, número de dependentes e situação jurídica). Segundo o cadastro, a renda média mensal da população moradora do centro histórico era

de US\$. 100,00 e se torna compreensível que a maioria tenham aceitado a indenização que variou de 650 a 1140 dólares para se retirar do local. Em contraposição, o número de unidades habitacionais reformadas colocadas à disposição dos moradores que não aceitaram a indenização foi inexpressivo (99 unidades).

No ano 2000 a população do Centro Histórico de Salvador se reduziu a um terço do que tinha em 1980, antes da reforma (IBGE, 1980-2001). Da mesma forma, desde 1991 tem sido apontado um aumento da população de renda maior com a respectiva diminuição da de renda menor (IBGE, 1991-2001). Os destinos da maior parte da população deslocada foram distritos censitários contíguos ao centro histórico que apresentam condições de habitabilidade deficientes.

Custos da obra: As seis primeiras etapas de intervenção do projeto foram financiadas pelo Governo do Estado da Bahia e para a etapa final foi solicitado financiamento do Programa BID Monumenta. Os custos das 6 etapas executadas e do restauro de monumentos tombados somaram US\$ 76.453.088,00 (WIPFLI,2001). A intervenção por grupos de imóveis com graus diversificados de atuação não por imóveis isolados permitiu a redução de até 35% dos custos totais das obras.

O mérito atribuído ao Plano de Ação Integrado do Centro Histórico de Salvador é ter conseguido canalizar importantes investimentos públicos em prol da recuperação do patrimônio histórico do país, mas os resultados do programa como um todo são duramente criticados, principalmente, pela brusca interferência na paisagem tradicional de algumas intervenções e a expulsão da população residente.

A rapidez na execução do plano para recuperação do Centro Histórico de Salvador, não permitiram a discussão do projeto com outros órgãos de preservação como o IPHAN, essa falta de planejamento levou à resolução de problemas durante a obra, que decorreram em mal aproveitamento de elementos originais e dos recursos do restauro e, nos piores casos, perda de documentação arquitetônica e urbanística. Atualmente são necessárias constantes obras de manutenção.

Os problemas de degradação social não foram considerados e se optou por indenizar as famílias residentes para abandonar as áreas de intervenção. Junto com a população foram expulsos os costumes e os usos tradicionais os quais foram substituídos por outros que não condizem com o caráter histórico da região. A melhoria dos espaços públicos e dos imóveis oferecidos a preços baixos pelo Estado facilitou a instalação de empresas e lojas. A intenção de dotar a região central de infraestrutura de serviços, era para atrair turistas nacionais e estrangeiros, mas posteriormente foi constatado que a maioria dos visitantes eram da própria cidade, atraídos pelos postos de trabalho oferecidos pelas novas empresas e também por entretenimento. O Estado, para manter este fluxo de pessoas e garantir a permanência das empresas e lojas

começou a fomentar shows e atividades culturais com regularidade. Esta, além de ser uma forma artificial de manter o fluxo de pessoas na região posto que os antigos moradores foram expulsos, mostra a postura paternalista do Estado para com as empresas que vieram ocupar os edifícios restaurados.

A administração do Estado mostrou ser pouco eficiente por causa da sua atuação isolada ao não promover a restauração dos bens de forma sustentável e permanente. Para execução das próximas intervenções existe a preocupação de não repetir este modelo e pelo contrário, dar ênfase a habitação de interesse social e com participação da sociedade não somente como consumidora e sim como produtora.

Projeto RemeMorar (7º etapa de revitalização do Pelourinho)

O projeto rememorar é uma parceria do Governo do Estado da Bahia, Caixa Econômica Federal, CONDER, IPHAN e a ONG Moradia e Cidadania, que pretende inserir o uso residencial no centro histórico de Salvador.

A experiência piloto deste projeto será realizada em 7 casarões que manterão as fachadas originais restauradas e no interior comportarão apartamentos de 1 e 2 dormitórios. Os apartamentos de 37 a 50 m² serão financiados pelo programa PAR (Programa de Arrendamento Residencial) da Caixa Econômica Federal, que pretende estabelecer as parcelas de R\$ 150,00 a 300,00 mensais. O investimento inicial da CEF para a reforma e construção de 41 apartamentos é de R\$ 1,9 milhões. Para diminuir os custos da reforma, o programa pretende subvencionar os referentes ao restauro da fachada e cobertura, assim como as instalações elétricas com fundos obtidos dos programas de mecenato, criados a partir da Lei de Incentivo à Cultura pelo Ministério de Cultura.

Apleyard, 1979.



Foto 30. Centro Histórico de Bolonha

Wipfli, 2001.



Foto 33.
Pelourinho depois das
intervenções do Plano
de Ação Integrado do
Centro Histórico de
Salvador.

Rprojeto 133, 1990.

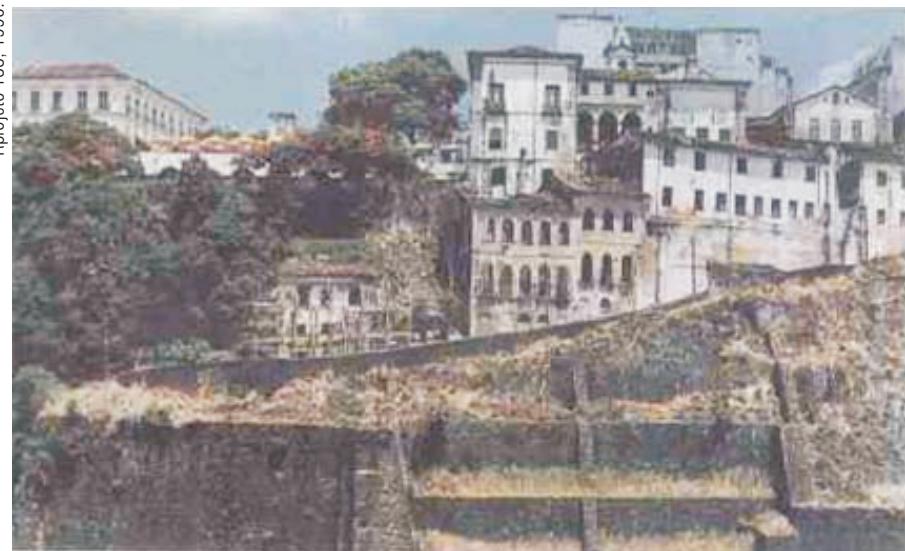


Foto 31 e 32. Ladeira da Misericórdia, antes e depois das intervenções do Programa de Recuperação dos sítios históricos de Salvador.

V. PROPOSTA

PROJETO PILOTO DE REABILITAÇÃO DO EIXO SUDOESTE DO CENTRO HISTÓRICO DE CUSCO: DIRETRIZES DE INTERVENÇÃO

Características do Eixo Sudoeste (Mapa 16):

Este setor se encontra localizado no limite da área oficialmente protegida como Zona Monumental da cidade, e concentra diversas atividades urbanas contemporâneas o que contribui para acelerar sua deterioração, já que não está recebendo a manutenção adequada.

Dentro da área escolhida ainda se conservam valiosos conjuntos de edificações patrimoniais pré-hispânicas, coloniais e republicanas e ainda prevalece seu caráter residencial. Os estabelecimentos de comércio e serviços da área (exceto a estação São Pedro) servem principalmente aos moradores deste setor do centro histórico e alguns, como o Mercado Central também ao restante da cidade, ou seja, não estão direcionados especialmente aos turistas, como acontece no setor nuclear. Este é um dos motivos pelo qual não são tomados os cuidados necessários para sua conservação, pois os moradores e pequenos comerciantes não dispõem de meios financeiros suficientes para investir em melhorias das edificações que ocupam. O poder público tampouco investe nestes setores por estes não constituir os atrativos turísticos monumentais mais notáveis do centro histórico, mas possuem um conjunto homogêneo de casarões, que apesar de ter reconhecimento pelo seu valor histórico e ainda fica sob total responsabilidade dos proprietários.

A seguir serão citadas algumas características específicas da área de intervenção:

- Seguindo a setorização realizada pelo levantamento da ONG Guamán Poma, dentro da área de intervenção se encontram três setores (Mapa 09): O extremo norte, faz parte do Setor VI (ou Grupo C) chamado também de setor nuclear do Centro Histórico; o Mercado Central pertence ao Setor VII (do Grupo B); os quarteirões ao longo da rua Hospital pertencem ao Setor I (do Grupo A); e tem também a área a partir da Estação São Pedro que não pertence mais à Zona Monumental, segundo o Código Municipal (O. M. Nº 02-A/MQ-SG-92).

- A densidade média do Grupo A é de 204,14 hab/há e a do Setor I especificamente é maior, chegando a 221,25 hab/ha (Tabela 01)¹. Como já foi mencionado este setor é predominantemente residencial.
 - No Setor I, 33,9% das edificações estão ocupadas somente pelos proprietários, 29,6% somente por inquilinos e 31,7% por ambos ao mesmo tempo. Isto é, a maioria dos imóveis ainda é comandada pelos proprietários, mas os pesquisadores da ONG Guamán Poma de Ayala apontaram a diminuição dessa quantidade nos últimos quinze anos, o que mostra que este setor pode seguir o mesmo caminho que o Setor VI (nuclear), e perder sua característica residencial. A condição de uso dos imóveis está praticamente dividida em três partes iguais, o que exige de qualquer proposta de reabilitação imobiliária a versatilidade necessária para poder negociar com os diversos tipos e condições de moradores.
 - Os edifícios pertencentes aos Grupos C e B, são as igrejas e conventos de San Francisco e Santa Clara, de propriedade e uso das congregações, o Colégio Ciencias, de propriedade do Governo Central (Estado), e o Mercado Central, de propriedade do Governo Local.
 - Os lotes matrizes encortiçados do Setor I representam 75,5% do total, e supera largamente a média do Grupo A ao que pertence (Tabela 11). Esta precariedade da maior parte das habitações deste setor se vê agravada com a falta de serviços de saneamento, pois só a metade dos prédios conta com água e esgoto (Tabela 12). Estes fatores somados ao valor patrimonial do setor justificam a urgência de intervenções que visem melhorar a qualidade do habitat da população residente, sendo esta uma das formas de conservar o patrimônio cultural (Mapa 12).
- As edificações patrimoniais da área de intervenção se dividem em dois tipos: Os edifícios monumentais (Igrejas e Conventos de San Francisco, Santa Clara e San Pedro) e os edifícios civis menores, com imóveis coloniais (alguns com muros de transição, Foto 34) e republicanos (Mapa 13). Segundo a Tabela 13, 39,7% dos lotes matrizes do Setor I ainda conservam este tipo de edificações tradicionais, mas a maioria delas está encortiçada e em mau estado de conservação.

¹Observando o Mapa 10 que define as densidades por quarteirão veremos que este número pode estar subestimado, já que o cálculo considerou o quarteirão inteiro da Estação San Pedro (densidade bruta) e não somente as áreas ocupadas por residências, chegando a uma das densidades mais baixas do centro histórico. Já todos os quarteirões contíguos e também pertencentes ao Setor I (Mapa 09 e 10) possuem densidades acima de 200 hab/ha, inclusive um deles supera os 400 hab/ha. Para não desconsiderar esta observação, adotaremos 300 hab/ha como densidade média do Setor I.

O eixo SO, escolhido para área de intervenção, era o trecho inicial de um dos quatro caminhos que partiam da cidade incaica, o caminho do Contisuyo (Mapa03). Atualmente, este percurso está ocupado pelas ruas Santa Clara e Hospital onde podem ser apreciados muros incaicos como o do antigo terraço de cultivo, chamado de “Andén de Chanapata” com aproximadamente três metros de altura (Foto 35).

- As ruas Tupac Amaru, Santa Clara, Ccascaparo e General Buendia, próximas ao Mercado Central, estão ocupadas por comerciantes informais (Mapa 14), inclusive em algumas delas já não é mais possível a circulação de veículos (Foto 36).

Recomendações para Intervenção:

As propostas apresentadas aqui partem do princípio que o patrimônio cultural da cidade pode e deve fazer parte da vida cotidiana das pessoas que nela residem. Para isso, o melhoramento do habitat proposto nos programas de recuperação de áreas históricas, deve partir do estabelecimento de programas de promoção social, que visem a difusão da educação e cultura, assim como o fomento ao emprego para a população. Se a intenção é reverter os processos de declínio urbano é preciso melhorar a qualidade de vida (nos aspectos econômico, social, cultural, organizativo e político) dos envolvidos, pois a formação do tecido urbano está condicionada às relações da sociedade ao longo da história.

Paralelamente ao sistema educativo formal deve ser implementado um programa que procure conscientizar a comunidade, tanto para conhecer os valores intrínsecos do patrimônio, e preservá-lo, quanto para participar da formulação dos planos de intervenção da área. Os programas de promoção do emprego podem incentivar à criação de micro empresas como restaurantes de comidas típicas, oficinas de artesanato, e outros que ofereçam serviços mais diversificados, aproveitando o potencial do centro de uma cidade como Cusco.

As recomendações para intervenção no Eixo Sudoeste expostas a seguir foram desenvolvidas a forma de um projeto piloto de reabilitação para o Centro Histórico de Cusco, pois como foi visto, este setor apresenta diversas condicionantes que o tornaram uma das áreas mais problemáticas.

RECOMENDAÇÕES A NÍVEL URBANÍSTICO: RECUPERAÇÃO DE AMBIENTES URBANOS

1. Reordenamento Viário

a. Pedestrianização do Eixo Sudoeste e ruas próximas:

Atualmente todas as ruas do centro histórico são abertas para tráfego de veículos de passeio e tem algumas restrições para veículos de transporte de passageiros nos principais pontos turísticos (Mapa 14). Na nossa área de intervenção e suas proximidades não há nenhum tipo de restrição, e nelas circulam autos, ônibus e lotações, provocando conflitos também no tráfego de pessoas.

O arco de Santa Clara (Foto 37) se tornou ponto crítico na circulação, pois permite a passagem de um ou no máximo dois autos ao mesmo tempo e apesar de ter ruas largas de ambos lados, gera engarrafamentos. As ruas largas das quais falamos são a rua Santa Clara e sua continuação na Praça San Francisco, mas estas não permitem a fluidez no trânsito, visto que não tem continuação com a mesma largura (Mapa 17).

Continuando no eixo Sudoeste, a rua Hospital é a principal via de saída do centro histórico para o cemitério e os bairros contíguos. Esta rua tem uma largura de pouco mais de três metros e calçadas estreitas o que dificulta o tráfego de carros e apresenta riscos para os pedestres que geralmente ocupam também a rua para circular (Foto 38).

A proposta de pedestrianização do Eixo Sudoeste e ruas próximas leva necessariamente a pensar em estender esta medida para o restante o centro histórico e poder fechar um sistema mais coerente de circulação de carros e pessoas em volta e através da região. O Mapa 14 mostra que atualmente o trânsito de veículos é permitido em todo o centro histórico e o Mapa 15 mostra como poderia ser a circulação contando com a pedestrianização das ruas principais e as que não tem capacidade de suportar o trânsito de veículos. Estas proposta visa principalmente a melhoria dos espaços urbanos e conservação dos edifícios patrimoniais.

Os espaços exclusivos para pedestres favorecem à percepção do lugar (luzes, espaços, cores, texturas e símbolos) pelas pessoas podendo contribuir para identificar-se com ele. Estes espaços também constituem ambientes adequados para o convívio urbano, uma “socialização” que ao mesmo tempo incentive a manutenção do lugar e a vida social da comunidade. Outras vantagens na criação de áreas livres de tráfego de veículos são a redução do ruído e poluição do ar, maior segurança e

criação de espaços atrativos nos quais crianças podem brincar e idosos se encontrar, incentivo ao trânsito de bicicletas e outras formas não poluentes e que pouparam energia, e finalmente a valorização das propriedades (que deve ser tratada de forma adequada para não provocar a expulsão dos moradores).

b. Vias de acesso:

O Centro Histórico é ainda o maior núcleo de comércio e serviços da cidade, concentrando centros de trabalho e também um bom número de escolas. Por estes motivos, muitas pessoas se deslocam diariamente para o centro, vindo principalmente dos setores Sudeste da cidade. Atualmente a via de acesso ao centro mais usada é a Av. Sol, inclusive pelos veículos de transporte coletivo até o limite da área de restrição, onde desviam para as ruas Ayacucho ou Afligidos (Mapa 14).

A proposta de pedestrialização do eixo sudoeste deveria fazer parte de um projeto que se estendesse pelo centro histórico todo ou pelo menos no Eixo de Procissões (Mapa 6) e travessas. Desta forma a Rua Hospital seria uma via de acesso para o conjunto histórico para as pessoas que vem desde o setor sudeste da cidade pela Av. Ejército (Mapa 17). Esta avenida coincide com o percurso da linha férrea e é relativamente nova (6 a 7 anos), mas ainda não muito usada. Possui quatro faixas de circulação e canteiro central o que a torna mais que apropriada para circulação de veículos de transporte coletivo e outros mais pesados.

O abastecimento do Mercado Central poderá ser feito pela parte baixa da rua Ccascaparo, que se comunica diretamente com a Av. Ejército através da rua General Buendia. O acesso de veículos para as proximidades do Mercado também pode ser feito pelas ruas Qhasqhaparu (continuação da Ccascaparo) e Calle Nueva (Mapa 17).

c. Estacionamentos:

Atualmente o centro histórico não comporta nenhum lugar apropriado para estacionamento de carros. A praça San Francisco possui alguns lugares reservados para este fim (aprox. 40 vagas), mas são insuficientes e interferem na paisagem (Foto 39).

O Governo Local e o INC sugerem a construção de uma garagem subterrânea, baseados nas propostas apresentadas para um concurso de revitalização da praça San Francisco em 2000. A praça está inserida na área histórica, que num cenário ideal seria exclusiva para circulação de pedestres, mas considerando pelo menos “eixo de procissões” como tal, os conflitos gerados com entrada e saída de veículos e os pedestres seriam um motivo para repensar a forma que seria executado este projeto.

Como parte da proposta de otimização do espaço da Estação San Pedro que será desenvolvida mais adiante, sugerimos a construção de um estacionamento com 394 vagas. Sua localização é favorecida, pois se encontra às margens da Av. Ejército e fora dos limites do centro histórico, mas muito próximo de pontos como o Mercado Central e o Eixo de Procissões (Mapa17).

2. Equipamento Urbano e Valorização da Paisagem

a. Comércio informal:

Um dos principais problemas que apresenta nossa área de intervenção é a grande quantidade de comerciantes informais, principalmente ao redor do edifício do Mercado Central. Estas barracas oferecem todo tipo de produtos, pois estão principalmente direcionadas para o público local. Ocupam ruas e calçadas produzindo todo dia grandes quantidades de lixo sem contar a ameaça pelo uso clandestino eletricidade dos postes de iluminação pública, o que constitui um grande risco de incêndios (Foto 36,40,41)

Foi desenvolvida uma proposta de reaproveitamento do pátio ferroviário da Estação San Pedro (do lado da Igreja com o mesmo nome), e ela conta com espaços destinados à instalação de barracas, com condições básicas de segurança e conforto. Este projeto também contempla nova localização para a estação, estacionamentos e alguns espaços destinados para atividades comunitárias.

O objetivo geral do nosso trabalho pretende contribuir para a melhorar as condições de habitabilidade do centro histórico de Cusco, e o projeto da Estação San Pedro representa essa intenção ao contemplar a reabilitação dos ambientes urbanos paralelamente a melhoria das condições de trabalho dos moradores, visto que boa parte dos comerciantes ocupa os cortiços das áreas vizinhas. Certamente, esta proposta não pretende ser a única solução aos problemas que apresenta o Eixo Sudoeste, visto que esta faz parte de um conjunto de diretrizes de um projeto piloto, onde foram abordados os problemas mais urgentes da área no âmbito urbano.

Projeto de Otimização dos Espaços da Estação San Pedro (Consultar Plantas, Cortes e Elevações):

O projeto de intervenção pretende ocupar parte do miolo do quarteirão da Igreja San Pedro, atualmente para uso exclusivo da Estação Ferroviária San Pedro. Os trens que partem desta estação tem como único destino a cidade de Águas Calientes, a mais próxima do conjunto arqueológico Machupicchu, o que a torna muito freqüentada por turistas. Os horários de maior movimento durante o dia são os da saída e chegada do trem, as 6:00 am e as 19:00 pm respectivamente, e o restante do dia quase não tem movimento, pois existe outra estação mais ao sul (final da Av. Ejército) de onde partem os trens para outras cidades.

Este foi um dos motivos que nos levaram a pensar em otimizar o espaço destinado à estação e o pátio ferroviário e aproveita-lo para outros usos. Outro motivo foi sua localização, de frente para o Mercado Central, muito próxima do eixo de procissões, e também aberta para Av. Ejército (Mapa 17).

As características topográficas do terreno permitiram o melhor aproveitamento do espaço, e o projeto se desenvolveu em três níveis (Figura 12). Ao nível da Av. Ejército (mais baixo) estão a estação e o segundo estacionamento; no intermediário o primeiro estacionamento e os acessos pela rua General Buendia, e no nível da rua Ccascaparo (mais alto) está o espaço destinado aos comerciantes.

Acessos e Circulação: O conjunto tem três acessos para pedestres, localizados nas ruas Ccascaparo, Ejército e Gen. Buendia. Nesta última também se localiza a entrada e saída de veículos para os estacionamentos, pois ela se comunica diretamente com a Av. Ejército.

O acesso principal para o conjunto continuará sendo o que era originalmente para a Estação, na rua Ccascaparo. Acreditamos que continuará sendo o mais usado, pois o fluxo de pessoas, e principalmente de turistas segue o eixo de procissões. Isto torna o centro comercial parte do percurso até a plataforma de embarque da estação. A fachada atual desta entrada será mantida, pois, apesar de não fazer parte da Zona Monumental, ela já faz parte da paisagem deste setor da cidade.

A entrada da rua Gen. Buendia além de ser um acesso direto para a Estação e o Centro Comercial, comunica ambos espaços por meio de rampas. Este seria adequado para a circulação de deficientes físicos e pequenos carrinhos de carga, usados geralmente pelas pessoas que trabalham comercializando produtos em Machupicchu e precisam se deslocar várias vezes por semana até lá.

Foram previstas outras duas formas alternativas de comunicar estes dois níveis; são os elevadores, localizados no extremo esquerdo do centro comercial e a escada helicoidal, próximas do elevador. Esta escada segue a projeção do vão de iluminação e ventilação do corredor de acesso à estação.

O acesso da Av. Ejército chega diretamente na plataforma de embarque da estação.

Todos os acessos pretendem ser abertos ao público, e desta forma comunicar as ruas que circundam o quarteirão e incentivar a passagem de pedestres pelo centro comercial e os outros espaços programados na proposta. O controle de pessoas que usam o trem pode ser realizado somente no ingresso aos vagões ou dentro deles, como vem sendo até agora.

Centro Comercial (Fig. 13): Este espaço está destinado a instalação das barracas dos comerciantes que atualmente ocupam as ruas do Eixo Sudoeste e proximidades do Mercado Central. A intenção é não afastá-los do antigo local de trabalho e liberar as ruas para o trânsito fluído.

O centro comercial é um espaço aberto, onde podem ser instaladas mais de 500 barracas, seguindo as dimensões especificadas no desenho (Fig. 14). No mesmo nível, foi prevista a reforma das pequenas áreas construídas da antiga estação para banheiros e também foram reservados espaços para restaurantes.

Estação (Fig. 15): A plataforma de embarque da estação se estende por trás das casas construídas de frente para avenida Av. Ejército. Optou-se pela manutenção de todas as edificações ao redor do conjunto para evitar transtornos para os moradores e todas as despesas do processo; visto que foi possível chegar numa solução prescindindo destas áreas.

O sistema de chegada e partida dos vagões é pouco usual. Atualmente o trem se movimenta com duas locomotivas (uma em cada ponta), pois ele precisa fazer percursos em zig-zag para subir os morros mais íngremes (Mapa 14) e desta forma também entra e sai da estação. O desenho dos trilhos da proposta para instalações da nova estação leva em conta esta característica, mas também prevê o retorno da locomotiva e/ou vagões através de um eixo de rotação bastante usado em estações com espaços limitados. O projeto da estação também conta com um pátio ferroviário menor para manutenção de locomotivas e outras atividades. Do lado do pátio, foram localizadas as dependências da empresa que administra a estação (Perú Rail).

A plataforma de embarque será coberta por um treliça de madeira e telha cerâmica.

Estacionamento: Foram programados dois níveis de estacionamentos, no primeiro subsolo tem 190 vagas e no segundo 204. A ventilação é feita por duas aberturas circulares no primeiro subsolo e no centro comercial; e também por fendas laterais ao longo dos muros de arrimo dos subsolos. A estrutura é de concreto armado.

Os acessos de pedestres aos estacionamentos são dois: um deles sai diretamente para o corredor de acesso à estação e a outra localizada no outro extremo, próximo da entrada principal do centro comercial.

Outros espaços: Dentro do conjunto foram programados alguns espaços para uso da comunidade em geral, principalmente os moradores de áreas vizinhas. No nível do centro comercial está o acesso principal para um edifício destinado a atividades de pequenas empresas, cursos de capacitação, atividades culturais, etc. Os ambientes se distribuem nos três níveis do edifício e ao redor de um pátio que serve para ventilação e iluminação. Do lado, e ainda no nível do Centro comercial, foi previsto um pequeno anfiteatro, para reuniões, exibição de filmes e outras atividades para a comunidade. Estes espaços podem ser administrados pelo Governo Local, o INC e/ou outros órgãos públicos que venham a participar das intervenções no centro histórico.

O corredor de comunicação do centro comercial, estacionamentos e estação é um espaço amplo, que pode ser aproveitado para pequenas exposições (Fig. 16).

3. Espaços públicos:

A pedestrialização dos espaços é o primeiro passo para a valorização do ambiente urbano. Ao longo do eixo Sudoeste encontramos elementos que merecem ser valorizados como Arco de Santa Clara, o terraço incaico de Chanapata e os muros incaicos nas casas da rua Hospital, além dos elementos que compõem a paisagem como o conjunto de casas tradicionais, igrejas e praças.

A rua Santa Clara está localizada no meio desse conjunto, e possui uma largura considerável que pode ser aproveitada com a instalação de alguns equipamentos urbanos que a tornem mais convidativa para passagem e até permanência das pessoas que transitam diariamente por esta via (Fig. 17). Os equipamentos típicos de calçadões de pedestres podem também ser usados como área de descanso e lazer da comunidade, e sua disposição precisa levar em conta a paisagem que os envolve de forma que não se transformem em interferências para a visão ou circulação.

Outro aspecto que precisa ser regulamentado para contribuir para a melhoria da qualidade dos ambientes urbanos é o sistema de sinalização e comunicação visual dos espaços públicos e de estabelecimentos comerciais do Centro Histórico. Atualmente não existe normativa adequada para a publicidade de lojas, o que se reflete no uso indiscriminado de placas, cartazes e outros elementos que cobrem batentes de portas, sacadas e janelas (Foto 42).

Observamos também que o sistema da distribuição de energia elétrica não usa postes, e os cabos estão presos às fachadas das casas, embaixo do beiral. Isto além de apresentar riscos de incêndios, descaracteriza as fachadas das casas (Fotos 43 e 44). Em alguns setores a rede de iluminação pública é feita por redes embutidas no passeio, e seria adequado que a distribuição de energia elétrica para as casas também seja feita desta forma (Foto 45).

4. **Equipamento de Cultura e Lazer** (Mapa 17):

Os espaços destinados a áreas de lazer neste setor são poucos, entre eles estão o Parque Humanchata e a Praça San Francisco. Foram pensadas algumas saídas que possam oferecer alternativas de lazer para a população residente no Eixo Sudoeste.

Existem duas grandes escolas estaduais na praça San Francisco, o Colégio San Francisco e o Colégio Ciencias. As quadras que elas possuem poderiam ficar abertas para a comunidade durante os finais de semana.

Outro lugar apropriado para atividades culturais pode ser átrio frontal da Igreja San Francisco, que é extenso e é compartilhado com o acesso ao Colégio Ciencias (Foto 46). Parte deste espaço atualmente está ocupado por canteiros de plantas menores que podem ser remanejados. Sua localização em frente à praça é privilegiado e já se constitui como lugar de encontro de estudantes depois das aulas, comícios políticos, greves, etc. Já que o espaço se mostra adequado para estas atividades, podem ser fomentadas também atividades culturais e de lazer com público alvo diversificado.

Do lado, a praça San Francisco (Foto 47) possui canteiros com diversos exemplares da flora andina, mas as placas informativas são insuficientes e pouco visíveis. Este espaço é ainda pouco usado pela comunidade, pois se transformou no principal estacionamento da região. Com a pedestrialização, as calçadas da praça recortadas para o estacionamento de carros podem ser recuperadas para uso dos pedestres, oferecendo mais espaço para realização de feiras de todos os tipos (artesanato, livros, comidas típicas, etc.) em dias programados (Fig 18).

Os Conventos de Santa Clara e San Pedro são grandes instalações sub-utilizadas e podem ser aproveitadas para galerias, bibliotecas e atividades que não congreguem grande número de pessoas ao mesmo tempo. As igrejas, depois de restauradas podem ser abertas para visitação de turistas, como está sendo feito em La Merced.

RECOMENDAÇÕES A NÍVEL EDILÍCIO: REABILITAÇÃO DO TECIDO URBANO

1. Grandes conjuntos Edilícios

a. Igreja e Convento San Francisco:

O conjunto dos padres franciscanos foi terminado em 1652, possui duas fachadas e torre única e foi feito todo em alvenaria de pedra, estilo barroco espanhol antigo. A congregação guarda um grande acervo de pinturas da escola cusquenha de autores mestiços, entre elas uma tela de 12x9 m sobre a genealogia da família franciscana. A igreja possuía um átrio para cada fachada, mas o lateral foi cortado para construir o desenho atual da praça San Francisco da qual também foi removido o cruzeiro característico localizado frente às igrejas franciscanas. Na parte posterior do convento foram construídas as instalações do colégio San Francisco, este atua em regime semipúblico, pois recebe verbas do governo central, mas é administrado pelos padres da congregação (Fotos 39 e 48).

b. Igreja e Mosteiro Santa Clara:

O conjunto foi fundado em 1558, sendo conhecida por ter sido construída por mestres de obras mestiços e índios. Possui um luxuoso altar mor e retábulos com espelhos venezianos. Este conjunto ocupa boa parte do miolo do quarteirão e tem acessos pela rua Santa Clara e Concevidayoc (Mapa 16). No período republicano, depois de 1821, foram construídos os imóveis situados ao redor do convento também ligados à congregação, mas atualmente tais imóveis são ocupados por comércio e serviços. A proximidade com o Mercado Central provocou a invasão da calçada da fachada principal da igreja por camelôs, assim como a rua Túpac Amaru onde já não circulam carros (Foto 35).

c. Igreja e Convento San Pedro:

O conjunto foi edificado em 1668, no local do antigo “Hospital de Naturales” (antigo hospital para índios) que deu origem ao nome da rua em que se situa. Também foi construído em alvenaria de pedra, seu interior é também sóbrio e elegante. Esta igreja está localizada em frente ao Mercado Central e do lado da Estação Ferroviária e por causa da constante atividade ao seu redor se encontra um pouco desvalorizada (Foto 49).

Todos estes conjuntos religiosos foram restaurados e tiveram suas estruturas reforçadas por instituições do governo depois do terremoto de 1950. Atualmente o INC mantém um convênio com a Agência Espanhola de Cooperação Internacional (AECI) que tem por finalidade a preservação de conjuntos monumentais do Centro Histórico de Cusco. Trata-se do “Programa de Preservación del Patrimonio Cultural de Iberoamérica” que oferece assistência técnica e financeira para intervenções com a finalidade de recuperar bens patrimoniais pertencentes a “história compartilhada por Espanha e Iberoamérica”. Para obter financiamento, o poder público, através do INC, deve manifestar o interesse em recuperar determinado bem, que seja necessariamente de uso público, e depois de avaliação a AEKI aprova financiamento para as obras, sendo que este é totalmente administrado pelos escritórios filiais da instituição na cidade de Cusco. Atualmente, a AEKI está participando da recuperação de vários edifícios como o Antigo Hospital dos Betlemitas (na praça Almudena) e na Igreja e Convento La Merced (Foto 50).

Achamos imprescindível continuar contando com o apoio de instituições privadas que contribuam para a conservação do conjunto histórico, apesar dessas intervenções serem isoladas e direcionadas especificamente para edificações monumentais. As igrejas e Conventos inseridos na área de intervenção deste trabalho também são passíveis de restauração através de convênios como este. Mas, existe uma ressalva que achamos necessário levar em consideração para intervenções futuras. Como foi mencionado acima, os projetos de restauro dos conjuntos arquitetônicos são comandados por profissionais e técnicos forâneos. Os profissionais peruanos devem também participar não somente na execução e no fornecimento de mão-de-obra, mas também da coordenação e da tomada de decisões nestes processos. Esta observação se faz com duas intenções: capacitar profissionais peruanos e resguardar o patrimônio nacional (já houve casos de serem extraídas, “legalmente”, peças originais e levadas para museus no estrangeiro, deixando réplicas em substituição).

A restauração das igrejas e conventos dentro da área de intervenção permitiriam sua abertura para visitação de turistas, onde o INC se encarregaria de fixar as taxas correspondentes. Atualmente existe uma diferenciação nos preços para turistas nacionais e estrangeiros, mas ainda não está abolido o pagamento para moradores da cidade. Esta barreira promove a segregação das pessoas que não podem pagar para visitar os atrativos turísticos da própria cidade em que moram, além de prejudicar a educação e a formação de consciência referente à conservação do patrimônio, visto que este se torna um objeto imaginário e desconhecido.

d. Mercado Central:

As dependências do Mercado Central ou Mercado Ccascaparo foram construídas na década de 50, tem estrutura de concreto armado e cobertura de pranchas metálicas onduladas (Foto 51). Este é o principal mercado que abastece a região, e é conhecido por oferecer todas as variedades de produtos agrícolas típicos dos vales alto-andinos. Por este motivo, é freqüentado também por alguns turistas, a pesar de ser avisados das continuas ocorrências de roubos, dentro e nos arredores do mercado, facilitados pelo tumulto do lugar. Ao redor do mercado estão instaladas quase que de forma permanente inúmeras barracas de camelôs, oferecendo diversos tipos de produtos, não somente artesanato ou produtos alimentícios, isto é porque o público alvo é os moradores da região e não somente os turistas.

Entre os principais problemas do Mercado Central e seus arredores apontados pela Companhia de Abastecimento de Energia Elétrica local (OSINERG), são as instalações elétricas precárias que são puxadas diretamente dos postes de iluminação pública pelos comerciantes para iluminar suas barracas, o que constitui uma ameaça de incêndio em potencial. Uma das alternativas propostas é a retirada de todas as barracas localizadas ao redor do mercado, passando a ocupar outros espaços apropriados para este tipo de atividade. Esta seria também uma forma de liberar os acessos ao mercado, assim como descongestionar o trânsito das ruas próximas.

A permanência do Mercado dentro da Zona Monumental já foi questionada em várias oportunidades, pois este seria um fator de desorganização, aglomeração de pessoas e sujeira. É natural que um Mercado destas dimensões congregue grande quantidade de pessoas, mas isto não resulta uma justificativa plausível para sua desativação, e fazê-lo seria eliminar de um elemento importantíssimo na vida da população que mora nos bairros contíguos e dependem dele para o abastecimento de produtos alimentícios e outros.

Este mercado é representativo porque é a primeira construção do centro histórico destinada especialmente para este fim, pois antes dele as feiras eram realizadas ao ar livre, na praça San Francisco e até o fim da colônia na praça Regocijo. Com isto queremos dizer que desde a fundação incaica da cidade sempre existiu o lugar do mercado, e sua desativação seria contrária à intenção de conservar o ambiente urbano do centro histórico. Portanto consideramos necessária e importante a permanência do Mercado Central dentro da área histórica, tanto para abastecimento da população residente quanto para oferecer os produtos nativos da região procurados com freqüência pelos turistas. Mas deve ser controlada a organização dos feirantes, o recolhimento do lixo, a infraestrutura de serviços adequada para os produtos oferecidos, sinalização e equipamento contra incêndios e outros desastres, etc.

2. Edificações menores: conjunto histórico

As experiências em recuperação de centros históricos e os documentos de restauro apontam a manutenção do uso original nas áreas de proteção como uma das formas de preservá-lo e torná-lo um processo permanente e participativo.

O centro histórico de Cusco e especialmente a área de intervenção escolhida têm predominância de uso habitacional, mas ao longo do tempo e por diversos fatores, sofreu mudanças que o transformaram em lugar inadequado para moradia (Foto 54 e 27). Inadequado, quando se trata de casarões encortiçados e insalubres, mas por outro lado, a região oferece riqueza na paisagem urbana e organização do espaço direcionado à escala humana.

Já que este é o estado atual do centro histórico, é necessário apontar saídas para sua recuperação integral sem provocar processos de esvaziamento populacional ou “gentrification”. As diretrizes de intervenção devem considerar as características dos moradores atuais e encaminhar propostas que sejam adequadas à eles. Isto é, quando falamos das possíveis reformas e adequações dos casarões para habitação, devem ser previstas habitações de interesse social, pois somente estas seriam acessíveis para a maioria dos atuais moradores do centro histórico de Cusco. Obviamente, existem setores (p. ex. Setor VI, Mapa 09) que não apresentam mais potencial nem possibilidades para serem recuperados para o uso residencial, e estes terão que se prender a outro tipo de diretriz.

As recomendações para intervenção apresentadas a seguir foram elaboradas para o Eixo Sudoeste, área de intervenção escolhida para o trabalho, onde o uso residencial é ainda predominante.

2.1. Formas de intervenção para reabilitação física

a. Renovação funcional:²

² Termo usado na Carta do Restauro (1972).

O objetivo da propostas apresentadas no projeto neste projeto piloto é dotar os antigos casarões de condições adequadas de habitabilidade para as famílias que os ocupam atualmente e, dependendo da disponibilidade de espaço, para novas famílias. No Mapa 17 foram apontados os casarões que podem ser passíveis de reformas apartir das condições que apresentam atualmente.

Uma das primeiras ações é a revisão das redes de distribuição de água, energia elétrica e coleta de esgotos, estendendo-as para as residências que ainda não contam com estes serviços.

Unidades Habitacionais: As reformas deverão prever diversas soluções que dependerão do tamanho da família que ocupará a unidade. Além do uso residencial, é importante manter os ambientes originalmente destinados à comércio (lojas da frente), e dependendo do tamanho do casarão ocupar também outros ambientes do pavimento térreo para atividades produtivas ou de serviços além das comerciais. Com isto, pretende-se manter o comércio local existente e incentivar a ocupação desses ambientes por pequenos empreendimentos (Foto 52).

O programa das novas unidades pode ser de um, dois ou três quartos, sala, cozinha-sala de jantar, sala, banheiro, e a área de serviço coletiva. Para pessoas solteiras ou casais sem filhos pode ser adotada uma unidade tipo “kitchenete”. Além desses espaços privativos existem os pátios internos, que podem continuar sendo utilizados como área coletiva. A tipologia e a forma de ocupação do lote dos casarões permitem facilmente dotar de iluminação e ventilação natural todos ou quase todos os ambientes das unidades habitacionais reformadas.

O Código Municipal vigente estabelece que área mínima para subdivisão dos imóveis é de 45 m², mas não especifica se esta inclui ou não as áreas coletivas. Esta área mínima deverá ser respeitada para as áreas privativas de todas as unidades, exceto as do tipo “kitchenete”, que por suas características pode ser de até 32m², além das áreas coletivas (Fig. 19).

Parte da área de intervenção do trabalho está inserida no Setor I, para o qual consideraremos uma densidade média de 300 hab/ha por motivos explicados em Nota 1 (pág. 95). Levando em conta o Plano Diretor vigente esta área ainda não atingiu a densidade estabelecida por este documento (considerada Densidade Média, de 420 a 670 hab/há, Fig.11) e seria passível de adensamento.

O “Índice de habitabilidade” da UNESCO estabelece que 15 a 17 m²/pessoa é uma relação adequada para moradia. Fazendo um cálculo grosso modo (considerando somente áreas dos pavimentos térreos, coletivas e privativas) chegamos a 33,3 m²/pessoa⁽³⁾, isto é, quase o dobro da área solicitada.

Estas considerações reafirmam a possibilidade de haver uma má distribuição das pessoas no Setor, existindo em alguns quarteirões casarões encortiçados superpovoados (p. ex. o último quarteirão da Rua Hospital (Mapa 10), e em outros lotes matrizes sub-utilizados e ou vazios (p. ex. Rua Hospital, Foto 44).

O levantamento cadastral que deve preceder às propostas de intervenção deve especificar estes fatores, que são de suma importância para alcançar os objetivos de melhoria das habitações do centro histórico. A título de exemplo, foram apontados no Mapa 17, estes de casarões e lotes vazios e ou subutilizados dentro da área de intervenção do trabalho (Eixo Sudoeste) baseados na visita de campo e o Cadastro Guamán Poma de Ayala.

A respeito da densidade estabelecia pelo Plano Diretor vigente, não temos fundamentos suficientes para afirmar que é excessiva. Somente um estudo de impacto detalhado poderá determinar se esta região tem capacidade (infraestrutura, espaço físico que respeite as tipologias arquitetônicas, etc.) para suportar até 670 hab/ha.

b. Preservação do caráter histórico

Existem Cartas, Tratados e Convenções que detalham como intervir em edifícios históricos, não como fórmulas prontas para aplicar, mas esta questão já tem mais de um século de discussão. Já o caso de conjuntos históricos tem sido abordado a partir da última metade do século passado, e se torna mais complexo devido às especificidades de cada cidade e país. À respeito, Cervellati (1983) escreve: “Neste caso o objeto a restaurar é uma cidade (perímetro histórico construído). A dimensão é urbana, os edifícios são pedaços que tem que ser mantidos se existem ou substituídos se faltam para completar a integridade do conjunto. (...) Não se trata de reconstruir as unidades arquitetônicas onde estavam e como estavam senão propor um modelo arquitetônico correspondente, deduzido da análise dos parâmetros do tipo arquitetônico (...), se deve recuperar esse praxis projetual”.

³ Considerando Densidade Média do Setor I de 300 hab/ha, foi dividida a área pelo número de habitantes (10000m²/300hab). As áreas utilizadas para o cálculo da densidade média do Setor do cadastro Guamán Poma de Ayala são a soma das áreas de cada quarteirão, isto é, não estão somadas as áreas de ruas.

Para a cidade de Cusco, existe o “Código Municipal para la Protección de la Ciudad Histórica del Cusco” que servirá como principal referência para as diretrizes de intervenção visando a conservação do caráter histórico do conjunto.

- **IMPLANTAÇÃO:** As tipologias arquitetônicas coloniais ainda predominantes neste setor do centro histórico foram descritas na primeira parte do trabalho (Figs. 6, 7 e 8), mas serão usados desenhos esquemáticos para mostrar as características que necessitam ser preservadas.

A forma de ocupação do lote, o alinhamento com a calçada e a proporção de cheios e vazios deverá ser respeitada, e adotada para a implantação das novas construções (Figs. 20 e 21). Os recuos frontais provocam a descontinuidade das fachadas (Foto 53). As adições que ocuparem as áreas de uso comum como pátios e saguões deverão ser removidas.

Existem muitas edificações parcialmente destruídas ou que possuem área construída muito abaixo da capacidade do lote, estas, podem ser recompostas (Fig. 22) seguindo os parâmetros estabelecidos pelas tipologias tradicionais. O Código Municipal autoriza a construção de edificações nos quintais localizados nos fundos dos lotes, mas achamos importante conservar estes espaços que atualmente são utilizados como hortas ou depósitos, apesar de serem poucos (p. ex. na rua Hospital, de costas para Estação San Pedro, Mapa 16).

- **FACHADAS E VOLUMETRIA:** As fachadas das construções novas devem seguir o alinhamento das casas contíguas, como foi explicado no item anterior. A altura da edificação deve ser semelhante à das edificações do entorno, neste caso, de dois pavimentos (Fig. 23).

Os muros das fachadas devem ser lisos e não possuir saliências ou reentrâncias. Os únicos elementos que se destacam no nível superior são sacadas feitas em madeira talhada ou ferro forjado, e podem continuar a ser usados sempre que respeitem sua característica de “caixa” suspensa e leve (Foto 34).

Na composição das fachadas deve continuar predominando os cheios frente aos vazios, assim como a verticalidade geométrica das aberturas (Fig. 24).

As intervenções fachadistas que demolem total ou parcialmente elementos originais do interior devem ser totalmente banidas. Claro, existem exceções, quando os elementos originais não ofereçam condições de serem recuperados e usados com segurança.

- MATERIAIS E ESTRUTURA: Os materiais tradicionais das edificações do centro histórico de Cusco são a pedra, adobe, madeira e telha cerâmica (Fotos 55 e 56).

A sustentação do edifício depende dos muros estruturais de adobe de 40 a 60 cm de espessura, utilizados também para as subdivisões dos espaços internos. O revestimento das paredes internas e externas é feito em cal e pintura. Os projetos de adaptação dos ambientes para unidades habitacionais precisam levar em conta os seguintes aspectos: reforços estruturais, vedações leves para a subdivisão de espaços internos, adição de material impermeabilizante no revestimento tradicional, utilização de estudos técnicos comprovados que proporcionam maior resistência aos materiais, etc. As edificações novas realizadas em cima ou do lado de edificações existentes precisam utilizar materiais semelhantes para apresentar o mesmo comportamento frente a vibrações e possíveis sismos.

2.2. Estratégias de intervenção: Gestão imobiliária

No âmbito urbano, tende-se a afirmar que edificações da esfera pública (monumentais) têm que ser conservadas e as da esfera privada (edificações menores) sempre são passíveis de demolição e reconstrução. Apesar dos imóveis que compõem o conjunto histórico da cidade de Cusco ter reconhecimento oficial do seu valor patrimonial, têm sido, na maioria dos casos, abandonados pelos proprietários e pelas instituições que dizem respeito. Os instrumentos para proteção do patrimônio utilizados até então pelas instituições repassam esta tarefa para os proprietários através de exoneração de impostos e normativas que regulamentam as intervenções em imóveis patrimoniais, mas estes procedimentos se mostraram absolutamente ineficazes. Mas o estado ruinoso das edificações do centro histórico de Cusco não se deve somente ao descaso dessas instituições, mas também à falta de um corpo legal que lhes ofereça o respaldo necessário para poder também intervir ou exigir intervenções em imóveis particulares.

As estratégias de gestão imobiliária que serão delineadas posteriormente estão baseadas nas experiências de recuperação de centros históricos em vários países e, em diretrizes urbanísticas fixadas em lei que regulamentam o melhor aproveitamento do solo urbano e que começaram a ser colocadas em prática no Brasil. Atualmente, o Governo Central peruano conta com dois elementos que serão utilizados nas alternativas de negociações com os proprietários e inquilinos, são o Programa

do BFH (subsídio direto para habitação de interesse social) e a COFOPRI, instituição encarregada de regularizar a propriedade do solo urbano⁴. Já o Governo Municipal conta com o Plano Diretor, documento base das políticas de desenvolvimento e expansão da cidade, assim como instrumento de delimitação das áreas nas que serão aplicados determinados instrumentos urbanísticos. Este documento tem competências semelhantes aos Planos Diretores nos Municípios brasileiros.

Para viabilizar as intervenções nos imóveis particulares é necessário o respaldo de uma legislação adequada, como é o Estatuto da Cidade para as cidades brasileiras. Algumas recomendações para negociação se remetem a instrumentos deste documento, e para não serem confundidos serão utilizados com os mesmos nomes, fazendo logo depois as devidas ressalvas para o caso peruano.

Outro procedimento incluído nas alternativas de negociação e que vem sendo estudado para implantação em vários países, e inclusive no Brasil é a Locação Social. As vantagens apontadas para este sistema são a adaptabilidade para famílias de baixa renda sem perda da qualidade da habitação. A produção de habitação destinada à população de baixa renda procura reduzir ao máximo os custos de maneira que esta seja acessível para compra, o que costuma comprometer sua qualidade, além de muitas vezes, expandir desnecessariamente a cidade em busca de terrenos mais baratos. No processo de reabilitação das habitações do centro histórico de Cusco deve ser considerada a questão do tempo de vida útil que as novas unidades habitacionais podem oferecer para os novos proprietários (que sem dúvida será menor que o de uma habitação nova) e quão vantajoso resultaria comprá-las. Questões como esta apontam à Locação Social como uma das soluções mais adequadas, além de ser uma forma que permitiria, depois de recuperados os investimentos, arrecadar fundos para novas intervenções.

As estratégias para gestão imobiliária aqui delineadas serão viáveis se implementadas por um órgão com características empresariais, com grande liberdade de atuação e autonomia administrativa e financeira semelhante à Empresa Mista, formada para a recuperação do Centro Histórico de Quito. Daqui para frente passaremos a chamar esta nova instituição como Órgão Promotor das reformas.

a. **Fontes de Financiamento:** Uma intervenção deste tipo requer investimentos pesados, e podem ser:

- Investimento Público:

⁴ Ambos apresentados na segunda parte do trabalho, pág. 44.

Os provenientes do Governo Central, que são subsídios através de Programas Habitacionais (BFH) a nível nacional, aprovação de créditos para reforma de imóveis patrimoniais através de bancos ligados ao governo central e arrecadação de impostos diferenciado para a criação de fundo único de habitação. Do Governo local, investimento em obras de infraestrutura e saneamento básico e manutenção de edifícios sob sua responsabilidade (p. ex. Mercado Central).

A principal fonte de recursos para este tipo de intervenção será um eventual empréstimo do BID e/ou outras entidades solicitado pelo Governo Central e deverá ser administrado pelo órgão promotor das reformas acima mencionado.

- Investimento Privado:

Em primeiro lugar, está a disposição dos atuais e futuros proprietários em pagar as benfeitorias realizadas no imóvel que serão financiadas por créditos bancários. Este grande investimento deve ser incentivado com a subvenção parcial dos custos das reformas, vindos de órgãos públicos ou privados.

As empresas privadas, por outro lado, poderão receber incentivos fiscais para que sejam revertidos em financiamento para projetos de restauro de imóveis patrimoniais. Neste caso, as intervenções nos imóveis privados podem ser nas fachadas e coberturas, agrupados por quarteirão para manter a uniformidade e diminuir os custos. Esta participação seria mais um subsídio para os atuais e futuros proprietários dos imóveis reformados. Existem outras formas de participação das empresas privadas, não somente relacionadas com intervenções físicas nos imóveis, mas sim com o patrocínio de atividades culturais e de lazer, promoção de emprego, capacitação técnica, etc. Todas elas deverão ser negociadas com o órgão promotor e sustentadas por um corpo de leis correspondente.

b. Negociações com os proprietários:

Uma das primeiras ações a ser tomada é o saneamento legal da propriedade dos imóveis do centro histórico, procedimento que pode ser realizado pela COFOPRI (Comisión de Formalización de la Propiedad Informal). Esta instituição conta com o apoio do poder judiciário para regularizar a propriedade em breve prazo e deve receber a solicitação formal do Governo Local para poder intervir. O saneamento da propriedade dos imóveis é um processo imprescindível para o caso do centro histórico de Cusco e tem que ser realizado antes das tentativas de negociação, se possível já estabelecendo os valores venais e de mercado de cada propriedade.

Como foi visto, a condição de uso dos imóveis do centro Histórico de Cusco é variada, e por tal motivo as alternativas de negociação devem propor soluções adequadas para cada caso. Este trabalho não pretende cobrir todas variáveis, mas abordará os casos que podem apresentar-se com maior freqüência à luz dos levantamentos realizados até então no centro histórico de Cusco. Para viabilizar o objetivo final, que é a conservação da paisagem urbana histórica e a melhoria das habitações, é necessário distinguir o direito de propriedade do direito de construir ou de uso, e as alternativas de negociação foram desenhadas partindo-se deste princípio.

Os casos estão organizados segundo a intenção do proprietário de permanecer ou não com a propriedade do imóvel patrimonial ou lote. Os procedimentos para edificações atípicas não foram desenvolvidos, mas será necessário avaliar o quanto elas destoam da paisagem, fazer alguma adequação ou partir para sua demolição (e indenização).

A. Conservar a propriedade total do imóvel:

1. *O proprietário assume todos os custos da reforma*

- A reforma pode ser financiada através de um crédito hipotecário outorgado por banco ligado ao Governo Central;
- Um dos incentivos seria reduzir o valor da reforma das unidades habitacionais com o financiamento do restauro da fachada e cobertura por empresas privadas;
- As condicionantes para o crédito bancário e o subsídio seriam a manutenção do preço atual dos aluguéis para que os inquilinos possam permanecer no imóvel, assim como os eventuais usos comerciais. Ações que devem ser supervisadas pelo Órgão Promotor;

2. *Comodato*

- As reformas são financiadas pelo Órgão Promotor, o mesmo que poderá cobrar os aluguéis dos inquilinos até amortizar os investimentos no imóvel;
- O restauro da fachada e coberturas podem ser financiados por empresas privadas.

- Durante o tempo em que o Órgão Promotor usufruir do imóvel será implantado o sistema de Locação Social, com preços adequados ao nível de renda dos inquilinos. A manutenção destes preços após a devolução do imóvel será acordada em contrato, como condicionante para início das intervenções e as possíveis subvenções.
- B. Conservar parte da Propriedade do Imóvel:
1. *Associação de moradores para obter a co-propriedade do imóvel:*
 - O proprietário que reside no imóvel pode vender a parte que não ocupa para a associação de moradores dispostos a comprar unidades habitacionais reformadas;
 - O valor da compra do imóvel e as reformas serão financiados por crédito bancário a ser pago por cada morador num determinado prazo (10 a 15 anos). As parcelas a serem pagas devem ser adequadas ao nível de renda dos moradores;
 - Como se trata da compra de uma habitação de interesse social, poderá ser solicitada subvenção do BFH do Governo Central, e servirá como entrada para o financiamento da unidade pelo banco;
 - Outra forma de reduzir o valor das unidades é o financiamento do restauro da fachada e cobertura por empresas privadas;
 - A subvenção do BFH não pode ser usada pelo proprietário do imóvel, mas as áreas que ele ocupa podem ser reformadas e financiadas por um crédito hipotecário ou mesmo utilizando os recursos da venda de parte do imóvel;
 - Os proprietários que não residem no imóvel podem receber ambientes comerciais e/ou unidades habitacionais reformados no valor da venda de parte do imóvel.
 2. *Co-propriedade com o Órgão Promotor*
 - Caso não haja interesse dos moradores em comprar unidades habitacionais, o órgão promotor poderá adquirir a parte do imóvel que o proprietário não utilize para si. O mesmo se encarregará de fazer as reformas e colocá-las à disposição para locação social;

- As áreas que o proprietário ocupa podem ser reformadas e financiadas por um crédito hipotecário ou mesmo pelos recursos da venda de parte do imóvel;
- 3. *Consórcio Imobiliário*⁵
 - O proprietário transfere seu imóvel ao Órgão Promotor e recebe como pagamento unidades habitacionais reformadas. O valor dessas unidades será correspondente ao valor do imóvel antes da reforma;
 - O restauro da fachada e coberturas podem ser financiados por empresas privadas.

C. Venda Total do Imóvel:

1. *Imóvel comprado pelo Órgão Promotor*
 - O imóvel será comprado pelo valor venal e reformado para unidades habitacionais que serão colocadas à disposição para Locação Social;
 - O restauro da fachada e coberturas podem ser financiados por empresas privadas;
 - Alguns ambientes do pavimento térreo e ao redor do primeiro pátio podem ser destinados a usos institucionais e de infraestrutura de serviços que a região careça. Outra alternativa é alugá-los a preços adequados e não abaixo do mercado para o comércio, como uma forma de recuperar investimentos.
2. *Imóvel comprado por Instituição Financeira*
 - O banco financia as reformas e as coloca à disposição para arrendamento- venda, de forma semelhante ao Programa PAR da Caixa Econômica Federal;
 - A entrada para o financiamento da unidade habitacional de interesse social (com valor máximo de US\$ 12.000,00) pode ser fornecida pelo BFH do Governo Central, que dependendo do imóvel pode subsidiar de 15% a 45% do valor total;

⁵ Instrumento previsto no Estatuto da Cidade.

- A compra do imóvel somada aos custos das reformas não pode superar o valor de US\$ 12.000,00 estabelecido pelo governo para habitação de interesse social, pois se isto acontecer não será possível a subvenção do BFH para a compra do imóvel.
 - Será necessário avaliar a possibilidade de diminuir os custos das reformas com a subvenção para restauro da fachada e cobertura.
- D. Terrenos Vazios e/ou Edificações em ruínas sem possibilidade de recuperação:
- Um dos objetivos das intervenções no centro histórico de Cusco é garantir o melhor aproveitamento das áreas urbanizadas e conservar a paisagem urbana considerada também paisagem histórica. Com a finalidade de não manter terrenos ociosos no meio de áreas urbanas consolidadas podem ser regulamentadas e aplicadas leis que obriguem ao proprietário fazer uso do terreno, como o Parcelamento, Edificação ou Utilização compulsórios, IPTU Progressivo no tempo e Desapropriação com títulos da Dívida Pública⁶. Estes instrumentos legais depois de aprovados, precisarão ser regulamentados no Plano Diretor da cidade ou no Plano específico para o Centro Histórico (Plan Mestro del Centro Histórico de Cusco).
 - O proprietário que atender a estas disposições pode construir qualquer tipo de edificação sem perder de vista as leis de zoneamento que regulamentam a área (R3 predom. Residencial) e a normativa específica para a manutenção do caráter histórico.
 - Caso o proprietário declare não ter recursos suficientes para construir no terreno, pode ser utilizado o instrumento como o Direito de Superfície⁷, que consiste na outorga gratuita ou onerosa do direito de utilizar o terreno. Esta transferência poderá ser feita para órgão promotor ou outro empreendedor que o utilizará e receberá os benefícios durante a vigência do acordo de concessão. Quando este terminar e os investimentos tiverem sido amortizados, o terreno volta para o proprietário junto com as benfeitorias realizadas nele. As construções e funções exercidas no terreno deverão atender as observâncias da lei de zoneamento e das normativas de proteção do conjunto histórico.
 - Caso o proprietário não tenha interesse em permanecer com a propriedade do imóvel, pode vendê-lo ao Órgão Promotor, instituição financeira ou outro empreendedor, que seguirá alguma das alternativas acima citadas.

⁶ Instrumento previsto no Estatuto da Cidade.

⁷ Ibid.

E. Desapropriações:

- o A desapropriação de imóveis se justifica quando são realizadas para uso de necessidade pública, utilidade pública ou interesse social.
- o Quando todas as negociações forem mal sucedidas.
- o Quando os convênios com os proprietários forem violados

F. Depois das reformas:

- o Depois de feitas a reformas os proprietários, tanto de casarões inteiros quanto de unidades habitacionais menores que quiserem vender o imóvel deverão quitar todas as dívidas com banco, além de devolver sua parte dos subsídios recebidos do Governo Central e empresas privadas. O Órgão Promotor tem preferência de compra (direito de Preempção).

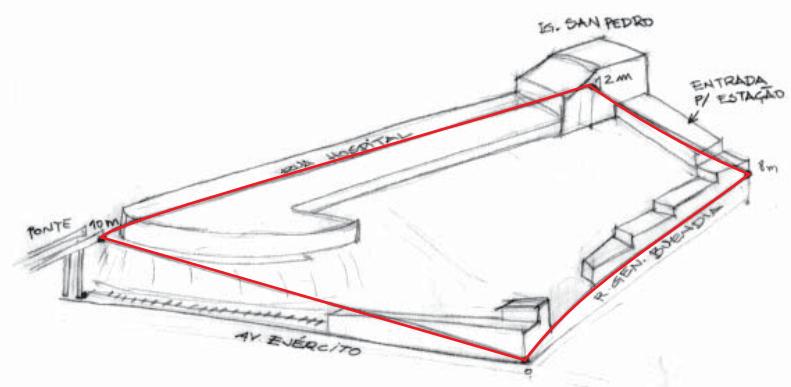


Figura 12. Desnível do terreno.



Figura 13. Perspectiva do Centro Comercial

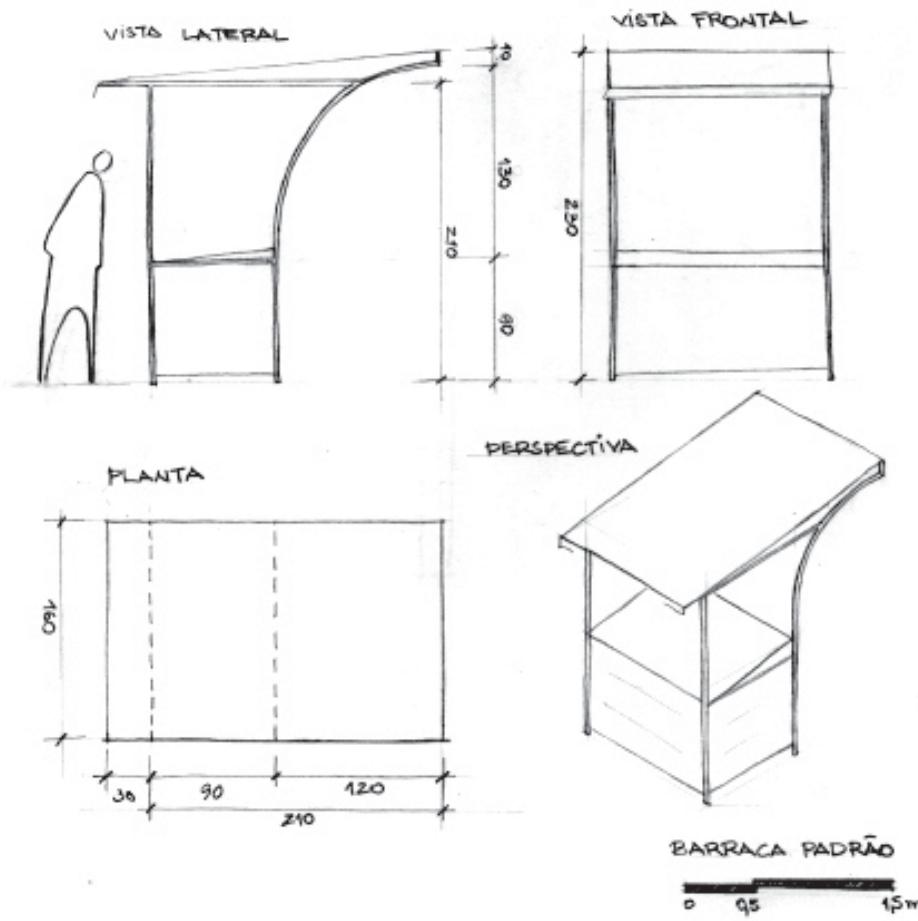


Figura 14. Dimensões das barracas para exposição de produtos no Centro Comercial.



Figura 15. Perspectiva da plataforma de embarque da estação.

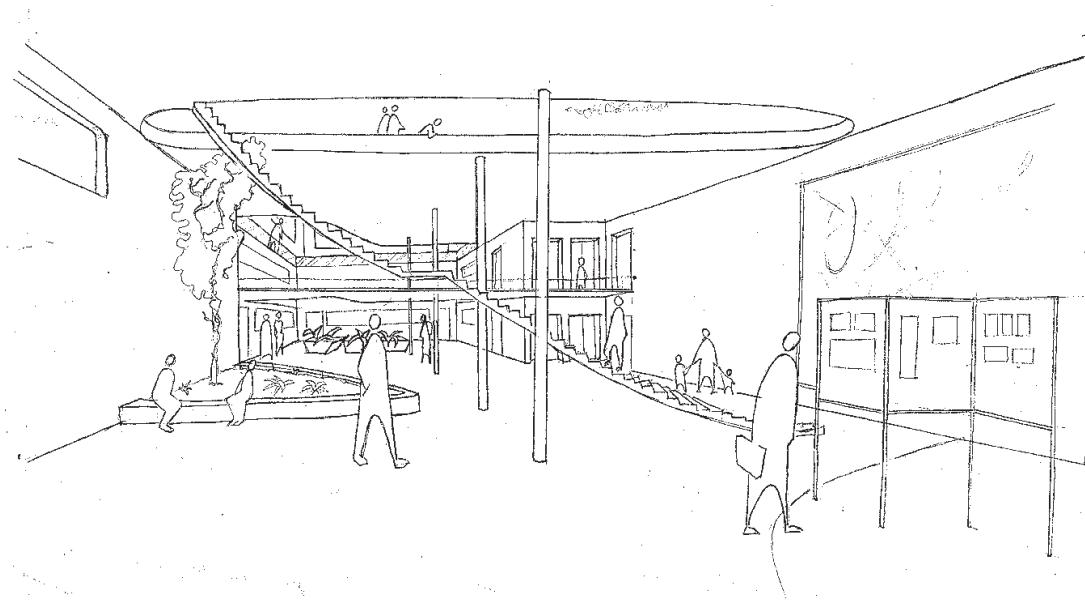


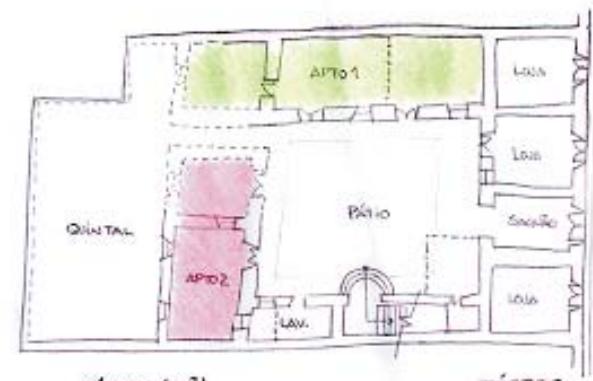
Figura 16. Perspectiva do Corredor da estação e os acessos aos estacionamentos e centro comercial.



Figura 17. Tratamento do passeio na Rua Santa Clara.



Figura 18. Disposição de barracas para feiras na Praça San Francisco.



ÁREAS (m^2)

APTO 1 - 52,9	APTO 5 - 62,1
APTO 2 - 49,4	APTO 6 - 36,8
APTO 3 - 44,0	APTO 7 - 42,2
APTO 4 - 47,5	

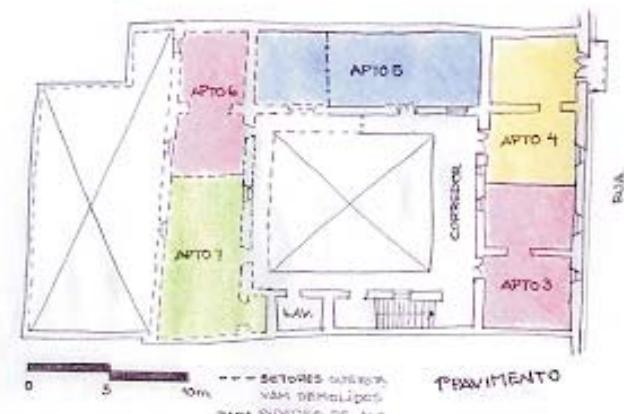


Figura 19. Exemplo de subdivisão de casarões em unidades habitacionais menores. Casa da Rua Chaparro.

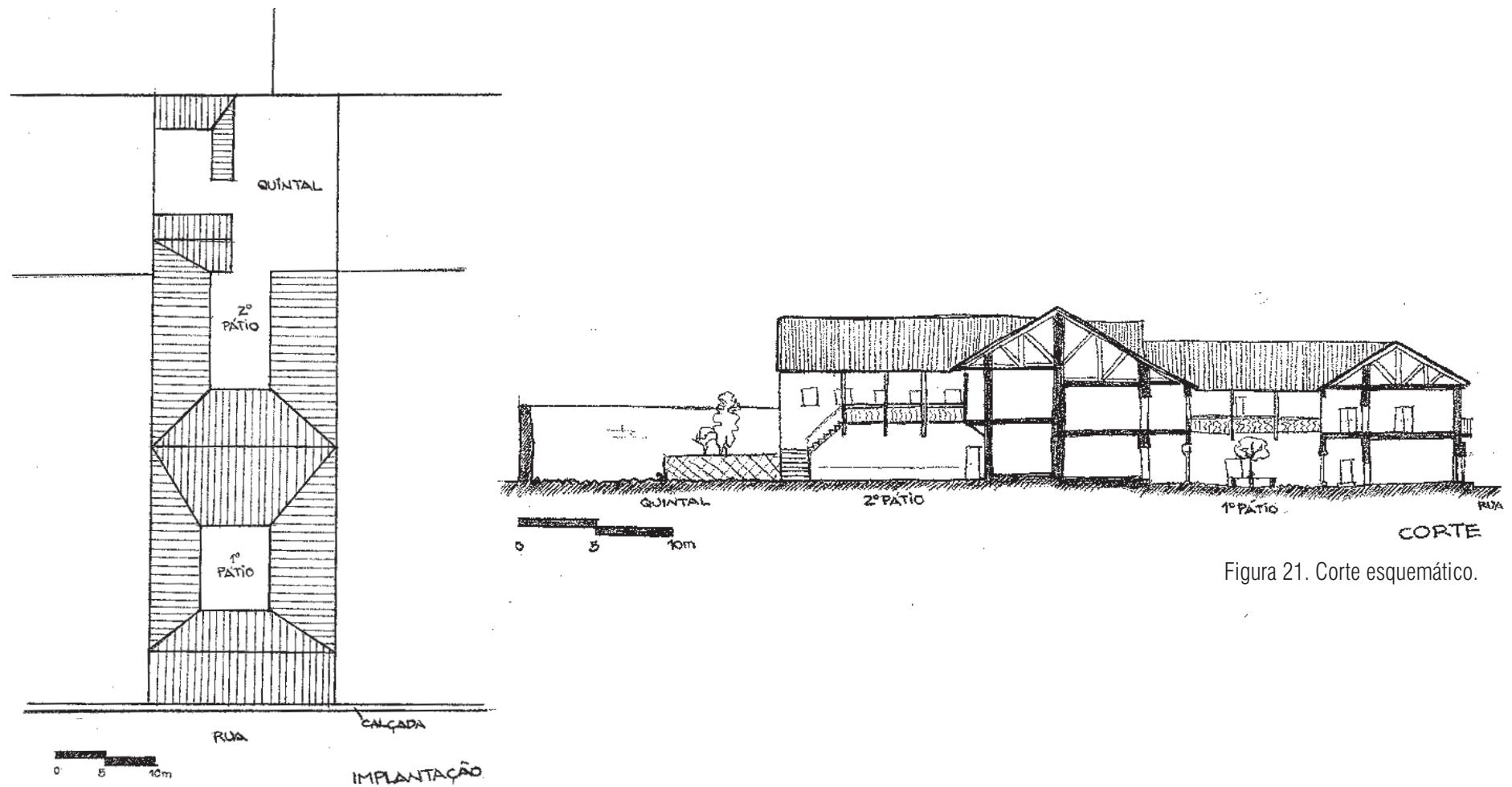


Figura 20. Ocupação do lote.

Figura 21. Corte esquemático.

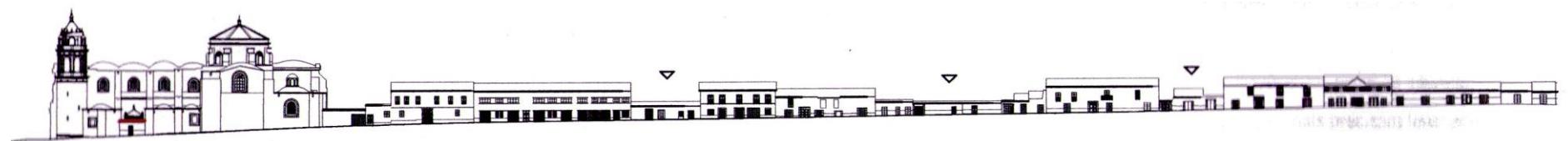


Figura 23. Vista da Rua Hospital (quarteirão da Igreja San Pedro) onde se destacam os edifícios atípicos.

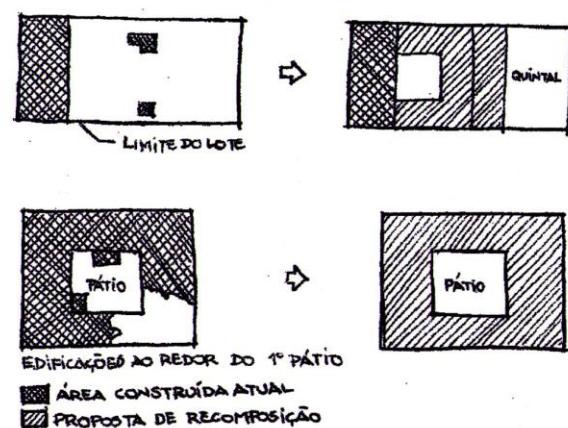


Figura 22. Formas de Recomposição dos casarões.

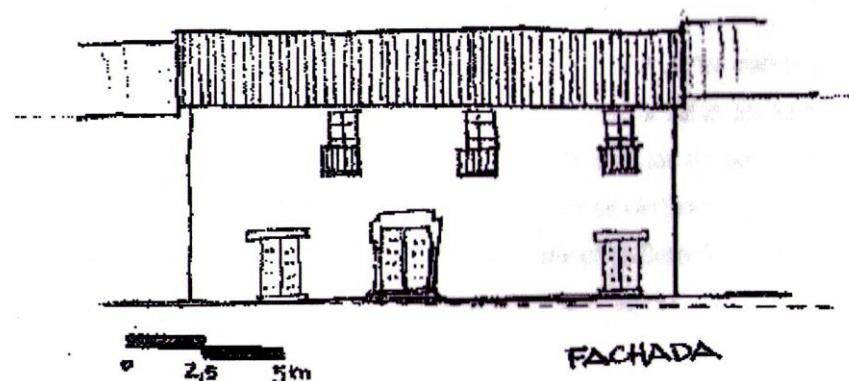


Figura 24. Características principais das Fachadas.

CIRCULAÇÃO NO CENTRO HISTÓRICO DE CUSCO

ESC. 1:13000

LEGENDA

- Ruas para veículos mais usadas
 - - - (idem) com largura menor que 6 metros
 - Ruas de Pedestres
 - Ruas invadidas por comércio informal
 - ||||| Linha Férrea
 - Limite do C. H.
 - ↔ Sentido da rua
 - Pontos de tráfego crítico
 - Área de tráfego proibido para veículos de transporte coletivo

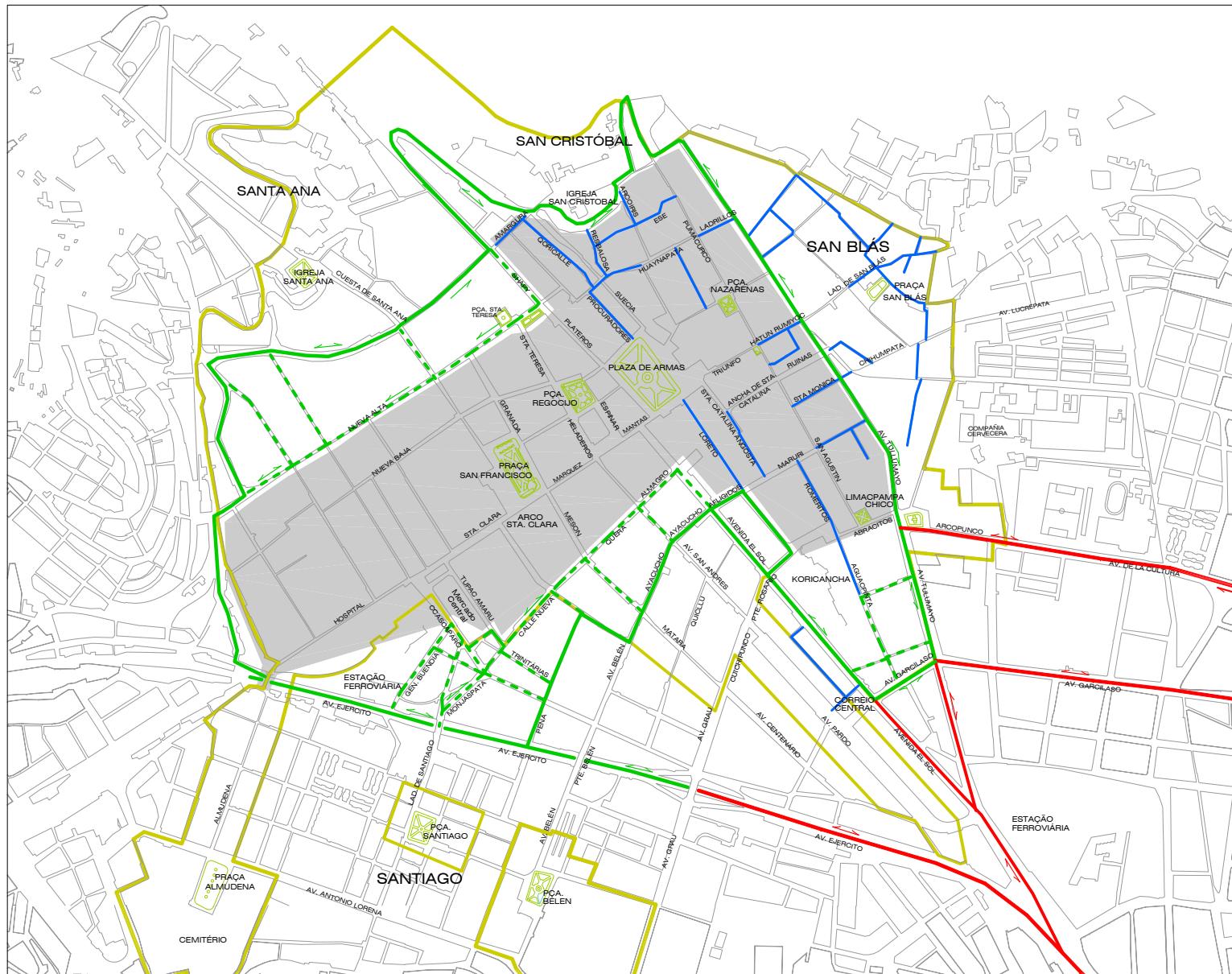


Fuentes: Plan Mestro del Centro Histórico, Municipalidad Provincial del Cusco, 2003.

Plan M \acute{e} ntrico del Centro Hist $\acute{o$ rico, Mun. I levantamiento de Campo, out. 2003

MAPA 14

**PEDESTRIANIZAÇÃO DOS
PRINCIPAIS SETORES DO
CENTRO HISTÓRICO DE CUSCO**
ESC. 1:13000



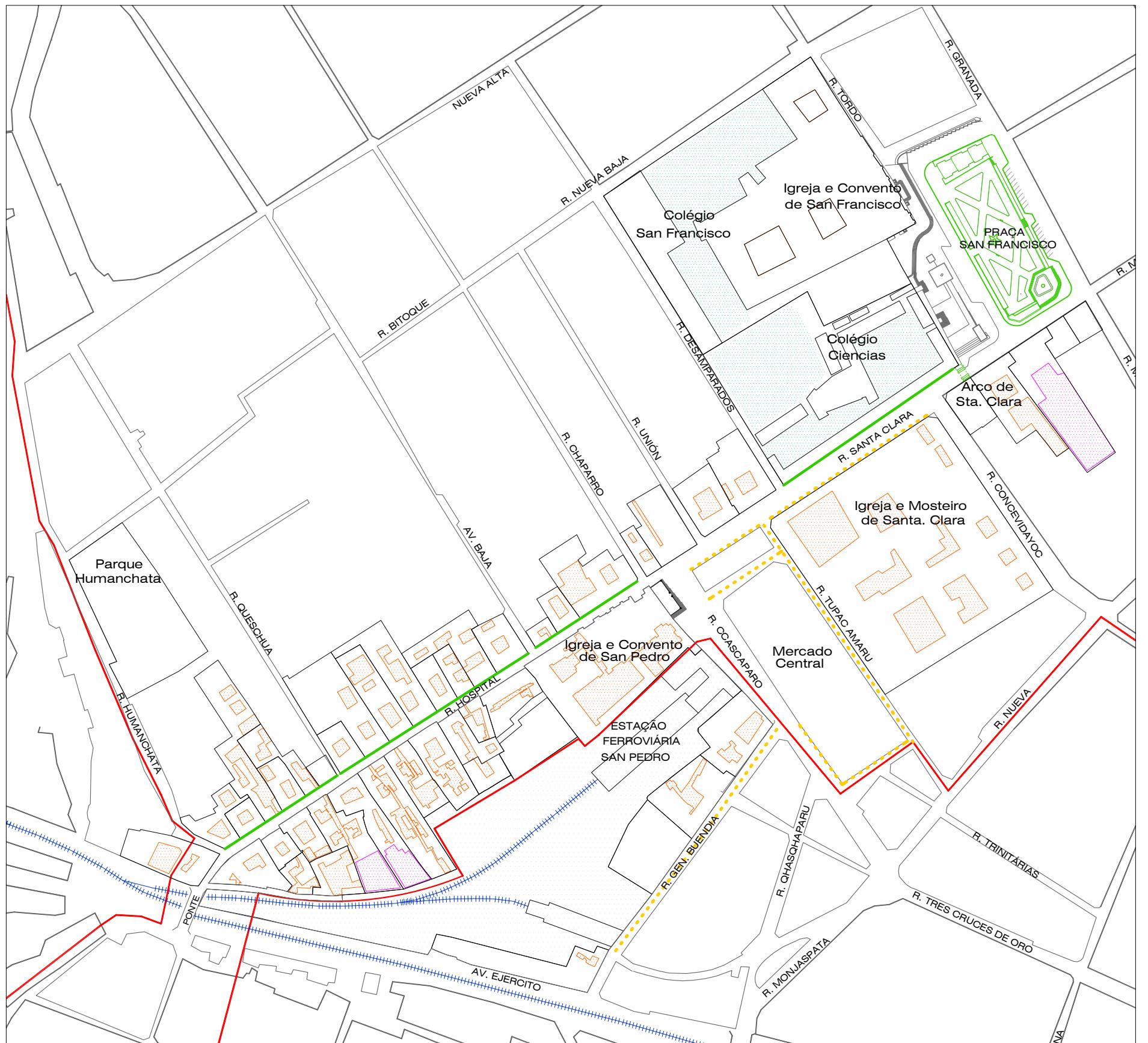
LEGENDA

- Área exclusiva para tráfego de pedestres
- - - Tráfego permitido para veículos particulares
- Ruas limite para tráfego de veículos de transporte público
- Principais vias de chegada ao C. H.
- Ruas de Pedestres existentes
- Limite do Centro Histórico



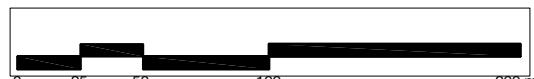
MAPA 15

0 250 500 1000 m



LEGENDA

- [Ladrilhos] Pátios internos
- [Quadradinhos] Quintais
- [Quadradinhos com hachuras] Pátios de Escolas
- [Quadradinhos com hachuras] Pátio Ferroviário
- [Linhas azuis com hachuras] Linha Férrea
- [Linhas pretas] Muros de transição (incaico-colonial)
- [Linhas amarelas com hachuras] Calçadas ocupadas por camelôs
- Átrios
- Limite do Centro Histórico

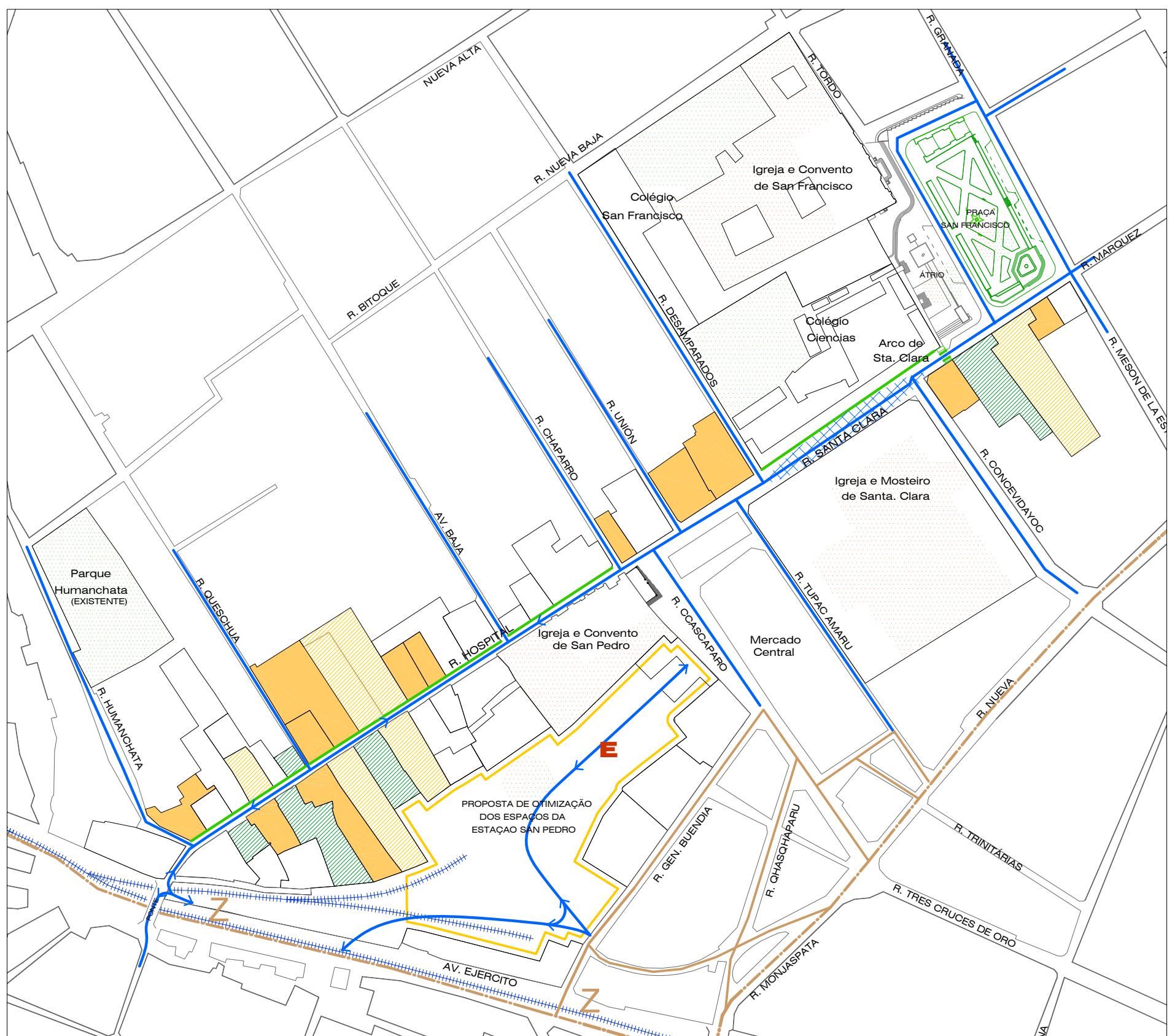


PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DO
EIXO SUDOESTE DO CENTRO HISTÓRICO DE CUSCO

Esc. 1:3000



MAPA 16



LEGENDA

- Circulação Exclusiva de Pedestres
 - Circulação de Veículos
 - Circulação de Veículos de Transporte de Passageiros
 - ||||| Linha Férrea
 - Muros de transição (incaico-colonial)
 - [dotted box] Atividades Culturais
 - [dotted box] Atividades de Lazer
 - Tratamento do Passeio
 - Z Pontos de Ônibus
 - F Estacionamentos

-  Edificações Patrimoniais
 -  Edificações Patrimoniais
sub-utilizadas ou semi-destruídas
 -  Edificações atípicas/ou lotes
sub-utilizados

MAPA SÍNTESE DE DIRETRIZES: PROJETO PILOTO PARA O EIXO SUDOESTE

Esc. 1:3000



MAPA 17

Tatiana Meza, 2002.



Foto 34. Rua Hospital.
Muros de transição
(incaicos e coloniais)
Sacadas em forma de “caixa”.

Tatiana Meza, 2002.



Foto 35. Rua Santa Clara. À direita “Andén de Chanapata”, à esquerda
Torre da Igreja Santa Clara.

Tatiana Meza, 2001.



Foto 37.Rua Santa Clara.
Arco de Santa Clara, e à direita Colégio Ciencias.

Tatiana Meza, 2001.



Foto 36. Rua Tupac Amaru.
Totalmente ocupada por camelôs.

Tatiana Meza, 2002.



Foto 38. Rua Hospital. Circulação de carros e pedestres e edifícios atípicos em ambos lados do casarão amarelo.

PMCH, Cusco.



Foto 39. Estacionamento da Praça São Francisco, ao fundo a Igreja São Francisco.

PMCH, Cusco.



Foto 40. Arredores do Mercado Central.

INC, CUSCO.

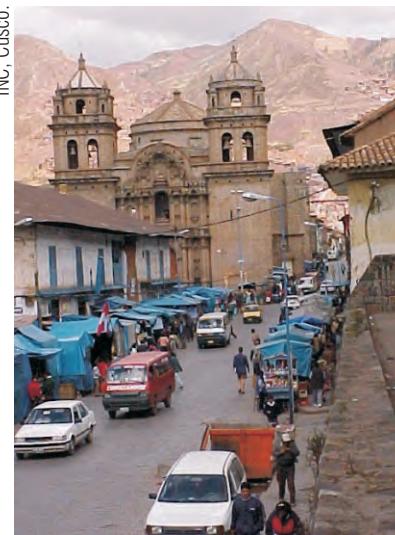


Foto 41. Comércio informal na rua Santa Clara, ao fundo Igreja São Pedro.

PMCH, Cusco.



Foto 42. Comunicação visual em estabelecimentos comerciais.

Tatiana Meza, 2002.



Foto 43. Detalhe da fiação fixa nas fachadas.

Tatiana Meza, 2002.



Foto 44. Rua Hospital. Fiação na descontinuidade das fachadas (imóveis vazios e subutilizados).

Tatiana Meza, 2002.



Foto 45. Iluminação pública com fiação embutida na calçada, e Arco Santa Clara desde a Praça San Francisco.

INC, Cusco.



Foto 46. Átrio da Igreja São Francisco e do Colégio Ciencias, praça São Francisco.

PMCH, Cusco, 2000.



Foto 47. Praça São Francisco vista desde o alto da nave da Igreja São Francisco

INC, Cusco.



Foto 48. Portada lateral da Igreja São Francisco.

INC, Cusco.



Foto 49. Igreja de São Pedro.

Tatiana Meza, 2002.



Foto 50. Claustro do Convento da Igreja La Merced, restaurado pela AECL.

PMCH, Cusco, 2000.



Foto 51. Mercado Central e átrio da Igreja San Pedro.

Tatiana Meza, 2000.

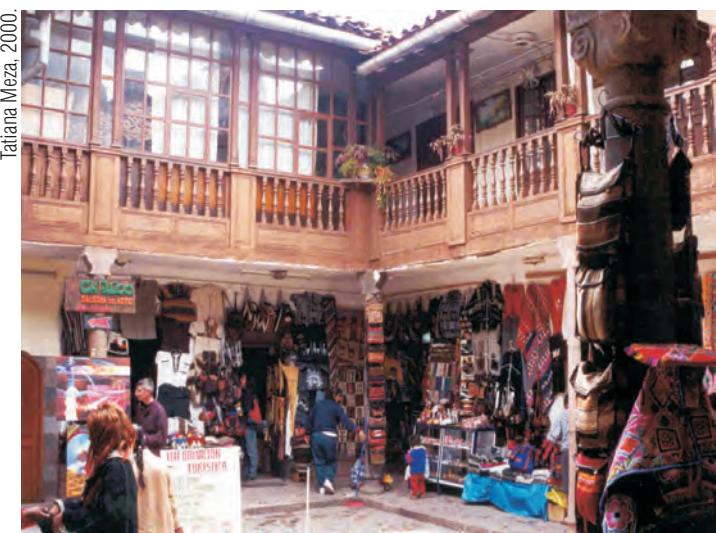


Foto 52. Exemplo de pátio de uso comercial na rua Marqués.

INC, CUSCO.



Foto 53. Rua Hospital, recuo frontal na calçada da direita.

INC, Cusco.



Foto 54. Cortiço da rua Hospital.

PMCH, Cusco, 2000.

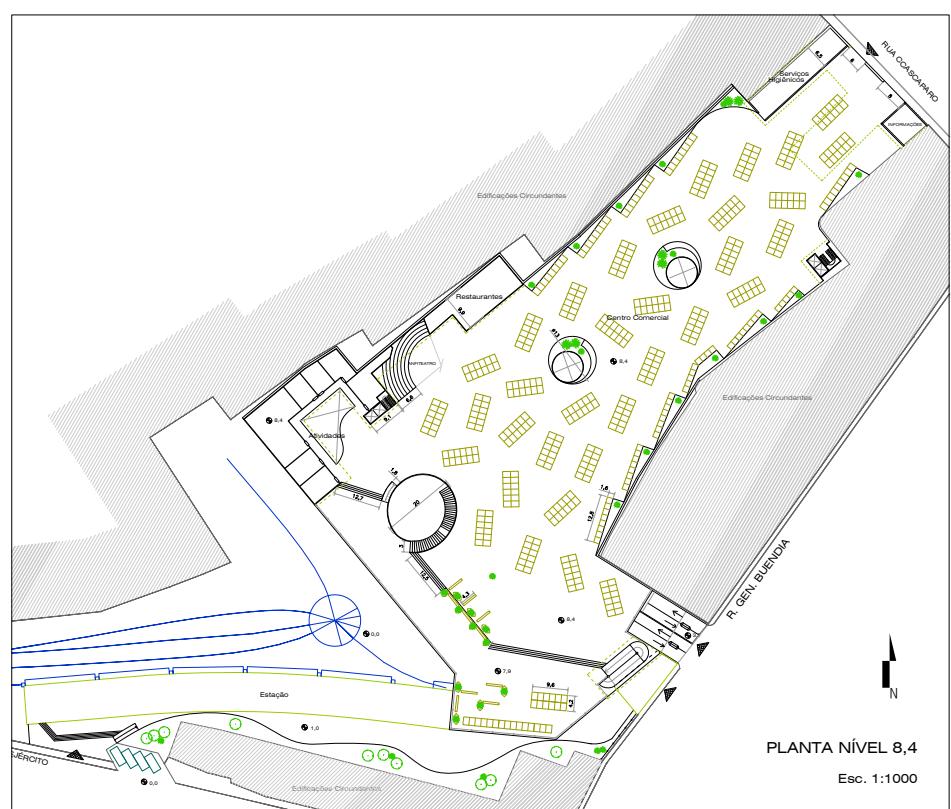
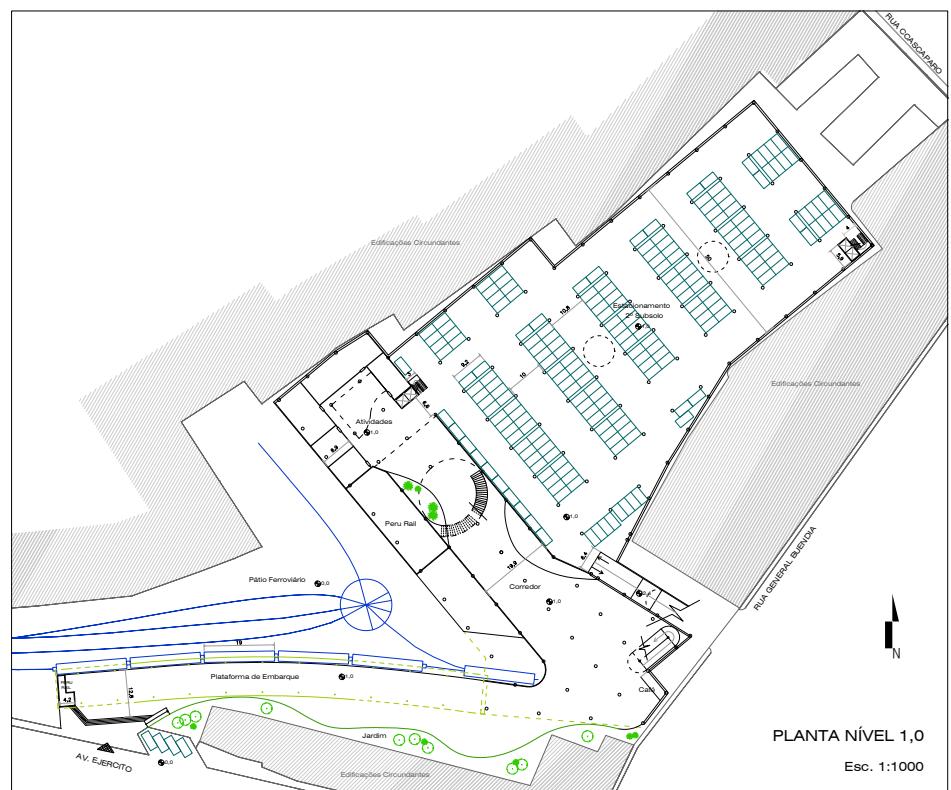
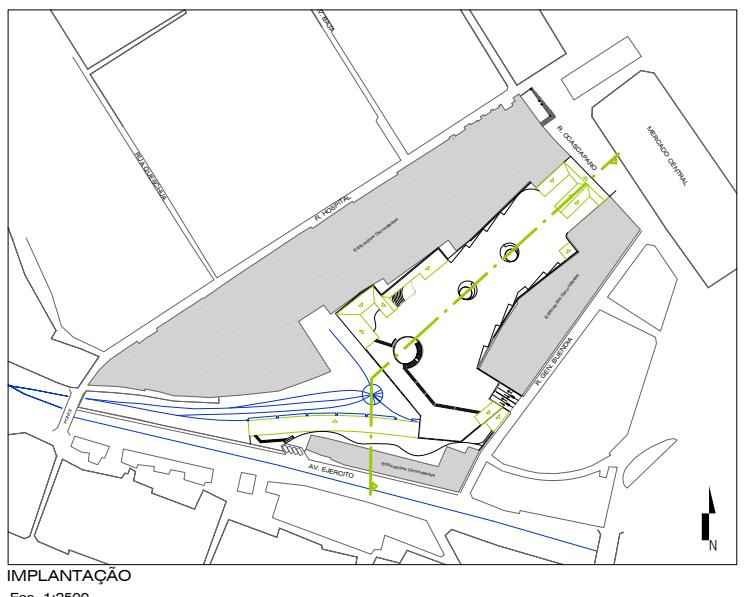


Foto 56. Varanda de casarão colonial rua Hospital.

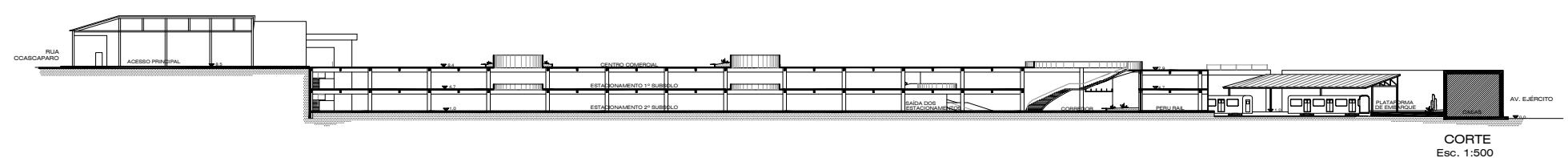
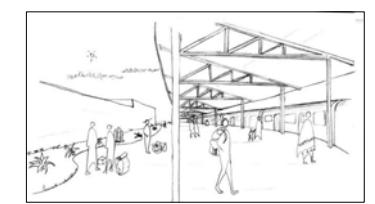
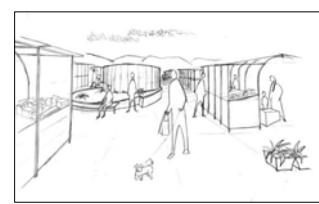
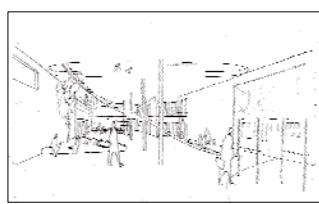
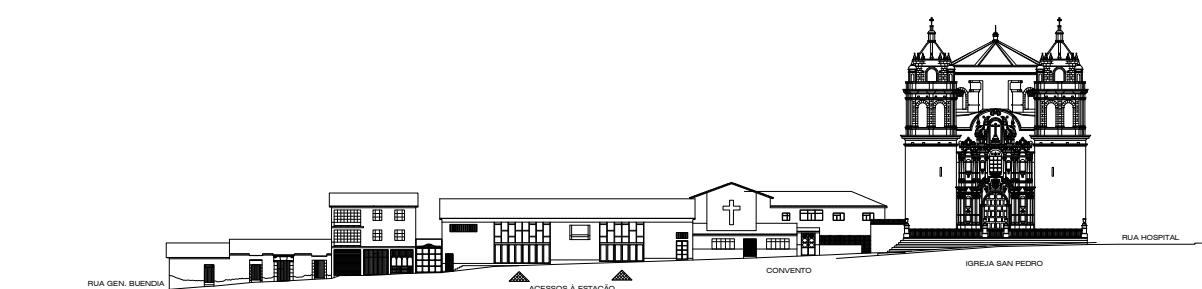
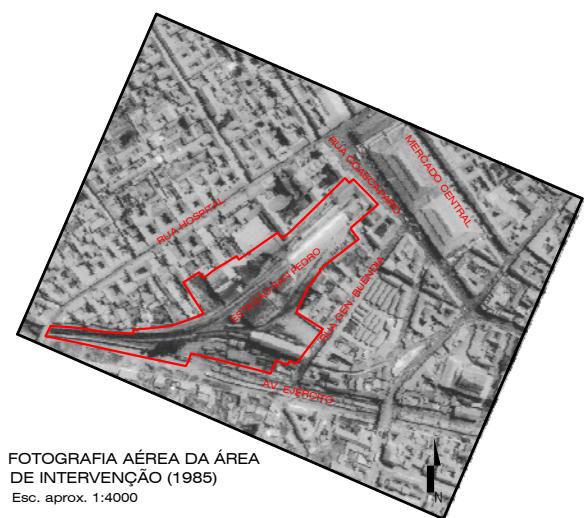
Tatiana Meza, 2000.



Foto 55. 1º Pátio, casarão colonial da rua Hospital.



PROPOSTA PARA OTIMIZAÇÃO DOS ESPAÇOS DA ESTAÇÃO SAN PEDRO



CONSIDERAÇÕES FINAIS

Comparando-se a paisagem urbana encontrada pelos descobridores espanhóis, ao lugar que conhecemos hoje como cidade de Cusco, constatamos à luz dos relatos históricos, uma imensa transformação das funções da cidade e, portanto, na reprodução do espaço como consequência dos interesses dominantes em cada época de sua trajetória política e territorial.

É evidente que aqui não temos a pretensão de diminuir o papel da cultura ocidental na formação e construção cultural de Cusco contemporâneo. Afinal, o valor patrimonial da cidade reside na mistura de suas culturas e suas contribuições na produção do espaço construído.

Contingências históricas aparte a problemática urbana atual da cidade de Cusco é complexa e exige intervenções integradas, que levem em conta tanto os objetivos contemporâneos de desenvolvimento quanto a preservação do seu patrimônio histórico.

Tendo em vista que o espaço urbano do centro de Cusco é um conjunto onde participam, de um lado, determinado arranjo de elementos geográficos e arquitetônicos, e do outro, a própria vida comunitária que lhe da forma e conteúdo, se faz necessária uma reorganização das prioridades estabelecidas pelos órgãos responsáveis pela sua manutenção, pois, como foi constatado ao longo da nossa pesquisa, estas são inadequadas e não respondem às necessidades básicas do setor.

A atividade turística constitui uma das principais fontes de renda que deveriam, em tese, ser refletidas em benefícios para toda a comunidade, mas não é este o cenário atual. Muito pelo contrário, foram constatadas as péssimas condições de habitabilidade nas quais boa parte dos moradores da área histórica vivem, paralelamente à destruição paulatina dos bens patrimoniais que o turismo explora.

O trabalho tentou absorver esta problemática e oferecer nosso posicionamento frente a esta situação através de um conjunto de diretrizes para o Eixo Sudoeste, à forma de um Projeto Piloto de reabilitação do Centro Histórico de Cusco. O diagnóstico da área nos mostrou que a deterioração está presente dentro e fora dos casarões coloniais, e por este motivo foram desenvolvidas recomendações para ambas situações. Mesmo assim, nos remetemos somente a um variável do problema, à que nos diz respeito como (futuros) arquitetos e urbanistas, isto é, a melhoria da paisagem urbana e do casario tradicional, apontando alguns caminhos para torná-la viável; sem perder de vista que o início de um real processo de reabilitação integrada do centro histórico é muito mais abrangente.

As recomendações a nível urbanístico foram direcionadas para enfrentar os problemas que afetam principalmente à valorização da rica paisagem urbana identificados no tráfego excessivo de veículos, a falta de estacionamentos e a ocupação indiscriminada das ruas e calçadas pelo comércio informal. Foi sugerida a

pedestrianização, não somente do eixo sudoeste, mas também dos principais setores do centro histórico, assim como a restrição da circulação de veículos de transporte coletivo para as ruas que tem capacidade para comportá-lo. O projeto desenvolvido para a Estação San Pedro buscou otimizar os espaços destinados à ela de forma que possa comportar outras funções, como estacionamentos e um centro comercial que passaria a ser ocupado pelos comerciantes que atualmente estão instalados nas ruas.

Nas recomendações a nível edilício contemplamos os grandes conjuntos edilícios, mas procuramos enfatizar a questão habitacional e as condições em que se desenvolve neste setor. Os cortiços são comuns e geralmente ocupam casarões tradicionais em mau estado de conservação o que agrava a situação de precariedade desta forma de moradia. A superpopulação de alguns casarões junto à existência muitos imóveis parcialmente destruídos e/ou sub-utilizados, nos levam a pensar que existe uma má distribuição das pessoas e que este setor poderia comportar o mesmo número de pessoas com condições adequadas para moradia.

Assim, foram apontados caminhos para a reabilitação física levando em conta a conservação do caráter histórico e também para a reabilitação funcional, com a intenção de manter o uso residencial ainda predominante. As formas de viabilizar estas recomendações finalizam a proposta e constatamos que por causa das especificidades do centro histórico um sistema de locação social seria uma das alternativas mais acertadas para a promoção de qualidade das habitações para população de baixa renda que mora no centro. Da mesma forma a existência de instrumentos importantes como subsídios diretos do Governo para este tipo de habitação nos permitem visualizar a possibilidade da reabilitação do centro se tornar realidade.

BIBLIOGRAFIA

- APPLEYARD, Donald. Editor. The Conservation of European Cities. Cambridge, MIT Press, 1979.
- AZEVEDO, Paulo O. de. Cusco Ciudad Histórica: Continuidad y Cambio. s. l. Ed. Peisa, 1982.
- BARDI, Lina Bo. "O plano para a Ladeira da Misericórdia", Projeto nº 133, 1990.
- BAUER S., Brian. The Sacred Landscape of the Inca. The Cusco Ceque System. Texas, University Texas Press, 1998 (trad. es. de Javier Flores Espinoza, *Sistema de Ceques del Cusco*, Cusco, CBC, 2000).
- BENÉVOLO, Leonardo. El Diseño de la Ciudad - Descripción del Ambiente. Barcelona, Editora Gustavo Gili, 1982.
- BRITO, Marcelo. "Presupostos da Reabilitação Urbana de Sítios Históricos no contexto brasileiro". Comunicação realizada no Seminário Internacional de Reabilitação Urbana de Centros Históricos, Brasília, 2002.
- CASTILLO V., Carlos. Cuzco: Patrones de Asentamientos. Lima, Fondo Editorial del Colegio de Arquitectos del Perú, 1983.
- CENTRO GUAMÁN POMA DE AYALA, Proyecto de recuperación de la vivienda en el centro histórico de Cusco: Intervención Piloto Mz.127. Cusco, 2000.
- CERVELLATI, Pier Luigi. "El Proyecto de la Conservación" in VVAA. Los Centros Históricos: Política Urbanística y Programas de Actuación. Editado por F. Ciardini. Barcelona, Gustavo Gili, 1983.
- COHAB (Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Estado de São Paulo) e Secretaria Executiva de Habitação. Sistema Público de Habitação de Aluguel. São Paulo, 1987.
- CONTRERAS Y VALVERDE, Vasco de. Relación de la Ciudad del Cusco. Manuscrito de 1649, transcrição de María del Carmen Martín Rubio. Madrid, 1982.
- COMISSÃO DE ESTUDOS SOBRE HABITAÇÃO NA ÁREA CENTRAL, Relatório Final. Participação de Nabil Bonduki, Sara Feldman e outros. São Paulo, 2001.
- EMURB, Empresa Municipal de Urbanização e Prefeitura do Município de São Paulo. Estudos Urbanísticos vinculados ao Projeto Especial Diagonal Sul. Parte I, Vol III. São Paulo, 2002.
- ESTATUTO DA CIDADE, Dispositivos Constitucionais, Lei nº 10.257, 10 de julho de 2001. Imprensa Oficial, São Paulo, 2003.
- ESTRADA I., Enrique e NIETO D., Luis. "Cusco en la encrucijada: Análisis del registro catastral del centro histórico". Crónicas Urbanas nº 6 e 7, 1998.

FEILDEN, Bernard M. e JOKILEHTO, Jukka. Manual para el Manejo de los Sistemas Culturales del Patrimonio Mundial. 1º ed., ICROOM – International Centre for the Study of the Preservation and the Restoration, Roma, 1993. (2º ed., 1995).

FERNANDEZ B., Inés e NIETO D., Luis. Nosotros los cusqueños, visión de progreso del poblador urbano del Cusco. Cusco, Tarea, 1997.

INC – Instituto Nacional de Cultura - Cusco. Normatividad legal sobre el patrimonio cultural de la Nación. Cusco, 2000.

IPHAN – Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional, Ministério da Cultura. “Carta de Veneza, 1964”, “Carta do Restauro, 1972” e “Declaração de Amsterdã, 1975”. Cartas Patrimoniais. Caderno de Documentos nº 13. Brasília, 1995.

JACOBS, Jane. Morte e Vida de grandes cidades. São Paulo, Martin Fontes, 2000.

LOZANO C., Alfredo. Cusco: Modelo Simbólico de la Cosmología Andina. Madrid, 1994.

MOURA C., Cláudio de e ROJAS, Eduardo. Préstamos para la Conservación del Patrimônio Histórico Urbano – Desafíos e Oportunidades. Serie de Informes Técnicos del Departamento de Desarrollo Sostenible – BID, Washington D.C., 1999.

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DEL CUSCO. Código Municipal para la Protección de la Ciudad Histórica del Cusco. Cusco, 1992.

_____. Plan Director del Cusco. Cusco, 2000.

_____, – UNESCO – INC Cusco, Lineamientos del Plan Maestro del Centro Histórico del Cusco. Cusco, 2001.

_____. Programa de Preservación y Desarrollo de la ciudad del Cusco – PPRED. Cusco, 1997.

NOBRE, Eduardo A. “Urban Renewal and Community Development: Learning from Bologna experience”. Trabalhos Desenvolvidos para o Mestrado. Schools of Architecture and Planning, Oxford Brookes University, 1994.

_____. Towards to a Better Approach to Urban Regeneration: defining strategies for intervention in the central area of São Paulo. Dissertação de Mestrado, Schools of Architecture and Planning, Oxford, 1994.

_____. “Urban Regeneration experiences in Brazil: Historical preservation, tourism development and gentrification in Salvador da Bahia”. Urban Design International nº 7, 2002: 109-124.

OLIVEIRA, Isabel C. Eiras de et. al. Estatuto da Cidade para compreender. Rio de Janeiro, IBAM/DUMA, 2001.

ORELLANA, Leo. “El Programa SIRCHAL de Seminario-Talleres sobre la revitalización de centros históricos de ciudades de América Latina y el Caribe”. In: VVAA, Centros Históricos de América Latina y el Caribe. Organizado por Fernando Carrión, Quito, 2001.

ORTEGA, Mônica Moreira. “El centro histórico de Quito: um modelo mixto de gestión”. In: VVAA, Centros Históricos de América Latina y el Caribe. Organizado por Fernando Carrión, Quito, 2001.

- PACT-ARIM Quito e EMPRESA DO CENTRO HISTÓRICO. La Vivienda Solidaria, Uma Alternativa de Vida em el Centro Histórico de Quito. Quito, 1998.
- PERRIN, Jean Bernard. "Revitalização de Centros históricos". In: VVAA, Restauração e Revitalização de Núcleos Históricos: Análise face a experiência francesa. Rio de Janeiro, 1978, organizado por SPHAN e ProMemória.
- ROJAS, Eduardo. El Sector Privado en la conservación y rehabilitación de centros históricos - Análisis de tres casos: Cartagena de Indias, Barrio de Recife y San Francisco de Quito. s. l., 1998.
- SANT'ANNA, Marcia. "El Centro Histórico de Salvador Bahía: Paisaje, Espacio Urbano y Patrimonio". In: VVAA, Centros Históricos de América Latina y el Caribe. Organizado por Fernando Carrión, Quito, 2001.
- VELARDE, Patricia Dias. "El espacio urbano em la recuperación del centro histórico de Lima". In: VVAA, Centros Históricos de América Latina y el Caribe. Organizado por Fernando Carrión, Quito, 2001.
- VILLEGAS O., Américo e ESTRADA I., Enrique. Centro Histórico del Cusco: Rehabilitación Urbana y Vivienda. Cusco, Ed. Universitária – UNSAAC, 1990.
- VVAA, Glossarie Trilingue SIRCHAL: Français/Espagnol/Portuguais. Paris, 2000.
- WERNA, Edmundo et al. Pluralismo na Habitação. São Paulo, Annablume, 2001.
- WIPFLI, Mônica. Intervenções Urbanas em Centros Históricos: Estudo de Caso Cidade de Salvador. Dissertação de Mestrado, FAUUSP. São Paulo, 2001.
- ZANCHETI, Silvio Mendes. "Conservação Integrada Urbana e Territorial" e "O Desenvolvimento Sustentável Urbano" in VVAA. Gestão do Patrimônio Cultural Integrado. Recife, Ed. Universitária UFPE, 2002.

SITES:

- www.archi.fr/SIRCHAL
- www.caixa.gov.br/urbanizacao
- www.cofopri.gob.pe
- www.inei.org.pe
- www.iphan.gov.br
- www.ministeriodevivienda.gob.pe
- www.prefeitura.sp.gov
- <http://whc.unesco.org>