

## DISFUNÇÕES DO PLANO DIRETOR E RELAÇÕES COM A GENTRIFICAÇÃO NA CIDADE DO RECIFE

JACQUELINE GOMES LITWAK<sup>1</sup>  
FERNANDO PONTUAL DE SOUZA LEÃO JUNIOR<sup>2</sup>

### Resumo

*O presente artigo tem como objetivo analisar o por quê dos Planos Diretores serem aplicados parcialmente, o que corrobora para não funcionarem na íntegra, sendo assim aborda a respeito das disfunções dos Planos Diretores e relações com o fenômeno da gentrificação. À vista disto, serão mencionadas falhas na comunicação estabelecida com os setores, em principal o imobiliário; a influência da relação público e privado na produção do espaço, como também, de que maneira as ações do mercado contribuem com a busca por enobrecimento de áreas em detrimento do uso.*

**Palavras-chave:** *Plano Diretor, Urbanismo, Ações do Mercado, e Gentrificação.*

### Abstract

*This article aims to analyze why the Master Plan be applied partially, which confirms do not work in its entirety, so as to address the dysfunctions of master plans and relations with the gentrification phenomenon. In view of this, flaws will be mentioned in the communication established with the sectors, the main real estate; the influence of public and private relationship in the production of space, but also, how the stock market contribute to the search for areas of ennobling instead of using.*

**Keywords:** *Master Plan, Urbanism, Market shares, and Gentrification.*

#### 1. Aspectos Introdutórios

O processo de modificação da cidade e busca por crescimento econômico intensificou o uso do solo, a compra e venda de imóveis, implicando inclusive na verticalização da cidade do Recife. Desse modo, temos a evolução urbana atrelada ao cenário da evolução econômica, essa que vem conduzindo a forma

*1Graduanda em Arquitetura e Urbanismo da Faculdade de Ciências Humanas Esuda.  
Email: jclitwak@gmail.com.*

*2Professor Doutor da Universidade de Pernambuco-UPE, da Faculdade Integrada de Pernambuco-FACIPE, da Faculdade Damas e da Faculdade de Ciências Humanas Esuda.  
Email: fpontual@globo.com.*

organizacional das habitações e de outras construções, fazendo ainda mais necessária a regulamentação das normas e diretrizes estabelecidas pelo Plano Diretor, no intuito de viabilizar o traçado da cidade e as relações comerciais, essas que buscam produzir lucro e enobrecimento em prol dos novos usos, sem falar na evolução da cidade e na dinâmica pretendida, que embora desmembre naturalmente, é também, fruto do planejamento urbano, ou ainda, da ausência do mesmo.

Além desses aspectos, temos a referência histórica e a parte viva através da memória visual, agregando valor aos lugares pelos sítios históricos e pela paisagem urbana, atrelado muitas vezes a ambiência local, fazendo necessário preservação de certos aspectos em prol do tombamento de determinada área. É nesse contexto que entra em questão o funcionamento dos Planos Diretores na íntegra e de que maneira a relação público e privado influencia na produção do espaço urbano, o que torna o assunto de extrema importância, já que corrobora com a modelagem de novo traçado urbano, estabelecendo vínculos com a cidade e suas relações com o setor econômico.

Para responder o questionamento anterior, foi determinado como objetivo identificar as funções e falhas dos Planos Diretores para explicar as inaplicações, as ações do mercado e a conexão com o fenômeno da gentrificação da Cidade do Recife. Sendo assim, foi feita uma prévia triagem de artigos, no intuito de apurar o que vem sendo escrito dentro do tema, de que forma vem sendo abordado por diferentes autores, para garantir que o estudo fosse viável e tivesse relevância para o contexto atual; o que permitiu assegurar a importância da análise a respeito das inaplicações dos Planos Diretores, inclusive pela necessidade de melhor regulamentação dos mesmos; como também, a conexão com a gentrificação na Cidade do Recife. Desse modo, o artigo objetivou a melhor visualização da articulação do Plano Diretor da Cidade do Recife em prol de uma abordagem dialética, atrelando o desenvolvimento econômico e urbanístico às modelagens atuais.

## 2. Plano Diretor

O Plano Diretor é o que regulamenta o crescimento da cidade e em contra partida temos os agentes produtores do espaço determinando as diretrizes estabelecidas por ele, e por essa razão, é necessária compatibilização de ambos ao contexto atual e às ações estabelecidas pelo mercado, pois sem a compatibilização e ainda assim, sem aplicação das diretrizes de acordo com características locais, o mesmo entrará em desuso e poderá contribuir com maior adensamento da cidade e maior distanciamento das relações sociais. À vista disso, temos a necessidade de conhecimento e estudo do tema, evitando que as falhas dos Planos Diretores corroborem com a inadequação ao contexto atual, exclusão social e com a verticalização indevida, afinal, podem acarretar em adensamento, ausência do contato com o outro, aumento da violência, dentre outros aspectos desfavoráveis a qualidade de vida e das relações.

Segundo Villaça (1995), “O abismo que, no Brasil, separa o discurso sobre Plano Diretor de sua prática é tão imenso, que não é possível, a qualquer pessoa minimamente interessada nessa questão, permanecer indiferente a ele.” Ainda, de acordo com o autor, temos a existência desse abismo como suficiente para caracterização do não funcionamento do planejamento urbano brasileiro contemporâneo na íntegra. Ou seja, apesar de existirem normas e diretrizes para guiar e estabelecer parâmetros para o crescimento e modificação da cidade, existe também, o jogo de interesses público e privado, sem falar nas inadequações relacionadas as ideias trazidas de outros países, até mesmo desenvolvidos, que

acabam por não serem adequadas a nossa realidade, o que contribui com as desconexões dos Planos Diretores com o traçado urbano relativo ao contexto atual.

O projeto urbano, segundo Harvey (1992), era tratado pelos modernistas, como projetos em larga escala, sem tentar mesclar as formas passadas ao contexto atual, já pelos pós-modernistas, é tratado como traçado sensível a histórica local, a levar em consideração a vivência atual, gerando novas formas arquitetônicas e até atribuindo características próprias a determinados projetos, “[...], um conceito do tecido urbano como algo necessariamente fragmentado, um “palimpsesto” de formas passadas superpostas umas às outras e uma “colagem” de usos correntes, muitos dos quais podem ser efêmeros.” Sendo possível observar o quanto é necessário atentar a mudança e as formas da cidade, já que ela dita ritmos de crescimento, fazendo necessário vinculá-lo as relações comerciais e sociais, e por isso, é assunto de extrema importância, já que implicam em adequações das diretrizes e ainda, nas formulações perante a realidade da cidade que se modifica e necessita de novos parâmetros para guiarem seu crescimento de maneira positiva.

### 3. Funcionamento do Plano Diretor

A respeito do funcionamento do Plano Diretor, acaba sendo insuficiente ou equivocado pela ausência de regulamentação ou pela falta de respaldo em que está inserido. Do que temos em autores como Harvey e Villaça, é percebido que mais existem leis de zoneamento sendo aplicadas e Planos Diretores ilusórios, que aplicação dessas diretrizes propriamente ditas.

Para se ter real parâmetro, o que temos mais próximo de definição de Plano Diretor, como trazido por Villaça (1999), trata de uma conceituação tradicional e despreziosa, que o tem como momento do processo contínuo de planejamento a envolver controle, revisões e atualizações, ditas periódicas; fundamentadas em diagnósticos e prognósticos científicos da realidade urbana do local a que se restringe; e que como característica principal a diferenciá-lo dos demais planos, traz a visão de conjunto e dos problemas urbanos a longo prazo. Sendo necessário, abordar problemas de natureza físico-territorial, econômico-financeira, administrativa e social, por exemplo. Tendo ainda, que ser aprovado por lei e fundamentado em metas, referentes a futura organização urbana, além da participação popular e de outros profissionais em suas formulações, no intuito de atender as necessidades atuais e a relação dessas com a cidade viva.

### 4. Falhas do Plano Diretor

De acordo com novos estudos, é possível inferir, que os planos diretores são discutidos há várias décadas, e só não são melhor formulados e até aplicados, devido as permissas que abrem espaço as falhas, por conta de outros interesses, geralmente atrelados ao setor econômico, e, segundo Villaça (1999): “A elite – no caso representada pelos interesses imobiliários - não quer saber de plano diretor, pois ele representa uma oportunidade para debater os ditos “problemas urbanos” que ela prefere ignorar.” À vista disso, temos essas forças a propor apenas planos diretores de princípios gerais, no intuito de enfraquecer as diretrizes do mesmo e restringí-lo as aplicações de leis de uso e ocupação do solo, já estabelecidas pelo zoneamento de cada município.

Pode-se dizer também, que pela falta de interesse de muitos grupos sociais, como também, da construção baseada na ideia pura deslocada da realidade como diz Villaça, desde o Plano de 1971, muitos planos se limitaram a princípios, objetivos e diretrizes gerais. Por essa razão, acaba não sendo simples os dilemas atrelados aos planos, muito embora, desde a década de 80, após as utilizações dos parâmetros que se aproximavam de um plano diretor, na gestão de Jânio Quadros, passe a existir aplicação e respaldo para novos planos saírem do imaginário.

## 5. Relação Público e Privado

Flávio Villaça (1999), ressalta ainda que: "... os interesses imobiliários não querem nada além dos princípios, diretrizes ou políticas gerais. Nada que seja auto-aplicável." Isso acontece, devido aos interesses imobiliários e em principal, buscando lucros e enobrecimentos de determinadas áreas em detrimento da venda de imóveis ou serviços voltados a elite e que ignoram os problemas da maior parte da população (parcela que é obrigada a viver a margem, ditos por essa razão, marginalizados).

A título de cumprir com uma determinação constitucional, no início dos anos 90, várias cidades brasileiras voltaram a elaborar planos diretores, muito embora, ainda existam diversas falhas, que estão vinculadas desde seu desconhecimento, até a falta de interesse de grande parte da população, que deixa de buscar envolver-se no debate a respeito das diretrizes a serem revizadas e atualizadas, passando a ser ainda mais marginalizada pela apropriação pela elite e pelos agentes ligados ao mercado imobiliário. É, partindo desse momento que temos uma marca no planejamento urbano brasileiro, pois ele passa pelo início de seu processo de politização como resultado do avanço da consciência e organização populares.

No entanto, as questões continuam a ser ligadas a políticas, e talvez atualmente ainda mais, por aspectos relacionados a investimentos e produção de capital, desse modo, as reformulações atreladas ao plano, passam a estar vinculadas aos interesses dessa minoria, que é quem produz rapidamente incentivos para evolução da economia local e acaba por apresentar propostas de novos usos e outro estilo de vida a certos pontos da cidade. Com políticas a buscar enobrecimento de áreas antes desocupadas, ou ainda, ocupadas pela classe média ou baixa, optando pela substituição por verticalizações e propostas de nova organização do espaço, o que acaba por indiretamente incentivar a exclusão de grupos menos favorecidos, pela articulação do espaço em busca da ocupação por determinado público alvo, o que geralmente acontece em lugares de localização próximo ao centro, ao mar ou as áreas verdes, que são os locais vistos hoje, como mais valorizados, já que são mais cogitados, passando a oferecer melhor viabilidade econômica.

## 6. Gentrificação

É, por aspectos como esses mencionados anteriormente, na busca por enobrecimento de áreas, com a utilização de novos usos e propostas de revitalizações, muitas vezes com atendimento direcionado aos anseios de um público específico, que temos o chamado fenômeno da gentrificação, não inteiramente conhecido por muitos, mas que já existe há anos.

De acordo com alguns autores como Bauman (2003), temos a gentrificação como um distanciamento das relações e uma exclusão direta, contribuindo com o aumento da violência e distanciamento com a rua. O que implica dizer que quanto mais estimulados tais processos, a vista do autor, pode acarretar em um processo que desencadeia maior quantitativo de problemáticas, como a mixofobia, que trata do medo do outro, devido ao afastamento produzido. Ou seja, o medo pelo desconhecido, que mesmo vivendo na mesma cidade, por estar inserido num contexto diferente e num espaço segregado, o faz parecer um ser estranho, passando dessa forma a oferecer perigo. O que certamente influencia no aumento da violência, já que sentindo-se diferente e sem qualquer vínculo com o outro, é natural querer ferir ou "vingar-se" do sistema através da exaltação da insegurança agredindo o diferente.

Apesar disso, trazido também pelo próprio Bauman, existe ao mesmo tempo a mixofilia, que é a vontade de se misturar e a curiosidade pelo estrangeiro, pelo diferente, sendo nesse ponto possível evitar a problemática anterior, como também,

abrir espaço para as requalificações ou reestruturações urbanas, com a utilização dos espaços ociosos ou pouco ocupados, em prol do enobrecimento e da gentrificação, a fazer uso de maneiras diversas, optando por uma comunicação mais estreita com a rua e abrindo espaço para incentivo das relações sociais, e ainda, com parte desses espaços buscando usos a atrelar valor, como também terem um contexto voltado ao público, para áreas verdes ou espaços pavimentados, a permitir verticalizações que se pensadas e bem articuladas, não contribuirão com o adensamento da cidade, o que facilitará a circulação dos pedestres no espaço e até o fluxo de veículos, favorecendo o desenho urbano e a comunicação da cidade.

Isso quer dizer que a gentrificação por si só, trata-se de um processo provocado, mas ao mesmo tempo inserido num contexto necessário a modificação e produção da cidade, por essa razão a gentrificação é coerente e trata de uma valorização do lugar, seja por sua localização, referente a proximidade com áreas valorizadas, como a proximidade ao centro, favorecendo pela proximidade com as relações de trocas e menores percursos para o deslocamento; também, as áreas arborizadas oferecendo qualidade de vida pela menor presença de poluentes e amenização do calor; ou ainda, pelo próprio entorno, situado próximo a diversidade de serviços e usos de lazer, que oferece maior movimento ao local e contribuindo para a segurança local, pela existência de pessoas constantemente.

É possível também tratar desse processo, como alternativa para investimentos privados, mas ainda como agregador de enobrecimento através das requalificações, presentes no Recife com maior reconhecimento atual, já que o bairro do Recife em principal vem passando por transformações ligadas as atividades imobiliárias, inclusive as atividades culturais e atividades ligadas aos serviços, pela presença de novos estabelecimentos para esse fim, como os obtidos pela implantação do Novo Recife, Museu do Cais do Sertão, Espaço do Frevo, dentre outros.

Assim, temos a gentrificação não apenas no intuito de trazer de volta a classe média ou alta a ocupação de locais privilegiados para moradia, mas tratando ainda, de usos para outros fins e como trazido por Silveira (2007):

Hoje, a gentrificação deixa de ser uma 'anomalia' no mercado imobiliário de uma grande cidade para se desenvolver como componente de uma ampla reformulação econômica, social e política do espaço urbano. Este desenvolvimento imobiliário mostra-se como motor da expansão econômica da cidade e pode ser justificado pela criação de empregos, geração de impostos, desenvolvimento do turismo e pela construção de grandes complexos culturais. (SILVEIRA, 2007)

À vista disso, temos o processo a agregar valor a Cidade do Recife, já que permite o crescimento através de uma nova modelagem da cidade e reformulação econômica, através da expansão dessa atividade e consequentemente ganhos com a circulação do capital e estímulo aos investimentos locais e globais, já que permite ainda a visibilidade e atratividade pela permissa de maior quantitativo de atividades turísticas, comerciais ou associadas a cultura. Por essa razão, abre a permissa aos espaços urbanizados pela movimentação de pessoas, já que faz uso do espaço não apenas para a moradia, mas também, para o uso de equipamentos urbanos e demais suportes ao enobrecimento do lugar.

Isto posto, temos o quão relevante são as aplicações e reformulações dos Planos Diretores, buscando atualizações baseadas na compatibilização da comunicação do espaço com as atividades exercidas dentro dele, priorizando as relações não apenas

comerciais e econômicas, mas principalmente, as relações urbanísticas, que permitem rentabilidade e qualidade de vida concomitantemente.

#### 7. Considerações Finais

Perante a pesquisa realizada, é possível concluir a análise através de alguns pontos principais. Um deles, focado na questão da inaplicação dos Planos Diretores, é visível o quanto as políticas de uso e ocupação do solo, bem como as diretrizes do Plano Diretor que estabelece os parâmetros para o crescimento da cidade, são potencializadores da modificação do espaço de maneira a atender a necessidade referente ao contexto em que o local está inserido, como ainda, deixando de atender em caso de não ser regulamentado ou formulado sem a conexão de todas as atividades e funcionamentos do mesmo.

Um segundo ponto, é a maneira em que o processo de enobrecimento estará privilegiando determinado público, a ambiência local e as relações relativas ao funcionamento ativo da cidade, já que é sábio que o fluxo de pessoas contribuí com a segurança, com as transações comerciais, com os gastos e ganhos econômicos relativos as visitas turísticas e aos atrativos de lazer, como ainda, pela diversidade de usos facilitar a perene utilização. Num terceiro ponto, a referência aos anteriores, fazendo imprescindível relacionar as diretrizes e leis para guiarem o crescimento da cidade do Recife por exemplo, a lidar com as falhas existentes sem que permita crescimento desenfreado e adensamento, o que em outro momento poderá acarretar em problemáticas a inviabilizarem os ganhos, inclusive no setor econômico, já que a economia também gira em torno da viabilizade urbana e do movimento dentro do espaço. E por fim, é interessante correlacionar essa questão pela possibilidade de melhor aplicação das leis em conformidade com a gentrificação, fazendo possível e qualificando os empreendimentos em termos de moradia, comércio, serviços e lazer, evitando problemáticas ligadas ao caos devido ao trânsito frequente ligado ao descaso com a relação das edificações com a rua, ou ainda, ao clima constantemente com temperaturas elevadas e que produzem mais estresse, por conta da ausência de áreas verdes e espaços ao ar livre.

#### Referências Bibliográficas

AMORIN, L; LOUREIRO, C. **“Vestindo a pele do cordeiro: requalificação versus gentrificação no Recife”**. Revista Eletrônica do Centro Interdisciplinar de Estudos da Cidade. Recife, v.01, n.01, p. 01-14, 2006. Disponível em: <<http://periodicos.bc.unicamp.br/ojs/index.php/urbana/article/view/8635114/2929>>. Acesso em: 17 de maio de 2015.

BORTOLO, I. **Revitalizar é preciso, preservar a história é necessário: o caso da Avenida Londrina em Sarandi-PR**. Revista Tecnológica, Edição Especial ENTECA, p.157-167, 2009.

GUTIÉRREZ, R. **“La polisemia y la lingüística de gentrificación”**. Cadernos da Metrópole. v.16, n.32, p.329-340, nov 2014. Disponível em: <<http://revistas.pucsp.br/index.php/metropole/article/view/16869/15841>>. Acesso em: 26 de junho de 2015.

HARVEY, D. **Condição Pós-Moderna**. 25ª Edição. Edições Loyola, São Paulo: Brasil, 2014. 348p.

LEITE, R. **“Patrimônio e enobrecimento no Recife”**. Revista CPC, São Paulo, v.1, n.2, p.17-30, maio/out.2006. Disponível em:

<<http://www.revistas.usp.br/cpc/article/view/15587/17161>>. Acesso em: 30 de outubro de 2015.

MENDES, L. **“Cidade pós-moderna, gentrificação e a produção social do espaço fragmentado”**. Revista: Cadernos Metrópole, São Paulo, v.03, n.26, p. 473-495, jul/dez 2011. Disponível em: <<http://revistas.pucsp.br/index.php/metropole/issue/view/1333/showToc>>. Acesso em: 05 de maio de 2015.

MOREIRA JR, O. **“Cidade partida: segregação induzida e auto-segregação”**. Caminhos de Geografia Ubelândia. v.13, n.33, p.1-10, mar/2010.

PEREIRA, A. **“A gentrificação e a hipótese do diferencial de renda: limites explicativos e diálogos possíveis”**. Revista Caderno das Metrópoles, São Paulo, v.16, n.32, p.307-328, nov. 2014. Disponível em: <<http://revistas.pucsp.br/index.php/metropole/article/view/16929/15840>> Acesso em: 17 de maio de 2015.

SILVA, K. R. S; GOMES, E. T. A. **“A cidade não pára, a cidade só cresce”**: O crescimento econômico e a segregação socioespacial. Revista Movimentos Sociais e Dinâmicas Espaciais, Recife, v.02, n.02, p. 69-81, 2013. Disponível em: <<http://www.revista.ufpe.br/revistamseu/index.php/revista/article/view/46/94>> Acesso em: 05 de maio de 2015.

SILVA, M. **“Reflexões acerca da segregação socioespacial e do ordenamento territorial urbano”**. Revista Científica Educare, v.01, n.03, p.34-49, 2008. Disponível em: <[http://www.iseib.edu.br/educare/images/educare\\_n3.pdf#page=34](http://www.iseib.edu.br/educare/images/educare_n3.pdf#page=34)>. Acesso em: 13 de maio de 2015.

VILLAÇA, F. **Dilemas do Plano Diretores Ilusões do Plano Diretor**. Disponível em: <[http://www.flaviovillaca.arq.br/artigos01\\_b.html](http://www.flaviovillaca.arq.br/artigos01_b.html)> acesso em: 15 maio 2015.

VILLAÇA, F. **As Ilusões do Plano Diretor**. Disponível em: <<http://www.flaviovillaca.arq.br/livros.html>> acesso em: 15 maio 2015.