

DIAGNÓSTICO DOS VAZIOS URBANOS NO NÚCLEO CENTRAL DE CAMPINA GRANDE

Aida Paula Pontes de Aquino¹

Beatriz Brito Mendes²

Claudia Palmeira Lucena Amorim³

Francisco Allyson Barbosa Silva⁴

Persio Padre de Macêdo⁵

Thaís Rodrigues da Paixão⁶

Resumo

O crescimento físico e populacional das cidades vem sendo marcado pela sua expansão periférica, resultando em uma mancha urbana descontínua com grande disparidade social, demográfica e econômica. No entanto, a quantidade de vazios urbanos nas áreas centrais das cidades nos faz questionar esse modelo de crescimento urbano adotado. Este trabalho teve o objetivo de diagnosticar os vazios urbanos do núcleo central de Campina Grande e simular o potencial de uso da área observada. Trata-se de um estudo de caso, de abordagem quanti-qualitativa. Nas análises, identificou-se que 22% da área construída no perímetro analisado se apresenta sem uso ou com potencial de uso, não cumprindo sua função social. Ademais, existem diversos espaços ociosos no perímetro urbano analisado, demonstrando a falta de necessidade de espriar a malha urbana para zonas periféricas da cidade, como tem sido observado nas políticas urbanas praticadas em Campina Grande. Depreende-se que o núcleo central da cidade apresenta pouco uso residencial e vazios com grande potencial de ocupação, trazendo consequências negativas para a área, sendo mais expressiva a insegurança no período noturno.

Palavras-chave: Núcleo Central. Uso e Ocupação do Solo. Função Social da Propriedade. Vazios Urbanos.

DIAGNOSIS OF URBAN VOIDS IN THE CENTRAL CORE OF THE CITY OF CAMPINA GRANDE

Abstract

The physical and population growth of cities has been marked by their peripheral expansion, resulting in a discontinuous urban mesh with great social, demographic and

¹ Arquiteta e Urbanista pela Universidade Federal da Paraíba. Doutora em Planejamento Urbano pela Universidade de Tecnologia de Eindhoven. Docente do curso de Arquitetura e Urbanismo da Unifacisa – Centro Universitário. Diretora do LabRua. E-mail: aida@labrua.org.

² Arquiteta e Urbanista pela Universidade Federal de Campina Grande (UFCG). Mestranda do Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da UFPB. Diretora do LabRua. E-mail: beabrito@labrua.org.

³ Arquiteta e Urbanista pela Unifacisa - Centro Universitário. Pesquisadora do LabRua. E-mail: claudia@labrua.org.

⁴ Arquiteto e Urbanista pela Universidade Federal de Campina Grande (UFCG). Pós-Graduando (*Lato Sensu*) em Assistência Técnica nas áreas de Arquitetura, Urbanismo e Engenharia pela Universidade Federal da Paraíba (UFPB). Diretor do LabRua. E-mail: allyson@labrua.org.

⁵ Arquiteto e Urbanista pela Unifacisa - Centro Universitário. Pesquisador do LabRua. E-mail: persio@labrua.org.

⁶ Graduanda do Curso de Arquitetura e Urbanismo da Unifacisa - Centro Universitário. Pesquisadora do LabRua. E-mail: thais@labrua.org.

economic disparity. However, the amount of urban voids in the central areas of cities makes us question this model of urban growth adopted. This work aimed to diagnose the urban voids in the central core of Campina Grande and to simulate the potential use of the observed area. This is a case study, with a quantitative and qualitative approach. In the analyzes, it was identified that 22% of the built area in the analyzed perimeter is unused or with potential for use, not fulfilling its social function. In addition to that, there are several idle spaces in the analyzed urban perimeter, demonstrating the lack of need to spread the urban mesh to peripheral areas of the city, as has been observed in the urban policies practiced in Campina Grande. It appears that the central core of the city has small residential use and voids with great potential for occupation, bringing negative consequences for the area, the most expressive being the insecurity at night.

Keywords: Central Core. Soil Use and Occupation. Social Function of Property. Urban Voids.

1 INTRODUÇÃO

As grandes e médias cidades do Brasil, vêm apresentando um crescimento físico e populacional marcado pela expansão periférica, reverberando numa mancha urbana descontínua com grande disparidade social, demográfica e econômica (ROMANELLI; ABIKO, 2011). Segundo Maricato (2015), esse espraiamento urbano pode ser justificado pela supremacia do pensamento que concebe a cidade como mercadoria, quando sua função social é colocada à prova e seu valor de uso é enfraquecido, à medida que é comparada a um valor de troca.

Esse processo provoca deficiências urbanas nos equipamentos sociais e na infraestrutura, bem como a eclosão de vazios urbanos e o crescimento da especulação imobiliária (ROMANELLI; ABIKO, 2011). De acordo com o Ministério das Cidades, em seu estudo intitulado “Reabilitação de Centros Urbanos” (BRASIL, 2005), pode-se afirmar que os vazios urbanos não são apenas locais de infraestrutura consolidada, que se encontram abandonados, mas também espaços subutilizados que apresentam potencial de uso para combater o déficit habitacional. Em contraposição a este cenário, despontam novos bairros longe do centro urbano, muitas vezes sem condições básicas de moradia (ausência ou deficiência de abastecimento de água, luz e esgoto) ou onde os recursos de manutenção da administração local não alcançam ou são providos de maneira insuficiente (ROLNIK, 2015).

Posto isto, evidencia-se que na atualidade os centros urbanos estão passando por processos de abandonos, tornando-se cada vez mais ociosos e menos receptivos para a população. Paradoxalmente, observa-se que esses espaços apresentam grande potencial de utilização, visto que estão situados em áreas consolidadas da cidade, com infraestrutura

já estabelecida em termos de mobilidade urbana, diversidade de usos, oferta de serviços, entre outros.

Os espaços vazios nos centros urbanos são oriundos das expansões da cidade, cujo início sobreveio com a Revolução Industrial, ocasionando à intensificação do crescimento populacional. A partir desse fenômeno, os grandes centros urbanos passaram a receber uma demanda significativa de pessoas provindas do campo, em busca de melhores condições de vida. No Brasil esse processo teve início nos anos de 1950 com a chegada da industrialização, de modo que, no final da década de 1970 a população rural havia encolhido na mesma proporção que crescia a população urbana.

A partir dessa expansão, tornou-se uma tendência nas cidades brasileiras a ocupação de áreas periféricas, nas quais diversos condomínios foram projetados e executados para essas localidades, evento este conhecido como “Espriamento Urbano”. O termo se refere à expansão horizontal das cidades, antes destas atingirem uma densidade demográfica ideal nas áreas consolidadas (CAU-BR, 2014).

Em decorrência desse acontecimento, uma parcela da população é levada para regiões com carência de equipamentos e serviços urbanos, propiciando uma grande demanda por infraestrutura. Todavia, esse tipo de ocupação é bastante criticado, uma vez que os espaços vazios dentro da malha urbana, com infraestrutura suficiente e potencial para ocupação, tais como: rede de água, esgoto e energia, coleta de lixo, praças, mobilidade urbana, vias, entre outras, possibilita a valorização dessas áreas ao longo do tempo, fazendo com que o metro quadrado tenha um alto valor para a população mais pobre, que em busca de novos espaços, acabam se deslocando para longe do centro urbano. Destarte, o espraio dos grandes centros urbanos proporcionou o baixo adensamento nos bairros da cidade, e, conseqüentemente, um crescimento acentuado na escala horizontal.

Assim como acontece nas grandes cidades brasileiras, Campina Grande sofre com esse processo de crescimento da sua malha urbana e esvaziamento do núcleo central. Recentemente foi construído um novo bairro com capacidade para uma média de 20 mil habitantes, localizado além da área urbana consolidada da cidade. Por outro lado, há décadas vem acontecendo o processo de diminuição da população residente no centro, especialmente no núcleo central da cidade, gerando diversas conseqüências negativas para a área. A sensação de insegurança no turno da noite é uma das conseqüências que causam mais impacto, provocada pela alta concentração de comércios e serviços, que após o horário comercial gera um esvaziamento dos espaços públicos.

Dentro do conceito de cidades democráticas, inclusivas e sustentáveis, duas diretrizes se destacam: o incentivo ao uso misto e o aumento da densidade populacional. Incentivar um maior uso residencial, sobretudo nas áreas centrais, é imprescindível para alcançar uma melhor qualidade urbana para nessas zonas. No entanto, ainda há poucos dados sobre a quantidade de vazios urbanos nas cidades.

Em Campina Grande, mesmo que perceptível, a falta de pessoas morando no núcleo central, até o presente momento, não se sabe qual a capacidade de ocupação das áreas sem uso ou com potencial de uso no centro da cidade. Para tanto, faz-se necessário, fazer um levantamento dos vazios urbanos não construídos, bem como dos construídos, ou seja, neste caso, torna-se imprescindível incluir também partes das edificações que não estejam sendo devidamente utilizadas, como os andares superiores de pontos comerciais.

O presente estudo teve, portanto, o objetivo de diagnosticar os vazios urbanos do núcleo central de Campina Grande e simular o potencial de uso da área observada. O estudo em tela é relevante para a formação do pensamento crítico da comunidade acerca dos usos do solo impostos na cidade; para o debate da função social da cidade e seu enfraquecimento ao longo dos anos, e para o questionamento das políticas públicas de controle, orientadas para mudanças dessas práticas.

2 METODOLOGIA

No que diz respeito aos objetivos, a pesquisa se caracteriza como: 1) exploratória, porque tem o intuito de fazer um levantamento bibliográfico e das condições urbanas da área estudada, através de um estudo de caso, proporcionando uma maior familiaridade com o problema e o aprimoramento do conhecimento sobre o núcleo central de Campina Grande (SAMARA; BARROS, 2002); 2) descritiva, dado que, descreve a situação da região em relação ao estado de vacância dos lotes e edifícios, e; 3) explicativa, pois busca identificar fatores que contribuem para a falta de uso residencial na área estudada (GIL, 2008).

O trabalho adotou uma abordagem quanti - qualitativa, com o intento de estudar e compreender o fenômeno investigado, assim como e seu contexto, identificando e contabilizando a situação de vacâncias dos lotes e edificações. Em seguida, foram realizadas as explorações e simulação de uso, a partir de investigações de campo e observações. A abordagem traduz em números as opiniões e informações acerca do fenômeno investigado, para então obter a análise dos dados e, posteriormente, a precisão e a padronização dos resultados.

O estudo foi realizado no período de agosto a novembro de 2018, no núcleo central do município de Campina Grande, localizado no estado da Paraíba. Para o seu desenvolvimento, definiu-se uma poligonal composta por nove ruas, reconhecida em 1918 como perímetro urbano de Campina Grande (QUEIROZ, 2016), e hoje como o núcleo central da cidade, são elas: ruas Mal. Floriano Peixoto, Marquês do Herval, Venâncio Neiva, Maciel Pinheiro, Barão do Abiaí, Peregrino de Carvalho, Cardoso Vieira, Monsenhor Sales e Cavalcante Belo.

Escolheu-se essa área para perscrutação por ser a mais central da cidade e, portanto, provida de infraestrutura, mas que apresenta uma densidade habitacional muito baixa, tendo 37,56 hab/ha, segundo dados do IBGE (2010). Além disso, no presente, o núcleo central é reconhecido como um espaço relevante para a cidade e Zona Especial de Interesse Cultural, uma das ramificações da Zona Especial de Preservação 1, segundo o Plano Diretor de Campina Grande (PMCG, 2006), e, por conseguinte, tombada pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico do Estado da Paraíba (IPHAEP), por meio do decreto Nº 25.139 de 2004. Ademais, optamos por investigar as respectivas ruas, por estas serem relevantes para o município, devido às grandes transformações históricas que ocorreram ao longo dos anos e/ou pela existência de infraestrutura e mobilidade urbana (Figura 1).

Figura 1: Mapa de localização do Centro de Campina Grande com destaque para o perímetro do núcleo central.



Fonte: Autores (2020).

A coleta de dados foi desenvolvida em quatro etapas. A primeira consistiu na fundamentação teórica sobre o tema, de modo a apoiar o estudo com as teorias sobre o tema, que contribuiu para estabelecer as características de uso e ocupação do solo, especialmente, no que tange a situação de vacância dos lotes e edificações. Na segunda etapa realizou-se um levantamento de dados, a qual se dividiu em 5 sub-etapas, descritas a seguir:

1. Criação do mapa base: a partir do mapa disponibilizado pela SEPLAN, contendo a divisão dos lotes, que foi cotejado com imagens disponibilizadas no *Google Earth* e em visitas *in loco*, a fim de averiguar se houveram mudanças na divisão deles. Após divisão e ajuste dos lotes, esse mapa foi exportado para o arquivo digital *shapefile*, para que os dados pudessem ser adicionados e manuseados no software QGIS;
2. Elaboração de catálogo dos lotes: a partir da criação de códigos localizadores, as quadras e lotes foram catalogados para permitir a identificação dos dados coletados nas próximas etapas;
3. Coleta de dados sobre o uso e ocupação do solo no site da prefeitura municipal;
4. Coleta de dados sobre o estado de vacância⁷, realizada no LabRua, os quais serviram de base para algumas publicações (AQUINO, *ET AL*, 2018; 2019).
5. Observações *in loco*, com o objetivo de recolher informações acerca do uso, ocupação do solo e do estado de vacância, de modo a analisar a situação atual da área.

Na quarta e última etapa, foram empreendidas as simulações na área objeto de estudo. Os *softwares* utilizados na pesquisa foram: o QGIS, AutoCad, ferramentas gráficas de edição (Illustrator), modelo 3D (SketchUp) e planilhas detalhadas de cada lote (Google Sheets), simulando a implantação de unidades habitacionais nos lotes e imóveis vazios, considerando também os pavimentos com potencial de uso, com o intuito de verificar questões quantitativas a respeito da implantação de unidades habitacionais.

3 RESULTADOS E DISCUSSÃO

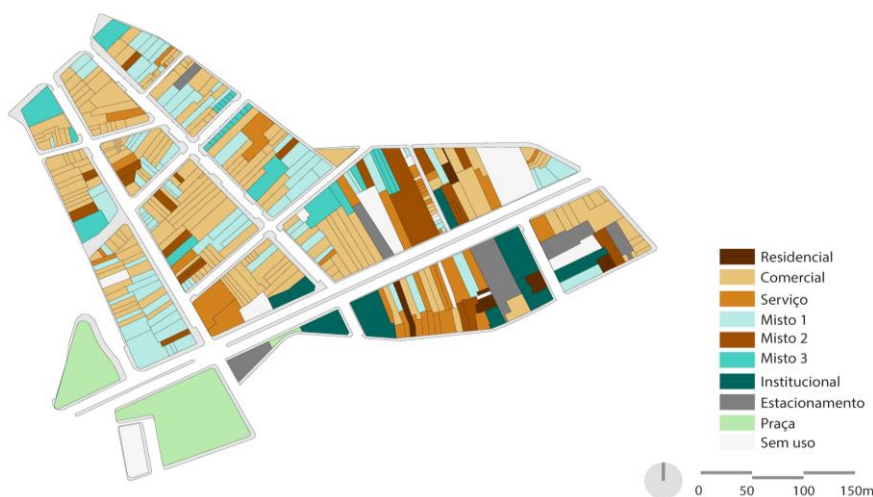
Ao total, 418 lotes foram contabilizados e analisados no núcleo central do município de Campina Grande. No que se refere ao uso e ocupação do solo, 200 lotes foram identificados como sendo de uso comercial, 39 deles de uso para serviço, 10 de uso residencial, 10 de uso institucional e 136 foram identificados como de uso misto. Os usos mistos foram divididos em três categorias neste estudo, a saber: 1) os que se adequam ao comércio e serviços (85 lotes); 2) comércio e residência (23 lotes); e, 3) comércio, serviço e residência (28 lotes). Pode-se identificar também 14 lotes vazios, 6 lotes utilizados como estacionamentos e 3 lotes identificados como praças (Figuras 2 e 3).

Com base na amostra adotada (418 lotes), verificou-se que 89% dos lotes

⁷ A situação de vacância foi definida com base em Clemente (2011), onde pode existir o vazio urbano ou um imóvel subutilizado, que é identificado quando a edificação, apesar de cumprir sua função social e ocupar o lote, apresenta apenas o uso parcial da edificação seja pelo uso destinado (depósitos) ou pela falta de uso em algum dos seus pavimentos.

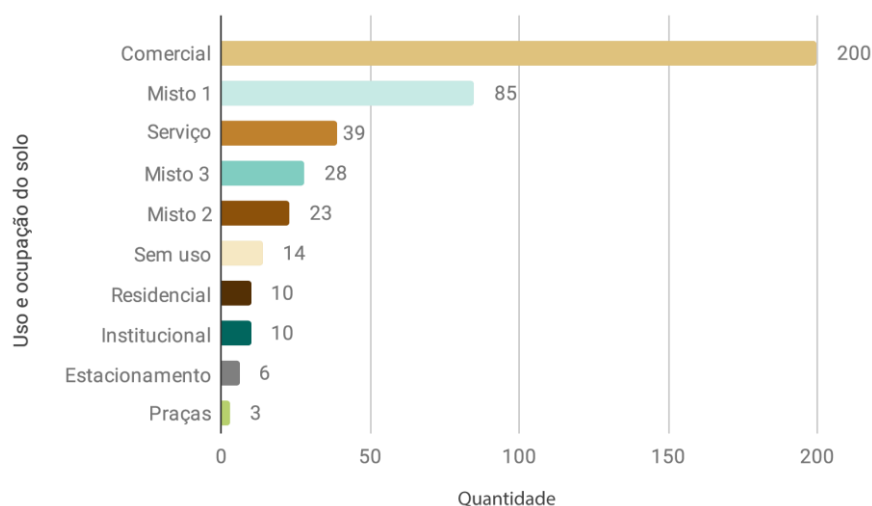
examinados apresentam algum tipo de comércio ou serviço, com horário de funcionamento até cerca das 18 horas. Esse cenário contribui para que o núcleo central de Campina Grande se torne ocioso durante a noite, trazendo a sensação de insegurança para área. Uma dinâmica urbana que seria diferente caso houvesse mais uso residencial na área.

Figura 2: Mapa de Uso e Ocupação do Solo do núcleo central.



Fonte: Aquino et al. (2018), editado pelos autores.

Figura 3: Quantidade de cada tipo de Uso e Ocupação do Solo



Fonte: Aquino et al. (2018), editado pelos autores.

Constatou-se, que as edificações ali inseridas, são majoritariamente de dois pavimentos (176 lotes), algumas ultrapassam esse gabarito (Figuras 4 e 5). Esse baixo índice

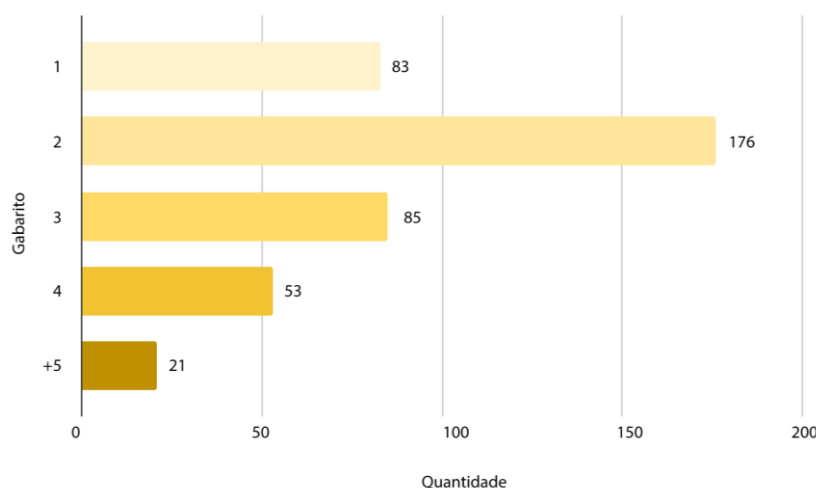
de verticalização permite uma relação mais próxima com o espaço público e se encontra de acordo com o desenho urbano de uma cidade para pessoas, preconizado por Gehl (2013), onde as edificações não devem ultrapassar cinco pavimentos.

Figuras 4: Mapa de gabarito



Fonte: Aquino et al. (2018), editado pelos autores.

Figura 5: Quantidade de edificações por número de pavimento



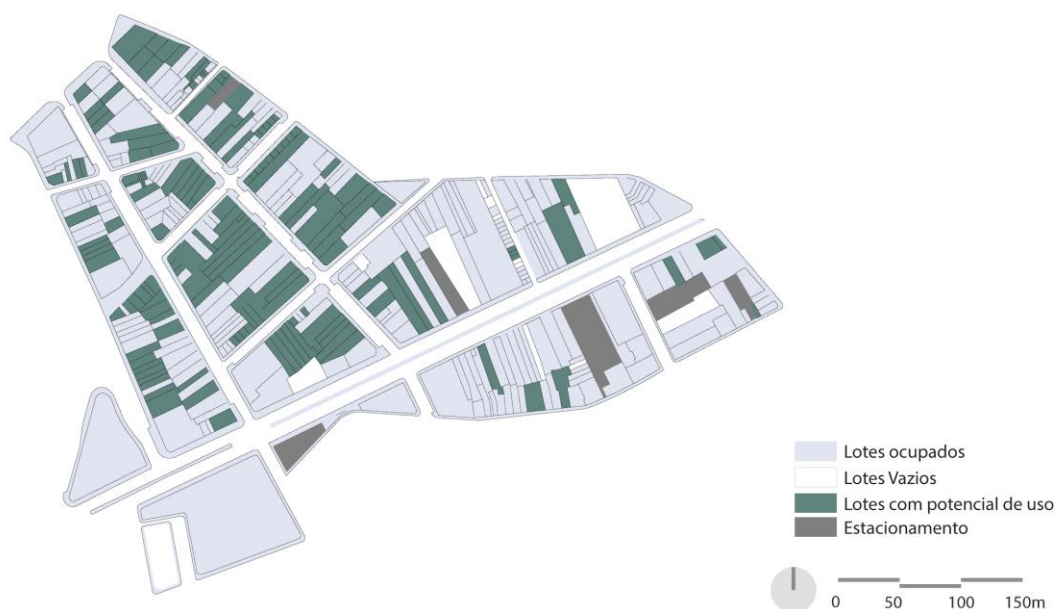
Fonte: Aquino et al. (2018), editado pelos autores.

Observou-se ainda, que os lotes têm uma taxa de ocupação alta, sem recuos frontais, laterais e pouco de fundos. As edificações com essas particularidades, ou seja, sem afastamentos, com fachadas contínuas e sem presença de muros, são mais atraentes

para o comércio e tendem a ter mais fachada ativas e convidativas, fatores que influenciam positivamente para o aumento do trânsito de pedestres e para uma boa caminhabilidade (GEHL, 2013).

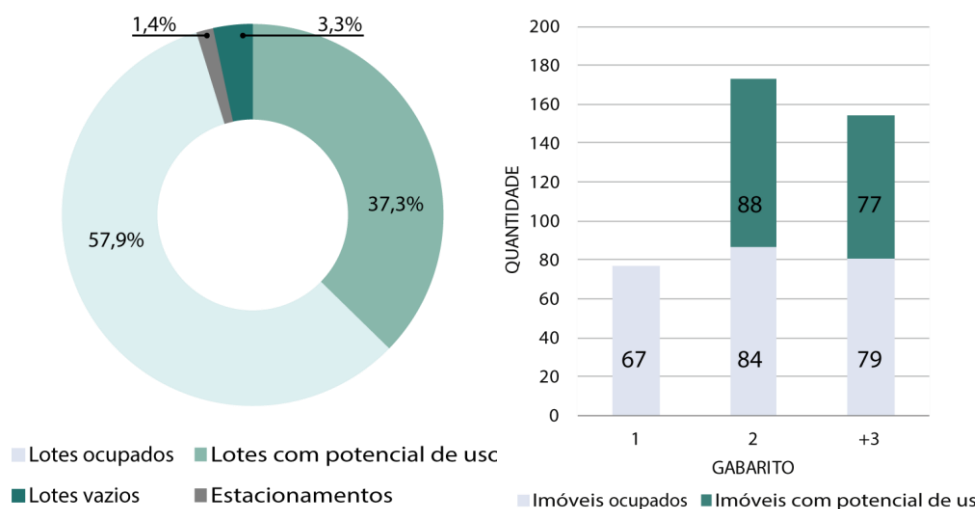
No que tange a situação de vacância dos lotes, verificou-se que na área investigada encontram-se 242 ocupados, 14 vazios urbanos, 6 usados como estacionamentos e 156 com algum potencial de uso, ou seja, apresentam algum tipo de comércio ou serviço no lote, e os pavimentos superiores quando não estão totalmente vazios, são utilizados como depósitos e/ou estoques. Os lotes identificados com potencial de uso contabilizam 42% do total existentes no perímetro, sendo eles os vazios urbanos, estacionamentos e os imóveis parcialmente ocupados. Ademais, constatou-se que todos os imóveis de apenas um pavimento se encontram completamente ocupados, sem apresentar nenhum tipo de vacância, algo que é presente em todas as edificações com dois pavimentos ou mais no perímetro analisado (Figuras 6 e 7).

Figura 6: Mapa de lotes vazios e com potencial de uso.



Fonte: Aquino et al. (2018), editado pelos autores.

Figura 7: Porcentagem e quantidade de lotes ocupados e com potencial de uso na área por situação de vacância e por gabarito.



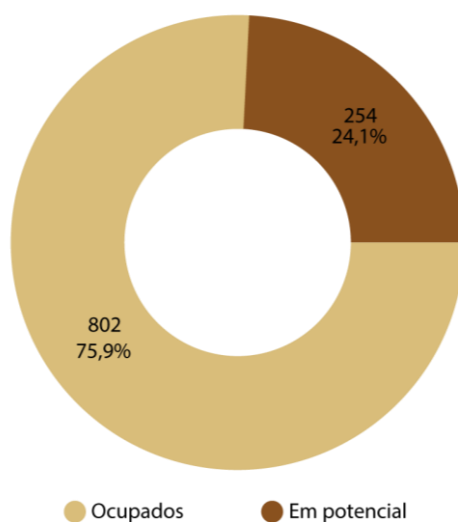
Fonte: Aquino et al. (2018), editado pelos autores.

As análises demonstraram que a área passa por um processo de esvaziamento e problemas diversos para os diferentes grupos de usuários, muito devido à concentração de comércios, serviços e a falta de uso residencial. A maior fragilidade é a questão da insegurança urbana, ocasionada pelo esvaziamento após o horário comercial. Pois, é sabido que pessoas atraem pessoas, o crescimento do uso residencial aumentaria os 'olhos da rua' e, portanto, a sensação de segurança na área (JACOBS, 2011). Um outro ponto importante para o núcleo central é a importância do patrimônio histórico, é sabido que o uso comercial tende a depredar mais o patrimônio que o uso residencial (SILVA, 2016). A depredação das construções dificulta mais ainda a atração de pessoas para morar na localidade.

Nesse sentido, percebe-se que existem alguns vazios urbanos, que em sua maioria são usados como estacionamentos privados, além de alguns edifícios abandonados ou com seus pavimentos acima dos térreos, desocupados ou parcialmente ocupados. Depreende-se que ao todo, 176 lotes não cumprem com sua Função Social, sendo eles imóveis vazios e os pavimentos superiores parcialmente ocupados, desocupados e subutilizados. A relação entre pavimentos ocupados e potencial de uso demonstra que de um total de 1.056 pavimentos do centro, 254 deles apresentam potencial de uso (Figuras 7 e 8).

Segundo a Fundação João Pinheiro (2013), o déficit habitacional campinense no ano de 2010 era de aproximadamente 47 mil moradias e no Brasil chegou a 6,9 milhões. Os dados analisados neste estudo, evidenciam que dos 418 lotes, apenas 61 possuem algum uso residencial, estando assim, camuflados na paisagem urbana. Em contrapartida, 156 lotes possuem potencial de uso, totalizando 254 pavimentos em potencial (22% do total da área construída). Esses espaços são potenciais para habitação, possibilitando a diminuição do déficit existente na cidade e aumentando a diversidade de usos da área. A respeito dessa questão, Bourlegat et al (2017) afirmam que as áreas centrais da maioria das cidades latino-americanas passaram de centros da vida e da diversidade, para centros de conflitos, exclusão e pobreza.

Figura 8: Porcentagem da quantidade de pavimentos ocupados e desocupados.

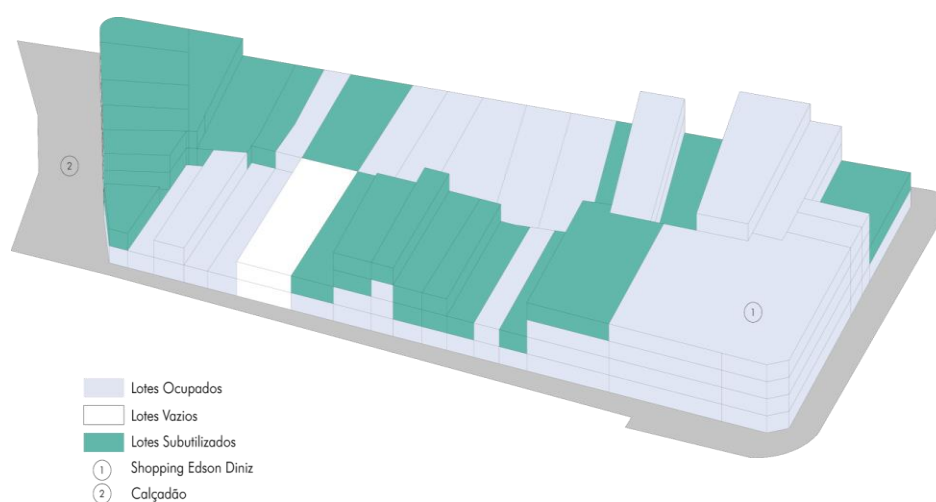


Fonte: Aquino et al. (2018), editado pelos autores.

Posto isto, com o conhecimento do potencial da área para acolher outros usos, é relevante elaborar simulações, de modo a se obter o retrato do potencial da área investigada para acolher habitação. Para tanto, para efetivação do diagnóstico dos vazios urbanos no núcleo central de Campina Grande, foi produzido o 3D de uma quadra, a qual demonstra como se encontra a distribuição dos espaços com potencial de uso nos pavimentos superiores. Nela, observa-se que o térreo tende a ser completamente ocupado. Dessa forma, apreende-se que quanto maior o gabarito da edificação, maior a probabilidade de ter área sem uso (Figura 9).

A figura 9 demonstra ainda, que a quadra estudada é a que possui o maior número de pavimentos com potencial de uso, sendo considerada uma das mais bem localizadas do núcleo central, em frente à um dos principais Espaços Públicos da cidade, a Praça da Bandeira. Na sua esquina temos o Shopping Edson Diniz, um edifício bastante movimentado do Centro. Outro território importante para o bairro, é o trecho da rua Cardoso Vieira, conhecido como Calçadão, que embora seja uma quadra valorizada, as edificações nesse local possuem muitos pavimentos com potencial de uso, que não estão sendo inseridos nas diretrizes de gestão urbana, e, portanto, não cumprem seu objetivo de ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana.

Figura 9: Simulação situação de vacância da Rua Marquês do Herval.



Fonte: Aquino et al. (2018).

Dessa forma, as análises apresentadas revelam que a cidade deve ser apreendida como um produto de esforços de todas as pessoas em busca da qualidade de vida e da propriedade, e, por conseguinte, como benefício da coletividade, tal como descreve o Estatuto da Cidade (BRASIL, 2001). No entanto, averigou-se, que na área estudada não há políticas públicas que busquem incentivar uma melhor qualidade urbana, seja através de políticas habitacionais, criação de incentivos fiscais ou aplicação dos instrumentos urbanos previstos no Plano Diretor.

4 CONCLUSÕES

A cidade constitui-se como um campo magnético que atrai, reúne e concentra pessoas, devendo ser compreendido como algo relativo à coletividade, abrangendo moradia, trabalho, relações pessoais, encontros, dentre outros. Esse conjunto de aspectos devem ser considerados no planejamento de uma cidade, no entanto, não é o que tem ocorrido em Campina Grande. Paradoxalmente, a Prefeitura Municipal vem promovendo um processo de expansão da sua malha urbana com o objetivo de diminuir o déficit habitacional do município, sem levar em consideração os aspectos supracitados.

Os novos bairros localizados longe do centro urbano são muitas vezes destinados às pessoas com menos condições de renda, de modo a provocar maiores disparidades sociais, ao excluir uma parcela da população em contexto de maior vulnerabilidade social, além de causar deficiências urbanas, nos equipamentos sociais e na infraestrutura, bem como o surgimento de vazios urbanos e crescimento da especulação imobiliária.

Por outro lado, existem muitos vazios e espaços com potencial de uso nos bairros centrais das cidades. Este trabalho fez a sistematização através de dados pré-existentes dos espaços vazios na área do núcleo central de Campina Grande, local onde a oferta de infraestrutura é abundante. Em relação ao uso e ocupação do solo, foi identificado que a porcentagem de comércio na área é maior que 89% e, por outro lado, a existência do uso residencial é inexpressiva. Uma das principais consequências dessa configuração é o esvaziamento do centro após o horário comercial, deixando a área insegura.

Outro dado relevante é que, em relação à área total construída, 22% não está cumprindo a função social da propriedade. Tendo a área, portanto, um grande potencial para absorver outros usos, principalmente o residencial, que é escasso. A presença de usos mistos garante os olhos da rua. A vacância existente na área poderia ser usada como ferramenta essencial para melhorar a segurança do núcleo central de Campina Grande. Entretanto, o principal questionamento a ser feito é sobre a política que vem sendo adotada na cidade de expansão urbana. Recentemente a Prefeitura Municipal de Campina Grande construiu 4.100 casas no Complexo Aluízio Campos, bairro afastado do Centro e fora da malha urbana, mas as mesmas residências poderiam ser criadas em áreas já consolidadas na cidade, muitas vezes centrais, sem a necessidade de criação de um novo bairro.

A área de estudo possui um potencial acervo Art Déco, porém, muitas edificações não estão em bom estado de conservação. Isso se dá, tanto pela predominância de uso comercial, quanto pela dificuldade de acesso e usos que esses espaços recebem

atualmente, dificultando a manutenção necessária que eles necessitam. Trazer habitação para essa área, possibilita uma maior inserção da população no núcleo central e uma preservação mais eficiente do patrimônio, proporcionado através da relação que as pessoas teriam com o lugar.

A falta de gestão urbana é um dos principais problemas da área de estudo, uma vez que não existem políticas públicas que tornem o perímetro central mais atrativo. O Plano Diretor, por exemplo, é o principal instrumento de política urbana e não contribui efetivamente para a ocupação dos vazios existentes na malha urbana, influenciando para o espraiamento da cidade. Nesse sentido, o poder público pode utilizar ferramentas de gestão urbana já disponíveis na legislação, para fomentar a ocupação dos vazios urbanos, como o parcelamento edificação ou utilização compulsórios (PEUC), o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) progressivo no tempo, entre outras políticas públicas efetivas. Estimular a habitação de interesse social, por exemplo, seria uma diretriz que traria à tona a questão das desigualdades socioespaciais na cidade de Campina Grande.

A formação do pensamento crítico acerca dos usos do solo impostos na cidade e da função social da propriedade faz com que os centros urbanos passem a ser entendidos, pela população, como locais enfraquecidos, abandonados e negligenciados, pelo poder público. Além disso, tal pensamento contribui para uma melhor compressão da segregação socioespacial existente na cidade e os agentes responsáveis por esses fenômenos, bem como o papel das políticas públicas de mudar esses processos.

REFERÊNCIAS

AQUINO, Aida Paula Pontes de, *et al.* **Vazios urbanos do centro de Campina Grande: diagnóstico e simulação.** 2018. Disponível em: <https://www.labrua.org/pesquisas/vazioscentrais/>. Acesso em: 12 de dez. 2018.

AQUINO, Aida Paula Pontes de, *et al.* **A insegurança na rua Maciel Pinheiro através do olhar da morfologia urbana e percepção de seus usuários: impacto da baixa densidade habitacional no núcleo central de Campina Grande - PB.** 2019. Disponível em: <https://www.labrua.org/pesquisas/vazioscentrais/>. Acesso em: 20 de set. 2019.

BOURLEGAR, Camila Aline da Silva Le.; VIEIRA, Mayara Pissutti Albano.; BORGERS, Fabrícia Dias da Cunha de Moraes Fernandes. Habitação Social no Centro de Presidente Prudente-SP. **Colloquium Socialis**, Presidente Prudente, v.1, n.2, p. 722-727, 2017. Disponível em: <https://docplayer.com.br/81923294-Teorias-de-restauracao-e-atuacao-em-ruinas-arquitetonicas-a-especificidade-de-presidente-prudente-sp.html>. Acesso em: 20 de set. 2019.

BRASIL.MINISTÉRIO DAS CIDADES. **Reabilitação de Centros Urbanso vol. 3.**

Secretaria Nacional de Programas Urbanos Reabilitação de Centros Urbanos/Coordenação Geral de Raquel Rolnik e Renato Balbim – Brasília: Ministério das Cidades, 2005, p 84. Disponível em: <http://www.capacidades.gov.br/biblioteca/detalhar/id/171/titulo/reabilitacao-de-centros-urbanos-3>. Acesso em: 21 de mar. 2019.

_____. PRESIDÊNCIA DA REPÚBLICA. CASA CIVIL. SUBCHEFIA PARA ASSUNTOS JURÍDICOS. **Lei nº 10.257**, de 10 de Julho de 2001, que regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/110257.htm. Acesso em: 05 abr. de 2019.

CAMPINA GRANDE. **Lei complementar nº 003, de 09 de outubro de 2006** - Plano Diretor de Campina Grande. Disponível em http://campinagrandepb.com.br/wp-content/uploads/2014/10/Plano_Diretor_2006.pdf. Acesso em: 04 mai. de 2019.

CAU-BR. **Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil**. Espriamento. 2014. Disponível em: <http://arquiteturaurbanismotodos.org.br/espriamento/>. Acesso em: 18 mar. de 2018.

CLEMENTE, Juliana Carvalho. **Vazio urbano ou subutilizado? Entre conceitos e classificações**. CPGAU, João Pessoa, 2011.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO, Centro de Estatística e Informações - FJP. **Déficit habitacional municipal no Brasil 2010**. Belo Horizonte, 2013.

GEHL, Jan. **Cidade para Pessoas**. São Paulo: Perspectiva, 2013.

GIL, Antonio Carlos. **Como elaborar projetos de pesquisa**. 4. ed. São Paulo: Atlas, 2008.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). **Censo demográfico 2010**. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/pb/campina-grande/panorama/>. Acesso em: 20 de mar. 2018.

INSTITUTO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO E ARTÍSTICO DO ESTADO DA PARAÍBA (IPHAEP). **Decreto 25.139** - Delimitação do Centro Histórico de Campina Grande, 2004.

JACOBS, Jane. **Morte e vida das grandes cidades**. 3. ed. São Paulo: WMF Martins Fontes, 2011.

MARICATO, Ermínia. **Para Entender a Crise Urbana**. 1. ed. São Paulo: Expressão Popular, 2015.

QUEIROZ, Marcus Vinícius Dantas de. **Quem te vê não te conhece mais: arquitetura e cidade de Campina Grande em transformação (1930 - 1950)**. Campina Grande: EDUFPG, 2016.

ROLNIK, Raquel. **Guerra dos Lugares: a colonização da terra e da moradia na era das finanças**. São Paulo: Boitempo, 2015.

ROMANELLI, Carla; ABIKO, Alex Kenya. **Processo de Metropolização no Brasil**. São Paulo: EPUSP, 2011.

SAMARA, Beatriz Santos; BARROS, José Carlos de. de. **Pesquisa de Marketing - Conceitos e Metodologia**. São Paulo: Prentice Hall, 2002.

SILVA, Eudes Raony. **Centro antigo de João Pessoa: forma, uso e patrimônio edificado**. 2016. 164f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - Centro de Tecnologia, Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Natal, 2016. Disponível em: https://www.google.com/url?sa=t&source=web&rct=j&url=https://repositorio.ufrn.br/js_pui/bitstream/123456789/21678/1/EudesRaonySilva_DISSERT.pdf&ved=2ahUKEwiggdCJje7pAhUWIbkGHUfCWMQFjABegQIBxAK&usg=AOvVaw01wIluAqIhibHoDIJGA1ct. Acesso em: 05 de mar. 2020.