

Do lote ao plano e vice-versa: Verticalizações possíveis no Brasil

Manoel Lemes da Silva Neto, Pontifícia Universidade Católica de Campinas
Nadia Somekh, Universidade Presbiteriana Mackenzie

RESUMO GERAL

A proposta do tema envolve um diálogo experimental entre geografia, sociologia, arquitetura e urbanismo, visando estudos de cenários alternativos para o projeto urbano. Do edifício à cidade. Da cidade ao edifício.

Uma resposta às proposições filosóficas da cidade e da sociedade de dois gigantes da teoria crítica: o geógrafo Milton Santos e a socióloga Ana Clara Torres Ribeiro.

Logo, discutir o fenômeno de verticalização é preciso.

Não é de hoje que a verticalização possibilitada, a “que preenche as condições necessárias para ser, existir ou realizar-se”, produz cidades sem projeto.

É praticamente nula a efetividade do projeto social, e, nele refletidos, de projeto político de sociedade, de arquitetura e de cidade.

No âmbito das possibilidades, que pode contar com a elaboração científica da utopia de Marcuse, o possível pode ser a construção teórica do futuro no presente.

Assim, a concepção pragmática de verticalização atualmente disseminada não é a única possível. Há outro conjunto de possibilidades “que pode ser verdadeiro; que talvez exista ou vá existir; admissível, concebível”.

Em “Por uma outra globalização: do pensamento único à consciência universal”, Milton Santos estava convencido de que as circunstâncias históricas atuais finalmente dispõem das condições objetivas, materiais e intelectuais, para superar o endeusamento do dinheiro e dos objetos técnicos e enfrentar o começo de uma nova trajetória.

Igualmente ousada, a sociologia do presente, de Ana Clara Torres Ribeiro, lançou o questionamento do *statu quo*, dizendo que o século XXI guarda semelhança com o XVI, com um Renascimento em que os atores hegemônicos insistirão em negar. Ela mostra que a modernidade radicalizada de hoje abre espaço para a ação política como um lugar de reflexão, projetos e construção de projetos.

As condições necessárias para existir e realizar cidades com projeto, e consequentemente, pensar outras verticalizações, poderão ser verdadeiras, admissíveis e concebíveis quando se reestabelece a centralidade do social, de Ana Clara Torres Ribeiro, e o direito à urbanização, de Brasilmar Ferreira Nunes.

Pensar verticalizações é equiparar a reflexão e o projeto da arquitetura e urbanismo ao patamar em que se encontram as orientações da teoria crítica. Dessa perspectiva, tais orientações são partido e repertório.

O debate sobre a verticalização das cidades brasileiras, iniciado no final dos anos 1970, abrange assuntos pertinentes, como legislação, forma urbana, adensamento e sustentabilidade do ambiente construído. Ele é fundamental para a análise do fenômeno de urbanização do território, ou macroubanização.

A tendência da urbanização brasileira é de concentração populacional.

Em 1960, os municípios com mais de 500 mil habitantes representavam 15% da população total. Em 2021, mais que duplicou. Equivalem a 32%. No mesmo período, os municípios com mais de 100 mil habitantes variaram de 28 a 58%.

A concentração habitacional é outra tendência?

Tendo como base o índice 100 para o número de domicílios particulares permanentes em 1981, esse número correspondeu a 290 em 2015. Enquanto isso, o crescimento do índice correspondente às casas foi menor, chegando a 281, e o dos apartamentos mais que quadruplicou. Alcançou o índice de 424.

Embora a definição censitária de domicílios em apartamentos seja inconsistente quando se trata de mensurar a verticalização, a tendência é clara. Por hipótese, a população concentra-se em cidades e, nelas, em apartamentos.

O edifício em altura é forma-conteúdo particular da urbanização contemporânea e na constituição da paisagem. Essa forma urbana, no entanto, nem sempre agrega densidade pelo seu caráter elitista.

Está presente na homogeneização da cidade como forma urbana que resulta do predomínio absoluto das partes sobre o todo, como dizia o saudoso professor e urbanista José Cláudio Gomes.

As partes não conseguem se articular, nem entre si nem com o todo, gerando uma coleção dispersa e amorfa de partes à procura de um todo, ele observava.

Para Cláudio Gomes, seria a forma fragmento, desestruturada, fragmentada e atomizada, que decorre da superindividualização de cada parte, do frenesi e da esquizofrenia com que cada unidade é personalizada, negando qualquer possibilidade de se conseguir um todo mais abrangente e significativo.

Assim sendo, a paisagem vertical espelha a configuração cultural da cidade, que também reflete a coesão de seus elementos constitutivos, a começar do sentido da cidadania. Ou seja, fragmentada, desestruturada, formada por não-cidadãos.

Ela tende a satisfazer muito mais o desígnio das classes médias, que desejam garantir privilégios e não conquistar direitos comuns, do que impulsionar o direito à urbanização daqueles que não podem ser cidadãos.

Tal forma-conteúdo é dada pela complexidade crescente e exponencial de circuitos produtivos e projetos a serviço dos agentes hegemônicos globalizados.

É objeto saliente na paisagem que dissemina a dissolução das cidades grandes e das muito grandes e da involução metropolitana e intra metropolitana advertidas por Milton Santos e Ana Clara Torres Ribeiro.

Agindo sobre o adensamento populacional e habitacional, a política urbana refuncionaliza a verticalização sob o argumento de viabilizar que a população tenha acesso comum a infraestruturas, equipamentos e serviços.

A verticalização induz a construção de áreas compactas ou dispersas, para produzir sustentabilidade do sistema urbano-regional-metropolitano, ao sabor da interpretação que se queira atribuir ao modelo.

Pandemia, aquecimento global e crise societária também são fatores que entram em jogo nas decisões políticas e técnicas.

Por essas razões, a possibilidade de, no mínimo, se conceber outras verticalizações deve soar como convocação a se pensar o urbanismo cidadão, o planejamento cidadão, tal como Milton Santos defendeu na conferência que fez no DOCOMOMO, em 2000.

Precisamos, argumentava ele, de uma teoria que reúna coisas e ações, técnica e política.

Outras verticalizações podem ser verdadeiras e existir. São admissíveis e concebíveis. Podem ser criadas novas formas-conteúdo, ou, ainda, as formas-conteúdo existentes no presente podem ser refuncionalizadas e cumprirem designios sociais amplos.

A inculcação da ideia de que o projeto hegemônico é o único possível é uma elaboração ideológica. Em Hannah Arendt, é a construção científica de uma ideia para que pareça verdadeira.

Mas não é. A elaboração científica da utopia, a construção teórica do futuro no presente, o Renascimento do século XXI também são possíveis no tabuleiro da ação política.

Do lote ao plano, do plano ao lote. Do edifício à cidade, da cidade ao edifício. Da parte ao todo, do todo à parte.

Trata-se de pensar o projeto em totalidade, de buscar a coerência interna entre os elementos, de alcançar um fim que pode ser atingido pela ação, como mencionou Milton Santos lembrando Lucien Goldmann.

Uma vez mais, esse norteamento, que é partido e repertório, age como um amálgama entre as preocupações atuais dos pesquisadores aqui reunidos com a tarefa de pensar verticalizações possíveis para as cidades brasileiras.

Nosso objetivo é lançar à discussão análises crítico-propositivas do que está se fazendo e do que se pode fazer. Em crítica à verticalização produzida, trazer pistas do que ainda pode ser feito.

Assim, estão postas para debate as seguintes questões: (i) efetividade do adensamento como política urbana, (ii) consequências de instrumentos urbanísticos na materialização das cidades, (iii) exercício reverso de urbanismo ou uma crítica à verticalização descontrolada que compromete o negócio empresarial, e (iv) plano urbano que precisa pensar a dimensão socialmente necessária da verticalização.

MITOS E VERDADES SOBRE A VERTICALIZAÇÃO DE SÃO PAULO

Nadia Somekh, Universidade Presbiteriana Mackenzie

A revisão do Plano Diretor de São Paulo proporciona uma oportuna discussão sobre mitos e verdades a respeito da regulação urbana da cidade.

Um dos mitos serve de defesa do frenético ritmo de verticalização dos bairros centrais da cidade, com o argumento de que a transformação irá adensar a ocupação da região. Nada mais falso.

Na verdade, o que está havendo é a elitização da região com a construção de edifícios residenciais de alto padrão, com apartamentos para poucos moradores.

A revisão do Plano Diretor da cidade precisa enfrentar este mito, gerado pela atual regulação urbana da cidade que, a despeito das boas intenções iniciais, acabou sendo apropriada pela iniciativa privada, particularmente por fundos imobiliários e por um novo rentismo puxado pelos investidores que estão saindo da Bolsa.

A produção imobiliária em si não é problemática, desde que seja inclusiva, não excluindo os de menor poder aquisitivo, que são obrigados a procurar soluções de moradia irregulares e muitas vezes precárias.

A revisão do Plano Diretor deve ser objeto de debate democrático e, especialmente, didático, para alcançar aqueles que são leigos na matéria, potenciais novos prejudicados pela ideologia da atual regulação urbana da cidade.

PLANO DIRETOR PARA QUE? (DES) CAMINHOS DA VERTICALIZAÇÃO NO BRASIL. UM OLHAR PARA O NORDESTE BRASILEIRO...

Sarah Lúcia Alves França, Universidade Federal de Sergipe
Catarina Carvalho Santos Melo, Universidade Federal de Sergipe

A produção do espaço da cidade é resultado da efetivação de interesses capitalistas associados à regimes urbanísticos de controle do uso e ocupação do solo, definidos pelo Estado nos planos diretores, como o zoneamento e índices construtivos como gabarito, que regem a construção de novas edificações no lote.

Com a possibilidade da multiplicação do solo, o mercado imobiliário tem apontado transformações significativas na forma urbana e na paisagem, na criação de novas áreas de consumo para implantação de condomínios verticais, como espaços segregados da classe média e alta, dentro e fora do tecido urbanizado, especialmente em cidades litorâneas.

Entretanto, embora o plano diretor seja reconhecido como um instrumento democrático de planejamento urbano no Brasil, assiste-se, especialmente no século XXI, à fragilidade da efetivação do desenho coletivo de um conjunto da cidade, cujas diretrizes e índices tem dificultado o acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, face aos interesses capitalistas.

Diante disso, essa discussão busca analisar o papel da legislação urbana no processo de verticalização nas capitais do Nordeste do Brasil.

CONSIDERAÇÕES E ESTUDO DE CASO EM VILA OLÍMPIA

Luis Espallargas Gimenez, Universidade Presbiteriana Mackenzie e Universidade de São Paulo, Campus São Carlos

Com tipologia vertical dos prédios ou arranha-céus se reedifica e adensa quase toda metrópole de São Paulo. Diferente de cidades que utilizam variadas tipologias e apenas verticalizam áreas centrais com infraestrutura compatível: viário, espaço público, equipamentos, serviços, transporte coletivo e utilidades.

Edifícios são aprovados em quase todo o território, com coeficiente de aproveitamento crescente. A ocupação e o aproveitamento calculados lote a lote desconsideram alinhamento, gabarito e podem impactar com densidade, recuos insuficientes, sombrios e resultado urbano desordenado.

Considera-se propor alternativa ao uso aleatório do lote como critério para aprovar novos empreendimentos. Direito que pode perder relevância para operações urbanas prioritárias e predefinidas. Quando o projeto é autônomo não considera entorno, tampouco impacto urbano decorrente da soma de construções sucessivas.

Assim, congestionamento, desigualdade e descontinuidade urbana se acentuam. É razoável pensar um modelo em que a quadra, ou sequência de quadras, com projeto conduzido pelo poder público, com coeficiente máximo distribuído entre tipologias altas e baixas implantadas com interferência reduzida e necessária correção do entorno para maior densidade e vantagem.

Na pesquisa, se modela quatro quarteirões na Vila Olímpia, São Paulo com edifícios aprovados nos lotes, se ensaia um processo reverso¹ com índices praticados e simulação de resultados obtidos com quadras.



Estudo de caso com modelos em quatro quarteirões verticalizados na Vila Olímpia, São Paulo, SP, 2021.

¹ É o processo contrário ao de montagem que fornece informação sobre o artefato.

VERTICALIZAÇÕES SOCIALMENTE NECESSÁRIAS OU SOBRE A IMPOSSIBILIDADE DE SE FAZER FORMAS REDONDAS COM FÔRMAS QUADRADAS

Manoel Lemes da Silva Neto, Pontifícia Universidade Católica de Campinas

O socialmente necessário, em Ana Clara Torres Ribeiro, expõe disputas entre dominação e resistência; racionalidade dominante e contrarracionalidades; globalização perversa e globalização como possibilidade de emancipação a partir dos lugares e do cotidiano.

Assim, a verticalização elitizada contrapõe-se a outras formas de verticalização. As socialmente necessárias, atentas as demandas cotidianas dos mais pobres.

Também são socialmente necessários os empilhamentos de lajes e superaglomerações. Reproduzem lógica geométrica do edifício em altura nos lugares desprotegidos pelo Estado.

A aplicação dos instrumentos urbanísticos concebidos para viabilizar acessibilidade democrática e equitativa dificilmente logram algum efeito.

No caso da segregação socioespacial entre cidadãos e não-cidadãos, de há muito são conhecidos as dinâmicas e processos que a promovem.

Logo, se as verticalizações socialmente necessárias podem ser efetivamente construídas e há meios objetivos, materiais e intelectuais para superar segregações, por que tudo continua?

Hipótese. É preciso ir além dos limites institucionais, explica Ana Clara.

Isso implica ação política. Não ativismo, economicismo, politicismo ou tecnicismo.

A lógica instrumental da legislação em vigor que vem sendo construída produz somente uma cidade vertical: a das classes dominantes e estereótipos economicamente mais acessíveis.

Só que tais instrumentos não valem quando se quer constituir uma cidade para todos.