

Simpósio Temático Arquitetura, Urbanidade e Meio Ambiente

HABITAÇÃO E MEIO AMBIENTE URBANO

Maria Lucia Refinetti Martins. Doutora em Arquitetura e Urbanismo. Professora Associada do Departamento de Projeto, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da USP malurm@usp.br

Resumo

A questão ambiental é majoritariamente focada na macro escala, nas relações entre exploração do meio ambiente e indústria, entre preservação de matas e expansão da agricultura e pecuária extensivas. Tais percepções são simplesmente transpostas à cidade, com pouca ou nenhuma sensibilidade à sua especificidade.

Nesses termos, além de discutir essa especificidade, cabe a análise do conflito entre assentamentos urbanos e natureza, observado nas franjas urbanas e áreas ambientalmente sensíveis. Seu contraponto é o conflito social dentro da mancha urbana e particularmente nas áreas mais centrais. Ambos expressam disputas territoriais com forte componente ambiental. É o que se procura evidenciar, buscando as diferentes formas de enfrentamento da questão.

Palavras Chave Conflitos sócio-ambientais, Meio Ambiente Urbano, Desenho Urbano

Abstract

The environmental issue is mostly focused on the macro scale, in the relationship between environmental exploitation and industry, between forest preservation and agriculture expansion and extensive cattle raising. Such perceptions are simply transposed to the city, with little or no sensitivity to its specificity.

In these terms, in addition to discuss this specificity, we can also consider the analysis of the conflict between nature and urban settlements, as observed in urban fringes and sensitive environmental areas. Their counterpart is the social conflict within the urban areas and particularly in the more central places. Both express territorial disputes with strong environmental component. This is what is intended to highlight, looking for different ways to face the issue.

Key words Social-environmental conflicts, Urban Environment. Urban Design

Meio Ambiente Urbano

Ao mesmo tempo em que as mudanças climáticas e grandes desastres naturais vêm elevando a sensibilidade da sociedade às questões ambientais, e a disputa entre a preservação das matas e a expansão da agricultura e pecuária

extensivas centraliza atenções, a melhor compreensão da questão ambiental no meio urbano acaba tendo uma percepção distorcida e inespecífica.

A cidade não é vista em sua especificidade. A questão ambiental é focada muito mais no macro, nas relações entre exploração do meio ambiente e indústria, entre preservação de matas e expansão da agricultura e pecuária extensivas. Tais percepções são simplesmente transpostas à cidade, com pouca ou nenhuma sensibilidade à sua especificidade.

Trabalhos anteriores evidenciaram antagonismos na legislação e entre os diferentes níveis e setores governamentais. O presente texto começa desse ponto, procurando ir além da defasagem entre a legislação e a institucionalidade das esferas urbana e ambiental e destas com o quadro concreto da materialidade da cidade.

As pesquisas desenvolvidas diretamente ou por meio de orientações de dissertações ou teses, bem como de trabalhos de extensão desenvolvidos no LABHAB, permitiram visualizar campos cegos – pontos carentes de investigação teórica e da busca de compreensão dos mecanismos incidentes no processo, de forma mais precisa.

O quadro de persistente permanência e ampliação da irregularidade dos assentamentos urbanos particularmente em áreas ambientalmente sensíveis levou à clara identificação de que a questão ambiental urbana - o avanço sobre áreas ambientalmente sensíveis e protegidas, é intrinsecamente associada à questão da moradia, à falta de oportunidades e de alternativas.

Do ponto de vista ambiental essa é presentemente a grande pauta urbana. Pensar o tema ambiental nas grandes cidades brasileiras implica em discutir a questão do modelo de desenvolvimento e de desenvolvimento urbano. É fundamental assumir que, sem forte investimento e prioridade ao desenvolvimento social, será impossível conseguir condições ambientais minimamente razoáveis, ainda que todas as indústrias estejam sujeitas a um forte e eficiente controle ambiental – o que já vem, de fato, progressivamente ocorrendo, inclusive por conta das normas internacionais de certificação de qualidade. De qualquer forma, a dimensão do problema exige que a reflexão sobre padrões, patamares mínimos, adensamento e intensificação do uso do solo ou extensão horizontal, bem como a distribuição dos ônus das opções adotadas, seja seriamente encarada.

A questão ambiental é tema que tem sido amplamente pautado, tanto quanto a questão urbana. O atual propósito é, referenciando-se na Região Metropolitana de

São Paulo, colocar um foco na questão ambiental urbana, onde o ambiente não consiste apenas de dinâmicas e processos naturais, mas inclui as relações entre estes e as dinâmicas e processos sociais.

Uma discussão inicial é portanto avaliar o que seja o ambiental nas cidades. A cidade é das mais relevantes conquistas da civilização, mas também uma das mais expressivas formas de apropriação e transformação da natureza, sendo frequentemente vista como a não natureza por excelência. Cabe no entanto argumentar que, “se o ambiental nas cidades é a síntese, ainda que contraditória, entre o natural e o social, o embate seria, antes, entre o social e o político, sendo a questão ambiental urbana, uma das expressões mais completas deste conflito” (Spósito, 2003, p. 295).

Os mais graves problemas urbanos atuais sejam eles em relação à habitação, ao transporte e mobilidade, à poluição da água, do solo e do ar, a ausência de áreas verdes e públicas, às enchentes e deslizamentos de encostas, a ocupação de fundos de vale e de áreas protegidas por legislação ambiental, no Brasil - e em nosso caso, na Região Metropolitana de São Paulo (RMSP) - têm sido reconhecidos nas últimas décadas também como problemas ambientais.

Poder-se-ia avaliar que esse “sentimento” supera a até recentemente predominante visão que percebe cidade e natureza como questões que não se comunicam. Em outras palavras, parece superar essa total desconexão e intermediar uma visão radical preservacionista e aquela que defende a urbanização sem restrições. Parece admitir a existência de imbricação entre aspectos sociais, ambientais e urbanos, já que a vida cotidiana não os separa. Nesse sentido, tais problemas e contextos demandariam soluções que articulassem novas tecnologias, formas de gestão e produção do espaço, capazes de abarcar os aspectos sociais, ambientais e políticos a eles inerentes e diferenciados das práticas correntes.

Mas as aparências param por aí. Se os desastres ambientais, na escala local e global, são percebidos como decorrência do modo inadequado de tratamento dado à natureza, é omitida a relação dessas condições com o modo de produção e o padrão pautado pela sociedade de consumo.

A questão então é de se saber como e porque a prática social pode estar sendo sensível às proposições do ambientalismo. E verificar qual possível relação entre os problemas tidos por ambientais, a estruturação política da sociedade e isto que, na atual conjuntura, aflige o pensamento teórico: a naturalização do processo social.

Na RMS, diante dos conflitos urbano-ambientais atuais, o que se verifica é que se por um lado as políticas urbanas têm se “ambientalizado”, por outro lado o discurso ambiental é majoritariamente utilizado pelos governos, empresas, instituições, para sustentar práticas e projetos que acabam acirrando os conflitos sociais, as injustiças ambientais e ainda não equacionam devidamente a questão ambiental. Isso pode ser verificado a partir de projetos recentes em áreas de proteção aos mananciais

A compreensão das relações entre a sociedade, bem como da relação cidade e natureza, está para além dos modelos abstratos de cidade, ainda que em algum momento possam ser necessários. Do ponto de vista do diálogo entre as formulações teóricas e práticas, o desafio está na articulação da ecologia política à produção do espaço urbano de forma a relacionar práticas sociais a formas de apropriação e uso de espaços urbanos e da natureza.

Na perspectiva de compreensão da produção do espaço engendrado pelo modo de produção capitalista é relevante a contribuição das formulações teóricas no que tange as relações homem e natureza, a partir de autores que buscam associar a crítica social e ambiental baseados na obra de Marx, visando a ecologia política. Entre eles: Schmidt (1971), Harribey (2001), Foster, (2005), Lowy (2010). Sustentam ser impossível compreender a degradação ambiental sem vê-la como parte necessária do processo de produção capitalista. Não se trata somente da crítica ao crescimento, ao produtivismo, e a constatação da finitude dos recursos naturais, mas das relações entre modo de produção e relações sociais de produção, inerentes à lógica da obtenção desmesurada do lucro sobre a exploração do trabalho e da natureza. Esses aspectos vêm sendo desenvolvidos por Ferrara (2010)¹.

Assim, mais uma aproximação é necessária, ou seja, do campo das ciências sociais com o e da arquitetura e urbanismo de forma que situações concretas do espaço urbano possam tanto incorporar como contribuir com essas formulações teórico-práticas.

O que está em perspectiva é a formulação de novos paradigmas que venham a orientar uma prática preocupada em conciliar tanto a intervenção sobre o espaço como a qualidade ambiental. Essa construção, por sua vez, deverá considerar as

¹ Pesquisa de Doutorado em desenvolvimento (2010). Relatório final de bolsa de Mestrado: Auto Construção das redes de infra-estrutura nos mananciais: transformação da natureza na luta pela cidade. São Paulo, FAUUSP/FAPESP 2009.

especificidades, contradições e conflitos do contexto social brasileiro, e no caso em questão, do processo de reprodução espacial da periferia paulista e de suas áreas centrais, em que persistem imóveis sub-aproveitados, áreas precarizadas e perda de população.

Centro e Periferia

Considerando a relevância da habitação na constituição do ambiente construído urbano, a pesquisa estuda os conflitos que envolvem o acesso à cidade e à moradia social em metrópoles brasileiras, particularmente em São Paulo. No Brasil como em outros países periféricos, a característica da forte desigualdade social faz com que esse tema ocupe um lugar de centralidade na abordagem das cidades e metrópoles. A pesquisa estuda duas situações em que, com características diferentes, esses conflitos são hoje mais expressivos: o centro metropolitano e as franjas periféricas junto aos mananciais de abastecimento e áreas de preservação permanente (margens de córregos e topos de morros).

No plano teórico incorpora um debate vindo da geografia, bem expresso na difícil relação entre Geografia Física e Geografia Humana. Mas o Urbanismo é Ciência Social Aplicada e não se satisfaz senão com a materialidade ou a materialização do pensamento.

O embate teórico se traduz e é encenado em conflitos concretos, palpáveis, expressos nas lutas por moradia na periferia e nos centros das grandes cidades. Na periferia predomina o embate com a natureza; nos centros com a sociedade e o mercado.

No centro equipado, valorizado e com grande oferta de empregos, são as disputas territoriais associadas ao abandono e à reabilitação, que ora reforça a obsolescência do quadro edificado, que envelhecendo sem manutenção, se precariza; ora é impactado por projetos de renovação que expulsam a população local de renda mais baixa. Aí o desafio é observar os impactos das diferentes políticas e de seus instrumentos sobre o quadro social e sobre uso e ocupação do solo e desenvolver alternativas de políticas públicas mais sensíveis.

Diversos trabalhos já foram desenvolvidos nesse sentido no âmbito do próprio LABHAB, entre eles os de Silva (200, 2006), bem como o tema de disciplinas que vêm sendo oferecidas na graduação, em que o trabalho prático com os alunos procura acrescentar elementos de investigação e de projeto. São trabalhos das disciplinas Desenho urbano e projeto dos espaços da cidade (obrigatória) e

Habitação de Interesse Social (optativa) que, organizados e sistematizados, têm contribuído na reflexão teórico-prática.

Nas franjas periféricas distantes, precárias e desvalorizadas no mercado imobiliário, os conflitos se manifestam entre a preservação ambiental e a demanda por assentamento urbano de população pobre, sem acesso a alternativas habitacionais oferecidas pelo mercado ou pelo estado, assentando-se de modo precário, irregular, junto aos mananciais e áreas protegidas, em condições de prejuízo ambiental.

A promoção do repovoamento de áreas centrais que já dispõem de condições privilegiadas de infraestrutura e localização e que passaram por processo de perda de população nas últimas décadas, tem sido discutida de forma recorrente como uma importante alternativa à expansão periférica. No caso da cidade de São Paulo, diferentes tipos de iniciativas e incentivos foram propostos e parcialmente postos em prática desde a década de 90, sem no entanto conseguirem promover nem repovoamento, nem reabilitação urbana da região.

Sem dúvida a questão central da habitação de interesse social e da recuperação de áreas urbanas degradadas é fundiária e econômica. No entanto, sob uma mesma condição estrutural, diferentes níveis de qualidade urbana e habitacional podem ser produzidas. É nesse diferencial, capaz inclusive de evidenciar a dimensão do conflito, que é necessário investir

As premissas para a abordagem da questão é que em ambos os casos – centro e periferia, o desenho e a forma urbana são capazes de promover ganhos sócio-ambientais, tanto quanto de reforçar condições de precariedade e espoliação determinadas pela estrutura sócio-econômica.

Em etapas anteriores trabalhou-se no sentido de compreender a aprofundar a questão jurídica e institucional e os conflitos entre legislação urbana e ambiental. Foram debatidas alternativas de ajustamento de conduta e regularização, propondo soluções urbanísticas ambientalmente sustentáveis, no caso de ocupações já consolidadas - de moradia pobre, irregular e ambientalmente inadequada em áreas periféricas e ambientalmente sensíveis. Em relação a essas áreas, avança-se no momento as questões de drenagem e contenção de risco. Nas áreas centrais a necessidade é estudar alternativas de arranjos espaciais urbanos para assentamentos humanos sustentáveis que promovam o adensamento com qualidade ambiental (de edificações e de espaços públicos). O propósito é contribuir

positivamente para planos de intervenção governamentais que promovam a qualificação urbana em áreas precarizadas, por meio da implantação de Habitação de Interesse Social, com uso misto de funções. É o que se configuraria como *Public Investment Planning*, conforme caracterizam Brindley, Rydin e Stoker (1987) em *Remaking Planning*, sob o título “Seis estilos de prática urbanística”.

Nesses termos, considera-se que a questão ambiental urbana assume dois focos: 1. O conflito entre assentamentos urbanos e natureza, observado nas franjas urbanas e áreas ambientalmente sensíveis e 2. O conflito social dentro da mancha urbana e particularmente nas áreas mais centrais.

Se afinam num mesmo olhar – de que os processos que se dão respectivamente nas franjas periféricas e no centro se articulam e expressam uma mesma lógica de acumulação e exploração do homem e da natureza. Essa condição se manifesta num conflito que, na periferia enfrenta direta e visivelmente a natureza, no centro a sociedade. Enquanto forma urbana configura o esvaziamento do centro e o avanço sobre áreas naturais na periferia.

Do ponto de vista empírico, cada um dos dois focos configura uma pesquisa específica, em que a autora está envolvida: “Manejo de Águas Pluviais em Meio Urbano” (apoio FINEP) e “Edificação e Desenho Urbano com adensamento e qualidade ambiental: habitação de interesse social na recuperação de áreas urbanas precarizadas” (apoio CAPES).

Para compreender tensões urbano-ambientais nas grandes cidades brasileiras é essencial observar o tema no quadro das condições de acesso à cidade e à moradia do setor popular. As condições nacionais não são, no entanto, diversas do cenário existente nas cidades Latino Americanas de um modo geral, onde se constata um aprofundamento da pobreza e a precarização do padrão de urbanização em amplas parcelas do território urbano. Em 1990 havia cerca de 111 milhões de moradias informais (favelas e loteamentos informais) na América Latina. Em 2001 eram 127 milhões². No Brasil, entre 1991 e 2000 houve um aumento de 22,5% do número de favelas. Enquanto os domicílios cresceram 1,01% em todo o país os domicílios em favelas cresceram 4,18%³.

Nesse contexto é preciso reconhecer que o impacto da chamada globalização no processo de empobrecimento das cidades tem suas raízes nos

² Segundo Economic Commission for Latin América and the Caribbean – ECLAC. *The millennium development goals: a Latin America and Caribbean Perspective*. Fact Sheet. Santiago: ECLAC, 2004.

³ Conforme dados do IBGE, censo 2000.

ajustes fiscais, com recuo nas políticas públicas sociais, aumento do desemprego e precarização do trabalho e desregulamentação na ação do Estado priorizando o mercado privado.

Ainda que nos anos recentes esse quadro tenha apresentado alguma recuperação e o acesso a bens de consumo pela população mais pobre tenha significativamente ampliado, a maioria dos brasileiros, principalmente nas grandes cidades, não encontra oferta de solução de moradia adequada, nem pelo mercado, nem pelos programas públicos, acabando banida da condição de cidadania, tanto pela condição econômica, quanto pelas restrições urbanísticas e ambientais. A consequência é que a população se instale em loteamentos irregulares, ocupações informais e favelas, justamente nos lugares ambientalmente mais frágeis, “protegidos por lei”, portanto desconsiderados pelo mercado imobiliário formal – assim como em edifícios que se tornam obsoletos, perdem valor de locação, terminam abandonados e se transformam em cortiços e ocupações, com qualidade precária.

Nesses termos, urge discutir o conceito e especificidade do meio ambiente urbano, estudando o conflito assentamento urbano – meio ambiente em todas as suas dimensões. Cumpre aprofundar-se no entendimento da relação entre o homem (sociedade) e natureza, visando encontrar na teoria os fundamentos das normas e políticas públicas dicotomizadas entre “naturais” e “artificiais”, que passaram a entender as atividades humanas como necessariamente destrutivas da natureza. Dentro dessa análise será explorado o papel que o “urbano” vem desempenhando na relação homem e natureza.

É nesse quadro que cabe aprofundar o debate sobre a forma da cidade do século XXI, densidade e condições ambientais do assentamento nas grandes concentrações urbanas. Desenvolver alternativas de desenho urbano que contemplem objetivos ambientais e sociais

Existem sim, princípios expressos em diretrizes de desenvolvimento urbano e planos diretores, mas que não se traduzem em forma e desenho urbano, pouco avançando no sentido de compreender melhor o enlace entre economia e produção do espaço urbano e conseqüentemente forma urbana. Enunciados nos vigentes “instrumentos de planejamento” e da “reforma urbana”, colocam em foco objetivos quanto ao desenvolvimento urbano, mas estão longe de aproximar-se de qualquer imagem de configuração urbana. A cidade em sua forma física permanece com poucas utopias e sem uma forma física que expresse e materialize tais objetivos

Habitação de Interesse Social como peça chave

Na cidade de São Paulo, os diversos planos e propostas de recuperação de sua área central têm sido muito limitadas, quando não desastrosas. Por uma dinâmica de mercado que busca sempre áreas de expansão e inovação, as áreas tradicionais vão sendo abandonadas pelas atividades econômicas mais dinâmicas bem como pela moradia de renda média ou alta. O parque edificado, sem manutenção, entra em decadência física, com parte dos imóveis desocupada e mesmo abandonada. São áreas com ampla qualidade locacional, em que os que teriam condições de ocupá-la não demonstram interesse, os que gostariam não têm acesso por razões econômicas e falta de ofertas adequadas.

O setor imobiliário mostra interesse apenas por processos de total reconfiguração; ações de “terra arrasada”, em que todo o patrimônio edificado e a propriedade imobiliária são substituídos. As segundas propostas com baixíssima resposta para o centro de São Paulo e particularmente o projeto Nova Luz são exemplo paradigmático dessa condição. Muito recurso público é investido e a área não se faz atrativa ao mercado. Nem será. A hipótese por trás da proposta que sustenta a pesquisa em curso, anteriormente referida, é de que a qualificação dessas áreas só se viabiliza com a ação intensiva do poder público, que se propõe, seja na promoção de habitação de interesse social. Ora, se cabe investimento público, que seja na promoção de política pública de interesse social – como é o caso da habitação.

Assim, frente às áreas centrais de São Paulo, cumpre desenvolver e dar visibilidade para alternativas de promoção de habitação econômica com maior densidade e qualidade ambiental, buscando o melhor aproveitamento da boa localização e infraestrutura disponível. Para tanto, busca-se associar o avanço do conhecimento nos campos do planejamento urbano e da tecnologia do ambiente construído. Procura-se integrar procedimentos de aplicação de tecnologia, projeto da edificação, de desenho urbano e de gestão, visando oferecer subsídios ao debate público, à formulação de políticas urbanas e contribuir para o atendimento das necessidades habitacionais em maior escala.

A pesquisa anteriormente referida, que estuda adensamento com qualidade ambiental, considera como áreas de estudo de caso, perímetros definidos como Zona Especial de Interesse Social 3, no Plano Diretor Estratégico de São Paulo de 2002. ZEIS 3, delimitadas na porção central da cidade de São Paulo, correspondem

a áreas prioritárias para promoção de Habitação de Interesse Social - HIS ou do Mercado Popular – HMP. Apresentam terrenos ou edificações subutilizados em quantidade significativa, que representam, assim, potencial para a produção habitacional, e conseqüentemente, para o adensamento⁴.

Apesar de conter impressionante massa de edifícios altos, a cidade de São Paulo apresenta em seu conjunto e especialmente em determinados bairros de seu centro expandido, densidades médias pouco significativas. Por outro lado, a expansão periférica movida à autoconstrução ou em grandes conjuntos há muito demonstrou sua inadequação ambiental e social.

Neste contexto urbano complexo, a pesquisa objetiva desenvolver procedimento metodológico para promover o adensamento com qualidade ambiental e urbana em áreas centrais precarizadas, por meio da produção de Habitação Econômica.

Assume uma concepção de metrópole que confia na cidade enquanto centro dinâmico nacional, expressão de um mercado interno e capacidade instalada que lhe asseguram consistência econômica e altíssima especialização e unicidade. Contrapõe-se, assim, a uma avaliação, que sonha um “espaço globalizado”, cuja potência se mostra, no entanto frágil, e desdenha a força concreta desta metrópole, sua consistência enquanto expressão do dinamismo de um mercado excepcionalmente especializado e diversificado, mas distante de identificação com um setor terciário superior (consultoras, financeiras e sedes de direção de grandes empresas), considerado de inserção global.

Para promover qualificação urbana e ambiental dessas regiões com Habitação de Interesse Social é fundamental articular critérios de projeto arquitetônico, de forma de assentamento e de tecnologia. O Estatuto da Cidade propõe instrumentos para promover a função social da cidade e da propriedade. Os Planos Diretores e, entre eles o Plano Diretor Estratégico de São Paulo procura aplicá-los, estabelecendo fundamentos e regulação que, se por um lado operam conceitos e princípios, por outro não os materializa em termos de desenho urbano e do produto espacial resultante.

⁴ É uma opção que dá continuidade a pesquisas do LABHAB e do LABAUT. No LABHAB são pesquisas já realizadas ou nele centralizadas, relativas à reabilitação urbana na área central de São Paulo, abordando, dentre outros assuntos, as ZEIS 3 como instrumento de indução da promoção da habitação social. Do LABAUT é particularmente o trabalho sobre a área da Luz, que foi objeto de estudo e ensaios realizados em 2008 e apresentados na oportunidade do Seminário Urban Age, em São Paulo. Dessa forma, o projeto de pesquisa é resultado das atividades desenvolvidas de integração e produção conjunta entre LABAUT e LABHAB.

A expansão periférica movida a auto-construção ou em grandes conjuntos desde há muito demonstrou sua inadequação ambiental e social. Desde a aprovação da Lei nº 6766/79 que impede a promoção e venda de loteamentos precários e de baixo custo, e do posterior maior controle sobre os assentamentos em áreas ambientalmente frágeis e protegidas por lei, a densidade nas favelas tem aumentado vertiginosamente. A verticalização informal e sem condições técnicas e o aumento de moradores por domicílio é a realidade que hoje acolhe a demanda por assentamento do incremento populacional. Onde e como acomodar esse crescimento é o grande desafio, ao mesmo tempo em que bairros inteiros perdem progressivamente sua população e ostentam imóveis degradados pela falta de manutenção e abandonados.

Criar alternativas econômicas, espaciais e legais para o melhor aproveitamento dessas áreas é fundamental. A Lei de Zoneamento (de 1972) e seu particular dispositivo de incentivo à produção de edifícios altos isolados no centro do lote, conhecida por “Fórmula de Adiron”⁵, criou um espaço empobrecido. Esse padrão, associado a imagens produzidas pelo marketing imobiliário e à escalada da violência urbana, construiu um padrão de moradia que nega o espaço público, a urbanidade e a diversidade dos centros urbanos.

A transferência ideológica desses “valores” para todas as classes sociais, associada a legislação urbanística e edilícia que reforça essa tipologia engendra o abandono de alternativas formais que poderiam viabilizar melhor qualidade urbana e ambiental. Por outro lado, a perspectiva de traduzir conceitos, hipóteses e princípios subjacentes em desenhos, em forma urbana, para que materializados e visíveis tornem mais fácil avaliar o impacto e o significado formal e ambiental das escolhas de princípios, conceitos e índices urbanísticos é contribuição inestimável.

O trabalho de pesquisa adota como áreas de estudo dois perímetros de ZEIS3 na área central da cidade de São Paulo, onde a melhoria da qualidade urbana é um tema-chave, do ponto de vista sócio-econômico e ambiental, onde a

⁵ A Lei de Zoneamento de 1972 (Lei 7805/72 e complementares) da cidade de São Paulo, propunha um particular dispositivo de incentivo à produção de edifícios altos isolados no centro do lote, conhecida por “Fórmula de Adiron”. O dispositivo determinava que os edifícios que reduzissem a taxa de ocupação (TO) eram beneficiados com um coeficiente de aproveitamento (CA) maior, de forma gratuita ao incorporador, sem contrapartida de interesse coletivo. A redução da TO não representava necessariamente uma opção técnica, com implicações ambientais já que as garagens poderiam ocupar o subsolo, impermeabilizando a área do lote, mas sim o resultado do estabelecimento de um padrão urbanístico diferenciado e que, via de regra, beneficiava o empreendimento, valorizado por áreas livres e de lazer de uso exclusivo do condomínio, possibilitando assim a viabilização de produtos mais sofisticados e de maior valor.

infraestrutura urbana e um certo grau de uso misto, incluindo o comércio especializado, estão presentes, mas o tecido urbano, antigo, mal conservado, apresenta diversas edificações desocupadas ou abandonadas. Apresentam população decrescente e densidade média de população e de edificações bastante baixa. As características existentes no local são consideradas para demonstrar as possibilidades de qualificação urbana e ambiental e ampliação do acesso à moradia e à cidade.

As Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS foram incluídas no Plano Diretor de São Paulo como instrumento de políticas de habitacionais, na medida em que destaca porções do território municipal que se tornam prioritárias para a produção e regularização de HIS, buscando interferir na dinâmica fundiária e lançando mão de mecanismos voltados à redução do preço da terra ou imóveis, tornando-os mais interessantes tanto para a produção pública quanto privada.

No entanto, o que se observa é que a normativa urbanística opera com parâmetros urbanísticos que não se articulam a parâmetros de forma e desenho, seja em termos de plano de massa, do simples gabarito, ou das condições das unidades habitacionais. A aplicação de tais parâmetros, considerando-se a utilização do CA máximo, pode levar a uma densidade líquida de 2.500 a 3.000 hab/ha, muito elevada se aplicada em área contínua e extensa. Isso evidencia a inconsistência da normativa que se torna visível quando se traduzem os parâmetros sob a forma de desenho. Assim, a potencial viabilidade econômica se traduz em inviabilidade urbanística.

Por fim, conclui-se reiterando que a qualificação urbana e ambiental de áreas centrais paulistanas precarizadas, só se viabiliza com a promoção, conduzida pelo estado, nessa área, da Habitação Econômica. Por outro lado essa habitação deverá ter alta densidade para melhor aproveitamento da boa localização e um desenho urbano que propicie ambiente estimulante e diversificado, com tipologias que tirem proveito da condição de centralidade.

Bibliografia

- ACSELRAD, H.(org.). *A duração das cidades: sustentabilidade e risco nas políticas urbanas*. Rio de Janeiro: CREA-RJ e DP&A,. 2001
- CARLOS, Ana Fani A. e LEMOS, Amália I.G. (org). *Dilemas urbanos: novas abordagens sobre a cidade*. São Paulo, Contexto, 2003: SPÓSITO, Maria Encarnação Beltrão. p 295-298; SEABRA, Odette Carvalho de Lima. Os

- embates entre as questões ambientais e sociais no urbano. p 309-322.
- COSTA, Heloísa Soares de Moura. *“Desenvolvimento Urbano Sustentável: Uma contradição em termos?”*. In: Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais. Nº 2, março de 2000.
- BRINDLEY, T, RYDIN, Y, STOKER, G. *Remaking Planning*. Londres, Unwin Hyman, 1987
- FERRARA, Luciana N. Auto Construção das redes de infra-estrutura nos mananciais: transformação da natureza na luta pela cidade. Relatório final de bolsa de Mestrado: São Paulo, FAUUSP/FAPESP 2009.
- FUKS, M. *Conflitos Ambientais no Rio de Janeiro: ação e debate nas arenas públicas*. Rio de Janeiro: Editora UFRJ, 2001.
- HEWITT, Mark, HAGAN, Susannah. *City Fights: debates on urban sustainability*. London: James and James, 2001.
- MARTINS, Maria Lucia Refinetti. *Moradia e Mananciais – tensão e diálogo na Metrópole*. São Paulo: FAUUSP/FAPESP, 2006.
- MARTINS, Maria Lucia Refinetti e FERRARA, Luciana N. *A retórica ambiental na metrópole e a produção do espaço urbano periférico*. Seminário Internacional Metrôpoles, Desigualdades e Planejamento Democrático. Rio de Janeiro, IPPUR/UFRJ, 26 a 29 de agosto de 2010
- MELLO, Sandra Soares de. *Na beira do rio tem uma cidade: urbanidade e valorização dos corpos d’água*. Tese apresentada ao Curso de Doutorado em Arquitetura e Urbanismo, da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, da Universidade de Brasília, 2008
- OSORIO, L. M. (Org.). *Estatuto da Cidade e Reforma Urbana: novas perspectivas para as cidades brasileiras*. Porto Alegre/São Paulo: Sergio Antonio Fabris Editor, 2002
- Prefeitura do Município de São Paulo / EMURB. *Caminhos para o Centro: estratégias de desenvolvimento para a região central de São Paulo*. São Paulo: PMSP/EMURB, 2004.
- Trabalhos finais da disciplina AUP-0274 – Desenho urbano e projeto dos espaços da cidade. Disciplina de Graduação (4º ano) do Departamento de Projeto da FAUUSP. Anos 2007-2010
- ZACHARIASEN, Catherine Bidou. *De volta à cidade. Dos processos de gentrificação às políticas de “revitalização” dos centros urbanos*. São Paulo: Annablume, 2006