

Planejamento urbano e ambiental para o desenvolvimento

Ricardo de Sousa Moretti

UFABC ricardo.moretti@ufabc.edu.br

II ENURB

V SIMPGEU

II SINIMA

Nov/2015

Organização da apresentação

- **Parte I** esclarecimentos: sustentabilidade, desenvolvimento, planejamento, pol. pública progressista
- **Parte II** o nó da terra: questão central do planejamento
- **Parte III** desenvolvimento urbano em um contexto de desigualdades: processo brasileiro
- **Parte IV-** propostas : ampliação HIS, densidades intermediárias; empreendimentos fechados

Sustentabilidade
Política pública progressista
Loteamentos fechados e condomínios horizontais
Desenvolvimento
Planejamento urbano e ambiental

PARTE I- ESCLARECIMENTOS INICIAIS

CONCEITOS CONSIDERADOS

Pontos de vista sobre a sustentabilidade

Catástrofe inevitável ou utopia?

- os pontos de vista extremos e simplistas:
 - a incapacidade de freiar o desejo de consumo em uma estrutura capitalista que se esmera em criar e ampliar "necessidades" (a visão pessimista);
 - o planeta já produz o necessário para que todos seus habitantes possam viver com dignidade. Só temos que distribuir (a visão otimista)
- Simplificação dos enfrentamentos entre as agendas

verde e marrom

a necessidade
de consumir menos

O direito de todos ao consumo



Sustentabilidade- a visão catastrófica

- Consumo nos patamares atuais já ultrapassa a capacidade de reposição natural (a pegada ecológica- wwf)
- Anseio justo de ampliação do consumo (África, China e Índia)
- O anseio de consumo de carne na China e o desmatamento da Amazônia

Lógica da visão catastrófica

- A população continua a crescer e cresce a expectativa de consumo, de ricos e pobres. Na estrutura capitalista, não é possível conter o afã de consumo.
- A partir de um certo patamar, os desequilíbrios do ambiente natural, que já estão sendo provocados, não têm volta.

Sustentabilidade- a visão otimista (simplista?)

- Há trabalho. Há recursos para todos.
- É só distribuir.
- A democracia do trabalho estável e formal pode ser associada à democracia do direito ao consumo. Todos podem trabalhar se todos trabalharem menos, ou seja, se for acordado uma redistribuição do consumo.
(a estória de Garrincha e do beque alemão)

A sustentabilidade como uma maneira de gerar o respeito

- Entre as espécies, porque a humanidade não está só no planeta;
- Entre gerações - recordando também as gerações futuras;
- Entre as diferenças: idade, cultura, religião, situação econômica, genero e orientação sexual;
- Aos direitos de todos a uma vida digna.

(Liliana Miranda e a Agenda 21 no Peru)

Sustentabilidade- arca de Noé para todos

Para enfrentamento dos desafios dos nossos tempos, há uma lógica perigosa, que parte do pressuposto de que não haverá salvação para todos. (Harvey) Quem serão os eleitos?

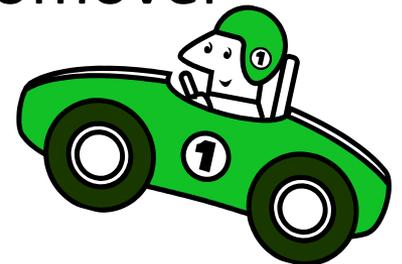
Sustentabilidade é a busca da solução para todos (Raquel Rolnik)

Política pública conservadora ou progressista?

- A política que está sendo proposta é viável para que todos dela se apropriem? OK
- Só se viabiliza para alguns, ou seja, não se sustenta se todos a adotarem? CUIDADO

Serão distintos os conflitos de interesse dos países ricos e em desenvolvimento? Patricia Zandonade

- os desafios da mobilidade nas metrópoles.
- se o modelo de mobilidade com o automóvel particular fosse bom, deveria ser viável para todos. Porém, não há espaço. Quem pode utilizar o automóvel? EU!!!!!!
- Mobilidade em Paris: elevado uso do automóvel-tendência ao crescimento



Chamamos.....

Loteamentos fechados: loteamento convencional, com lotes unifamiliares que são levados isoladamente para registro no cartório de imóveis. As ruas, áreas verdes e institucionais são de propriedade pública. Município autoriza utilização privativa desses bens de uso comum do povo. Diversos juristas consideram inconstitucionais os loteamentos fechados. Não existe condomínio.

Loteamento fechado em Campo Grande

rua é transformada em mera passagem



Chamamos.....

Condomínios horizontais: As ruas e espaços internos são de propriedade coletiva (condominial).

Semelhante a um prédio de apartamentos

Não é permitida a venda da terra nua- condomínios são necessariamente edificadas.

Tamanhos variados- impactos variados. Um par de casas sobrepostas é um condomínio horizontal. Uma casa de frente e fundos também.

Desenvolvimento, crescimento? para que, para quem?

André Singer e o lulismo- necessidade de crescimento econômico

Pleno emprego -crescimento ou compartilhamento do trabalho formal?

Redução da desigualdade

(a parte rica das cidades são todas parecidas. O que diferencia umas e outras é a forma como são tratadas as partes pobres)

Índice de felicidade bruta (Butão)

Planejamento urbano e ambiental

Planejamento como mediação entre

- Interesse públicos
- Interesses privados

- Contexto atual- mercado imobiliário e a oportunidade de aplicação dos excedentes do capital

CIDADES NO CAPITALISMO

SOCIEDADE
CIVIL (ORG.)

ESTADO

MERCADO
PRIVADO

PRODUZEM e
DISPUTAM

LOCALIZAÇÕES



Déficit habitacional?

Habitação para todos

- Todos moram. Qual o patamar que queremos?
- Terra?
- Terra e infraestrutura (água, esgotos, luz, etc.)?
- Terra, infra e teto?
- Teto, infra, teto e serviços públicos?
- Anteriores + cidade + trabalho decente?

As terras públicas ganham donos particulares

A necessidade de assegurar terra para todos- na cidade também

PARTE II- O NÓ DA TERRA

Importância da questão da terra

PARADOXOS

- Grande disponibilidade de terra no Brasil (área rural e na cidade)
- Grande quantidade de áreas vazias, loteadas ou não-----grande problema para o planejamento urbano
- Terra como demanda dos setores populares (dotar a terra de infraestrutura é muito barato)



BEM VINDO A LALONGE
A CIDADE,
QUE CRESCER
E EMPOBRECE

Sociedade patrimonialista dúvida

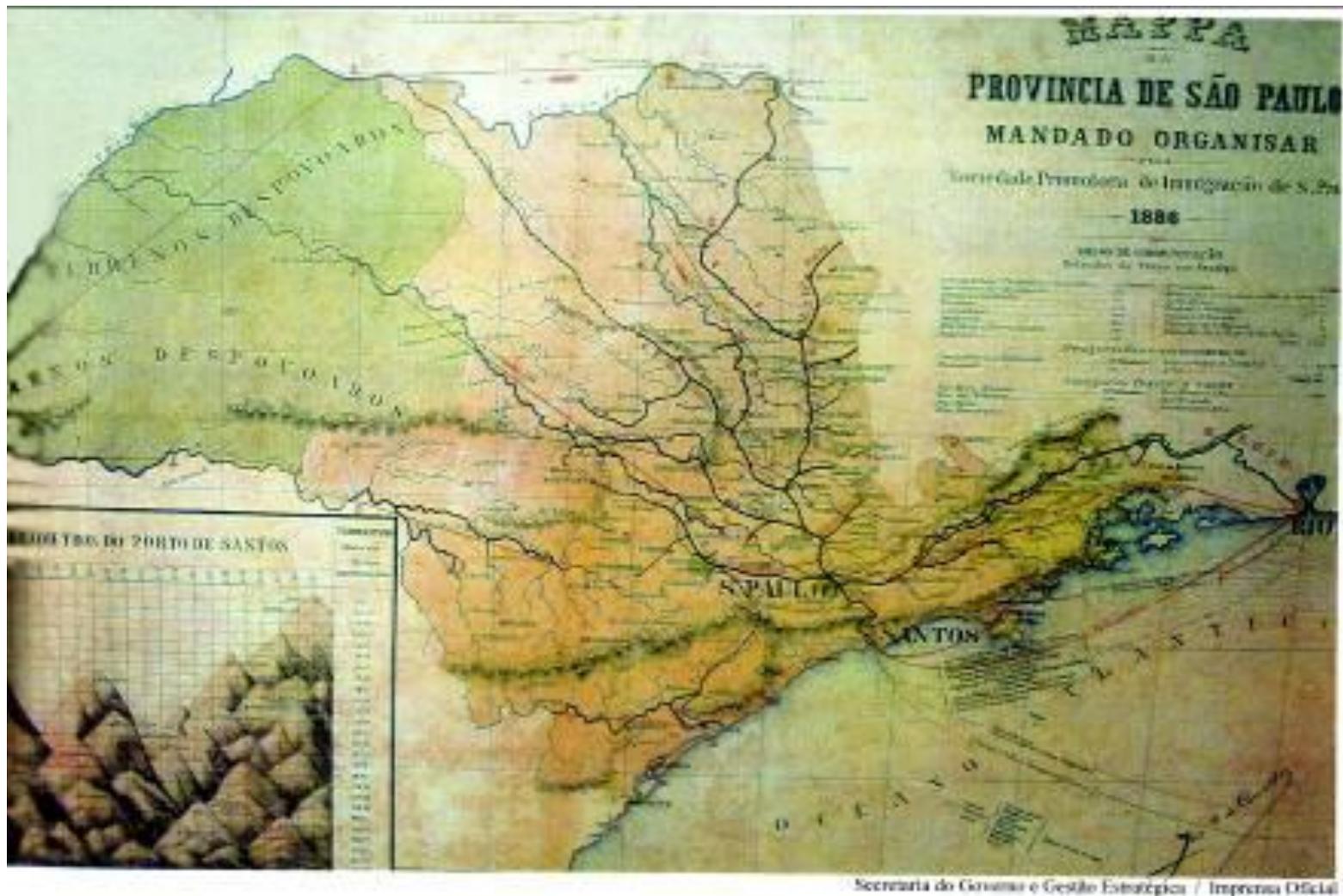
- Como se viabilizou o registro do domínio privado de grandes extensões de terra que integravam o patrimônio público
- Fatores que dificultaram que prevalecesse o espírito da legislação que estabelecia como diretrizes, ao menos no discurso, a não formação de latifúndios.

Desigualdade na distribuição da terra

- O Índice de Gini - medida internacional de desigualdade - no meio rural chegou a 0,872, superando o dos anos de 1985 (0,857) e 1995 (0,856).
- A história da propriedade no Brasil indica que a maior parte do território nacional encontrava-se no domínio público há menos de cem anos.

Transferências em passado recente

Passados quatro séculos da chegada dos portugueses, o recenseamento realizado em 1920 mostra que a somatória de áreas dos estabelecimentos rurais privados correspondia a pouco mais que 20% do território nacional . Cerca de 80% do território era constituído por terras sem uso ou mesmo com algum uso que não chegou a ser alcançado pelo recenseamento.



Mapa da Província de São Paulo – 1886
Sociedade Promotora de Imigração de São Paulo

Histórico- Brasil Império

Doação de sesmarias suspensa em 1822. Até 1850 a ocupação se deu de forma desregulada (uso arbitrário da força)

1850- Lei de Terras- reconhecimento das posses condicionadas ao efetivo uso para o cultivo. Consolidação da predominância de determinados grupos de maior poder (posses não se encontravam em poder do agricultor necessitado). Esbulho contra terras públicas; apropriação de terras pela força.

O Estado passa a ter exclusividade de direito sobre as terras vagas. Terra transformada em capital

Registro paroquial

- 1854- em um prazo máximo de 2 anos, possuidores de terras deveriam declarar a extensão de suas terras.
- Registro feito com os vigários de cada freguesia, cobrado por palavra---textos telegráficos. Apesar de ter sido previsto para efeito meramente censitário e estatístico---base para registro de propriedade até hoje.

Gestão da terra pública

- Mão de obra escrava em um contexto de fácil acesso à terra
- Controle do acesso à terra, em um contexto de trabalho assalariado
- Escravos libertos + migrantes----- industrialização (muitos querendo trabalhar- contexto para baixos salários)

Atração dos imigrantes

- Dois modelos distintos- imigrante como proprietário independentes para colonizar o país, (em pequenas propriedades-inspiração da lei de terras dos Estados Unidos, na ocupação do oeste)
 - Imigrante para trabalhar como empregado nas grandes fazendas
- (na segunda hipótese, a terra não podia ser barata)

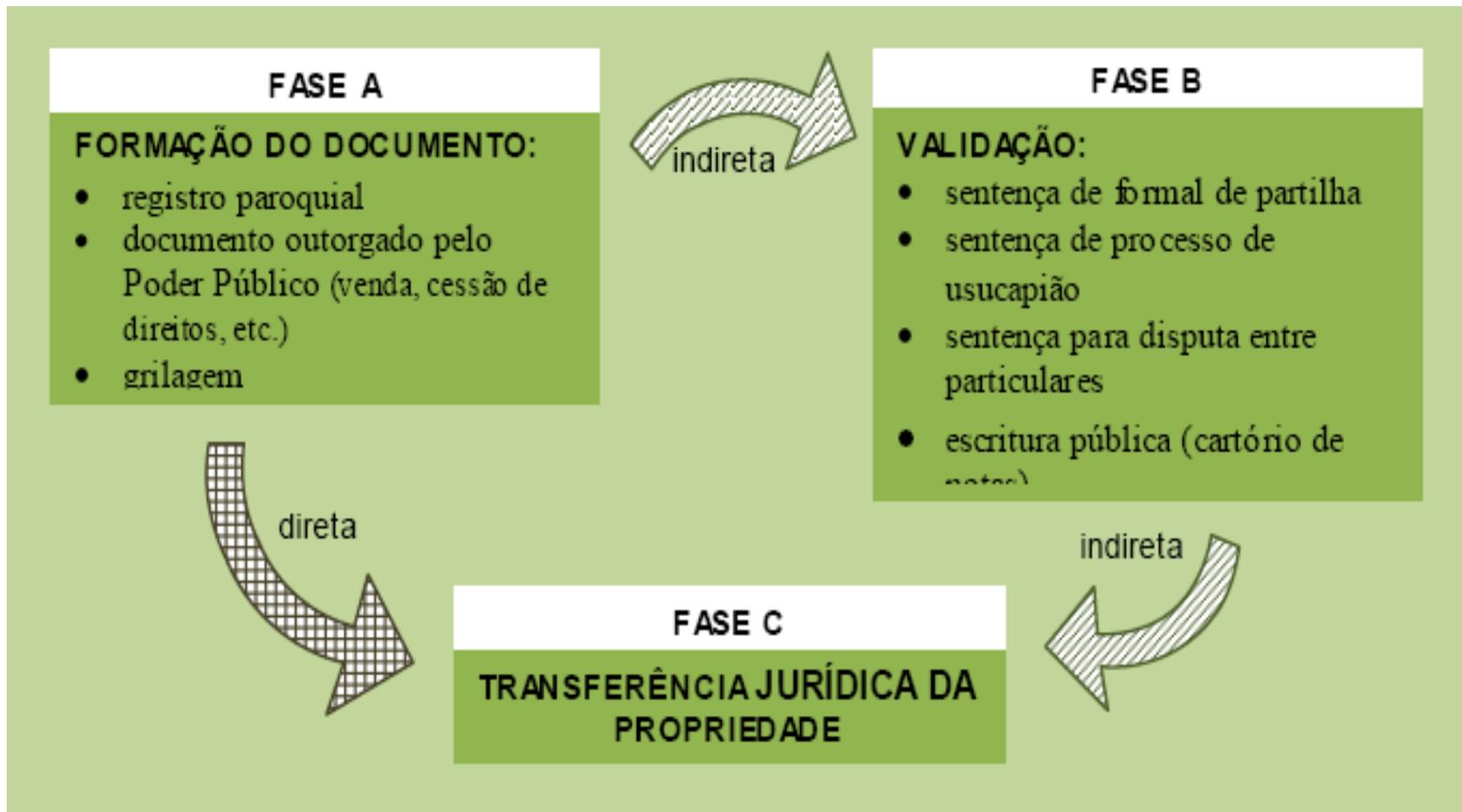
Histórico- República

1891- descentralização- gestão de grande parte das terras públicas vai para os Estados

Lei de 1934 no Estado de São Paulo legitima títulos particulares obtidos até 1878 (extende em 24 anos a Lei de Terras)

Usucapião de terras públicas- aceito no ESP até 1945, apesar da proibição do Código Civil de 1916

Etapas do registro dominial de terras públicas transferidas a particulares



PARTE III- DESENVOLVIMENTO URBANO

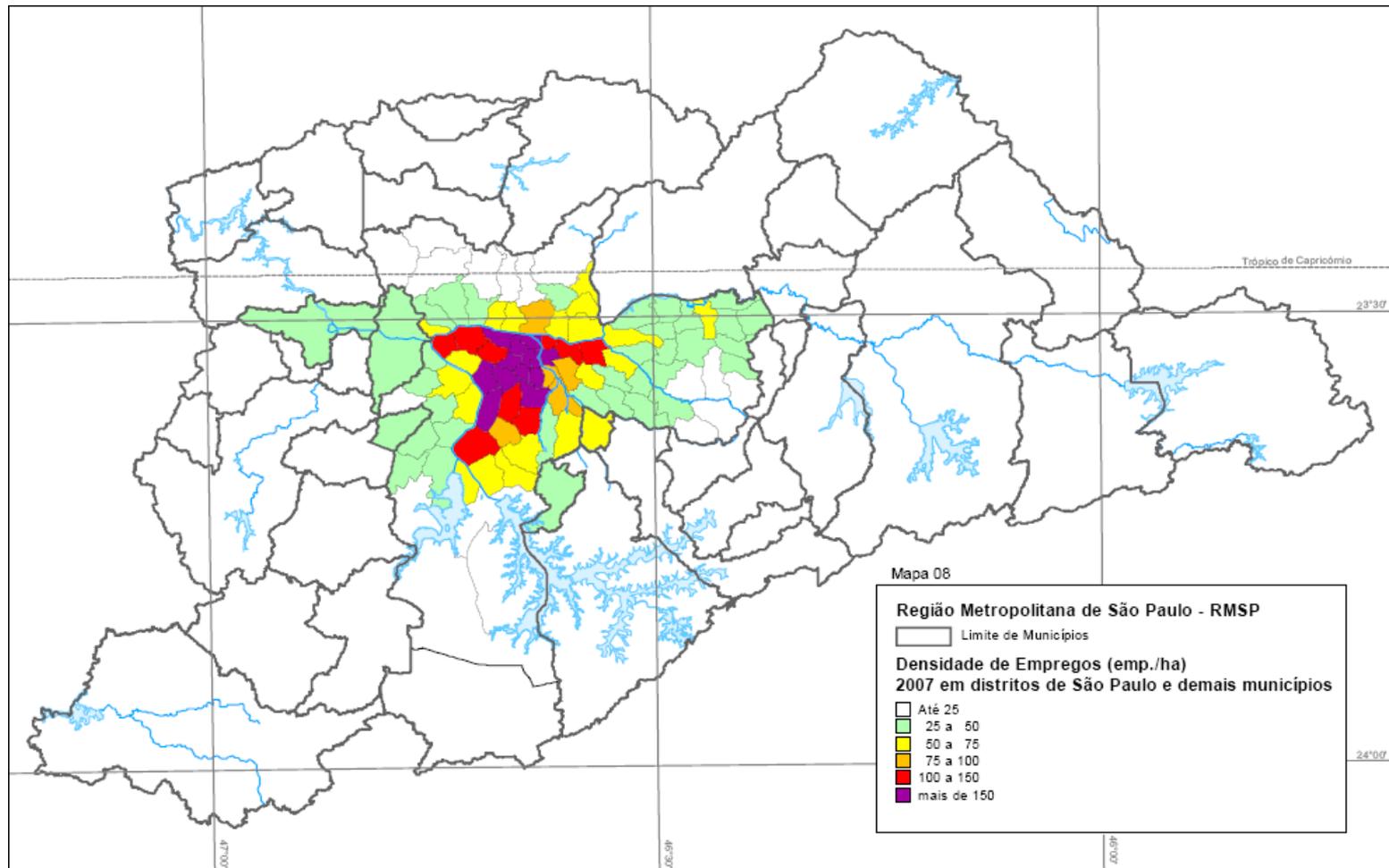
EM UM CONTEXTO DE DESIGUALDADES

Desenvolvimento urbano no Brasil início do século XX

- Grande contingente de imigrantes
- Escravos que se dirigem para as cidades
- Farta mão de obra disponível—
- Industrialização e Urbanização com baixos **salários** (Francisco de Oliveira: autogestão da casa própria e baixo preço dos alimentos como retaguarda)

Densidade de empregos na Região Metropolitana de São Paulo, em 2007.

Fonte: Companhia do Metropolitano de São Paulo (In: http://www.cotiatododia.com.br/docs/EXPANSAOSP_metro; acesso 24/02/2010)



Densidade de população na Região Metropolitana de São Paulo, em 2007.

Fonte: Companhia do Metropolitano de São Paulo (In: http://www.cotiatododia.com.br/docs/EXPANSAOSP_metro; acesso 24/02/2010)

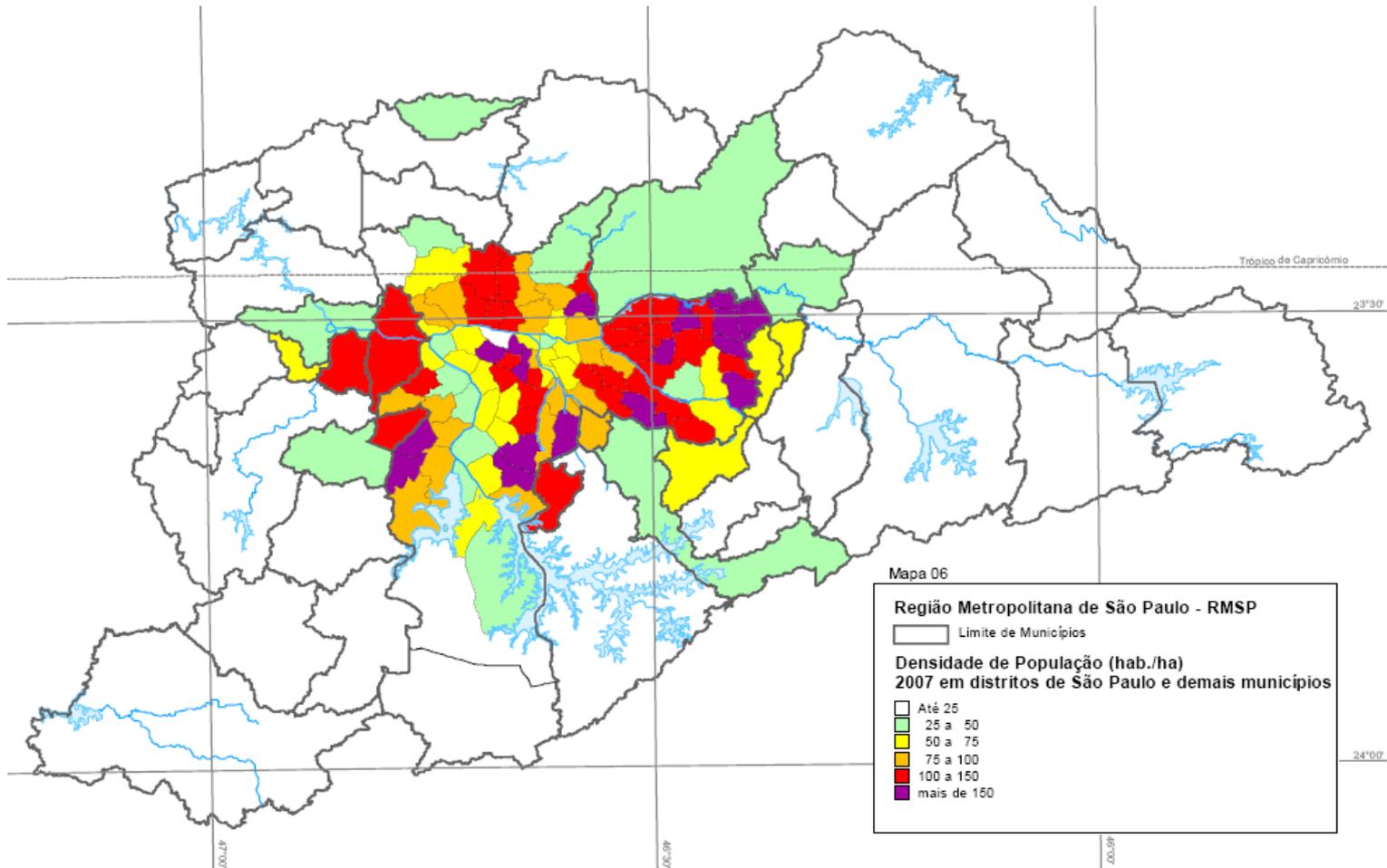




Foto: João Whitaker - Acervo LabHab FAUUSP

Ideologias criadas e seus impactos

- Ideologia da casa própria
- Ideologia do carro próprio

URBANIZAÇÃO NO SUBDESENVOLVIMENTO



URBANIZAÇÃO COM SEGREGAÇÃO

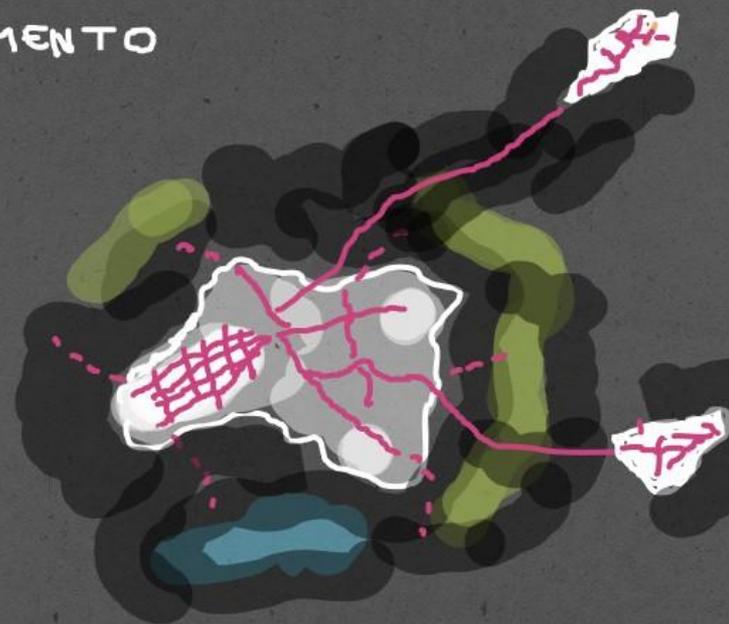




Foto: Gal Oppido – Acervo LabHab FAUUSP

Ação pública na questão habitacional

- **Salário mínimo** não contempla aquisição da moradia;
- **“Casa pronta”** sempre em escala inferior à demanda
- **Conjunto Habitacional**- terra barata, distante
- **“Deixe estar social”** - população produz suas moradias, ausência de políticas públicas para aquisição da terra urbanizada
- **Desigualdade**- segregação grande quantidade de habitações múltiplas, irregulares. Cidade cindida- formal e informal
- **“PASSIVO” DE QUALIFICAÇÃO HABITACIONAL**



Gonçalo Guimarães - UFRJ: a parte rica das cidades é parecida. “A diferença não está na riqueza, está na pobreza”



Imágenes sacadas del trabajo “El paisaje entre los procesos naturales y la ocupación humana: el caso del Jardim Jaqueline” de Tatiana Zamoner Geraldo, Mestranda pela Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo Arquiteta da Defensoria Pública do Estado de São Paulo



Foto: Gal Oppido – Acervo LabHab FAUUSP



CÂNCER
O exemplo dos famosos

veja

Edição 888 - edição 1.084
ano 34 - nº 2 - R\$ 4,50
28 de janeiro de 2002



www.veja.com.br



O CERCO DA PERIFERIA

Os bairros de classe média estão sendo espremidos por um cinturão de pobreza e criminalidade que cresce seis vezes mais que a região central das metrópoles brasileiras

Ampliação da oferta da HIS

Densidades intermediárias

Mescla de uso e renda

Empreendimentos fechados- só no miolo de quadras

PARTE IV- PROPOSTAS

Ampliação da oferta da habitação social

- Exigência de HIS em novos empreendimentos de grande porte (quota de solidariedade- SP)
- Política pública para acesso à terra urbanizada
- Assessoria técnica e apoio à auto gestão da habitação

Densidade populacional

- Cidade compacta ou difusa?





Cidade com-fusa (Pedro Abramo)

- Não temos uma cidade nem compacta nem difusa e sim uma mescla perigosa das duas
- Associação enganosa entre densidade e verticalização- discurso perfeito para os interesses do mercado imobiliário

Utilização das áreas já loteadas

Como estimular; como induzir uso de lotes vagos?

- **Estímulo:** aceitação de lotes de menores dimensões nos casos de produção de edificações (tecnicamente viável); aceitação de mais de uma residência no lote, financiamento; redução de taxas.
- **Indução:** cobrança IPTU, passeios, limpeza, cercamento etc.





Densidade intermediária

Conceito: quota de lote de 50 a 150 m² por unidade habitacional
120 a 360 habitantes/ha bruto

Atração ao pequeno capital- empregos locais

Prédios em lâmina de pequena altura

Construção da segunda residência no mesmo lote e
casas sobrepostas em geral

Pequenos condomínios horizontais

Renque de sobrados

Cidade informal- casa frente fundos

35,2% das famílias da RMSP

25,9% das famílias do Estado de S Paulo

vivem em casas de frente e fundos. Pesquisa

das Condições de Vida do SEADE, de 2006

Lotes de 125 ou 250 m² com 2 ou + residências

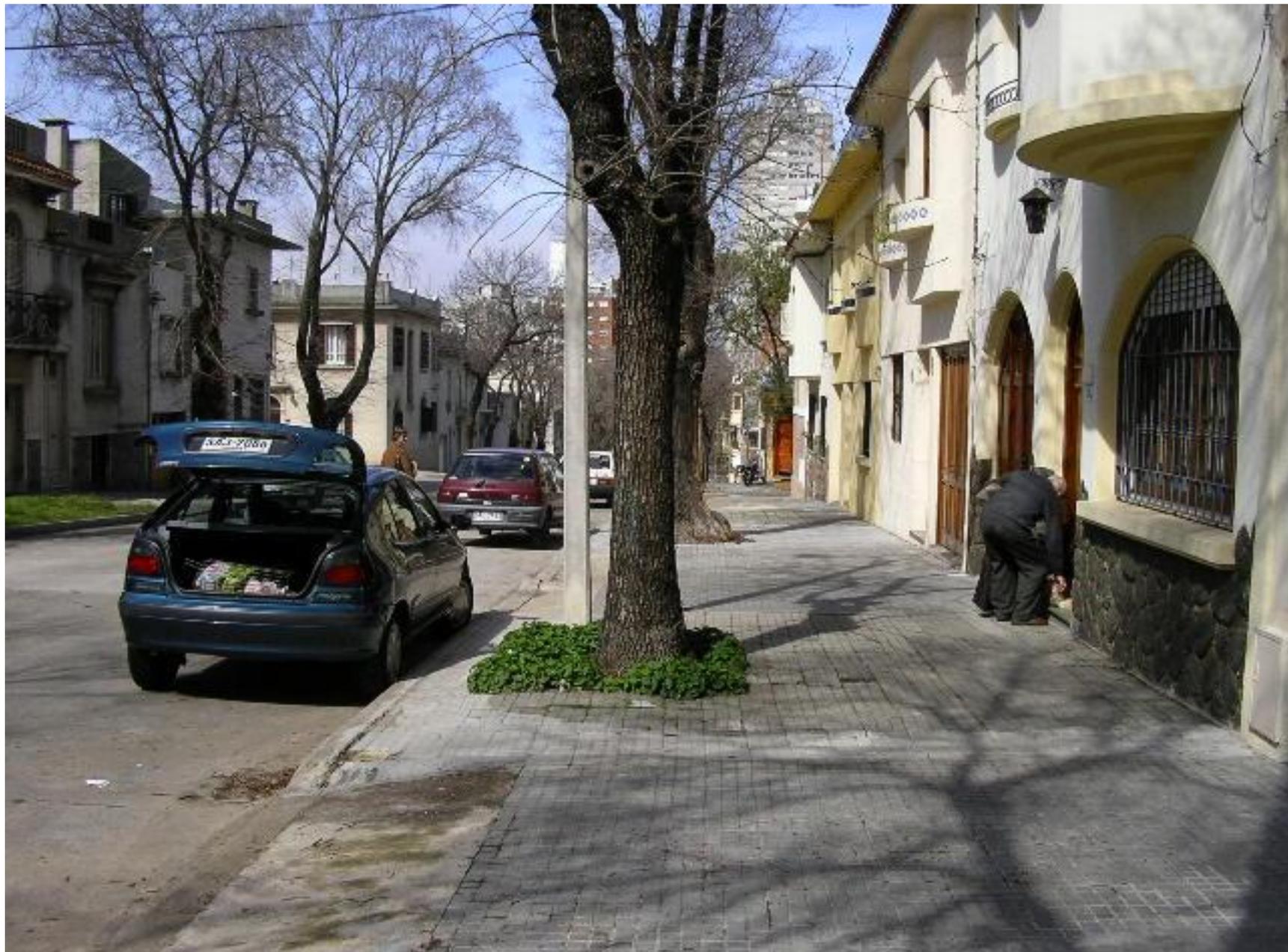
autônomas- densidade intermediária- necessidade de melhorar a
qualidade- necessidade de regularizar- necessidade de assumir enquanto modelo
regular e não “clandestino”

Estímulos à densidade intermediária

- Revisão das regras de recuo das edificações (em especial recuo de frente)
- Orientações técnicas e revisão das regras legais para construção da segunda residência no mesmo lote (herança histórica e projeto laje)















Ganha-ganha



Regulamentação de recuo

- **Importância do gabarito** preciso saber o tamanho máximo da edificação que vai ser construída no terreno ao lado do meu- 10 andares?
- Recuo de frente- 5 metros (pode ser reduzido para 1,5 m se espaço for incorporado ao passeio ou for construído mureta $< 0,5$ m)
- Recuo lateral e de fundo- dispensar para edificação de pequena altura





Empreendimentos fechados

problemas

- Há mercado, dá bons lucros e não necessariamente é ruim para morar. Porém.....
- Negação do espaço público- violência, segregação em loteamentos fechados e tb nos condomínios clubes
- Aumento do percurso loteamentos fechados
- Impermeabilização do subsolo, desconforto climática na vizinhança e ilha de calor- condomínios clubes





Propostas para regulamentação municipal

Estímulo à utilização dos imóveis vagos- menor dimensão do lote quando há desdobro ou desmembramento acompanhado de edificação- atrair o capital produtivo

Estímulo aos pequenos condomínios horizontais

Proibição dos loteamentos fechados

Empreendimentos fechados

quando inevitável- só de baixa altura e no miolo de quadra

- Conceito- resguardar a rua como espaço vivo, ativo
- Necessário ampliar dimensões máximas aceitáveis de quadra (200 m e perímetro máximo de 800?)
- Área livre no miolo de quadra- cerca 20 mil m²
- Ruas são particulares, parcelamento é feito junto com edificação, doação de 15% em área de livre acesso público

Novos loteamentos

Terra é matéria prima, não produto final.

Objetivo do loteamento é produzir cidade- não é um fim em si.

Necessário infra-estrutura completa e serviços públicos.

Necessário estimular empreendimentos associados à edificação.

Necessário estimular rápida utilização dos lotes.

Melhoria da habitação existente

Assistência técnica para a reforma, ampliação, qualificação da habitação existente

Convênio com profissionais

Projeto laje- a produção popular da segunda moradia no mesmo lote como política pública, não como problema.

MUITO OBRIGADO!!