

A chave para a revitalização de centros urbanos. Uma leitura de Donovan Rypkema por Ana Carolina Gleria

Mestre em ciência da preservação histórica pela *Columbia University* Rypkema é dirigente da PlaceEconomics, firma especializada em serviços de consultoria para a reabilitação de centros históricos e vizinhanças históricas. O pesquisador, que presta serviço ao órgão de patrimônio americano *National Trust for Historic Preservation* desde 1983, atualmente é considerado o líder da “economia da preservação histórica”. E o que isso significa?

Achamos o significado desta expressão em sua publicação *The Economics of Historic Preservation* onde o autor sustenta 100 argumentos econômicos em defesa do patrimônio histórico. Ao defender motivos de cunho econômico do porque preservar, afirma que ser preservacionista não se trata apenas de valorizar questões estéticas ou históricas, mas também se pautar na racionalidade da viabilidade econômica das cidades atuais.

Rypkema coloca questões com maestria como por exemplo: Qual o custo de uma demolição e da construção de uma nova edificação? Se colocando com prudência a favor da utilização de estruturas históricas existentes, em detrimento à demolição de edificações históricas. Ainda que a argumentação seja extensa e muito rica em detalhes logo nas primeiras páginas nos deparamos com algumas explicações que se fazem necessárias sobre como medir o impacto econômico? Traduzindo: Como saber que vale a pena manter estes edifícios antigos? O autor explica: “O impacto econômico geralmente se mede de três formas: criação de emprego, aumento da renda familiar, e demanda de criação de novas indústrias. Muito pouco das 500 ou mais categorias de atividade econômica têm um impacto local tão grande, equilibrada entre estes três critérios, assim como a reabilitação de edifícios históricos.” - Tradução livre.

Ao sustentar a viabilidade da preservação, Rypkema toca em um ponto central para as cidades de hoje, a revitalização central. Afirma que praticamente todos os exemplos de sucesso revitalização da área central - independentemente do tamanho da cidade - incluiu a preservação histórica como um componente chave da estratégia. A cidade funciona como um organismo, dinâmico, em constante mutação. Seu centro foi a gênese, o ponto de partida, que atualmente nas grandes cidades se encontram afastados das bordas, cada vez mais “esparramadas” pela expansão urbana.

As cidades brasileiras, incluindo a cidade de Ribeirão Preto, muitas vezes pressionadas pelo mercado imobiliário continuam a forçar este crescimento horizontal, enquanto assistimos o abandono e a subutilização de imóveis localizados na área central. Como cidadãos não podemos deixar que o mesmo passo do progresso de crescimento, signifique o esvaziamento e a criminalização das áreas centrais, porque como Rypkema nos mostra a manutenção desta rede de serviços ociosas, pouco utilizadas, custa caro e esse dinheiro sai dos cofres públicos, do pagamento de impostos. Nossas cidades urgem por uma intervenção, por uma mudança de conduta do capital público, e também privado. E em meio a tantos ecos de como cumprir esta assustadora missão, Rypkema parece responder apontando que o trabalho se pauta à longo prazo, que nunca estará completo (lembrando que nossa cidade é dinâmica),

mas nos mostrando um fio condutor de onde começar: pela preservação do patrimônio.

Usando a própria linha de raciocínio que o autor sustenta em sua argumentação, se faz claro que a preservação do patrimônio não representa uma solução mágica para todos os problemas. Em alguns discursos feitos no *National Main Street Center* Rypkema aponta que na questão urbana se faz necessário pensar a “caminhabilidade” do pedestre, os usos mistos do solo e as parcerias locais. Chamando a atenção para o papel da municipalidade, lembra ainda que a obrigatoriedade de fazer parte desta discussão questões como o aprimoramento do transporte público, entre outras abordagens fundamentais.

No último capítulo da publicação mencionada o autor, de maneira muito didática, combina 24 situações onde a questão patrimonial se coloca em pauta com seus 100 argumentos desenvolvidos ao longo do livro, nos mostrando quem seriam os atores daquelas situações e qual seria o cenário. Faço aqui uma única ressalva em relação a esta leitura, da necessidade de nos situarmos a nossa própria realidade. O autor retrata fielmente a sociedade americana, mas muitos dados, fatos e acontecimentos não podem ser traduzidos ou comparados com o que temos no Brasil. As políticas de preservação são outras, os órgãos não funcionam de maneira tão eficiente quanto o retratado, e as próprias técnicas construtivas que encontramos em nosso solo não se fazem as mesmas. Rypkema se faz claro, logo na introdução, ao mencionar que não se trata de uma metodologia, e para uma abordagem consciente lembremos durante a leitura que esta pesquisa nos serve como apoio operacional mas não supre a necessidade de pesquisarmos a realidade de nossas cidades, e do nosso patrimônio.

Renomado pesquisador, Rypkema também é autor de outras diversas publicações, abordando outros aspectos de grande importância para a mesma temática, como a fundamental necessidade das parcerias público-privada. Mesmo diante de uma obra tão importante sua leitura no Brasil se faz escassa, talvez pela dificuldade de aquisição destes livros, ou ainda pela inexistência de uma tradução para língua portuguesa. Como o IPCCIC deseja que toda a comunidade participe da discussão sobre a cidade, deixo disponível meu fichamento em português do *The Economics of Historic Preservation*. A tradução é livre, parcial, não acadêmica, e não se faz dispensável a leitura do original para aqueles que tiverem oportunidade.

E você? Qual a sua leitura sobre Rypkema?

Bom estudo a todos.

Fichamento

The Economics of Historic Preservation A Community Leader's Guide – Donovan D. Rypkema

A Economia da Preservação Histórica
Um Guia do líder da comunidade

Introdução da edição revisada

Na introdução original do livro o presidente Georgia Trust of Preservation , Greg Paxton, afirmou “O benefício da preservação histórica é enorme. O conhecimento que temos sobre o benefício da preservação histórica é minúscula.” Hoje concordo com as duas sentenças.

Na última década, desde que a primeira edição foi publicada este nível de conhecimento explodiu. Vários pesquisadores trabalham sobre o estudo do impacto econômico da preservação, levando até agora 20 estados, e cada ano mais. Outros estudos menores estudam a cidade em todos os níveis, e análises numéricas tem sido feitas sobre os efeitos da designação do distrito histórico local em propriedades de valor, o impacto econômico do patrimônio e o sucesso da preservação em programas de revitalização do centro das cidades.

O nível e sofisticação destes estudos aumentou também, adicionando disciplina acadêmicas e novas metodologias para essas análises. Essa abordagem acadêmica rigorosa foi liderada por David Listokin no Centro de pesquisa de políticas urbanas da Rutgers University, sendo adaptada, ampliada e avançada por pesquisadores de dezoito universidades. Por isso para ter estudantes graduados – não apenas preservacionistas do patrimônio, mas também nas questões financeiras, no estado real, na sociologia, e na geografia – acrescentou substancialmente para o corpo de conhecimento.

Mas um estudo pode se transformar em poeira na prateleira. Tem sido impressionante a quantidade e qualidade das pesquisas que estão sendo usadas para a prática da preservação. Nos estados da Virginia e da Carolina do Norte as organizações de preservação histórica usam o estudo do impacto econômico para garantir a arrecadação de créditos fiscais para a preservação. Maryland e Missouri / New York / Indiana (...) Defensores da preservação tem encomendado e pago por essas análises , mas o mais importante é que eles têm usado de maneira efetiva.

O quadro deste livro permanece o mesmo – uma série de argumentos sobre os benefícios econômicos da preservação histórica seguido pelo suporte de evidências através de estudos, publicações, discurso ou relatório.

Durante o caminho da pesquisa de atualização identificamos uma dúzia, ou mais, argumentos adicionais que poderiam ser feitos, mas decidiu-se permanecer com o 100 do livro original - todos são tão aplicáveis como eram há 10 anos.

Se reduzíssemos toda a lição aprendida na pesquisa da última década, teríamos sete lições:

* O impacto econômico geralmente se mede de três formas: criação de emprego, aumento da renda familiar, e demanda de criação de novas indústrias. Muito poucos dos 500 ou mais categorias de atividade econômica têm um impacto local tão grande, equilibrada entre estes três critérios, assim como a reabilitação de edifícios históricos.

* Praticamente todos os exemplos de sucesso revitalização da área central - independentemente do tamanho da cidade incluiu preservação histórica como um componente chave da estratégia.

* Os visitantes interessados no patrimônio cultural ficam na cidade mais de um dia, e visitam mais lugares do que turistas comuns.

* Há uma crise na habitação a preços acessíveis nos Estados Unidos (habitação social), e que a crise não será resolvida no futuro previsível sem salvar e reinvestir em nossas casas mais antigas e históricas como um nível muito maior do que está ocorrendo hoje.

* O crescimento inteligente das cidades se tornou uma ampla base de cidadania com o apoio político e do espectro geográfico. Mas qualquer esforço de crescimento inteligente que não tenha a preservação histórica e a revitalização do centro da cidade como elementos centrais como abordagem é um crescimento estúpido.

* Não existe nenhuma forma de desenvolvimento econômico, em qualquer nível que seja, mais efetivo e mais possível com uma alavancagem escassa de dinheiro público do que a abordagem revitalização comercial à base de preservação conhecida como rua principal (Main Street).

* Não há nenhuma evidência credível de que bairros históricos locais reduzirá os valores de propriedade. Na grande maioria dos casos, as propriedades localizadas dentro de áreas patrimoniais aumentam seu valor de mercado se comparado a imóveis similares localizados em áreas não patrimoniais. Geralmente nos pior dos casos, o valor da propriedade de um distrito histórico oscila justamente com o mercado.

A longo prazo o impacto da economia da preservação histórica é muito menos importante do que o impacto na educação, no ambiente, na cultura, na estética, na histórico e no social. Mas como o grande economista John Maynard Keynes falou “A longo prazo estamos todos mortos.” A curto prazo o impacto da economia da preservação é uma das ferramentas que os preservacionistas aprenderam a usar bem.

Introdução da primeira edição

Tese de Richard Roddewig: preservacionistas concordam que o tesouro arquitetônico é a chave do nosso patrimônio cultural mas movidos pela convecção que um edifício histórico é um recurso econômico

Não se pode sugerir que o argumento econômico do patrimônio seja maior que o impacto na educação, no ambiente, na cultura, na estética, na histórico e no social. Nós valorizamos nosso patrimônio pela sua beleza, pelas pessoas que vivem e trabalham neles, e pela relação do desenvolvimento da nossa cultura. Nós valorizamos o patrimônio de uma maneira muito tangível de conhecer quem nós somos.

Mas a preservação que lidamos diariamente é pautada por outros fatos.

1. Quanto mais edifícios forem preservados eles podem se tornar museus
2. Não existe arrecadação de imposto o suficiente para salvar todos os edifícios que devem ser preservados
3. A maioria dos edifícios históricos não pertencem a preservacionistas

Consequentemente, como preservacionista, nos temos que tornar acessível para aqueles que não falam a língua da preservação. Trazer a questão econômica.

Pensem em quem controla o futuro dos recursos históricos: proprietários, banqueiros, administradores, etc. O que essas pessoas querem saber? Quanto vai custar? Quando vai ser feito? Quanto vai ser salvo? Enquanto os preservacionistas não souberem responder essas questões com propriedade, mais recursos financeiros vão ser pedido.

- o livro foi escrito com esse propósito: se preparar com argumentos econômicos para a defesa do patrimônio histórico

Primeira parte do livro se refere ao que os preservacionistas precisam saber:

1. Qual argumento econômico do patrimônio se deve usar no caso
2. A quem a decisão pertence e quais são seus interesses
3. O alcance do argumento apropriado em cada caso
4. Quais outras informações o argumento pode se apoiar

A segunda parte do livro se comunica diretamente com os tomadores de decisão mostrando a importância das oportunidades trazidas pela preservação do patrimônio. Temos o hábito de criticar a governança e os proprietários por não enxergarem os benefícios econômicos, sem nos perguntar, eles aprenderam (sabem) sobre estes benefícios? Foi apenas há dez anos atrás que os preservacionistas começaram a entender este ponto de vista. Os preservacionistas precisam se comunicar e ensinar os tomadores de decisão. (Outro intuito deste livro)

Este livro não se trata de um estudo de caso – muito embora os estudos de caso sejam apropriados para medir as consequências econômicas citadas nas próximas páginas. Não é uma metodologia. Metodologias alternativas existem para medir diferentes tipos de impactos econômicos. Alguns exigem aplicações específicas, mas a maioria pode ser utilizada pelos cidadãos ativistas locais.

Este livro também não pretende trazer provas econômicas numéricas. Os impactos são geralmente pontuais, locais, e não devem ser generalizado. Por exemplo dizer que a preservação histórica aumenta em 14% a renda familiar. O livro pretende estabelecer, ao invés disso, o senso comum de economia da preservação.

Tomadores de decisão não são maus, ignorantes ou mesquinhos. Eles são nossos vizinhos e se importam tanto com a comunidade quanto nós. Se nós preservacionistas fazermos nosso trabalho de informar o senso comum da economia da preservação, eles vão se juntar a nós no esforço de garantir que menos recursos financeiros voltados para o patrimônio seja perdido.

Capítulo 1

Economia e Preservação Histórica? A quem você está tentando enganar?

Economia: ciência que lida com a produção, distribuição, consumo da verba, e outros problemas de trabalho, finanças, taxas, etc.

Econômico: a cuidadosa administração da verba e recurso, afastando os gastos desnecessários com um planejamento cuidadoso.

Economizar: gerir com prudência para afastar os gastos desnecessários e reduzir despesas.

Preservação Histórica: gerenciar cuidadosamente os fundos da comunidade para o patrimônio, afastando os gastos desnecessários com um planejamento cuidadoso. Gerir com prudência para afastar os gastos desnecessários e reduzir despesas.

O quão estranho pode parecer que a definição de preservação histórica tangencie as definições de economia. No nível mais básico economia e preservação fundamentalmente se referem a mesma coisa – a proteção de recursos escassos. Quantas vezes o governo coloca a questão de que a preservação pode ser feita quando as finanças estão em alta, contudo nestes tempos de crise se torna inviável arcar com este tipo de luxo.

Quando os cortes de verbas começam os investimentos na preservação do patrimônio rapidamente também é interrompido. No entanto se olharmos de maneira sistemática para a economia da preservação, iremos perceber que a conservação de nossos edifícios históricos não se trata de luxo.

“A preservação está longe de ser um “frufu” porque produz um visível e mensurável desenvolvimento econômico nas comunidades da Geórgia.”

Não apenas na Geórgia mas em todos os lugares onde o slogan “a preservação histórica é muito cara” foi substituída avaliação real a preservação emergiu com um impacto econômico muito positivo. Tanto faz se a avaliação é focada na criação de empregos de um simples projeto de reabilitação, ou do custo efetivo de uma revitalização de uma área central urbana, ou de estabelecer a influencia histórica de um distrito, ou da estratégia do turismo patrimonial e cultural, ou da inclusão da preservação histórica como elemento central em um plano de desenvolvimento. Quando a preservação é implantada e medida, a conclusão é sempre a mesma: a preservação se paga. (aqui está mencionando sobre as diferentes escalas de manutenção do patrimônio desde o pontual até na legislação da cidade)

Influências da preservação histórica:

1. como desenvolvimento econômico
2. como política pública
3. como revitalização central
4. como abordagem do problema habitacional
5. como revitalização de distritos comerciais
6. como estratégia do turismo
7. como economia construtiva
8. como economia do século 21

- a preservação histórica surge como economia, responsabilidade fiscal, responsabilidade de diminuição e retenção de custos e como desafio do cenário econômico. Talvez a estratégia mais importante não seja aquela de colocar grupos uns contra outros. Para cidades ganharem outra não precisam perder.
- longe de ser a antítese da economia, a preservação histórica é o coração dela

Capítulo 2

Então quando eu tenho que apresentar esse material sobre economia da preservação?

Entender os momentos devidos faz parte da batalha. Em quase todos os momentos o argumento da economia pode ser utilizando quando o tema é preservação do patrimônio. Rypkema cita 24 situações como exemplo, de situações onde se usar o argumento da economia na questão patrimonial. Quando:

- Situação #1. um importante edifício histórico está ameaçado de demolição
- Situação #2. a liderança está escolhendo entre construir uma nova estrutura ou a reabilitação de um edifício patrimonial para suas instalações
- Situação #3. a revitalização de um centro histórico estiver sendo proposto
- Situação #4. a revitalização de uma vizinhança estiver sendo proposta
- Situação #5. uma zona histórica estiver sendo proposta
- Situação #6. um desenvolvimento na periferia da cidade estiver sendo considerado
- Situação #7. uma estratégia de turismo estiver sendo desenvolvida
- Situação #8. uma estratégia econômica estiver sendo desenvolvida
- Situação #9. planos abrangentes e diretrizes de zoneamento estão sendo implantados ou revistos
- Situação #10. uma estratégia de habitação social estiver sendo desenvolvida
- Situação #11. uma ocupação pública estiver sendo feita
- Situação #12. melhorias orçamentárias estiver sendo decididas
- Situação #13. escritórios corporativos estiverem definindo sua localização
- Situação #14. o mercado imobiliário estiver tomando decisões de investimento
- Situação #15. incentivos locais de preservação do patrimônio estiverem sendo consideradas
- Situação #16. incentivos estaduais de preservação do patrimônio estiverem sendo consideradas
- Situação #17. atividades relacionadas aos fundos locais de preservação estiverem sendo consideradas
- Situação #18. atividades relacionadas aos fundos estaduais de preservação estiverem sendo consideradas
- Situação #19. um projeto arquitetônico está sendo considerado
- Situação #20. um proprietário está decidindo se deve reinvestir em sua propriedade
- Situação #21. estacionamentos estiverem sendo propostos
- Situação #22. locais administrativos estiverem sendo relocados
- Situação #23. o próprio dono decide “modernizar” seu edifício
- Situação #24. criação de um fundo/serviço especial estiver sendo proposto no distrito

- a seguir 100 argumentos que apoia esse senso de economia do patrimônio histórico, alguns servem para todas as situações mas a batalha da preservação é travada no caso a caso.

Capítulo 3

Preservação histórica e desenvolvimento econômico

#1. Preservação Histórica cria empregos

Inaugurações, conferências de imprensa, etc., são apenas decorações, o desenvolvimento econômico real se baseia na criação de empregos e a preservação histórica faz isso.

- na Georgia entre 1992-1996 a reabilitação de propriedades históricas criou 7.550 empregos / gerando um impacto de \$559 milhões no impacto da economia do estado
- cria 25% mais empregos que a construção de novas estradas, por exemplo.

A criação de empregos não para apenas nos empregos da construção civil mas são distribuídos pela economia local.

Ex: em Michigan com \$1 milhão de dólares investidos se cria 12 vezes mais empregos do que com o mesmo dinheiro investido na indústria automobilística. Etc.

#2. A reabilitação de edifícios históricos cria mais empregos do que a construção de novas edificações

A reabilitação de edifícios históricos é muito trabalhosa. Como regra básica da construção civil metade da verba vai para os materiais e a outra metade para a mão de obra, já quando se trata de uma reabilitação entre 60 e 70% do valor é para o custeio da mão de obra. Estes funcionários como pedreiros, marceneiros, eletricitas, encanadores, pintores, entre outros, gastam seus salários no comércio e no serviço local, como restaurantes, barbearias e pagando seus impostos, gerando um impacto local muito mais direto do que seria com os materiais para novas construções.

O departamento americano de comércio mede o impacto da produção dentro de uma determinada indústria de três maneiras: o número de postos de trabalho criados, o aumento dos rendimentos da compra de casa locais, e o impacto sobre todas as outras indústrias. A reabilitação supera as novas construções nestes três fatores.

#3. A preservação histórica significa um impacto econômico contínuo além do próprio projeto

Certamente estas intervenções criam empregos na construção civil mas vai além. Os benefícios para a comunidade resultam direta e indiretamente, como foi identificado: formação de novos profissionais, estímulo de investimento privado, estímulo no turismo, aumento no valor das propriedades, aumento da qualidade de vida e do senso e orgulho da comunidade, criação de novos empregos, padrões de uso da terra compatíveis, aumento do valor de venda das propriedades, deterioração e pobreza diluídas. No ano que o *Advisory Council* preparou essa lista a economia da preservação local foi medida em doze lugares.

#4. A preservação histórica não impacta positivamente apenas o trabalho local mas também o fornecimento

Quando se trata de uma construção nova fica difícil imaginarmos que uma viga de aço seria encomendada daquela comunidade, mas quando se trata de projetos de reabilitação produtos como novas maçanetas, ou painéis de vidro, são facilmente pedidos na manufatura local gerando um surpreendente impacto na economia.

- uso de materiais locais e artesãos promovendo uma sustentável economia local

#5. A preservação histórica é uma estratégia efetiva de desenvolvimento das cidades com grandes economias

Nas 20 cidades com maiores índices de desenvolvimento econômico, em 15 delas havia o trabalho de recuperação do patrimônio. Por outro lado, aquelas cidades com o pior índice de desenvolvimento tem um sombrio registro de preservação.

#6. A preservação histórica é uma estratégia efetiva de desenvolvimento para as menores cidades

Charleston é um bom exemplo de preservação do patrimônio em pequenas cidades, e exemplo de sucesso da história urbana mas nem sempre foi assim, o desenvolvimento econômico da cidade não aconteceu após a guerra civil e a revolução industrial, e por isso o patrimônio se manteve intocado. (caso no Brasil de São Luiz do Maranhão)

#7. A preservação histórica é uma estratégia efetiva de desenvolvimento para as pequenas cidades (*o caso da Main Street*)

Nenhum modelo de desenvolvimento da economia patrimonial tem sido mais efetivo do que o *Main Street* para o *National Trust for Historic Preservation*. Embora este conceito venha sendo utilizado nas grandes cidades, sua concepção foi pensada para cidades pequenas. O conceito é simples e pautado no desenvolvimento econômico da preservação histórica. (a “rua principal” seria um polo de preservação de edificações históricas convertidas em comércio e serviços, podendo abrigar também órgãos da municipalidade, formando “corredores urbanos” de atrações para a comunidade e para os turistas.)

#8. A preservação histórica é uma estratégia efetiva de desenvolvimento da área rural

Muitas áreas rurais esperam pela implantação de novas indústrias, para que estas tragam novos empregos e infraestrutura, mas muitas vezes isso não acontece. Muitas dessas áreas rurais sofrem com a carência que a indústria poderia suprir como, grandes mercados, sistemas de transporte, matérias primas, etc. mas eles não estão sem ativos. Os edifícios históricos e seu legado representa outro tipo de desenvolvimento econômico.

- criação do turismo rural/ recursos naturais, ecológicos e históricos/ a beleza não está apenas nas montanhas, nas áreas costeiras e na natureza selvagem mas também no contexto da comunidade rural que acerbam

#9. A preservação histórica geralmente é a atividade anticíclica que estabiliza a economia local

Motivos: enquanto projetos novos são em grande escala, os patrimoniais são pontuais; são mais factíveis para os proprietários mesmo em tempos de crise; tem um impacto local mais positivo; não será atingido pelo impacto quando a fase “boom” voltar.

#10. A preservação histórica é uma estratégia de desenvolvimento para o aumento econômico, não uma "grande correção" (intervenções a longo prazo)

Centros-cívicos, aquários e cassinos podem parecer mais excitantes, mas no caso a caso o reinvestimento é mais real e conduz a uma maior estabilidade da economia local. Em todo o país, cidadãos têm tido sucesso na abordagem do desenvolvimento econômico que incorpora a preservação histórica como elemento central ao invés de considera-la como um obstáculo.

Estes grandes equipamentos não são ruins, e as vezes a cidade precisa deles, mas enxergar apenas um solitário grande projeto como solução quase nunca é bem sucedido. (acredito que Rypkema esteja abordando a necessidade de ver a cidade como um todo e como o patrimônio faz parte fundamental desta imagem)

Um grande exemplo bem sucedido de intervenção é Baltimore. E lá temos um aquário, um píer revitalizado, dois novos estádios, a expansão de um centro de convenção e outros ingredientes. Mas é preciso lembrar as três grandes lições da intervenção de Baltimore: começou a 40 anos atrás e ainda esta acontecendo, não é apenas uma “quick fix”; nenhum componente isolado foi visto como solução imediata; todo o desenvolvimento foi pensado tendo como base o núcleo histórico. A revitalização foi parte da estratégia.

#11. Quando encorajados a uma estratégia compreensiva, a preservação histórica pode ter o mesmo impacto na comunidade que projetos maiores

Muitas vezes os projetos de intervenção não são levados a sério por se configurarem em escalas modestas, porém o sucesso não pode ser medido por um simples momento mas pelo desenvolvimento econômico que trará ao longo do tempo. Os benefícios da preservação não cai imediatamente aos proprietários mais são espalhados pela comunidade.

#12. A preservação histórica pode ser parte da estratégia para atrair indústrias e fábricas de manufaturas

Muito embora algumas industrias escolham seu lugar pela benefício de taxas e incentivos fiscais, está crescendo o número de industrias, em especial as pequenas, que reconhecem que a real necessidade não são as plantas, ou os equipamentos e sim a mão de obra, as pessoas que vão trabalhar nestas fábricas. Estes empregados estão em busca de qualidade de vida para criar suas famílias. Provavelmente estas industrias não vão ser implantadas em um prédio histórico, ou em um distrito histórico, mas a existência de um patrimônio pode ser considerado decisivo como um atrativo na hora de se vender como um novo negócio.

#13. A preservação histórica é um ideal econômico de estratégia de desenvolvimento para atrair e segurar pequenos negócios

Pequenos negócios significam para os EUA 75% da criação de novos empregos. Estas empresas empregam menos de 20 pessoas, tendo em média 12 pessoas. Edifícios históricos configuram como um local de proporções ideais para a implantação destes negócios.

#14. Edifícios antigos proporcionam uma excelente incubadora de espaços para negócios de todos os tipos

Em algumas comunidades os espaços destes edifícios antigos passam a ser parte da estratégia. Edifícios antigos e históricos muitas vezes são escolhidos para terem esse propósito. Ideias inovadoras necessitam de espaços antigos. *New ideas require old buildings*. Trazendo as vantagens:

- comprar um edifício antigo custa menos de que comprar um terreno para a construção de um novo edifício
- para este uso a intervenção do edifício é muito pequena reforçando a questão do valor abaixo da construção de um novo edifício
- como o custo do edifício baixo o investimento inicial do negócio tende a ser pequeno
- como os edifícios antigos são centrais a localização se torna muito vantajosa por estar perto de bancos, correios, etc.
- uma vez vistos apenas como elefantes brancos podem ser excelentes como “incubadora” de novos projetos

#15. A preservação histórica e sua estratégia de desenvolvimento urbano permitem com que cidades e vilas compitam com subúrbios

Desde a II GM cidades americanas e pequenas vilas têm sofrido economicamente do mesmo fenômeno - o movimento da indústria, de empregos, e pessoas para os subúrbios da cidade. Alguns fatores permitiram o desenvolvimento dos subúrbios: aumento da riqueza per capita; abundância de terra barata; transporte barato; economia na construção; incentivo governamental de ocupação dos subúrbios em nível nacional; famílias compostas de maridos e mulheres presas em casa; incentivo desenfreado do governo local.

Hoje em dia nenhum destes elementos são verdadeiros. É um bom prognóstico para pequenas vilas e grandes cidades, que eles possam providenciar melhoramentos econômicos e alternativas sociais, onde a preservação histórica é um componente importante. (Depois da guerra houve a demanda por habitação e pela expansão das cidades, isso foi feito rumo as periferias criando novas centralidades e “esvaziando” os centros, movimento que gerou abandono e criminalidade. Ainda hoje temos demanda de habitação, para a baixa renda principalmente, e imóveis abandonados no centro da cidade – bem como, grandes áreas de vazio formadas por terrenos ociosos. Acredito que Rypkema esteja apontando para a solução do USO como revitalização e distribuição demográfica da cidade)

#16. A preservação histórica precisa ser parte da estratégia de desenvolvimento econômico para aquelas comunidades que desejam se manter a borda da competitividade

O desenvolvimento econômico é um mercado muito competitivo. Abaixe as taxas para o mínimo e logo outras cidades irão fazer o mesmo, promova as melhores infraestruturas públicas para a sua cidade, e logo outras cidades irão fazer o mesmo, etc. Não importa o quão eficaz você seja na execução de planos, logo aparecerá um cidade mais rápida. A sociedade se tornou muito qualificada em colocar uma localidade contra a outra. Mesmo podendo alcançar ou mesmo ultrapassar a quantidade de linhas água, ou de áreas industriais, ou de impostos, ninguém ou nenhuma outra cidade pode duplicar as suas fontes históricas.

#17. Edifícios históricos podem providenciar espaços eficientes para novos usos

Arquitetos criativos e preservacionistas tem demonstrados que edifícios históricos podem ser muito mais do que apenas espaços comerciais. Existem diversos exemplos criativos de reuso nos EUA, como moinho em escritórios de arquitetura, como padaria em escritório de contabilidade, um indústria têxtil em grandes supermercados, um armazém em correios, e a lista continua.

The rehabilitation of historic buildings also creates eficiente space for new comercial, industrial, and residential use. Such space is ideal for small businesses wich generate the major of new, permanet job. – Save our city: A case for Boston.

Muitas avaliações consideram o edifício “obsoleto na funcionalidade”, e geralmente a proposta é sua demolição, mas uma outra possível resposta é a “adaptação do uso”. Mas a adaptação do uso não se trata apenas de um slogan, a grande habilidade de edifícios antigos é sua adaptabilidade a novos usos.

#18. Qualidade de vida tem se tornado um ingrediente crítico no desenvolvimento econômico e a preservação histórica tem se tornado parte importante desta equação

A internacionalização dos mercados, a rápida evolução da tecnologia, e a mudança da economia americana em direção a serviços em vez de produtos têm tido um grande impacto na direção do desenvolvimento da economia. Essa mudança têm sido reconhecida e a qualidade de vida têm sido um elemento cada vez mais importante.

Múltiplos fatores contribuem para a qualidade de vida, e as pessoas tender a ter opiniões diferentes. Algumas pessoas querem estar perto da pescaria, outras perto de museus de arte, mas independente das opiniões a preservação histórica é importante por três fatores: edifícios históricos diferenciam as comunidades; muitas das atividades atribuídas a qualidade de vida como museus, teatro, livrarias, etc. são sediadas em edifícios históricos; a qualidade do patrimônio histórico e seu estado de preservação diz muito a respeito da imagem própria daquela comunidade.

#19. Locando novos negócios em estruturas históricas deixa mais dinheiro disponível para empregados e futuras expansões

Pequenas empresas criam a maior porção de novos empregos na América. Fazendo a decisão certa do custo fixo é uma das maneiras de garantir a sobrevivência do negócio. Escolher uma estrutura histórica representa uma economia para novos

negócios, liberando verba para ser investida na contratação de mais funcionários ou em futuras expansões.

#20. As ferramentas para o desenvolvimento com base na economia da preservação é adequado também para novos desenvolvimentos

Muitos críticos da preservação reclamam que os preservacionista só querem manter a edificação em pé. Nunca conheci um preservacionista que pense desta maneira. Na verdade o interesse é na história e na cultura que aquele antigo edifício representa.

Nos últimos 40 anos milhares de comunidades desenvolveram padrões estéticos para seus distritos históricos que buscaram manter a mais alta qualidade do meio ambiente físico previsto pelo edifícios antigos. Disso se aprendeu a relação entre estética e economia, entre edifícios e pessoas, entre interações e edifícios. O desenho da qualidade urbana, seja para edifícios históricos ou novos é um importante termo econômico. As ferramentas originais desenvolvidas para salvar um edifício histórico pode ser útil nas decisões sobre novas construções.

#21. Incentivos são muitas vezes um catalisador necessário para a preservação histórica, mas de forma consistente um custo-benefício

Todo o processo de desenvolvimento econômico se trata de incentivar o setor privado a agir de maneira a beneficiar a comunidade. Um exemplo de incentivo é a implantação de uma indústria, que geralmente recebe dólares do cofre público e isenção fiscal para sua implantação em determinada localidade visando, entre outros a criação de empregos. Incentivos similares para a preservação histórica servem para o mesmo propósito.

Seria prudente usar dinheiro público neste investimento? Os incentivos no patrimônio são muito mais modestos que os direcionados para as indústrias e a rede de benefícios que trás excede o setor privado. O benefício é maior que o custo.

O maior incentivo da preservação do patrimônio é a doação de créditos de impostos para a reabilitação de edifícios históricos. Preservação incentiva preservação, e os incentivos representam as responsabilidades fiscais de investimento de escassos recursos públicos.

Capítulo 4

Economia da preservação como política pública

#22. Programas de preservação histórica são eficazes tendo como alvos áreas que necessitam a atenção pública

Porque bairros comerciais e residenciais históricos sofreram com o desinvestimento por ambos os setores público e privado, no passado, o reinvestimento sobre eles deve ser incentivado. A maioria dos edifícios históricos estão localizados em centros urbanos, vizinhanças de centros comerciais e bairros residenciais próximos.

Estes são os locais que a comunidade mais tem investido dinheiro público, e são as áreas que concentram a maior demanda de atenção do poder público: os mais pobres, os mais idosos, os pais separados, etc. estão localizados nas vizinhanças mais antigas.

32% das famílias abaixo da linha da pobreza vivem em casas históricas

31% dos proprietários que tem uma média familiar de menos de \$20,000 por ano vivem em casas históricas

31% da população negra e 24% dos hispânicos vivem em casas históricas e antigas

29% da população idosa vive em casas históricas e antigas

54% das famílias que ocupam casas históricas e antigas tem um gasto menor que \$500 dólares mensais

O comprometimento com a preservação histórica é também um comprometimento com os centros, as vizinhas antigas e as vizinhanças comerciais antigas. Direcionando as políticas públicas e recursos para áreas históricas, a comunidade está direcionando estes recursos para quem precisa mais.

#23. A demolição por atacado de edifícios demonstra uma política pública ruim.

Em nome da renovação urbana muitas áreas históricas tem sido demolidas. Mas embora a proposta não consiga ver o valor histórico destes locais, sua população valoriza a identidade daquele local, e a prova disto tem sido a frequência dos fóruns de preservação organizados pelas comunidades.

#24. A preservação histórica é uma reação de responsabilidade ao alto custo do descarte do lixo sólido.

Um dos grandes desafios da cidade contemporânea é o descarte de lixo sólido. Nossa sociedade produz uma quantidade cada vez maior de lixo, indo no contra caminho do aumento da nossa consciência ambiental. Essas duas condições tornou o descarte de lixo sólido cada vez mais caro.

O lixo da construção civil por sua vez se tornou um dos maiores problemas. Um edifício que não é demolido não gera lixo para a cidade, e evita o lixo de uma construção nova. A preservação histórica, é portanto, uma estratégia de reciclagem.

#25. É caro continuar expandindo os serviços públicos para as áreas afastadas.

Devido ao alto custo do espalhamento dos serviços urbanos (pode-se acrescentar aqui também o alto custo da infraestrutura urbana) a cidade com baixa densidade se torna um desperdício. O máximo uso de edifícios históricos construídos no centro seria uma forma de adensar a cidade.

#26. O método mais eficaz de prevenir o “espalhamento” do subúrbio é o uso de edifícios que já estão construídos dentro da comunidade

Não é apenas no custo do recolhimento de lixo sólido, mas a decisão de adensar a cidade aproveitando (no lugar de subutilizar, ou seja, deixar desocupado, como tem acontecido em Ribeirão Preto) os edifícios históricos economiza infraestrutura, custos

com transporte, reduz poluição e congestionamento de tráfego e reforça o investimento dos setores privado e público.

#27. A reutilização de edifícios históricos também significa a reutilização de infraestrutura pública.

A cidade necessita de água encanada, esgoto, ruas, calçadas, sarjetas, linhas telefônicas e elétricas, estacionamentos, etc. Infraestrutura é cara e paga com dinheiro de impostos públicos. A reutilização de edifícios históricos economiza não apenas a implantação desta rede mas também em sua manutenção.

#28. O alvo público em áreas históricas traz conforto para o investimento privado.

Áreas que sofreram por anos com o desinteresse de investimento trazem insegurança aos investidores mas uma resolução do governo local pode ser catalizador para o capital privado. A designação de distrito histórico local combinado com programas de incentivo atraem capital para e asseguram a compatibilidade de uso, de novas construções e cria uma identidade que liga a vizinhança e atrai visitantes para o centro.

#29. A criação de distritos históricos demonstra efetivamente comprometimento público com a área.

A criação de distritos históricos é uma ferramenta que tem sido utilizada pelos governos atuais para enfatizar o caráter histórico do centro urbano e promover turismo e revitalização.

#30. O valor das propriedades não fica congelado com distritos históricos são criados.

Uma das principais questões levantadas quando se trata da criação de distritos históricos é sobre o valor dos imóveis. Muitos proprietários questionam se seus imóveis não serão desvalorizados, mas certamente essas pessoas estão enganadas.

Primeiro motivo, a criação de um distrito histórico é um fenômeno local, muito particular de cada caso. E o segundo motivo é a diferença entre criar um distrito local e fazer parte da lista de edifícios históricos do *National Register for Historic Places*. (Aqui o autor se coloca imparcial sobre o órgão americano, afirmando que o livro não se trata de uma publicação que visa a discussão profunda desta prática, mas afirma que ter o imóvel nesta lista não o impede de fazer o que você quiser. Em termos brasileiros seria a mesma discussão de ter um imóvel tombado pelo IPHAN.)

#31. Algumas propriedades consideradas com distritos históricos valorizam muito mais rápido que em outros locais da cidade.

O *Governement Finance Research Center* criou uma metodologia capaz de medir os impactos da economia local da preservação históricas, e em algumas publicações no comparativo entre duas localidades eles afirmam o padrão de valorização mais rápido.

#32. A criação de um distrito histórico pode ser um catalizador significativo para o investimento privado.

Como exemplo deste investimento privado podemos citar certamente o caso do Centro Histórico de Denver, afirmando que o *Lower Downtown* é um caso interessante porque cinco anos após o projeto enquanto grande parte da área central sofre com a pobreza e o descaso a área da intervenção atrai muitos investidores.

#33. Frequentemente, distritos históricos protegem as propriedades das “flutuações selvagens” do mercado.

O que muitos taxam como “restrições” na verdade significa uma proteção e uma garantia que aquela área continuará sendo a mesma e significa a estabilidade para o valor de compra e venda.

#34. A ideia que distritos históricos reduz o valor do imóvel é descaradamente mentira.

Nenhum estudo de credibilidade demonstrou que ocorre a depreciação no valor do imóvel quando ele está localizado em distritos históricos. Muito embora criar um “distrito histórico não seja uma panaceia para o declínio urbano” (ou seja, não vai resolver todos os problemas), as pesquisas indicam que os imóveis da área são valorizados.

#35. A preservação histórica é uma resposta efetiva para o desafio de apoiar uma comunidade multicultural.

A diversidade cultural da América não é limitada apenas as grandes cidades. Em comunidades de todos os tamanhos a governança precisa abordar esta questão, que não se trata apenas de economia mas são questões de cunho social, político e educacional.

As equipes de desenvolvimento econômico estão fortemente preocupadas com criação de empregos, retenção de negócios, e recrutamento industrial; mas olhar apenas nesta direção separadamente não é a chave do sucesso. A preservação histórica é a única maneira de combinar desenvolvimento econômico e público da sociedade.

#36. Onde houver um movimento “de volta para a cidade” invariavelmente este será um movimento “de volta ao distrito histórico”.

Ocorre uma variação no número de pessoas que se mudam de uma cidade para a outra dependendo do local, mas um fato que não é coincidência é que ao voltarem para suas cidades, elas acabam voltando à um distrito histórico. E por serem pagantes de impostos as cidades desejam ter essas pessoas de voltam e por isso devem incentivar os distritos históricos.

#37. Raramente é necessário escolher entre uma construção nova e a preservação histórica.

Geralmente colocamos a questão de forma a ser uma coisa ou outra: “ou salvamos esta edificação, ou construímos uma edificação nova”. Mas raramente essas alternativas são as únicas. Nas cidades com as melhores estruturas históricas e a mais forte preservação – como Charleston, Santa Fé, Nova Iorque, São Francisco e Washington – os novos edifícios são uma maravilhosa e importante parte de ambiente urbano.

Claro, que para isso é necessário a boa vontade da governança local de dizer “não”. Uma forte política de preservação não significa que novos edifícios não possam ser construídos, significa que não necessariamente eles serão constituídos onde o investidor queira.

#38. Demolindo um edifício histórico para tornar o terreno um estacionamento nunca faz sentido econômico.

Estacionamentos muitas vezes são vistos como a cura dos problemas para as cidades, mas isso não é verdade. Exemplo do que costuma acontecer muitas vezes: valor da terra \$200,000/custo da demolição \$250,000/custo da terraplanagem e asfaltamento: \$60,000 / custo total do estacionamento: \$510,000/ número de vagas resultantes: de 25 a 30 vagas/ custo por vaga: \$17,000 a 24,000. O que torna inviável e irresponsável a demolição de qualquer edificação, seja ela histórica ou não, para o fim de estacionamento.

#39. A expectativa de vida de um edifício histórico reabilitado pode ser maior que outros com novas estruturas.

Muitas vezes agentes contra a preservação usam como argumento a manutenção de edifícios históricos, que demandam certamente um investimento periódico. No entanto as autoridades estão encarando o problema de edifícios com 30 a 40 anos (recentes) que não tem qualidade o suficiente para sofrer as manutenções devidas e acabam sendo demolidos para a construção de novos.

#40. Edifícios históricos públicos, devidamente administrados e mantidos, economizam dinheiro público.

Como argumento pode-se citar o estudo do *The Benefits of Cultural Resource Conservation* a respeito da utilização de edifícios histórico para o abrigo de funções militares: - quando administrados devidamente, fundos culturais pode efetivamente abrigar exigências militares/ - a conservação dos fundos culturais é uma maneira econômica e energeticamente eficiente de administrar os recursos “DoD”/- fontes culturais tem um forte social e emocional significado do passado e do presente para os militares e para a comunidade/ - recursos culturais podem ser efetivamente usado como ferramentas educacionais e de treinamento para os serviços militares/- e os recursos da conservação cultural é apropriado com o recursos apertados do “DoD”.

#41. Reabilitar edifícios históricos é economizar dinheiro e energia.

Além da economia de custo financeiro, reabilitar edifícios também significa poupar energia tanto humana quanto mecânica. Energia “*embodied*” (indireta, implícita) que está empregada também nos materiais dos novos edifícios. A não demolição de uma construção significa assim, uma economia de materiais e de energia.

#42. A preservação histórica promove a participação ativa da comunidade.

Os teóricos políticos afirmam que a participação do povo é de grande importância para a democracia, no entanto na maioria das vezes as decisões econômicas são feitas dentro de ambientes corporativos, ou escritórios bancários.

Porém hoje em dia as comunidades tem mudado sua participação, avançando do processo econômico de tomar decisões. Algumas vezes esse processo é chamado de “parceria público-privado”, ou “visão da comunidade, ou ainda “a abordagem da rua”. Cientistas políticos não podem medir a profundidade destas participações, mas na progresso da economia da comunidade ias cidadãos tem exercido um papel no futuro das cidades. E mais esse papel raramente fica na esfera local, levando a preservação histórica a ser discutida a nível regional.

#43. A preservação histórica cria um vínculo entre a comunidade e seus cidadãos.

Os americanos passaram sua história se mudando atrás de emprego. Hoje o emprego segue a pessoa, e esta pode se mudar para qualquer lugar. Se um grupo não sente um vínculo com aquela comunidade, mas cedo ou mais tarde ela pode se mudar para qualquer lugar. Pra que se debata a implantação de qualquer novo empreendimento se analisa o vínculo da comunidade com o local, e a melhor maneira de estabelecer este vínculo é a preservação histórica.

Capítulo 05

Preservação histórica como revitalização central

#44. O centro da cidade geralmente é o centro histórico da maioria das cidades, e um centro saudável é vital para uma economia bem sucedida da comunidade.

Nas últimas duas décadas melhorar a saúde econômica do centro da cidade foi a chave para o desenvolvimento econômico na América, e a preservação histórica é sempre um elemento central para o sucesso de revitalização central, sendo não apenas o mais comum mas também o que apresenta maior êxito neste processo.

#45. No centro da cidade se localizam as lideranças institucionais da comunidade. A aparência deste centro reflete a saúde econômica e a qualidade destas instituições.

Governos locais, instituições financeiras, serviços públicos, o jornal local e a prefeitura geralmente estão localizados no centro da cidade. Muitos destes lugares estão sediados no mais importantes edificios históricos, e a aparência destes locais indicam a qualidade destas lideranças.

#46. Permitir o declínio do centro da cidade resulta em subutilização da infraestrutura paga com dólares dos contribuintes.

Atualmente todo o governo local que não tenha um programa de revitalização do centro histórico não pode afirmar que está fazendo o máximo para poupar o dinheiro público. Uma cidade que permite edifícios desocupados em sua malha urbana central está desperdiçando os investimentos feitos naquele local.

#47. Reinvestir em edifícios históricos reforça o valor dos ativos imobiliários.

Um dos maiores erros de um proprietário é acreditar que o valor do seu imóvel está apenas dentro da linha do lote. O valor imobiliário está inter-relacionado, sendo grande parte vinda além deste limite físico. Uma parte deste valor pode ser caracterizado pelo edifício, pelas melhorias públicas, e pelas atividades que o cercam.

#48. Uma comunidade envolvida com o a revitalização central fornece o impulso para o investimento privado.

Para o capital privado investir ele tem que sentir a confiança do setor público. Na maior parte dos locais o governo local é a maior força econômica sendo proprietário da terra, investidos, cliente e empregado.

#49. A ocupação pública do centro histórico faz uso triplo do escasso dinheiro cívico.

Enquanto restaurantes e companhias telefônicas conseguem enxergar a oportunidade de utilizar a estratégia de ganhar de várias maneiras, o setor público ainda tem dificuldades para isso. Exemplo: um departamento público fica sem espaço, se utilizarem uma edificação histórica estarão atingindo três objetivos (a compra de uma edificação histórica, a revitalização deste edifício e o abrigo deste órgão) com apenas uma despesa.

#50. A orientação de pedestres se faz crucial para uma cidade vibrante, com espaços públicos ativos. Edifícios históricos foram projetados e construídos para os pedestres.

Centro de cidades prósperas têm duas características: são o centro de interação de toda a comunidade, e a existência de um senso de pertencimento. As edificações históricas foram construídas tendo como premissa o homem e não o carro, por isso estas edificações contribuem não apenas com a beleza arquitetônica mas também na orientação do pedestre.

#51. O centro histórico providencia uma diversidade de espaços e preços de aluguéis que não pode ser encontrado em nenhum outro lugar da comunidade.

Claro que todas as cidades almejam receber grandes empresas que podem pagar por aluguéis altos, no entanto a economia se compõe principalmente de pequenas empresas e serviços. O centro propicia diversidade de espaços, sendo assim, grandes empresas podem alugar grandes espaços e empresas menores também tem a oportunidade de alugar espaços menores.

#52. O centro da cidade como geral e o edifício histórico como particular para a implantação de pequenos negócios.

A criação de empregos está majoritariamente nas empresas pequenas. Além disso a criação destes empregos está no setor de serviços e não da manufatura, da agricultura ou do transporte, sendo estes novos empreendimentos essenciais para a diversidade do centro administrativo. Sua localização também se faz estratégica.

#53. A criação de centros históricos se mostra um primeiro passo efetivo para a revitalização central.

A criação da categoria de distritos históricos no *National Register* toma o desenvolvimento econômico estratégico, por duas razões: o status de ter um imóvel neste registro traz a oportunidade de usar o crédito de impostos para a revitalização, ou seja, uma melhoria econômica para o investidor individual; e como prêmio traz a comunidade a auto confiança e o sentido do caráter único apresentando a oportunidade de fazer parte do futuro da economia.

#54. As taxas de valorização para os edifícios do centro histórico geralmente fazem valer para o mercado como um todo.

As pesquisas mostram que geralmente no mesmo período nos locais onde acontece a valorização histórica os edifícios novos também passam a ser mais valorizados.

#55. A preservação continua a ter o maior papel na revitalização central.

Geralmente aprendemos com os erros do passado e agora os urbanistas estão aprendendo com os fracassos de revitalizações anteriores. A revitalização central não significa apenas substituir mas também renovar e manter.

Capítulo 06

A economia da preservação de habitações e vizinhanças

#56. Uma vizinhança histórica residencial acomoda uma mistura de renda.

A variedade de tamanho e tipologia de casas em um bairro residencial histórico promovem uma diversidade saudável permitindo rendas baixas, médias e altas viverem proximamente, fator positivo uma vez que se tem visto que isolar a pobreza, configura uma estratégia de fracasso.

O que mais sabemos sobre vizinhança histórica residencial? 1. Elas geralmente apresentam grande diversidade de tamanhos de casa, qualidade, preço, e tipologias 2. Se a comunidade tem transporte público será geralmente nas proximidades 3. Serviços básicos bons estarão locados tipicamente na distância do pedestre 4. Centros de emprego são frequentemente perto 5. O local possui infraestrutura social como igrejas, playgrounds, agência sociais e grupos de vizinhanças.

#57. O deslocamento de moradores não é necessariamente a consequência da preservação histórica.

“Gentrificação” é uma palavra antiga que significa o melhoramento de uma área causando o deslocamento da classe de baixa renda para outro local.

Na década de 1980 a preservação histórica foi associada com a gentrificação porque aumentava o valor das residências, mas não estamos interessados em retirar os moradores antigos do local. Talvez “integração econômica” seja uma melhor descrição do papel que a preservação deseja atuar. Claro que o objetivo não é fácil, porém alguns resultados já podem ser observados nos EUA.

#58. Casas desocupadas reduzem o preço do imóvel.

Algumas análises descobriram que a presença de casas abandonadas na vizinhança podem reduzir em até 30% o valor das casas. Sendo assim a real preservação não se refere ao edifício mas sim a vizinhança.

Não precisamos ser especialistas para chegar a uma conclusão: as cidades deveriam investir na reabilitação de seus edifícios antigos pelo argumento mais capitalista – nos custa muitos milhões de dólares não o fazer.

#59. A preservação histórica reduz imóveis desocupados.

Existe uma conexão com o argumento anterior. Segundo pesquisas enquanto 60% dos edifícios estavam desocupados antes da reabilitação da vizinhança, após a lotação máxima foi atingida.

#60. A reabilitação de vizinhanças estimula outras revitalizações.

Porque a reabilitação em algumas propriedades pontuais reduzem os imóveis desocupados de toda uma vizinhança? Renovação de propriedades causa um efeito catalítico (ou seja, aceleração da reação), uma renovação estimula a outra. Pesquisas apontam que 70% dos proprietários afirmam que a reabilitação de seu imóvel foi inspirado em outras reabilitações; e que uma restauração pode influenciar outros cinco casos.

#61. A preservação histórica estabiliza as vizinhanças.

Uma vizinhança estável, seja economicamente ou socialmente, não significa uma vizinhança estática. Vizinhanças, assim como toda a cidade mudam o tempo todo.

Ainda não foi desenvolvido uma estratégia para colocar o fim na instabilidade das vizinhanças, no entanto incluir a preservação histórica tem sido colocado como parte de alguns programas de sucesso. A preservação histórica unem as pessoas às suas comunidades, formam senso de pertencimento ao local e conectam a vizinhança estimulando a participação pública. Mantendo moradores por muito tempo nas edificações evitam a especulação imobiliária.

#62. É praticamente impossível construir novas habitações para moradores da classe média e baixa sem subsídios significantes.

Vamos listar o que sabemos: existe a demanda habitacional nos EUA; muitas casas estão abandonadas ou desocupadas e não apenas nos centros de grandes cidades mas também em pequenas cidades e nas áreas rurais; casas vazias desvaloriza a

vizinhança; o dinheiro público para a construção de novas moradias é escasso; o país não tem verba o suficiente para construir toda a demanda habitacional. Racionalmente juntando os fatores temos uma solução óbvia de uso das edificações históricas para suprir a demanda habitacional de baixa renda, com a ressalva que apenas esta medida não consegue solucionar toda a questão.

#63. A proximidade de vizinhanças residenciais fornecem o ambiente ideal para uma parcela crescente de trabalhadores em casa.

Os números mostram que parte da população trabalha parte do dia em casa, ou ainda o dia todo. Este grupo emergente tem como local ideal de trabalho vizinhanças que se encontram na linha limítrofe das áreas comerciais, e para ser um caso bem sucedido é necessário encontrar empresários dispostos a apostar nesta ideia.

#64. Vizinhanças residenciais históricas fornecem habitação para os iniciantes e os trabalhadores com idade mínima.

10% dos trabalhadores americanos estão em categorias com salários baixos como motoristas, garçonetes, recepcionistas, auxiliar de cozinha, etc. este numero em dez anos, 2008, irá representar 20% dos trabalhadores americanos.

A economia depende destes trabalhadores e uma vez não tendo fundos o suficiente para comprar uma casa nova, a vizinhança histórica residencial pode ser uma saída viável economicamente para essa população.

#65. Repor unidades habitacional é de longe muito mais caro do que as preservar.

Precisamos de casas financeiramente viáveis mas não temos um orçamento suficiente para isso. Encaramos duas soluções: ou investimos em novas unidades ou investimos em unidades já existentes? A *U.S. housing policy* reconhece que a preservação é mais barato que novas construções.

Capítulo 07

Preservação histórica como revitalização de zonas/bairros/distritos comerciais

#66. A preservação histórica cria distritos comerciais viáveis.

Nos últimos 30 anos, os esforços em torno da preservação do patrimônio esteve voltado para o centro da cidade, porém hoje conseguimos ver que se faz necessário também esforços para a recuperação de distritos comerciais.

Algumas cidades tem reconhecido a importância destes distritos para a saúde da economia de toda a cidade e têm criado estratégias para recuperar áreas históricas comerciais. Além de Boston: Baltimore, Washington, São Diego, Detroit, e outras cidades reconheceram a relação entre preservação histórica, distritos comerciais saudáveis e cidades vibrantes.

Infelizmente no passado muitos acreditavam que era possível apenas comércio ou residência em uma mesma vizinhança. A ampliação deste entendimento nos mostra

que estes dois fatores não são independentes e que não se deve trata-los separadamente. A preservação histórica serve como veículo para fundir os interesses residenciais e comerciais. Vizinhanças urbanas saudáveis são compostas de casas, e um mix de usos comerciais como: farmácias, restaurantes, barbearias, e uma variedade de serviços.

#67. Vizinhanças com distritos comerciais significa trabalho.

Os distritos comerciais na vizinhança configura mais do que o local que as pessoas vão atrás de comércio e serviço, este é o local onde as pessoas se encontram, interagem e comemoram. É o local na vizinhança onde vai ser comemorada a parada de 4 de Julho (dia da independência americana).

Ok estes locais são importantes para estas vizinhas, mas o que isto tem a ver com a preservação? Pare em um destes centros comerciais. Quantos novos edifícios você vê? E edifícios antigos? A importância destes edifícios antigos em um centro comercial de vizinhança se tornará claro.

#68. Vizinhanças com distritos comerciais viáveis aumentam a área residencial.

Essa viabilidade do distrito comercial significa mais do que a proximidade do local de comprar pão, a qualidade e conveniência aumentam a vizinhança toda. Residência e comércio precisam uns dos outros para sobreviverem, e em contra ponto sem essa complementação podem vir a fracassar. Algumas estratégias de desenvolvimento tem utilizado dessa base, como a *National Main Street Center*.

#69. A preservação histórica salva vizinhanças comerciais.

Argumentos anteriores sugeriram que edifícios históricos proporcionam um ótimo lugar para empresas pequenas, permitindo que estas sobrevivam pagando aluguéis baixos. Estes argumentos também são verdadeiros quando se trata de vizinhanças com distritos comerciais. Muitos destes empreendimentos se tratam de serviços básicos de todos os tipos de proprietários iniciantes, em especial dos imigrantes como: Nigorianos, Iranianos, Koreanos, Indianos, etc.

#70. Distritos comerciais acrescentam para a integração econômica.

Distritos comerciais prosperam através de trabalho duro e despesas baixas, criando um ambiente saudável e trazendo para a vizinhança novas pessoas. Uma variedade de novos moradores resulta na mais ampla integração.

Capítulo 08

Preservação histórica como estratégia de turismo.

#71. Turismo cultural – incluindo a visitação de lugares históricos – como uma indústria internacional em crescimento.

O volume de viajantes interessados em artes e história, assim como seus hábitos de consumo, assim como seus padrões de destinos não nos deixa dúvida que história e

cultura continua a ser parte significativa e crescente nos EUA. Este é um mercado que a indústria do turismo deve prestar atenção no futuro.

#72. Fontes históricas estão entre os maiores bens da comunidade para atrair visitantes.

Embora compartilhemos o pensamento da Doroty de que “não há lugar como nossa casa”, achar um lugar como nossa cidade não é o motivo pelo qual viajamos. Nos viajamos para deixar nossa casa, o mais longe e pelo tempo que nossa conta bancária permitir. E cada vez menos somos turistas passivos, estamos viajando para aprender. E que experiência pode ser melhor do que apreender através de edifícios históricos?

Estar no local nunca pode ser comparado com a experiência de livros, porque se trata de uma experiência sensorial, você pode ver os tijolos, sentir os cheiros ao caminhar pelos corredores, ouvir os ecos dos ambientes e provar os sabores.

#73. Ganhos gerados com atrações históricas significa dólares para a economia.

Quando viajamos gastamos dinheiro. Turismo não é mais visto pelo desenvolvimento econômico como uma atividade periférica mas sim como parte central.

A receita gerada para o estado vinda do turismo provem de muitas fontes, como imposto sobre a gasolina, de vendas, do aeroporto de hotéis, etc. Dependendo do estado de 10% a 20% de cada dólar gasto por um turista vai para os cofres do governo local.

#74. Arquitetura histórica atrai visitantes para as cidades grandes.

Muitos de nós somos hesitantes quando se trata de grandes centros urbanos. Ou se ama ou se odeia as grandes cidades. Mas o fato é que mesmo para os que odeiam os grandes centros não se pode negar que estas cidades tem atrações únicas que não podem ser encontradas em nenhum outro lugar. (No Brasil muito se discute à respeito de São Paulo, mas todas as grandes exposições, peças de teatro, dança e outras atividades culturais acontece na cidade. Além claro, do significativo acervo arquitetônico construído.)

Arquitetura, jardins, elementos ornamentais e galerias – todas as cidades, como Boston, Nova Iorque e Chicago, que ficaram atentas a preservação do melhor de sua arquitetura hoje estão colhendo diariamente os benefícios do turismo cultural.

#75. Caráter histórico atrai visitantes para as pequenas cidades.

Se nas cidades grandes estão construídos os edifícios desenhados pelos arquitetos renomados, nas cidades pequenas temos o caráter histórico e o charme que atrai visitantes. Dezenas de pequenas cidades tem feito do turismo histórico e cultural uma fonte rentável para seu desenvolvimento econômico.

Mas para o turismo patrimonial ter sucesso nas pequenas cidades descobriu-se que a estratégia tem que ser baseada em três pontos: 1. A história tem que ser real – falsas cidades de faroeste podem funcionar a princípio mas seu sucesso não tem duração. 2.

Precisa ter qualidade se quiser sobreviver como sucesso comunitário, em oposição à uma estratégia individual. 3. É necessário que seja diferenciado. As qualidades únicas da comunidade necessitam ser identificadas, preservadas, aprimoradas e comercializadas.

Para conquistar os visitantes, este turismo cultural necessita de trabalho em conjunto, e não de ações individuais.

#76. Investir em fontes históricas e políticas são fundamentais para o sucesso do turismo cultural.

O turismo geralmente é vendido como um desenvolvimento econômico sem custo: “Eles vêm, gastam seu dinheiro e vão embora.”. Porém aqueles que verdadeiramente entendem sobre turismo sabem que isto não é verdade, em especial quando se trata de turismo cultural e patrimonial. O turismo tem seu custo real e este pode ser medido em investimentos financeiros e em políticas.

#77. Visitantes de sítios históricos não trazem apenas dólares mas também oportunidades.

Além do dinheiro que os visitantes trazem, assim como discutido anteriormente, estes turistas também podem causar impacto na região. Uma das maneira que podemos medir este impacto ocorre quando o visitante decide retornar a este local, seja para visitar novamente, ou mesmo mudar-se, aposentar-se.

#78. Propriedades históricas individuais tem grande impacto na economia.

Alguma propriedades históricas tem uma importância tão grande que são capazes de atrair visitantes para a cidade. Um exemplo: a cidade de Chicago e o *Frank Lloyd Wright Home and Studio*.

Um visitante patrimonial não se caracteriza apenas como mais um turista. Ele, ou ela, traz um impacto muito grande na economia: - gasta em média \$62 dólares a mais que outros tipos de turistas – 90% trazem toda a família – 55% passam noites fora de casa – 58% são empregados em tempo integral – 64% estão visitando o local pela primeira vez – 84% irão voltar mais vezes para trazer outras pessoas e ficarem mais tempo.

#79. Museus tem o maior impacto econômico.

Em um certo tempo a preservação histórica estava fundamentada nos museus. Certamente isto não é mais verdadeiro. Preservação agora é um elemento central para a visitação de residências, estratégias de desenvolvimento econômico, revitalizações centrais, iniciativas do turismo e instalações de arte. Para os preservacionistas o esforço de trazer tudo isso para baixo dos tetos dos museus seria um engano, no entanto estes museus tem o papel mais importante no impacto econômico pelo país.

#80. Preservação e arte são parceiros na qualidade de vida das comunidades, e as artes tem o maior impacto econômico.

De todas as atividades que englobam a estrutura histórica, talvez nenhuma ande tão em parceria como a arte e a preservação histórica. Não se tem uma conta exata de quantos edifícios históricos abrigam instalações com finalidades artísticas, mas a porcentagem certamente é esmagadora. Além do que aqueles comprometidos com arte sofrerem do mesmo problema daqueles engajados na preservação histórica, provar para a sociedade o impacto das artes na econômica, bem como seu impacto cultural. Alguns dados numéricos mostram a importância econômica das artes.

Capítulo 09

Preservação histórica e economia dos edifícios

#81. A reabilitação histórica apresenta um custo competitivo alternativo com ad novas construções.

Em função de cada projeto de reabilitação ser único e não possuir uma padronização, se torna impossível dizer se é mais ou menos caro do que uma edificação nova. Nos últimos 30 anos quatro confiáveis princípios emergiram: 1. Quando é necessário uma completa renovação é possível construir um edifício novo mais barato. Com a ressalva de que a nova estrutura ser mais frágil e menos durável do que a do antigo edifício histórico é algo quase inevitável. 2. Quando se comparado à uma obra nova de alta qualidade, que possui um custo elevado, a renovação de edifício histórico—mesmo que completa, geralmente o novo edifício sairá mais caro. 3. Quando comparamos entre a mesma faixa de custo e a mesma metragem construída, a reabilitação histórica tem um custo competitivo. 4. Quando qualidade é parte da equação a preservação histórica tem quase sempre um custo competitivo.

(O livro traz alguns dados numéricos e quantitativos de estudos realizados no EUA sobre valores da construção civil para novos edifícios e para restauração de edifícios históricos. Por estarmos em outro país, com técnicas construtivas muito diferentes das utilizadas na América do Norte é preciso cuidado ao se apropriar do discurso do autor.)

#82. A reabilitação de estruturas históricas é a reutilização eficaz de ativos existentes.

Embora o custo seja competitivo com uma nova construção quando se trata de um restauro total do edifício, a maioria das propriedades, no entanto, não requer uma transformação total. Consideramos uma pequena intervenção: demolição de paredes internas adicionas posteriormente; renovar o acabamento das paredes externas, reutilizar novamente a estrutura do elevador; atualizar, e não substituir o encanamento de água, substituir a cobertura, mantendo sua estrutura; e instalar um sistema elétrico novo. Com base neste cenário a reabilitação pode custar de 40 a 50% do valor de uma nova edificação.

#83. Embora a reabilitação de edificações históricas necessitem da substituição de encanamento, sistema elétrico e mecânico (ar condicionado por exemplo), estes gastos valem a pena o investimento.

Essa verba provavelmente represente o maior custo da reabilitação, mas após essa obra estes sistemas não precisarão ser trocados nas próximas duas ou três décadas.

#84. A preservação economiza tempo em comparação com novas construções.

Os antigos diziam “tempo é dinheiro”, e provavelmente estão certos quando tratamos de desenvolvimento econômico de qualquer tipo de investimento. A economia de tempo em um projeto de reabilitação vem de duas fontes: o tempo de construção se reduz 18%, segundo pesquisas do governo americano; e nos processos de aprovação do projeto legal, uma vez que se demora muito mais para aprovar uma demolição e uma construção nova, do que a proposta de renovação de uma edificação.

#85. Reabilitação é ainda mais competitivo com novas construções quando os custos da demolição são computados.

A demolição de edifícios históricos é caro por cinco razões: 1. Os simples fato daquela estrutura estar de pé depois de 50, 100, ou 150 anos significa que aquela estrutura foi feita para durar. A qualidade do material faz com que o edifício não seja tão facilmente levado a baixo, como muitos de nosso passado recente. 2. Edifícios históricos geralmente estão construídos confinados dentro da linha do lote (sem recuos), sendo necessário a preocupação com a estabilidade dos lotes vizinhos. 3. A remoção dos detritos em áreas de intensivo desenvolvimento também pode significar custos extras. 4. O descarte de entulho é um custo financeiro e ambiental que se tem discutido muito em todos os lugares.

#86. O custo de manter e estabilizar um edifício é geralmente menor do que o custo da demolição.

Muitos preservacionistas operam sobre o fato que se não se restaurar a edificação toda hoje, perdemos a oportunidade para sempre, mas isso não é verdade. Edificações históricas possuem alguns inimigos comuns que devem ser estabilizados a princípio: água, vandalismo e mudanças bruscas de temperatura. Se estes três adversários forem contidos não existe urgência em terminar todo o restauro.

#87. Quando um edifício está de pé, mesmo vazio e desocupado quatro coisas podem ser feitas: 1. Nada 2. Estabilizar o edifício e esperar 3. Reabilitar a edificação 4. Derruba-lo. A opção 4 sempre existe, mas se essa opção é a escolhida, todas as outras são eliminadas.

Muitos embora alguns preservacionistas assumam sua postura em função da estética das edificações existe três motivos econômicos pra suportar o ponto de vista das edificações histórica: escolhendo qualquer uma das três opções você nunca descarta outra, mas se escolher por demolir todas as outras são eliminadas; segundo motivo que um lote vazio desvaloriza a região; e o terceiro motivo se baseia no argumento de ter uma edificação deixa mais opções para um futuro comprador.

#88. Para fomentadores que estão procurando esquemas de enriquecimento rápido, edifícios históricos não são a resposta. Para os investidores de longo prazo, no entanto, a preservação histórica proporciona uma rentável oportunidade.

Para investidores, seja do setor público ou privado, que finalmente aprenderam a importância do pensamento a longo prazo, a preservação histórica é uma alternativa de investimento excelente.

#89. O uso misto suaviza o risco contra altas e baixas de apenas um investimento. Muitos edifícios históricos comerciais podem ser adaptados para servir com o uso misto.

O mercado imobiliário está interessado em investimentos de médio e longo prazo, mas isso significa ter que lidar com períodos de altas e baixas da economia nacional. A boa notícia é que arquitetos criativos, incorporadores imaginativos e preservacionistas inovadores aprenderam que pode ser possível a adaptação de uma edificação histórica para vários tipos de uso. Em alguns casos, uma mesma edificação pode abrigar de três a quatro usos. Duas lições foram aprendidas: 1. Os usos mistos oferece ao proprietário de edificações caprichos. 2. Edificações históricas são muito mais adaptáveis ao uso misto que a maioria das edificações novas.

#90. A reabilitação histórica pode economizar energia e ter uma vida útil mais efetiva.

Muitas edificações históricas foram construídas pensando na eficiência energética, com um projeto preciso levando em consideração a orientação solar e captando a ventilação natural, regulando o clima no interior.

#91. Mesmo as melhorias modestas em edificações históricas tem um impacto positivo na economia.

Os preservacionistas muitas vezes se animam com os grandes projetos de intervenção, mas muita vezes isso nos faz esquecer da importância econômica e do impacto das melhorias modestas. Alguns dados numéricos são apresentados.

#92. Padrões de projetos históricos resultam em renovações de alta qualidade.

Para receber créditos fiscais projetos de reabilitação histórica precisam seguir certas diretrizes de projeto. Mesmo se não for utilizado os créditos fiscais passa a ser sua responsabilidade como preservacionista comunicar o que será feito e porque. A boa notícia se faz que com a criação destas diretrizes, a padronização de projetos históricos tem produzido bons resultados.

#93. Edifícios estão novamente sendo considerados como uma reflexão física dos produtos e serviços que estão sendo oferecidos. Quando a imagem a ser projetada traz qualidade, convivência, confiança, estabilidade e atenção pessoal, as estruturas históricas passam essa imagem muito bem.

Os edifícios passam mensagens ao seus potenciais consumidores, ou pelos menos eles deveriam. O edifício por si só sugere o tipo de produto, e até o preço que o cliente encontrará lá dentro. Os negócios encontram problemas quando a mensagem que está sendo passada difere do que se pretende.

Alguns mercados entendem bem este princípio como o Wal-Mart ou K-Mart. Não é por acaso que seus edifícios são grandes blocos de concreto e com poucas janelas, estes edifícios são projetados para passar uma simples mensagem ao consumidor: “Você será capaz de encontrar coisas baratas aqui. Veja economizamos em tudo para garantir que aqui terá o menor preço.”

Mas nem todos os negócios estão tentando vender pelo menor preço. Existem outras estratégias viáveis: qualidade de serviço antes e depois da venda; qualidade e confiabilidade do produto; estabilidade da firma; atendimento personalizado ao cliente; etc.

Capítulo 10

Preservação Histórica e economia no século 21.

#94. Uma cidade esperando se tornar uma cidade do mundo precisa ter a preservação histórica como parte da estratégia.

Todo o conceito de economia nacional está ficando obsoleta, uma vez que na atualidade vivemos uma economia mundial, um mercado mundial, que cresce cada vez mais. Nações que escolherem uma ideologia provinciana será deixada para trás, condenado ao declínio econômico seus cidadãos irão sair perdendo.

Ao mesmo tempo a importância da comunidade local está rapidamente crescendo. Akio Marito chama esse fenômeno de “globalização localizada”. Amanhã as pessoas serão educadas para serem “cidadãos do mundo” mas terá que nutrir as raízes locais, enriquecendo sua própria cultura.

#95. As cidades-estados emergentes precisam de um centro e de edifícios históricos saudáveis.

O que um centro precisa para se tornar uma cidade global? Precisa de individualidade e diferenciação para criar uma economia de ponta. Terá que ter diversidade de uso, de pessoas, de preços, de produtos, de serviços e de aluguéis. Além disso, esta diversidade deve ser tolerada.

O centro deve ter configurações físicas para interagir os usos e as pessoas. E este espaço de convívio não será apenas físico mas também econômico, social e político. As lideranças devem encorajar experimentos no centro e aceitar possíveis falhas periódicas. O centro deve ser incubadora natural de novas empresas na próxima década. Finalmente nada disso pode ser realizado sem uma inovação no setor público.

#96. A preservação histórica fornece o equilíbrio para a economia do século 21.

Muitas vezes os preservacionistas são acusados de se oporem as mudanças, mas nada pode ser menos verdadeiro do que isto. Os preservacionistas entendem da história e da evolução, não desejando ficarem parados no tempo. A força dos edifícios históricos está na adaptabilidade para usar novas tecnologias, para a mudança de mercado do panorama econômica.

Preservacionistas, na verdade, são receptivos a mudança. Nós apenas queremos garantir que a comunidade esteja adequadamente preparada para encontrar os desafios de amanhã e que sejam firmemente fundamentados na histórica física do ontem.

#97. Espaços em estruturas históricas são apropriadas para muitas indústrias em setores em crescimento da economia.

Novas ideias devem utilizar edifícios antigos. (O autor lista os negócios que irão oferecer maior número de emprego na próxima década e faz um paralelo entre o que estas firmas tem em comum, pontos já debatidos anteriormente como o fato destas empresas serem de pequeno porte.)

#98. Preservacionistas precisam estar envolvidos com as empresas do setor de crescimento da cidade para garantir a qualidade do desenho urbano.

Nem toda indústria de expansão percebeu a importância de ter um preservacionista para garantir a qualidade do urbanismo. Se preservação e um bom desenho urbano são importantes para sustentar o crescimento da economia, e se as empresas do setor de crescimento são importante para a economia local, os preservacionistas precisam forjar o link entre esses dois.

#99. Preservação histórica e outros fatores de qualidade de vida são particularmente importantes para a inovação de firmas cuidadas por trabalhadores criativos.

Outros tipos de negócios estão conhecendo a importância da qualidade de vida e dos benefícios da preservação histórica. Estas empresas tem usado de maneira consciente a reabilitação de edifícios antigos como uma estratégia de economia. Sustentar um desenvolvimento econômico não se mostra apenas compatível com a preservação histórica, mas impossível sem ela.

#100. Preservação histórica faz sentido econômico.

Eu certamente espero que sim.

Capítulo 11

Porque, O que , Quando e Onde.

(Neste capítulo, além de cruzar as situações com os argumentos Rypkema ainda traz informações de quem seriam os agentes, qual seria o cenário destas situações, e ainda alguns comentários extras, que não estão fichados aqui.)

Situação#1. um importante edifício histórico está ameaçado de demolição

Argumentos: 23, 24, 26, 37, 38, 39, 51, 81-87

Situação #2. a liderança está escolhendo entre construir uma nova estrutura ou a reabilitação de um edifício patrimonial para suas instalações

Argumentos: 1-4, 17, 27, 39-41, 41, 49, 81-86, 90

Situação #3. a revitalização de um centro histórico estiver sendo proposto

Argumentos: 44-55, 95, 97

Situação #4. a revitalização de uma vizinhança estiver sendo proposta

Argumentos: 56-65, 66-70

Situação #5. uma zona histórica estiver sendo proposta

Argumentos: 29-34, 36, 42, 43, 53, 92

Situação #6. um desenvolvimento na periferia da cidade estiver sendo considerado

Argumentos: 25, 26, 27, 46

Situação #7. uma estratégia de turismo estiver sendo desenvolvida

Argumentos: 71-80, 94

Situação #8. uma estratégia econômica estiver sendo desenvolvida

Argumentos: 1-21, 63-64, 94-100

Situação #9. planos abrangentes e diretrizes de zoneamento estão sendo implantados ou revistos

Argumentos: 11, 15, 17, 20, 21, 22-29, 35-37, 42, 43, 66-70, 76

Situação #10. uma estratégia de habitação social estiver sendo desenvolvida

Argumentos: 22, 25-28, 36, 43, 56-65

Situação #11. uma ocupação pública estiver sendo feita

Argumentos: 2, 4, 9, 17, 24, 26, 27, 28, 39-41, 47-49, 94, 95

Situação #12. melhorias orçamentárias estiver sendo decididas

Argumentos: 21, 22, 25-28, 45, 46, 48 58-62, 65, 76

Situação #13. escritórios corporativos estiverem definindo sua localização

Argumentos: 12, 17, 18, 19, 45, 96-99

Situação #14. o mercado imobiliário estiver tomando decisões de investimento

Argumentos: 13, 14, 17, 30-34, 81-93

Situação #15. incentivos locais de preservação do patrimônio estiverem sendo consideradas

Argumentos: 1-10, 21, 47, 48, 76

Situação #16. incentivos estaduais de preservação do patrimônio estiverem sendo consideradas

Argumentos: 1-4, 21, 28, 73

Situação #17. atividades relacionadas aos fundos locais de preservação estiverem sendo consideradas

Argumentos: 1-10, 21, 47, 48, 76

Situação #18: atividades relacionadas aos fundos estaduais de preservação estiverem sendo consideradas

Argumentos: 1-4, 21, 48, 73

Situação #19. um projeto arquitetônico está sendo considerado

Argumentos: 20, 30, 34, 50, 92, 98

Situação #20. um proprietário está decidindo se deve reinvestir em sua propriedade

Argumentos: 13, 14, 17, 21, 39, 81-93

Situação #21. estacionamentos estiverem sendo propostos

Argumentos: 23, 38, 50, 85, 86, 87

Situação #22. locais administrativos estiverem sendo relocados

Argumentos: 1-21, 51, 52, 89, 93, 96-99

Situação#23. o próprio dono decide “modernizar” seu edifício

Argumentos: 21, 39, 41, 82, 83, 90-92

Situação #24. criação de um fundo/serviço especial estiver sendo proposto no distrito

Argumentos: 3, 10, 11, 20-22, 28, 32, 43, 48, 76,