



**UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO GRANDE - FURG  
INSTITUTO DE CIÊNCIAS HUMANAS E DA INFORMAÇÃO - ICHI  
GEOGRAFIA**

**Friches industrielles no extremo sul do Brasil: uma análise sobre o  
caso da cidade do Rio Grande - RS**

**Perla Duarte do Couto  
Bolsista PiBic/CNPq. FURG.  
Orientador: Prof. Dr. Solismar Fraga Martins**

## Conceito

A expressão *friche* industrial tem como sinônimo na língua portuguesa ruínas, vazios industriais que provocam um tom depreciativo o que não corresponde à realidade presente na cidade do Rio Grande, por isso a manutenção do termo francês. O conceito “*friches sociales*” foi introduzido pelo geógrafo francês Jeam Labasse, em 1966, associado aos conceitos de “ciclos industriais” e “descentralização industrial”.

## *Friches* no Brasil e no mundo

As *friches* são um recurso e uma responsabilidade – recurso porque há uma infraestrutura que pode ser reaproveitada; e uma responsabilidade devido aos problemas ambientais (tanto para o meio físico como o social).

Em vários países existem programas de reabilitação, com ênfase nos EUA e Europa. Na Europa a presença das *friches* é mais antiga que no continente americano, principalmente nos “velhos” países industrializados como o Reino Unido, França, Alemanha e Bélgica, por exemplo. Muitas cidades européias apresentam *friches* como consequência da mudança da estrutura econômica e do declínio das indústrias tradicionais.

Ambientes fortemente marcados pela indústria pesada necessitam de reestruturações econômicas e estratégias de reconversão. Os pólos de reconversão industrial estão muito ligados ao meio ambiente e qualidade de vida. Estes velhos edifícios industriais carecem de políticas ambientais e da conversão de espaços para fazer dinamizar a economia dessas regiões.

Os objetivos de requalificação destes locais são políticos, econômicos, ambientais e sociais, diferindo de caso para caso e de país para país, no que diz respeito às estratégias utilizadas. Cada país se utiliza de uma definição para esses vazios, até mesmo porque cada lugar possui suas particularidades. Em todo o mundo existem áreas (vazios), antigas fábricas, portos, estradas de ferro, minas, locais militares, e propriedades cujo planejamento de reuso é complexo por serem obras com elevados custos.

No Brasil, apesar da existência de espaços ociosos em grande quantidade, nas principais cidades que possuem um passado fabril, principalmente aquelas que passaram pelo processo de desconcentração industrial, se deu o abandono de antigos centros industriais com potencial de oportunidades oferecidos por esses espaços.

SANCHES (2001, p.31-32) explica que, em São Paulo a indústria desenvolveu-se inicialmente no centro e no bairro do Brás, no começo do século XX, espalhando-se antes dos anos de 1930 para os bairros da Mooca e Barra Funda, ao longo dos eixos ferroviários, para mais tarde avançar em outras direções. Muitas dessas indústrias não mais existem. Foram fechadas e os edifícios foram demolidos ou reciclados.

O que se pode avaliar, no Brasil, é a mudança visível de algumas *friches* em antigos bairros, onde a reconversão de uma ou mais *friches* trouxeram uma revitalização significativa para a área em questão. Exemplos deste tipo de mudanças podem ser encontrados e estudados em cidades brasileiras como, por exemplo: a usina do gasômetro na capital gaúcha de Porto Alegre.

A formação de *friches* no Brasil conta com algumas causas que predominaram para o surgimento das mesmas. A. R. Vasques (2005, p.24-25) destaca algumas como a desconcentração industrial, globalização e reestruturação industrial, declínio dos ciclos econômicos e a exurbanização das atividades industriais.

A Desconcentração Industrial – fenômeno marcante, caracterizado pela transferência das unidades produtivas da capital em direção ao interior, deixando de herança *friches* oriundas do fechamento de indústrias.

Outra causa recai sobre o processo de Globalização e Reestruturação Industrial – com a abertura econômica dos mercados, a competição entre países acirrou-se. Desta forma, muitas áreas industriais não conseguiram reestruturar sua base produtiva, nem acompanhar as mudanças tecnológicas, entrando em declínio. No pólo têxtil de Americana (SP), por exemplo, a competição com os tecidos asiáticos, na década de 1990, fez com que muitas unidades fabris encerrassem suas atividades.

Em muitas cidades com o declínio dos ciclos econômicos: a exemplos o da cana-de-açúcar (Nordeste), do algodão (Maranhão), da mineração (Minas Gerais), do café (eixo Rio de Janeiro - São Paulo), restaram áreas e estruturas obsoletas (estradas de ferro, portos, etc.). Sendo assim fica claro que há muitos espaços vazios a serem estudados com potenciais inexplorados e com grande valia, tanto para os municípios, quanto para a população que terá resgatada sua cultura, sua história presente no cotidiano da cidade.

De maneira mais dispersa a exurbanização, migração, das atividades industriais (centro-periferia) contribuiu para o surgimento de muitas *friches*. Com o crescimento das cidades (*urban sprawl*), muitas indústrias passaram a se localizar longe dos centros urbanos, por motivos de ruído, poluição, intenso tráfego, etc. Formaram-se então os distritos industriais nas áreas periféricas e as indústrias foram deixando as áreas centrais, onde ainda permanecem como *friches*, isoladas e fragmentando o tecido urbano central.

A necessidade de estudos sobre *friches* no Brasil é fundamental para que diferentes experiências sejam conhecidas; tais como estratégias de planejamento, ferramentas para identificação e tratamento de áreas contaminadas, políticas públicas e ações coordenadas público-privado. Dessa forma é possível ampliar as possibilidades de reconversão, a fim de criar uma visão mais integrada e comprometida com a reinclusão dessas áreas.

Impossível considerar a hipótese da reconstrução da cidade antiga; possível apenas encarar a construção de uma nova cidade, sobre novas bases, numa outra escala, em outras condições, numa outra sociedade. Nem retorno (para a cidade tradicional), nem fuga para frente, para aglomeração colossal e informe – esta é a prescrição. O passado, o presente, o possível não se separam. É um objeto virtual que o pensamento estuda. O que exige novas demarches. (LEFÈBVRE, 1901, p.105).

A questão das *friches* é de importância nacional, particular, e até mesmo, mundial no que tange o crescimento econômico e o desenvolvimento dos estados e cidades. A despeito das barreiras para a reconversão destas áreas abandonadas, podem-se conhecer exemplos bem sucedidos de *friches* que tiveram novos usos, no Brasil e no mundo. Sendo que este assunto requer abordagem de estudo mais ampla. No presente trabalho a intenção é mostrar a ausência funcional que culmina na privação social do uso desses espaços atrelado à finalidade de concretizar a revitalização dos mesmos. Focando o estudo realizado na cidade do Rio Grande, que possui vários vazios deixados pelo processo de declínio das indústrias instaladas até a década de 60. E não obstante, contribuindo para que seja possível desvelar novos cenários a partir da revalorização destes espaços; revalorização esta que se dará em vários níveis, social, econômico e no que diz respeito ao cotidiano da cidade que traz consigo a sobreposição do tempo expressando assim sua cultura, sua identidade.



*Friches* da cidade do Rio Grande.

Fonte: Imagem orbital do Sensor QuickBird, Centro de Indústrias de Rio Grande, mapa de 1969 do acervo da prefeitura municipal, elaborado por Matheus Rodrigues de Oliveira.

### **Aspectos jurídicos e sociais**

Ao analisar as *friches industrielles* a luz dos aspectos jurídicos e sociais torna-se de suma importância à abordagem da legislação urbana brasileira, através de leis nas esferas municipal, estadual e federal e órgãos que competem legislar a respeito desse objeto de estudo. Assim como dado o devido valor a diversos aspectos, indispensáveis a esse estudo, dentre eles a política, arquitetura, história e legislação usados como instrumentos fundamentais à análise das *friches industrielles* e do urbano.

Política quer dizer modo de organização e, urbana, oriunda do latim urbanos, se referente a urbes ou cidade. A partir do estudo etimológico das palavras que compõem a expressão política urbana extraímos sua função, que consiste no modo de organização das cidades. Isto é feito através de metas traçadas e executadas pelo poder público visando ordenar o crescimento urbano. Portanto a política está intrinsecamente ligada a estes lugares (vazios), visto que muitas *friches* são localizadas em áreas centrais assim como muitas são pertencentes ao patrimônio histórico e cultural da cidade. Daí a necessidade do planejamento urbano amparado comumente em um plano diretor que possa ser eficaz à participação consciente da população a fim de ordenar uma nova função a esses espaços, visando potencializar ou redefinir uma função social.

Segundo FANI (1994, p.10) a vida cotidiana, em suas múltiplas atividades, cria as formas, a dinâmica do fenômeno e o seu conteúdo.

Como referido no artigo 2º do plano diretor municipal da cidade do Rio Grande: visa propiciar melhores condições para o desenvolvimento integrado e harmônico e o bem-estar social da comunidade do Rio Grande e é o instrumento básico, global e estratégico da política de desenvolvimento urbano determinante para todos os agentes públicos e privados que atuam no Município.

Todavia, há outras definições para o plano diretor: [Plano diretor é o] Instrumento básico de um processo de planejamento municipal para a implantação da política de desenvolvimento urbano, norteando a ação dos agentes públicos e privados. ABNT (1991).

Um plano diretor é um diagnóstico científico da realidade física, social, econômica, política e administrativa da cidade, do município e de sua região, e que apresenta um conjunto de propostas para o futuro desenvolvimento socioeconômico e futura organização espacial dos usos do solo urbano, das redes de infra-estrutura e de elementos fundamentais da estrutura urbana, para a cidade e para o município, propostas estas definidas para curto, médio e longo prazo, e aprovadas por lei municipal. VILLAÇA (1999: 238).

O Plano Diretor pode ser definido como um conjunto de princípios e regras orientadoras da ação dos agentes que constroem e utilizam o espaço urbano. BRASIL (2002, p.40).

Para MOREIRA (2000), esta última definição é mais pertinente, introduzida após a aprovação do Estatuto da Cidade e obedecendo aos seus princípios. Segundo a definição adotada, o plano diretor deve ser um instrumento que orienta todas as ações concretas de intervenção sobre o território, independentemente do fato dessas ações serem levadas a cabo pelos indivíduos, pelas empresas, pelo setor público ou por qualquer outro tipo de agente.

Em suma cabe ao plano diretor municipal dar suporte e a possibilidade de reabilitação dessas áreas. A classificação de um imóvel como não edificado, subutilizado ou não utilizado, é feita pelo descumprimento dos requisitos definidores da função social de uma determinada propriedade. A legislação municipal reguladora da função social da propriedade urbana, que é o plano diretor, não pode ser confundida com a legislação urbanística e ambiental. Tais disposições são pertinentes ao plano diretor na medida em que limitam e ampliam o direito de construir e nesta condição configuram a função social da propriedade urbana.

Diante da realidade em que se encontram as *friches industrielles* (patrimônio histórico, privados, poder público...) é indispensável o estudo junto ao plano diretor da cidade vinculado ao estatuto da cidade a fim de restabelecer a função social que esses lugares ocupam perante a população. Assim como previsto no estatuto da cidade para os fins do direito de construir, o projeto de lei 5.788, de 1990, acrescenta também ao conteúdo do plano diretor o estabelecimento de coeficientes de aproveitamento; de coeficiente único para toda área urbana, ou diferenciado para áreas específicas da cidade, bem como dos seus limites máximos.

Atualmente, a Lei Maior perpassa sua missão original e assume papel integrante entre a sociedade e o estado, portanto, para que, uma matéria seja elevada à tônica constitucional deve estar de alguma maneira contribuindo para o equilíbrio entre as estruturas de ordem e poder. A pertinência do trato constitucional da política urbana reside em sua significação de ordem pragmática. É notória a necessidade do planejamento urbano sob dois aspectos: a vinculação dos cidadãos; bem como, a vinculação do próprio poder público que, nada obstante, tê-lo elaborado deve também respeitá-lo. Esta dicotomia Sociedade x Estado deve ser superada e a política urbana, à medida que, busca um equilíbrio, se constitui como um meio para isto.

Foi tendo em vista os problemas decorrentes da urbanização desordenada que o constituinte originário de 1988 trouxe ao viés constitucional alguns meios de compatibilizar o conceito de propriedade do código civil, que permite o usar, gozar e usufruir da propriedade quase ilimitadamente, às novas necessidades pragmáticas. Segundo os artigos: 182 e 183 o poder público municipal, que é a quem compete o planejamento urbano, é munido inclusive de meios de coagir o proprietário a dar uma utilização social à propriedade reintegrando dessa forma o patrimônio ao cenário cultural.

Para isso Lefèbvre destaca:

Todo o que vem da história e do tempo histórico, é suporte hoje de uma prova (...). Nada, nem ninguém, podem escapar a prova do espaço. Um grupo, uma classe ou uma fração de classe, não se constituem e nem se reconhecem enquanto sujeitos, sem engendrar seu espaço. O investimento espacial, a produção de espaço, não é um incidente no percurso, mas uma questão de vida ou morte. As idéias, as representações, os valores, que não conseguem inscrever-se no espaço sem produzir uma morfologia apropriada, caso contrário, dissecam-se em signos viram fantasmas. (LEFÈBVRE, 1974, p.478-79).

De acordo com LEFÈBVRE (1974, p.484) hoje em dia (...) uma transformação da sociedade supõe a posse e a gestão coletiva do espaço, com intervenção dos interessados, com os seus múltiplos interesses, diversos e mesmo contraditórios. Portanto, a confrontação e o seu trunfo é o domínio do mesmo espaço. Não se trata mais do espaço abstrato, reificado, mas de todos os lugares socializados, no campo e na cidade, dos conflitos no e pelo espaço. Complementando destaca SOJA (1993, p.116) Só uma desmistificação da espacialidade revelará as potencialidades de uma consciência espacial revolucionária, os fundamentos materiais e teóricos de uma práxis espacial radical, voltada para a expropriação do controle da produção do espaço. É exatamente por causa de tudo isso, que uma abordagem verdadeiramente geográfica dos movimentos sociais, ou seja, sem esquecer a sua dimensão espacial, merece tanta atenção.

Diante das colocações de Lefèbvre e Soja, é notável o importante passo para a nação brasileira, a construção do plano diretor no estatuto das cidades que visa à participação popular tendo esta vital importância ao planejamento, pois é uma forma facilitadora de atender as próprias necessidades. Partindo do pré-suposto que o espaço assume o movimento dialético, onde espaço e tempo se fundem. Lefèbvre ressalta a importância dos movimentos sociais na produção ou (re) produção do espaço através dos conflitos na defesa de interesses, conflitos gerados na busca do domínio no e pelo espaço.

Os dispositivos da constituição federal relativos ao plano diretor são reafirmados e regulamentados pelo substitutivo ao projeto de lei denominado estatuto da cidade. Este projeto de lei reafirma o dispositivo da constituição federal que institui o plano diretor como instrumento definidor da função social da propriedade imobiliária urbana e que define o atendimento das exigências fundamentais de ordenamento da cidade como requisito da função social da propriedade. E mais amplia estes requisitos, exigindo também o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas. O problema desses requisitos é conceituar as expressões “qualidade de vida”, “justiça social” e “desenvolvimento das atividades econômicas” para tornar esse dispositivo aplicável.

Este projeto de lei reafirma também o dispositivo da constituição federal que define o plano diretor como instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana. E mais, obriga o plano plurianual, as diretrizes orçamentárias, e o orçamento anual a incorporarem as diretrizes e prioridades incorporadas no plano diretor; estende o plano diretor a todo território municipal; exige quorum qualificado para aprovação do plano diretor; obriga a revisão da lei do plano diretor a cada dez anos; exige audiências públicas, acessibilidade e publicidade dos documentos e informações no processo de aprovação e fiscalização da implementação do plano diretor. Este projeto de lei reafirma ainda o dispositivo da constituição federal que abriga o plano diretor para todas as cidades de mais de 20.000 habitantes, bem como para as demais idades que pretendem exigir o aproveitamento do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado. E mais, amplia a exigibilidade do plano

diretor para os municípios integrantes de regiões metropolitanas e aglomerações urbanas, para municípios integrantes de áreas de especial interesse turístico, e para municípios inseridos na área de influência de empreendimentos ou atividades com significativo impacto ambiental de âmbito regional ou nacional. E mais, exige para as cidades de mais de 500 mil habitantes um plano de transporte urbano integrado compatível com o plano diretor ou nele inserido.

O projeto de lei 5.788, de 1990 reafirma a exigência da constituição federal quanto a delimitação pelo plano diretor das áreas onde poderá ser exigido o parcelamento e edificação compulsórios, acrescenta a utilização compulsória que esta implícita no artigo 182 §4º da constituição federal e define imóvel subutilizado, a saber: cujo aproveitamento seja inferior ao mínimo definido no plano diretor ou legislação dele decorrente ou utilizado em desacordo com a legislação urbanística ambiental.

A lei 5.788, acrescenta ao conteúdo do plano diretor definido pela constituição federal, as diretrizes para delimitação das áreas sujeitas ao direito de compra antecipada do poder público, a delimitação de áreas onde serão permitidas operações consorciadas, a delimitação das áreas onde o poder público poderá exercer a outorga onerosa de direito de construir, a alteração onerosa do uso do solo, e as diretrizes para a legislação municipal que autoriza a transferência de direitos de construir. Para os fins da outorga dos direitos de construir, o estatuto da cidade, acrescenta como já citado anteriormente, ao conteúdo do plano diretor o estabelecimento de coeficientes de aproveitamento único para toda área urbana, ou diferenciada, para áreas específicas da cidade, bem como de seus limites máximos.

Tais dispositivos são pertinentes ao plano diretor na medida em que limitam ou ampliam o direito de construir e nesta condição configuram a função social da propriedade urbana.

Para fins de desenvolvimento urbano destacam-se algumas possibilidades abertas pela definição das exigências fundamentais de ordenação da cidade que configuram a função social da propriedade urbana:

- a definição de áreas urbanas adensáveis e não adensáveis, segundo a disponibilidade de infra-estrutura urbana, associadas à definição de parâmetros mínimos e máximos de utilização, para evitar a ocupação urbana de áreas não suficientemente equipadas, bem como a retenção especulativa de imóveis vagos ou subutilizados em áreas urbanas dotadas de infra-estrutura;
- a definição de áreas especiais para proteção ambiental ou para proteção do patrimônio cultural, associadas a autorização para transferência do seu potencial construtivo para possibilitar a realização deste potencial e de seu valor em outro local;
- a definição de áreas especiais destinadas à habitação de interesse social, para exigir sua urbanização ou ocupação compulsória, para esta finalidade, sob pena de imposto territorial ou predial progressivo ou até de desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública;
- a autorização para outorga de direitos de construir com sua contrapartida de interesse social como fonte de novos recursos financeiros para habitação de interesse social, ou para equipamentos de infra-estrutura urbana, ou para programas de reurbanização;
- a realização de estudos de impacto ambiental de empreendimentos de porte significativo e a exigência de reparação dos eventuais impactos sobre o ambiente urbano como fonte de novos recursos para infra-estrutura urbana, além da eventual contrapartida por danos a interesses difusos.

Para definição dos usos adequados dos recursos naturais e para a preservação do ambiente, que configuram a função social da propriedade urbana, é preciso reconhecer o ambiente urbano como uma adaptação do ambiente natural para abrigar a população e as atividades humanas aglomeradas peculiares à sociedade industrial contemporânea, ou seja, reconhecer o ambiente urbano como "habitat" da população e das atividades humanas aglomeradas.

Este ambiente urbano é composto pelo conjunto de relações da população e das atividades população e das atividades humanas com os demais seres vivos com que convive, com o espaço construído e com os recursos naturais visando à reprodução biológica e material da população e das atividades humanas. Nesta concepção o ambiente urbano compreende as relações das atividades urbanas entre si, a percepção e atribuição de significado ao espaço construído (paisagem urbana), assim como a apropriação e fruição dos recursos urbanos (infra-estrutura e espaço construído) e dos recursos naturais (Moreira, 1997).

Assim a utilização adequada dos recursos naturais e a preservação do ambiente urbano que configura o atendimento da função social de uma propriedade urbana o que significa:

- preservar as atividades humanas e a paisagem urbana relacionadas com a propriedade urbana considerada, ou no caso de alterações nesta propriedade, compensarem a população e as atividades humanas impactadas.
- utilizar a infra-estrutura e o espaço construído (áreas, edificações, infra-estrutura e vias) em intensidade compatível com sua capacidade de suporte, ou ampliar esta capacidade de suporte;
- utilizar os recursos naturais presentes na cidade (ar, água, solo, clima, silêncio) sem esgotá-los e sem degradá-los (Moreira, 1997).

Os demais requisitos que caracterizam a função social da propriedade, ou seja, a observância as regulações das relações de trabalho, e o favorecimento de proprietários e trabalhadores poderão ser objetos de outros instrumentos legais.

### **O plano diretor, o estatuto da cidade e a inclusão social.**

O Estatuto da Cidade é um marco para o direito urbanístico brasileiro por oferecer possibilidades jurídicas efetivas, a fim de que a ordenação, o planejamento e a estruturação regional se contraponham ao desordenado fenômeno da urbanização.

Aliados aos instrumentos constitucionais já existentes, os instrumentos novos criados pelo Estatuto da Cidade possibilitam ao Poder Municipal uma intervenção direta na construção de uma ordem urbana justa e democrática.

Alguns novos instrumentos urbanísticos visam a combater problemas como o da especulação imobiliária e impor o cumprimento da função social da propriedade urbana. Entre eles podem ser citados: a aplicação extrafiscal do IPTU progressivo, a imposição de desapropriação como forma de sanção e pagamento por meio de títulos da dívida pública, a determinação de edificação, parcelamento e utilização compulsórios, o direito de superfície e a outorga onerosa do direito de construir.



Ademais, a inserção de instrumentos de garantia da gestão democrática e a exigência de participação popular em todas as fases do processo de elaboração do plano diretor, no âmbito do poder público municipal, expressam o princípio da soberania popular e oferecem uma forma de fortalecer a democracia participativa.

Abriu-se espaço para que geógrafos, juristas, planejadores, administradores, arquitetos e a sociedade civil buscassem, de forma integrada, soluções inovadoras para os problemas urbanísticos. Ao invés de se permitir que o capital imobiliário continuasse determinando livremente qual grupo de pessoas ocuparia as áreas urbanas estruturalmente privilegiadas, o planejamento urbano passa a exercer o papel diretivo. O Estatuto da Cidade, ao enfatizar a necessidade de que a gestão da cidade se dê de forma democrática, estabeleceu uma forma de inclusão social.

Em relação às *friches industrielles* em geral, no período de 25 anos, esses espaços industriais abandonados têm denunciado mundialmente a crise e declínio econômico. Já hoje representa oportunidades para o desenvolvimento e a reinvenção da vocação de uma cidade. Nos últimos anos, embora haja poucas mudanças surge interesse de gerir a exploração das oportunidades oferecidas pelos espaços industriais “abandonados” (*friches*). Além de a reabilitação ser de interesse coletivo, no plano funcional, o mix de atividades serve para atrair diversos agentes (empresas, residências, comerciantes etc.) sobre a base de um projeto de sociedade e economia sólida e suficiente. Sobre os aspectos sociais e culturais a promoção da diversidade social dos residentes (uma cooperativa, por exemplo) juntamente com a gestão da memória da indústria para manter a legibilidade da cidade e o desenvolvimento da para os seus usuários (sociedade).

Em termos de planejamento urbano, é essencial que se combinem investigação com ação, para conciliar uma análise crítica dos projetos e conduzir trabalhos congregados.

Conhecer o alcance (forma, função, estrutura) deles, suas áreas de validades, seus limites e suas relações recíprocas - saber que eles formam um todo, mas que os elementos desse todo têm certa independência e uma autonomia relativa.

Compreender que uma função pode se realizar através de estruturas diferentes, que não existe ligação unívoca entre os termos. Que a função e estrutura se revestem de formas que as revelam e as ocultam – que a triplicidade desses aspectos constitui um todo que é mais que esses aspectos, elementos e partes. LEFÈBVRE (1901)

As palavras de Lefèbvre esclarecem o movimento dialético inerente a todas as coisas, dentre elas as relações estabelecidas entre sociedade e a cidade como “forma”, sendo esta operacionalizada reciprocamente com função e estrutura; fruto do movimento da sociedade através do tempo se moldando as necessidades reais ou virtuais presentes em determinados momentos da história, sejam eles econômicos, políticos ou puramente sociais.

Sendo assim, a reabilitação das *friches industrielles* se encaixa no conceito do desenvolvimento sustentável das cidades em destaque na atualidade diante de inúmeros problemas encontrados no solo urbano que carecem de atenção no planejamento; levado em consideração à necessidade de uma nova função social para esses espaços em prol de uma melhor qualidade de vida à sociedade em questão, trazendo benefícios nas esferas social, econômica e ambiental como segue:

- Limitação de consumo de novas áreas não edificadas = *benefício ambiental*,
- Aumento da arrecadação municipal através da cobrança de impostos prediais e sobre atividades comerciais em áreas reabilitadas = *benefício econômico*,

- Melhoramento da qualidade de vida através do restabelecimento ou estabilização do valor urbanístico, da infra-estrutura e de empregos em regiões reabilitadas = *benefício social*,
- Melhoramento da “imagem” da cidade.

Tal temática (friches industrielles) é de fundamental importância, principalmente pelo momento econômico que a cidade do Rio Grande está atravessando com vários investimentos no setor naval (Super porto do Rio Grande), o que promoverá nova ocupação desses espaços e de uma maneira muito célere o que, sem um efetivo planejamento, poderá colocar em risco todo o patrimônio social e mesmo construtivo existente.

Fica evidente, que a abordagem do assunto tem sempre um caráter específico, não existindo procedimentos padrão ou modelos com aplicação geral. Soluções tem que ser elaboradas sob medida, levando em consideração o quadro de planejamento urbano, as exigências ambientais, as possibilidades financeiras e o potencial específico da área em questão.

### **Bibliografia:**

- BRAVERMAN, Harry. Trabalho e capital monopolista: a degradação do trabalho no Século XX. 3. ed. Rio de Janeiro. LTC, 1987.
- CANO, Wilson. Desequilíbrios regionais e concentração industrial no Brasil (1930-1970). São Paulo. Globo, 1985.
- CARLOS, Ana Fani Alessandre. A (re) produção do espaço urbano. São Paulo. Editora da Universidade de São Paulo, 1994.
- \_\_\_\_\_. O espaço urbano: novos escritos sobre a cidade. São Paulo. Contexto, 2004.
- COPSTEIN, M. R. Evolução urbana de Rio Grande. Revista do instituto histórico e geográfico do Rio Grande do Sul, Porto Alegre. 1982.
- DAMASCENO, Jenes J. O conceito de Friche Industrielle aplicado ao complexo industrial pesqueiro do município do Rio Grande/RS. Monografia apresentada ao Curso de Graduação em Geografia. Rio Grande: FURG, 2006.
- GOTTDIENER, Mark. A produção do espaço urbano. São Paulo. Edusp, 1984.
- HARVEY, David. A justiça social e a cidade. São Paulo. Hucitec, 1980.
- \_\_\_\_\_. A Condição Pós-Moderna. São Paulo. Hucitec, 1993.
- LABASSE, Jean. L'organisation de L'espace. Éléments de Géographie Voluntaire. p 457, 458. Paris. Hermann, 1966.
- LEFÈBVRE, Henri. La production de l'espace. Paris. Anthropos, 1974.
- \_\_\_\_\_. A revolução urbana. Belo horizonte. Humanitas. 2002.
- \_\_\_\_\_. O direito a cidade. São Paulo. Centauro. 2004.
- LIPIETZ, Alain. O capital e seu espaço. São Paulo. Nobel, 1987.
- MARTINS, Solismar Fraga; PIMENTA, Margareth Afeche. A constituição espacial de uma cidade portuária através dos ciclos produtivos industriais. O Caso do Município do Rio Grande (1874/1970). In: Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais. v. 6. m.1. 2004.
- \_\_\_\_\_. A produção do espaço em uma cidade portuária através dos períodos de industrialização: o caso do município do Rio Grande – RS. (Tese). Florianópolis. UFSC, 2004.
- \_\_\_\_\_. Cidade do Rio Grande: industrialização e urbanidade (1873-1990). Rio Grande. FURG, 2006.
- MENDONÇA, A.M. **Vazios e ruínas industriais. Ensaio sobre friches urbaines.** [www.revistavitruvius.htm](http://www.revistavitruvius.htm) ; <adaltonglobo.com>. Acesso em abr. 2005

MOREIRA, Antonio Cláudio M L. O plano diretor e a função social da propriedade urbana. Texto preparado para Fundação Prefeito Faria Lima - CEPAM. São Paulo, 2000.

\_\_\_\_\_. Megaprojetos e Ambiente urbano: uma metodologia para elaboração de Relatório de Impacto de Vizinhança. São Paulo. 1997. (tese de doutorado)

OLIVEIRA, Francisco. A economia da dependência imperfeita. 5. ed. Rio de Janeiro. Graal, 1989.

PESAVENTO, Sandra Jatahy. História da indústria sul-rio-grandense. Porto Alegre. Riocell, 1985.

QUAINI, Máximo. Marxismo e geografia. 3. ed. Rio de Janeiro. Paz e Terra, 1979.

QUEIROZ, M.; HENRIQUES, B.E.; GOMES, H.; SOARES, P. Desinvestimento e seus impactos territoriais. Lisboa, 2002

QUEIROZ, Maria L.B. A vida do Rio Grande de São Pedro 1737-1822. Rio Grande. FURG, 1987

SANCHEZ, L.E. Desengenharia - O Passivo Ambiental na Desativação de Empreendimentos Industriais. São Paulo. Edusp/Fapesp, 2001.

SINGER, Paul. Desenvolvimento econômico e evolução urbana. 2. ed. São Paulo. Nacional, 1977.

SOJA, Edward W. Geografias Pós-Modernas: a reafirmação do espaço na teoria social crítica. Rio de Janeiro. Jorje Zahar, 1993.

TAVARES, Maria da Conceição. Da substituição de importações ao capitalismo financeiro. Rio de Janeiro. Zahar, 1981.

VILLAÇA, Flávio. Dilemas do Plano Diretor. In: CEPAM. **O município no século XXI: cenários e perspectivas**. São Paulo: Fundação Prefeito Faria Lima - Cepam, 1999. p. 237 - 247.

\_\_\_\_\_. Dilemas do plano diretor. uma contribuição para a história do planejamento urbano no Brasil. Revista perspectiva, vol. 09, nº 2 abr./jun. 1995.

SABOYA, Renato. **Concepção de um sistema de suporte à elaboração de planos diretores participativos**. 2007. Tese de Doutorado apresentada ao Curso de Pós-Graduação em Engenharia Civil - Universidade Federal de Santa Catarina.

RAMALHO VASQUES, A considerações de estudos de caso sobre brownfields: exemplos no Brasil e no mundo. Biblio 3 w, revista bibliográfica de geografia y ciencias sociales, universidad de Barcelona, vol XI, nº 648, 30 de abril de 2006. <[www.ub.es/geocrit/b3w-648.htm](http://www.ub.es/geocrit/b3w-648.htm)>.

\_\_\_\_\_.refuncionalização de brownfields: estudos de caso da zona leste de São Paulo – SP. Dissertação de mestrado, UNESP, campus Rio claro, 2005.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NB 1350** - Normas para elaboração de plano diretor. Rio de Janeiro, 1991.

Outros endereços eletrônicos consultados:

<http://www.estatutodacidade.com.com.br>

[www.estatutodacidade.org.br](http://www.estatutodacidade.org.br)

[www.jurisway.com.br](http://www.jurisway.com.br)

[urbanidades.arq.br/2008/06/ o que é plano diretor/](http://urbanidades.arq.br/2008/06/o-que-e-plano-diretor/)

[www.senado.gov.br/ conseq/ artigos / política social / regime jurídico plano diretor. Pdf](http://www.senado.gov.br/conseg/artigos/politica-social/regime-juridico-plano-diretor.Pdf)

[www.riogrande.rs.gov.br](http://www.riogrande.rs.gov.br)

[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/LEIS\\_2001/L10257.htm.](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/LEIS_2001/L10257.htm)

<http://www.estatutodacidade.com.br>