

Requalificação de áreas subutilizadas: o caso do entorno da Maesa em Caxias do Sul/RS

Requalification of underutilized areas: the case of the Maesa area in Caxias do Sul/RS

Vitória Paese Zulian, Arquiteta e Urbanista

vizuzu14@gmail.com

Márcia Azevedo de Lima, Doutora em Planejamento Urbano e Regional

malima.mgo@gmail.com

Número da sessão temática da submissão – [07]

Resumo

A requalificação de áreas subutilizadas constitui uma estratégia fundamental para a recuperação da vitalidade urbana e para a ampliação das funções sociais do espaço público, especialmente em contextos de patrimônio industrial. Este artigo analisa o projeto de requalificação do entorno da antiga Metalúrgica Abramo Eberle S.A. (Maesa), em Caxias do Sul/RS, evidenciando as fragilidades de infraestrutura, conectividade e uso social não contempladas no projeto oficial de renovação do complexo. A partir de levantamento urbano, diagnóstico e proposição projetual, o estudo demonstra que o tratamento integrado dos espaços abertos do entorno — com diretrizes voltadas à mobilidade ativa, multifuncionalidade e sustentabilidade paisagística — contribui para a valorização do patrimônio, a apropriação comunitária e a qualificação da paisagem urbana. Os resultados reforçam a importância de intervenções que extrapolem a escala arquitetônica, articulando patrimônio, espaço público e vida cotidiana como estratégia de regeneração urbana.

Palavras-chave: Requalificação urbana; Áreas subutilizadas; Espaços públicos abertos; Patrimônio industrial; Regeneração urbana; Mobilidade ativa; Sustentabilidade paisagística.

Abstract

The requalification of underutilized areas constitutes a fundamental strategy for restoring urban vitality and expanding the social functions of public space, particularly in contexts of industrial heritage. This article analyzes the requalification project for the surroundings of the former Metalúrgica Abramo Eberle S.A. (Maesa), in Caxias do Sul, Rio Grande do Sul, Brazil, highlighting infrastructural, connectivity, and social-use weaknesses that were not addressed in the official renovation project of the complex. Based on urban surveys, diagnostic analysis, and design

proposals, the study demonstrates that the integrated treatment of surrounding open spaces — guided by principles of active mobility, multifunctionality, and landscape sustainability — contributes to heritage valorization, community appropriation, and the enhancement of urban landscape quality. The findings reinforce the importance of interventions that go beyond the architectural scale, articulating heritage, public space, and everyday life as a strategy for urban regeneration.

Keywords: *Urban requalification; Underutilized areas; Open public spaces; Industrial heritage; Urban regeneration; Active mobility; Landscape sustainability.*

1. Introdução

A requalificação de áreas subutilizadas consiste em processos de intervenção urbana voltados a espaços que, embora inseridos em contextos consolidados, apresentam baixa utilização, infraestrutura deficiente ou ausência de funções sociais significativas. Essas áreas podem representar uma ruptura no tecido urbano, comprometendo a vitalidade local e a percepção de segurança, além de limitar oportunidades de convívio e apropriação social (LEFEBVRE, 2001). Nesse sentido, a requalificação emerge como estratégia fundamental para recuperar a dinâmica urbana, promover integração entre diferentes usos e estimular o desenvolvimento econômico e cultural da cidade (CHOAY, 2001).

No caso de patrimônios em processo de renovação, destaca-se a importância do olhar para os espaços abertos que os envolvem, como forma de potencializar o impacto social e urbano das intervenções. Esses espaços, praças, largos, ruas e áreas de transição atuam como mediadores entre o patrimônio e a vida cotidiana, ampliando sua capacidade de gerar significado e apropriação comunitária. Como destaca Lynch (1960), a articulação entre referências urbanas e espaços de circulação contribui para a legibilidade e a memória do lugar. Em complemento, Choay (1992) ressalta que o valor patrimonial transcende o edifício isolado, integrando seu contexto espacial e cultural.

Autores como Jacobs (2000) e Gehl (2013) evidenciam que a vitalidade dos espaços públicos constitui um fator determinante para a qualidade de vida urbana. Jacobs (2000) ressalta a importância da diversidade de usos e fluxos para a construção de cidades seguras e atrativas, enquanto Gehl (2013) enfatiza a experiência humana no nível do pedestre como elemento central no desenho de espaços inclusivos. Intervenções em áreas subutilizadas, quando pautadas por princípios de acessibilidade universal, mobilidade ativa e multifuncionalidade, tornam-se instrumentos eficazes de reativação social e espacial, ativando convivências, pertencimento e reconhecimento do patrimônio como bem coletivo (LYNCH, 1997).

Estudos recentes vêm aprofundando o debate sobre a regeneração de *brownfields* e a requalificação de sítios industriais desativados sob a perspectiva da sustentabilidade urbana, governança e justiça socioespacial. Nesse sentido, Rey, Laprise e Lufkin (2021) analisam processos contemporâneos de regeneração em áreas metropolitanas europeias, destacando aspectos sobre barreiras institucionais, instrumentos de planejamento e estratégias integradas de transição urbana. Já Alberti et al. (2026) discutem a regeneração

sustentável como processo que articula patrimônio, mobilidade, clima e inovação urbana. Essas pesquisas enfatizam, ainda, a incorporação de soluções baseadas na natureza e infraestrutura verde como parte estrutural do planejamento de *brownfields* (INTEGRATE BROWNFIELD GREENING, 2024), ampliando o entendimento da requalificação para além da recuperação física, incorporando serviços ecossistêmicos e resiliência climática.

No contexto brasileiro, pesquisas recentes analisam a refuncionalização de remanescentes industriais e seus impactos socioespaciais, como nos estudos de Albernaz, Alves e Diógenes (2025), no Rio de Janeiro, e Tramuja e Silva (2025), em Curitiba, evidenciando desafios relacionados à integração territorial, à pressão imobiliária e à preservação patrimonial. Esses aportes reforçam que a regeneração urbana contemporânea demanda abordagem sistêmica, articulando patrimônio edificado, qualificação dos espaços públicos e sustentabilidade ambiental.

Experiências nacionais de requalificação de sítios industriais desativados (Figura 01) demonstram que a preservação patrimonial associada à inovação urbana constitui um caminho promissor para conciliar memória histórica e novas demandas sociais (FERNANDES; PEREIRA, 2018). Casos como a antiga Fábrica da Pompéia, em São Paulo, transformada por Lina Bo Bardi no SESC Pompéia, reforçam como a integração entre arquitetura e urbanismo pode ressignificar áreas antes ociosas e convertê-las em importantes equipamentos culturais (MACEDO, 2008). A Fundação Progresso, no Rio de Janeiro, antiga fábrica do início do século XX adaptada para centro cultural e espaço de eventos, contribui para a reativação do bairro da Lapa, fortalecendo sua identidade cultural (BRANDÃO, 2011). De forma semelhante, a requalificação da Usina do Gasômetro, em Porto Alegre, transformada em centro cultural às margens do Guaíba, ilustra como a preservação industrial aliada ao uso contemporâneo pode gerar fruição pública e valor paisagístico para a cidade (PREFEITURA DE PORTO ALEGRE, 2018).

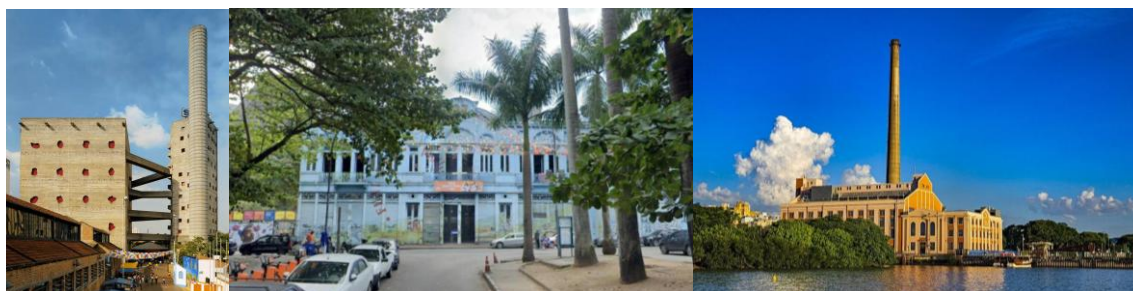


Figura 1: SESC Pompéia (SP), Fundação Progresso (RJ) e Usina do Gasômetro (RS). Fonte: casacor.abril.com, earth.google.com e brasildefato.com.

No contexto de Caxias do Sul/RS, o complexo da antiga Metalúrgica Abramo Eberle S.A. (Maesa), tombado como patrimônio estadual, encontra-se em processo de renovação, com propostas oficiais que destinam o conjunto a funções culturais, comerciais e institucionais (PREFEITURA MUNICIPAL DE CAXIAS DO SUL, 2022). Entretanto, apesar do entorno da Maesa apresentar fragilidades urbanas, como áreas ociosas, infraestrutura precária e pouca integração com o bairro Exposição, esses aspectos não foram contemplados no projeto. Assim, este artigo discute a importância do olhar para os espaços públicos abertos que envolvem o patrimônio em processo de renovação, como forma de potencializar o impacto social e urbano dessas intervenções.

2. Metodologia

Para atingir os objetivos deste trabalho, adota-se como objeto de estudo o projeto desenvolvido para o entorno da antiga Metalúrgica Abramo Eberle S.A. (Maesa) em Caxias do Sul/RS (ZULIAN, 2025). O desenvolvimento da pesquisa seguiu uma abordagem sequencial. Inicialmente, realizou-se uma revisão bibliográfica sobre requalificação de áreas subutilizadas, sítios industriais desativados e espaços públicos abertos. A pesquisa caracteriza-se como estudo de caso exploratório, com abordagem qualitativa, articulando análise documental, levantamento de campo e proposição projetual fundamentada em diretrizes urbanísticas contemporâneas.

Na segunda etapa, foram coletados dados junto a órgãos públicos, com o intuito de obter informações sobre o projeto existente de renovação do complexo e condicionantes legais da área. Paralelamente, foi realizado um levantamento através de mapas, registros fotográficos e visitas in loco sobre condições físicas e de infraestrutura das calçadas, iluminação, acessibilidade, segurança, vegetação, fluxos de pedestres e veículos, considerando também os condicionantes urbanísticos e ambientais diante da nova função do complexo. Posteriormente, foi elaborado o diagnóstico da área, identificando os principais condicionantes para posterior proposição projetual. O projeto considerou as especificidades da área e as necessidades dos moradores e usuários do bairro.

2.1 A MAESA - Caxias do Sul/RS

Localizada na região central de Caxias do Sul/RS, no bairro Exposição, a área da antiga Metalúrgica Abramo Eberle S.A. (Maesa) ocupa uma posição estratégica no tecido urbano, em um ponto de transição entre o centro consolidado e bairros de uso misto (Figura 2). Caxias do Sul, um dos principais polos industriais do estado, tem sua identidade fortemente marcada pelo desenvolvimento metalúrgico e pela herança do trabalho fabril, o que confere à Maesa um valor simbólico e histórico singular dentro do contexto urbano (PREFEITURA MUNICIPAL DE CAXIAS DO SUL, 2022; IPHAE, 2015).



Figura 2: Localização do entorno da Maesa. Fonte: primeira autora, 2025.

Fundada no início do século XX, a Maesa desempenhou papel fundamental na consolidação econômica e industrial da cidade, abrigando uma das maiores indústrias

metalúrgicas da região sul do país. Seu conjunto arquitetônico, composto por amplos galpões de alvenaria e estrutura metálica, reflete as técnicas construtivas e a lógica produtiva do período, tornando-se referência na paisagem urbana (ROSA; PEREIRA, 2019; IPHAE, 2015). Após o encerramento das atividades industriais, o complexo passou a abrigar no seu entorno usos temporários e eventos culturais, configurando-se como espaço de memória e apropriação espontânea pela população (PREFEITURA MUNICIPAL DE CAXIAS DO SUL, 2022; MARTINS, 2020).

Reconhecendo sua importância patrimonial, o conjunto foi tombado pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico do Estado (IPHAE), em XX, e atualmente encontra-se em processo de requalificação promovido pela Prefeitura Municipal e pelo Governo do Estado do Rio Grande do Sul. A proposta prevê a transformação da Maesa em um equipamento multifuncional, com áreas voltadas à cultura, gastronomia, hospedagem e comércio, como museus, mercado público, hotéis, lojas e restaurantes (Figura 3). Essa iniciativa busca ressignificar o antigo espaço industrial, convertendo-o em um novo pólo de centralidade urbana e integração comunitária (PREFEITURA MUNICIPAL DE CAXIAS DO SUL, 2022; IPHAE, 2015).



Figura 3: Projeto da requalificação da Maesa. Fonte: Prefeitura de Caxias do Sul + Vazquez Arquitetos (2022), com informações posicionadas pela primeira autora, 2025.

O diagnóstico identificou que o entorno imediato da Maesa apresenta fragilidades de infraestrutura e conectividade que não foram contempladas no projeto de renovação. Fragilidades urbanas, como áreas subutilizadas, infraestrutura precária e pouca integração com o bairro Exposição, que comprometem a vitalidade do entorno e sua integração com o edifício principal, evidenciando a necessidade de requalificação. Essa discrepância entre o valor simbólico do patrimônio e as limitações do espaço público evidencia a necessidade de ações que extrapolam a escala arquitetônica.

3. O projeto de requalificação do entorno da Maesa

O projeto de requalificação desenvolvido para o entorno da Maesa nasce da necessidade de restabelecer a relação entre o patrimônio industrial e o espaço urbano que o envolve. O conjunto da antiga metalúrgica Maesa ocupa posição central e simbólica na

estrutura urbana da cidade, representando tanto a memória do trabalho quanto o potencial de transformação de um espaço coletivo. O entorno, entretanto, apresenta trechos fragmentados, calçadas deterioradas e áreas sem uso definido, o que enfraquece a conexão entre o complexo e o bairro (Figura 4). A proposta parte, portanto, da premissa de que a requalificação urbana deve transcender os limites físicos do edifício histórico e incorporar o cotidiano da cidade. Assim, são propostas estratégias de ocupação multifuncionais e sustentáveis, integradas ao projeto oficial da Maesa, com o objetivo de valorizar o patrimônio histórico, promover conectividade e transformar o entorno em um espaço acessível, ativo e inclusivo.



Figura 4: Mapa síntese da área do projeto. Fonte: primeira autora, 2025.

Foram identificados três eixos principais de intervenção: o primeiro, na Praça Monteiro Lobato, com vocação esportiva e recreativa; o segundo, nas áreas fronteiriças à Maesa, voltado ao uso cultural e de permanência; e o terceiro, nas vias de ligação entre ambos, proposto como circuito ciclovitário e peatonal (Figura 5). Cada eixo foi desenvolvido de forma integrada, reforçando a continuidade visual e funcional entre o patrimônio e o bairro.



Figura 5: Mapas síntese das áreas do projeto. Fonte: primeira autora, 2025.

3.1 Diretrizes e estratégias de intervenção

As diretrizes do projeto se fundamentam em quatro princípios centrais: integração, mobilidade ativa, uso social diversificado e valorização do patrimônio. A partir desses eixos,

propuseram-se soluções que articulam a escala arquitetônica com a escala urbana, buscando um desenho coerente e contínuo (Figura 6).



Figura 6: Proposta dos espaços e fluxos. Fonte: primeira autora, 2025.

A nova organização dos espaços visa atender às demandas culturais, comerciais, de lazer e práticas esportivas da região, atuando em sinergia com as funções da Maesa e consolidando o local como um polo cultural e histórico de Caxias do Sul. Os espaços abertos e percursos existentes são adaptados e conectados às novas propostas, garantindo acessibilidade universal, segurança e fluidez para pedestres e ciclistas. A criação de áreas de convivência, lazer e comércio será essencial para incentivar o fluxo de pessoas e promover a permanência, fortalecendo a vitalidade urbana e ampliando a sensação de segurança no espaço público (Figura 7).



Figura 7: Implantação da proposta. Fonte: primeira autora, 2025.

As estratégias bioclimáticas adotadas no projeto visam promover conforto térmico e eficiência ambiental nos espaços abertos, considerando o clima de Caxias do Sul, com invernos frios e verões amenos. Utiliza-se a inércia térmica e o aproveitamento solar passivo para otimizar aquecimento e sombreamento conforme as estações, enquanto a ventilação cruzada é favorecida pela forma aberta das praças e pelos eixos de circulação. O sombreamento vegetal e o uso de estruturas vazadas contribuem para amenizar a temperatura, e o resfriamento evaporativo proporcionado pela vegetação e pavimentos permeáveis melhora o microclima e o conforto dos usuários (Figura 8).



Figura 8: Estratégias bioclimáticas. Fonte: primeira autora, 2025.

Na Praça Monteiro Lobato, o projeto preserva a estrutura existente e introduz elementos que estimulam a apropriação cotidiana, como áreas sombreadas, academia ao ar livre e playground com piso emborrachado. A pavimentação circular demarca zonas de permanência e cria uma leitura visual que organiza o uso do espaço (Figura 9).



Figura 9: Proposta para a Praça Monteiro Lobato. Fonte: primeira autora, 2025.

Nas Praças Maesa, situadas junto ao complexo fabril, o foco é a dimensão cultural. O anfiteatro, o CTG Sinuelo e os cafés conformam um conjunto voltado à realização de eventos, feiras e apresentações, reforçando a vocação coletiva do local. O uso de piso intertravado e a arborização nativa criam continuidade material e ambiental entre as praças e as áreas adjacentes (Figura 10).

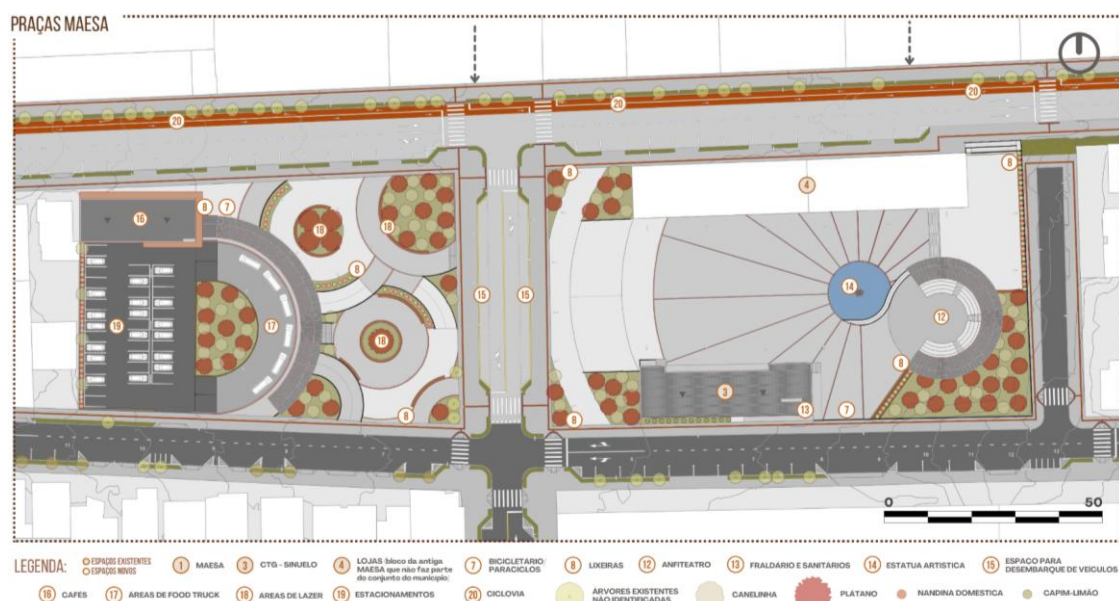


Figura 10: Praças Maesa: anfiteatro e áreas culturais. Fonte: primeira autora, 2025.

A proposta ainda prevê uma ciclovia em circuito conectando as duas praças e o entorno imediato, associada a ruas compartilhadas que reduzem o tráfego motorizado e privilegiam a mobilidade ativa. A ciclovia proposta configura-se como circuito local de mobilidade ativa, articulando as áreas de intervenção e estabelecendo potencial conexão com a malha cicloviária existente do município, reforçando a integração do entorno da Maesa com o sistema urbano mais amplo. A iluminação foi redesenhada para garantir conforto e segurança noturna, utilizando postes de 6 m em praças e 8 m em vias locais, complementados por perfis de LED embutidos em mobiliários urbanos. Ainda, o paisagismo adota espécies nativas como a canelinha e o capim-limão, criando uma leitura regional e sustentável do espaço. Nas áreas de estacionamento e food trucks, a permeabilidade do solo é ampliada com piso concregrama, contribuindo para o escoamento das águas pluviais e o conforto térmico (Figura 11).



Figura 11: Renders das Praças Maesa e da Praça Monteiro Lobato da proposta de requalificação do entorno. Fonte: primeira autora, 2025.

Portanto, a análise do objeto de estudo - projeto desenvolvido para o entorno da antiga Metalúrgica Abramo Eberle S.A. (Maesa) em Caxias do Sul/RS, reforçou aspectos trazidos pela literatura e evidenciou a importância do olhar para os espaços abertos que envolvem o patrimônio em processo de renovação, como forma de potencializar o impacto social e urbano dessas intervenções. O tratamento adequado desses espaços contribui significativamente para o uso e apropriação da comunidade, trazendo benefícios para a vitalidade urbana e percepção de segurança. Ainda, as estratégias bioclimáticas são fundamentais para promover conforto térmico e eficiência ambiental nos espaços abertos (Figura 12).



Figura 12: Isométrica da proposta de requalificação do entorno. Fonte: primeira autora, 2025.

4. Considerações Finais

O artigo trouxe uma breve revisão da literatura sobre a temática e evidenciou a importância do olhar para os espaços abertos que envolvem o patrimônio em processo de renovação, como forma de potencializar o impacto social e urbano dessas intervenções. Trouxe também uma descrição do objeto de estudo - projeto desenvolvido para o entorno da antiga Metalúrgica Abramo Eberle S.A. (Maesa) em Caxias do Sul/RS, apresentando as principais diretrizes e estratégias projetuais.

O caso da Maesa demonstrou que a valorização do patrimônio industrial pode se tornar um agente de transformação do entorno, estimulando novas dinâmicas urbanas e fortalecendo a identidade local. Nesse sentido, o estudo evidenciou a relevância de compreender o projeto urbano como continuidade do edifício, e não como elemento isolado, permitindo que arquitetura e urbanismo atuem de forma conjunta na regeneração dos espaços da cidade. Ressalta-se que a requalificação de áreas subutilizadas pode potencializar processos de transformação urbana em sítios históricos, assim como a requalificação do entorno da Maesa buscou devolver ao bairro Exposição a centralidade simbólica e o dinamismo urbano que marcaram o período de funcionamento industrial do complexo.

Dessa forma, o projeto analisado destacou a dependência mútua entre arquitetura e urbanismo: as estruturas arquitetônicas ganham sentido quando inseridas em uma malha urbana integrada, e o espaço público se qualifica quando o desenho arquitetônico se orienta pela escala humana. A requalificação de espaços ociosos pode ser motor de regeneração urbana e social, servindo de referência para políticas públicas voltadas à preservação e ativação do patrimônio industrial. Por fim, este artigo pretende subsidiar projetos de requalificação de áreas subutilizadas, destacando a importância de projetos integrados que valorizem o patrimônio e promovam cidades mais sustentáveis, inclusivas e resilientes. Sugere-se que futuras pesquisas aprofundem a análise dos impactos sociais e econômicos decorrentes da implementação de diretrizes integradas de qualificação urbana em sítios industriais em processo de reconversão.

Referências

- ALBERTI, Francesco; GALLO, Paola; ALTAN, Hasim; LABALESTRA, Antonio (org.). *Towards sustainable urban regeneration: utilizing environmental, cultural, and social assets*. [S.l.]: Springer, 2026.
- ALBERNAZ, Maria Paula; ALVES, Marina Louzada; DIÓGENES, Marina Guerra. Refuncionalização de remanescentes industriais nos subúrbios ferroviários da Zona Norte do Rio de Janeiro: obstáculos e oportunidades para reindustrialização. *Coleção Estudos Cariocas*, Rio de Janeiro, v. 13, n. 2, e152, 2025. DOI: 10.71256/19847203.13.2.152.2025.
- BRANDÃO, M. *Fundição Progresso: Patrimônio Industrial e Requalificação Urbana*. Rio de Janeiro: 7Letras, 2011.

BRASIL DE FATO. *Usina do Gasômetro reabre ao público com fim das obras de revitalização, Porto Alegre*. Imagem capturada, 26 ago. 2025. Disponível em: brasildefato.com. Acesso em: 15 fev. 2025.

CASACOR. *Sesc Pompeia: conheça o espaço que une arquitetura e cultura*, São Paulo: Casacor, 2023. Disponível em: <https://casacor.abril.com.br>. Acesso em: 15 nov. 2025.

CHEN, Buke; HASHIMOTO, Shizuka. Integrate brownfield greening into urban planning: a review from the perspective of ecosystem services. *Urban Forestry & Urban Greening*, Amsterdam, v. 104, p. 128642, 2025. DOI: 10.1016/j.ufug.2024.128642.

CHOAY, Françoise. *A alegoria do patrimônio*. São Paulo: Estação Liberdade, 2001.

CHOAY, Françoise. *O patrimônio em questão: antologia*. Lisboa: Estampa, 1992.

FERNANDES, Ana; PEREIRA, Paulo. Requalificação de áreas industriais e patrimônio urbano. *Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais*, v. 20, n. 2, 2018.

GEHL, Jan. *Cidades para pessoas*. São Paulo: Perspectiva, 2013.

GOOGLE EARTH. *Vista da Fundação Progresso, Rio de Janeiro*. Imagem capturada em: 10 jan. 2024. Disponível em: <https://earth.google.com/>. Acesso em: 15 jan. 2025.

IPHAЕ – Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico do Estado. *Dossiê de Tombamento da Maesa*. Porto Alegre: IPHAЕ, 2015.

JACOBS, Jane. *Morte e vida de grandes cidades*. São Paulo: Martins Fontes, 2000.

LEFEBVRE, Henri. *O direito à cidade*. São Paulo: Centauro, 2001.

LYNCH, Kevin. *A imagem da cidade*. São Paulo: Martins Fontes, 1997.

MACEDO, Silvio Soares. *Revitalização urbana: patrimônio industrial e novos usos*. São Paulo: Annablume, 2008.

MARTINS, Carolina. Usos temporários e apropriação cultural no entorno da Maesa. *Revista Cidade*, Caxias do Sul, v. 12, n. 1, 2020.

PREFEITURA MUNICIPAL DE CAXIAS DO SUL. *Projeto de Requalificação da Maesa – Diretrizes e Propostas*. Caxias do Sul: Prefeitura/SEPLAN, 2022.

REY, Emmanuel; LAPRISE, Martine; LUFKIN, Sophie. *Neighbourhoods in transition: brownfield regeneration in European metropolitan areas*. Cham: Springer, 2021.

ROSA, Júlia; PEREIRA, Daniel. Memória fabril e patrimônio industrial em Caxias do Sul: o caso da Maesa. *Anais do Encontro de História Regional*, v. 5, 2019.

TRAMUJAS, Giovanna Kapasi; SILVA, Madianita Nunes da. Reestruturação urbana em antigos espaços industriais e os efeitos do mercado imobiliário residencial: estudo de caso no bairro Rebouças – Curitiba (PR), entre 2009 e 2024. *Revista Jatobá*, Goiânia, v. 7, e81583, 2025. DOI: 10.5216/revjat.v7.81583.

ZULIAN, Vitória Paese. *Requalificação do entorno da Maesa – Caxias do Sul/RS*. Trabalho de Conclusão do Curso de Arquitetura e Urbanismo da Universidade do Vale do Rio dos Sinos, 2025.