



o desenho da paisagem

**a relação entre os padrões de
urbanização e o suporte físico**

arquiteto

Fábio Mariz Gonçalves

Prof. Titular

Silvio Soares Macedo

orientador

*data defesa
26/02/99*

Tese de Doutorado

FAUUSP

Curso de Pós Graduação em
Arquitetura e Urbanismo

Área de concentração:

Estruturas Ambientais Urbanas

Sub-área:

Paisagem e Ambiente

dezembro de 1998

okayans.



34908

151
10664/85

o desenho da paisagem

**a relação entre os padrões de
urbanização e o suporte físico**

arquiteto

Fábio Mariz Gonçalves

Prof. Titular

Silvio Soares Macedo

orientador

DEDALUS - Acervo - FAU



20200002644

Tese de Doutorado

FAUUSP

Curso de Pós Graduação em
Arquitetura e Urbanismo

Área de concentração:

Estruturas Ambientais Urbanas

Sub-área:

Paisagem e Ambiente

dezembro de 1998



411.6

6586cl

Revisão

Maria Paula Parisi
Lauria

Projeto Gráfico

Eliana Yun Tachibana

Abstract

Rubens Roveri e
Eduardo Nobre

80543-7
L-34908

AGRADECIMENTOS

Este trabalho iniciou-se em 1989, ano em que comecei a lecionar, como consequência natural desse ofício. Nesses anos, o trabalho amadureceu junto comigo, e eu, com ele. Durante esse tempo, as experiências profissionais e pessoais contribuíram para mudanças significativas do entendimento e do assunto tratado. Desse modo, gostaria de agradecer às pessoas mais importantes no processo.

À minha família, especialmente aos meus pais, Cida e Joaquim, e a minha esposa, Angelita, pela cooperação, compreensão e estímulo em cada um desses dias.

Aos meus sócios, pela cooperação e amizade que nunca faltaram.

À Miranda Magnoli, minha orientadora, durante o mestrado, professora e amiga durante esses anos todos.

Ao Silvio Soares Macedo, meu orientador e grande amigo desde os primeiros meses na faculdade, cujo estímulo e apoio têm sido fundamentais para a construção de minha vida profissional e acadêmica.

Às amigas Carmen Vilariño e Luciana Schenk, que, com muita paciência e generosidade, colaboraram diretamente na montagem, aprimoramento e revisão deste trabalho.

À FAPESP e ao CNPq, pelas bolsas concedidas.

Aos alunos e aos colegas professores que têm contribuído para que a docência seja um prazer e um estímulo para perseverar na pesquisa.



ABSTRACT

This thesis deals about the production of the São Paulo urban landscape of the 70s, 80s and 90s. During this period it was observed that neither legislation, nor land market, nor developers, nor even the State, were able to impress essential urban qualities to the built environment, either for incompetence or lack of interest. The argument of which these qualities are, and the reasons for their non-existence are subject to this research.

Urban development must consider the natural characteristics of the site, specially the physical supporting morphology. The incorporation of natural systems and elements by the city is achieved by design, through the definition and disposal of its open spaces.

Urban open spaces, both public and private, are the essential element for urban space qualification. That is the reason why they play a key role for the analysis and the critique on this assessment.

The lack of an urban open space design, that take into account the social, cultural and environmental contexts in a proper way, produces a city missing fundamental urban qualities.

Projects based on such concepts are generally lead by the Public Sector, as free enterprise (investors and estate agents) achieves their profits without addressing these questions completely.

The State is one of the actors in the process of urban space production and, doubtless, the one that has the duty and the ways to implement it, although it has not done so far.

It is concluded that the lack of control in the process of urban space production causes problems, damage, waste of public and private resources, punishes the society and risks the future of the city environment.

Morumbi district was the case study selected to critically assess the mechanisms of real urban space production. There, it could be observed the building of an urban landscape with natural elements still existing; an area in a process of consolidation, which site morphology and the urban models implemented are evident. The districts of Alphaville in Barueri, and Barra da Tijuca in Rio de Janeiro were also assessed as a base for comparison and control of the case study.

Este trabalho trata da paisagem urbana paulistana produzida nas décadas de 70, 80 e 90 quando se observa que a legislação, o mercado e os agentes privados, e mesmo o Estado, têm sido incapazes de conferir qualidades fundamentais à cidade produzida, por incompetência ou por desinteresse. A discussão sobre quais são essas qualidades e os motivos pelos quais elas estão ausentes é assunto deste trabalho.

Os padrões de urbanização devem considerar as características paisagísticas do sítio sobre o qual se desenvolvem, especialmente as características morfológicas do suporte físico. A incorporação e a conciliação dos elementos e sistemas naturais dentro da cidade são dadas pelo desenho, pela quantificação e pela distribuição dos seus espaços livres.

O elemento fundamental para a qualificação dos espaços urbanos são os próprios espaços livres urbanos públicos ou privados. Por isso, o espaço livre é a chave para as análises e críticas presentes neste trabalho.

Acredita-se que a falta de projetos para os espaços livres urbanos (públicos e privados), que considerem as questões socioculturais e ambientais nas escalas adequadas, produz uma cidade sem qualidades urbanas fundamentais.

Projetos com esse enfoque tendem a ser realizados apenas pelo Poder Público, pois para que a iniciativa privada, investidores e agentes imobiliários tenham o retorno de seus investimentos não é necessário que essas questões estejam plenamente resolvidas.

O Estado é um dos protagonistas do processo de produção da paisagem urbana e sem dúvida o único que tem a obrigação e os meios para fazê-lo, mas não tem feito.

Verifica-se que a falta de controle sobre o processo de produção do espaço urbano acarreta desequilíbrios, prejuízos e desperdícios de recursos públicos e privados, penalizando a sociedade e comprometendo o futuro da cidade construída.

Para a análise crítica dos mecanismos de produção e da paisagem urbana real, selecionou-se a região do Morumbi, onde se pode observar a paisagem em construção e seu suporte ainda legível; uma área em processo de consolidação, cuja morfologia do sítio e os modelos urbanos ainda estão evidentes. Como contraponto, estudam-se também a área de Alphaville, em Barueri, e a Barra da Tijuca, no Rio de Janeiro.

1

INTRODUÇÃO

8

1.1 PAISAGEM URBANA, A CRISE DA ELITE	12
1.2 A QUESTÃO	17
1.3 O ESTUDO DE CASO - A REGIÃO DO MORUMBI	19

2

MORFOLOGIA DA PAISAGEM URBANA E OUTROS CONCEITOS

24

2.1 PAISAGEM E MORFOLOGIA	26
2.2 O MEIO AMBIENTE	27
2.3 URBANIZAÇÃO E A CRISE AMBIENTAL	28
2.4 AS QUALIDADES DA PAISAGEM	32
2.5 O ESTADO, O MERCADO E OS BAIRROS DE ELITE	38
2.6 PLANOS/ PROJETOS E PAISAGEM	42
2.7 O PLANEJAMENTO DA PAISAGEM URBANA	
CONSIDERAÇÕES GERAIS - O CASO DE SÃO PAULO	52
2.7.1 O ZONEAMENTO E A HOMOGENEIZAÇÃO DA PAISAGEM	56

3

A REGIÃO DO MORUMBI, SÃO PAULO

62

3.1 ANTECEDENTES	62
3.2 ANÁLISE DAS CARACTERÍSTICAS GERAIS DA REGIÃO	74
3.3 OS MODELOS DE OCUPAÇÃO E OS CONFLITOS INERENTES	78
3.4 QUESTÕES MORFOLÓGICAS DECORRENTES DO ZONEAMENTO	83
3.5 OS CONJUNTOS DE PAISAGEM	90
3.5.1 A MARGEM PLANA - O JÓQUEI-CLUBE	92
3.5.2 O MORUMBI DAS ZI - O ESPIGÃO DA AVENIDA MORUMBI E O VALE DA AVENIDA JORGE JOÃO SAAD	95
3.5.3 A VILA PROGENITOR	104
3.5.4 A VILA SÔNIA	107
3.5.5 O VALE DO CÓRREGO CHARQUE GRANDE	110
3.5.6 O VALE DA AVENIDA DOUTOR GUILHERME DUMONT VILLARES	117
3.5.7 O ESPIGÃO DA AVENIDA GIOVANI GRONCHI	121
3.5.8 A FAVELA DO PARAISÓPOLIS	128
3.5.9 O REAL PARQUE	132
3.5.10 A ÁREA DO PAES MENDONÇA	135
3.5.11 A VILA ANDRADE	140
3.5.12 O JARDIM SANTO ANTÔNIO	146
3.5.13 O MORUMBI PLANEJADO - O PANAMBY	149

3.6.	AS SITUAÇÕES CRÍTICAS	156
3.6.1	O VALE DAS SOMBRAS	156
3.6.2	O EDIFÍCIO DE TERRA	157
3.6.3	A REPRESA DE GARAGENS	159

4

COMPARANDO MODELOS 160

4.1	O ALPHAVILLE - BARUERI	162
4.2	A BARRA DA TIJUCA - RIO DE JANEIRO	172
4.3	CONTRASTES DE PROPOSTAS PARALELAS	183

5

CONSIDERAÇÕES E ANÁLISES 189

5.1	A MORTE DO ESPAÇO LIVRE PÚBLICO OU A SEGREGAÇÃO DOS DIFERENTES	185
5.2	QUESTÕES AMBIENTAIS	190
5.3	QUESTÕES SOCIAIS	193
5.4	O PAPEL DO ESTADO E DO PLANEJAMENTO	196

6

BIBLIOGRAFIA 200

“Ainda nos anos 20, vivendo o primeiro grande pico de sua metropolização, a paisagem urbana mantinha algumas relações básicas com o quadro natural, dando ao conjunto uma atmosfera de fugaz alumbramento. Os próprios desníveis acentuados do relevo, o cerco das águas, as variações súbitas e excruciantes do clima contribuíam para proporcionar perspectivas panorâmicas e cenas de um espetáculo raro. O da fusão entre a silhueta da cidade, as matas nas planícies distantes, os recortes angulosos da serra da Mantiqueira no horizonte esfumado, o anel prateado das águas dos rios e das várzeas, o ar enevoadado pela garoa e evaporação constantes cortado de arco-íris, a combinação extravagante de árvores e flores tropicais e de clima temperado, o cheiro da terra molhada, os esparsos raios de sol penetrando os vãos da névoa e pondo em foco, por instantes, recantos inesperados das colinas ou do fundo dos vales”.

SEVCENKO, Nicolau. **Orfeu extático da metrópole: São Paulo, sociedade e cultura nos frementes anos 20**, São Paulo: Companhia das Letras. pág. 110

Este trabalho trata da paisagem urbana paulistana produzida nas décadas de 70, 80 e 90. Paisagem na qual se observa um acelerado processo de urbanização e de verticalização, que se desenvolveu respeitando a legislação de zoneamento, estabelecida em 1972, e todas as demais disposições institucionais vigentes e implementadas.

As questões abordadas são aquelas consideradas fundamentais para a reflexão crítica dos nossos padrões de urbanização: relacionam-se aos problemas ambientais e sociais gerados por uma paisagem fragmentada e com poucas qualidades paisagísticas e culturais. Essas questões emergiram durante os anos de convívio e trabalho junto ao Grupo de Disciplinas Paisagem e Ambiente - GDPA da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo - FAUUSP.

Fundamentalmente sistematizam-se alguns parâmetros de crítica e reflexão sobre os mecanismos e métodos de produção da paisagem urbana, a partir dos instrumentos de trabalho da arquitetura e do paisagismo¹. A ênfase maior reside na análise do desenho da paisagem, na sua configuração, na sua forma, entendendo que esta última será avaliada pelo seu desempenho cultural e ambiental, pelo que encerra de interessante ou inadequado às questões observadas. Um trabalho realizado por um arquiteto que observa a cidade e a paisagem urbana com os instrumentos e preocupações da arquitetura.

No caso paulistano, nas últimas décadas, observa-se que a legislação, o mercado e os agentes privados e mesmo o Estado são incapazes de conferir qualidades fundamentais à cidade produzida, por incompetência ou por desinteresse. A discussão sobre quais são essas qualidades e os motivos pelos quais elas estão ausentes é assunto deste trabalho.

Acredita-se que os padrões de urbanização devem considerar as características paisagísticas do sítio sobre o qual se desenvolvem, especialmente as características morfológicas do suporte físico. No caso de urbanização extensa, como o da metrópole paulistana, os sistemas e os elementos naturais condicionam o desenho dos elementos e de sistemas fabricados. A incorporação e a conciliação dos elementos e sistemas naturais dentro da cidade são dadas pelo desenho, pela quantificação e pela distribuição dos seus espaços livres.

O elemento fundamental para a qualificação dos espaços urbanos são os próprios espaços livres urbanos públicos ou privados. É o espaço livre², mais do que o elemento edificado, que determina o caráter e as demais qualidades vitais para a caracterização da morfologia urbana. Por isso, o espaço livre é a chave para as análises e críticas presentes neste trabalho.

¹Entende-se a Arquitetura e o Paisagismo como disciplinas específicas. Disciplinas que, em seu sentido mais amplo, apresentam o instrumental e o meio de trabalho que os arquitetos dominam e carregam no estudo dos assuntos urbanos e que, ao comprometerem-se com a discussão da paisagem e do espaço urbano, inserem-se no conjunto de disciplinas do urbanismo.

²Entende-se como "espaço livre" as áreas livres de qualquer edificação ou cobertura.

A vida urbana, a circulação de mercadorias e pessoas, a percepção e o desenvolvimento das dinâmicas sociais e políticas dão-se em grande parte nos espaços livres urbanos. Acredita-se, então, que:

A falta de projetos para os espaços livres urbanos (públicos e privados) que considerem as questões socioculturais e ambientais nas escalas adequadas produz uma cidade sem qualidades urbanas fundamentais.

Projetos com esse enfoque tendem a ser realizados apenas pelo Poder Público, já que a iniciativa privada, investidores e agentes imobiliários não têm como prioridade esses aspectos, pois não é fundamental para o retorno de seus investimentos que essas questões estejam plenamente resolvidas.

O Estado é um dos protagonistas do processo de produção da paisagem urbana e sem dúvida o único que tem a obrigação e os meios para fazê-lo, mas não tem feito.

Verifica-se que a falta de controle do processo de produção do espaço urbano acarreta desequilíbrios, prejuízos e desperdícios de recursos públicos e privados, penalizando a sociedade e comprometendo o futuro da cidade construída.

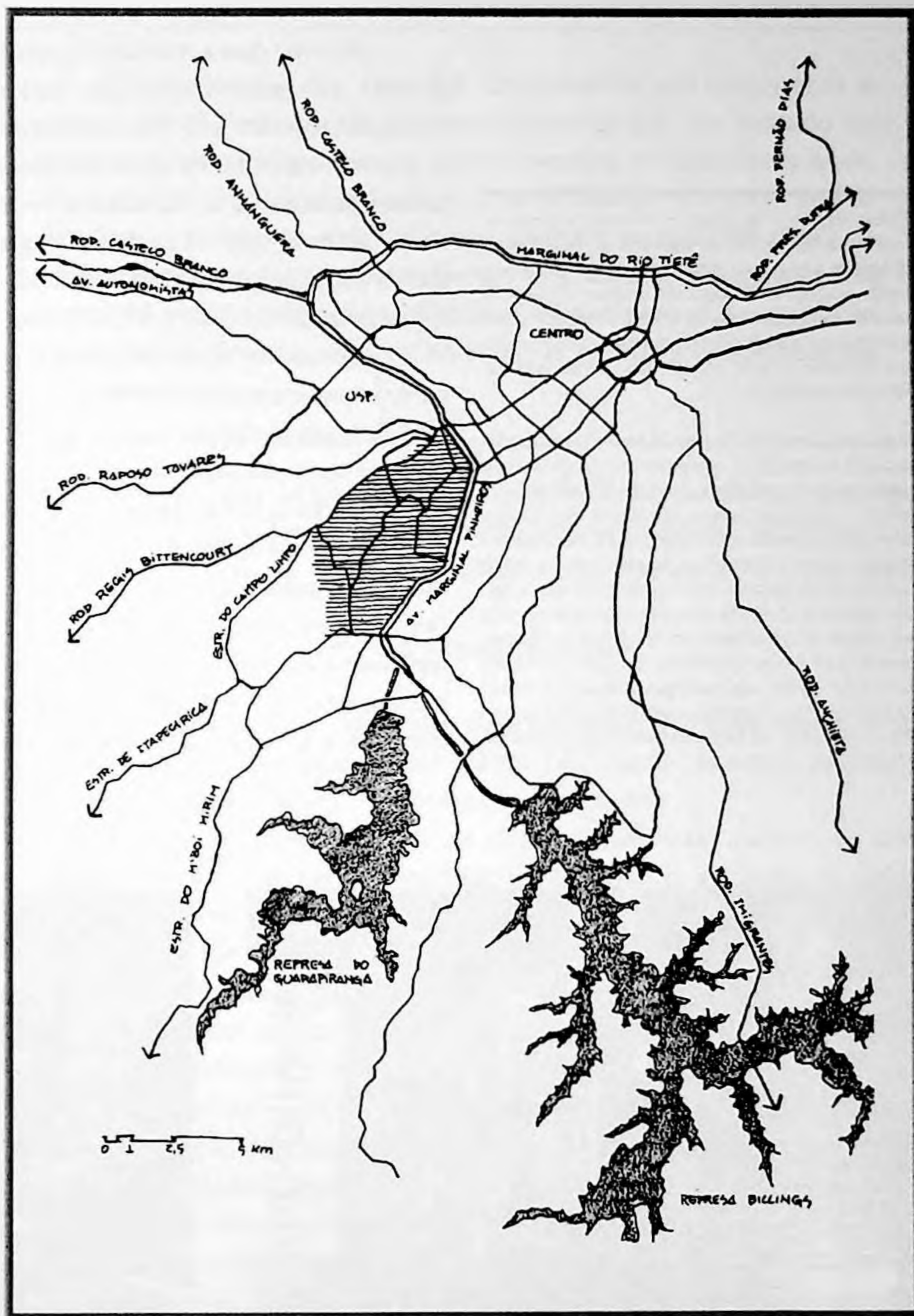
Para a realização da análise crítica dos mecanismos de produção e do resultado real da paisagem urbana paulistana, optou-se por selecionar um setor da cidade onde se pudesse observar a paisagem em construção e seu suporte ainda legível; uma área em processo de consolidação, cuja morfologia do sítio e os modelos urbanos estivessem evidentes.

Para a discussão da capacidade da legislação, do aparato institucional e dos mecanismos do mercado de construir situações urbanas interessantes e compatíveis com seu suporte, seria fundamental que, na área selecionada, a legislação vigente fosse respeitada e as condições econômicas fossem favoráveis.

Selecionou-se, como estudo de caso, a região do Morumbi, na Zona Oeste da cidade de São Paulo³. A região abriga todas as classes sociais e tipologias urbanísticas fundamentais para o entendimento das questões propostas; das habitações das elites mais sofisticadas e ricas do país até favelas, passando por apartamentos de classe média, além de um sítio complexo e bastante acidentado com morros, córregos e talvegues, que conflitam claramente com os padrões de urbanização da região.

A intervenção do Poder Público nessa área vem priorizando os problemas engendrados pelo processo de urbanização, corrigindo as graves situações estabelecidas pela implementação dos modelos estabelecidos por esse mesmo Poder Público sem qualquer outro instrumento normativo ou plano que coordene o processo.

³Adotou-se como delimitação da área em análise os morros a oeste do Rio Pinheiros, limitados ao norte pelo vale do Rio Pirajussara (junto à Avenida Francisco Morato), ao sul pelo Ribeirão do Morro do S (junto à Avenida João Dias) e a oeste por alguns córregos que interrompem as cotas superiores à cota 800 (metros em relação ao nível do mar), quebrando a sequência de colinas que se desenvolvem naquela direção.



Área estudada pelo trabalho e sua situação na Zona Oeste da metrópole paulistana.

Não se está reivindicando que o Estado coloque os bairros de elite na ordem do dia, mas, pelo contrário, pretende-se demonstrar que embora o Poder Público venha investindo nesses bairros, não logra resultados compatíveis com os investimentos que lhes destina. Acredita-se que o Estado, como representante do conjunto da sociedade, deveria mudar sua postura: não ser simplesmente o provedor de infra-estrutura e comodidades para essas áreas, e sim ser mais técnico, assumindo a responsabilidade sobre os interesses públicos, aprofundando os parâmetros para os investimentos privados e públicos.

1.1 PAISAGEM URBANA, A CRISE DA ELITE⁴

⁴Refere-se aqui às elites econômicas e políticas. Entende-se que os grupos econômicos hegemônicos paulistanos acabam por estabelecer controle direto ou acesso privilegiado às instâncias estatais, dificultando qualquer separação entre as elites políticas, sociais ou econômicas. Quando se tratar de elites culturais ou de determinados grupos econômicos, serão feitas as distinções necessárias.

⁵Não se está afirmando que nos bairros mais valorizados da cidade a legislação é rigorosamente cumprida, mas é patente que nos bairros menos valorizados e de periferia a legislação parece não existir. Nos bairros valorizados, a pressão imobiliária coloca o interesse dos investidores em conflito com os interesses de alguns moradores; nesses casos a lei e a justiça são acionadas. Nos bairros de periferia nem os moradores nem os investidores tem interesse em ver as leis cumpridas. Apenas quando leis ambientais colocam interesses maiores em jogo, algumas pessoas ligadas ao Estado ou à sociedade civil mobilizam-se pelo cumprimento dessas leis, como nas áreas dos mananciais paulistanos.

Afirmar que a metrópole paulistana dos anos 90 apresenta problemas graves característicos de qualquer outra metrópole de países subdesenvolvidos é fácil e consensual. Basta percorrer as periferias carentes e miseráveis para verificar as péssimas condições ambientais, sociais e urbanísticas a que estão sujeitos seus moradores.

Afirmar que o Estado privilegia os bairros de elite, dotando-os de toda a infra-estrutura necessária e fazendo cumprir a legislação existente⁵, também é bastante consensual e historicamente confirmado.

Como em todas as grandes cidades subdesenvolvidas do planeta, os contrastes entre as áreas de moradia da população miserável e as regiões que abrigam as classes mais ricas faz crer que estas últimas apresentem seus problemas ambientais e urbanísticos plenamente resolvidos. É justamente essa questão que instigou este trabalho.

As áreas carentes são apontadas como problemáticas por não serem atendidas pelos serviços públicos básicos de água, luz e esgoto, por não respeitarem a legislação estabelecida ou por não receberem a atenção necessária do poder público. Contudo observamos que, mesmo nas regiões nas quais nenhuma dessas carências e problemas existem, a paisagem urbana continua a apresentar pouca qualidade e problemas de outra natureza.



fig. 2

A ocupação de encostas íngremes ocorre tanto por favelas, como no caso da Favela do Jaguaré, como por edifícios, como neste exemplo na área da Avenida Guilherme Dumont Villares. Em nenhum desses dois casos pode-se dizer que as questões relativas à configuração do sítio e ao sistema de drenagem natural estão satisfatoriamente resolvidas.

Essa questão diz respeito diretamente aos arquitetos e urbanistas. A ausência de qualquer preocupação ou cuidado na construção da cidade, realizada sem os recursos e meios necessários, logicamente gera uma paisagem urbana medíocre e com graves problemas ambientais e paisagísticos, contudo **quando os meios e procedimentos foram abundantes e a cidade foi construída segundo as determinações edilícias e urbanísticas vigentes pode-se acusar o Estado, os profissionais e agentes envolvidos de incompetência.**

A elite é capaz de gerar "ilhas de modernidade" ou de fazer projetos para a inserção da cidade em um cenário internacional de "globalização", mas parece incapaz de resolver os problemas urbanos estruturais dessa mesma cidade.

A "cidade da elite" entra em colapso porque:

- a. as demandas sociais não atendidas e a enorme população de excluídos do sistema estabelecido acabam por "cercar" e "invadir" as partes da cidade em que vivem as classes de maior poder aquisitivo;
- b. a elite é incapaz de controlar os espaços públicos, mesmo os dos segmentos urbanos que lhe interessam. Desse modo, as classes de maior poder aquisitivo acabam por abandonar esses espaços, desenvolvendo um modelo de vida que se dá primordialmente em novos espaços segregados e privados;
- c. o abandono dos espaços públicos ao uso das classes de menor poder político acabará por possibilitar a difusão da idéia de que o Estado está "desobrigado" de implantar, gerir ou manter os espaços livres públicos. A única atribuição cobrada e desempenhada pelo Estado é a que garante a capacidade desses espaços de servir à circulação eficiente, segura e segregada da elite nos seus automóveis e, finalmente,
- d. o descompromisso com os espaços públicos acaba por comprometer os próprios bairros da elite, especialmente aqueles que apresentam um sítio complexo, cuja urbanização exige um melhor planejamento e a existência de áreas livres e não urbanizadas, o caso do Morumbi.

Os bairros da elite paulistana são tradicionalmente bem cuidados, com amplos e bem arborizados espaços públicos, apresentando qualidades e desenhos mais interessantes. Esses bairros apresentam projetos e desenhos mais elaborados no traçado das vias, no parcelamento dos lotes, nos espaços públicos e mesmo nas edificações.

Essa elite, que soube fazer avenidas elegantes como a Av. São Luís; que soube construir bairros verticalizados, densos, com praças vivas e ruas bem cuidadas, como Higienópolis; que soube ocupar áreas de topografia acidentada com casas de alto padrão, num bairro arborizado, como o Pacaembu; que soube valorizar os Jardins América e Europa, parece ter perdido a capacidade de criar e gerir bairros para si mesma.

Algumas condicionantes diferentes podem explicar a mudança qualitativa desses bairros:

- 1ª. O automóvel. Os bairros de Higienópolis, Pacaembu e Jardins já estavam consolidados nos anos 50, ao passo que o Morumbi, mesmo na área mais antiga, só começou a se consolidar nos anos 60. A verticalização, que se iniciou com o Portal do Morumbi, em 1974, já apresentava uma hipertrofia das garagens, o que alterou, ou deformou, o modelo. As ruas não são mais vistas como lugar para pedestres; agora, os moradores e seus iguais chegam de carro. Quem vem caminhando são as empregadas domésticas e os vigias noturnos.
- 2ª. O zoneamento de São Paulo, instituído em 1972, foi aprovado junto com o Plano de Desenvolvimento Integrado - PDDI. Os bairros da elite, construídos antes da lei de zoneamento, eram regulamentados pela própria empreendedora, que fazia constar como normas contratuais, na escritura do terreno, toda uma série de regras específicas estabelecendo recuos, usos, gabaritos, gradis, muros e tratamento das calçadas. Esses cuidados já eram tomados nos Campos Elíseos ou em Higienópolis, mas foi no Jardim América (1915)⁶, com a Companhia City, que assumiram sua forma mais acabada, posteriormente copiada na Cidade Jardim e no Jardim Guedala. O zoneamento acabou por suprimir essas regras e várias outras leis de alcance local que estavam em vigência na época, estabelecendo regras mais abrangentes e simplificadoras.

A região do Morumbi, à margem oeste do Rio Pinheiros, é hoje um dos bairros de elite mais significativos da metrópole paulistana. Suas mansões, seus condomínios fechados, seus clubes, seus colégios e suas torres de apartamentos são parte do que o mercado imobiliário e os principais agentes produtores da paisagem urbana conceberam de "melhor" e mais sofisticado para a elite da cidade.

Por toda a década de 80 e ainda nos dias de hoje, a área permanece sendo uma das regiões que apresenta o maior número de lançamentos de edifícios de apartamentos de alto padrão da cidade. Contudo a paisagem urbana dessa região apresenta características morfológicas, além de problemáticas ambientais e funcionais que revelam total falta de planejamento e visão urbanística.

⁶BACELLI, Roney. **Jardim América. História dos bairros de São Paulo**. São Paulo: Departamento de Patrimônio Histórico Divisão do Arquivo Histórico / Secretaria Municipal de Cultura / Prefeitura do Município de São Paulo, 1982.

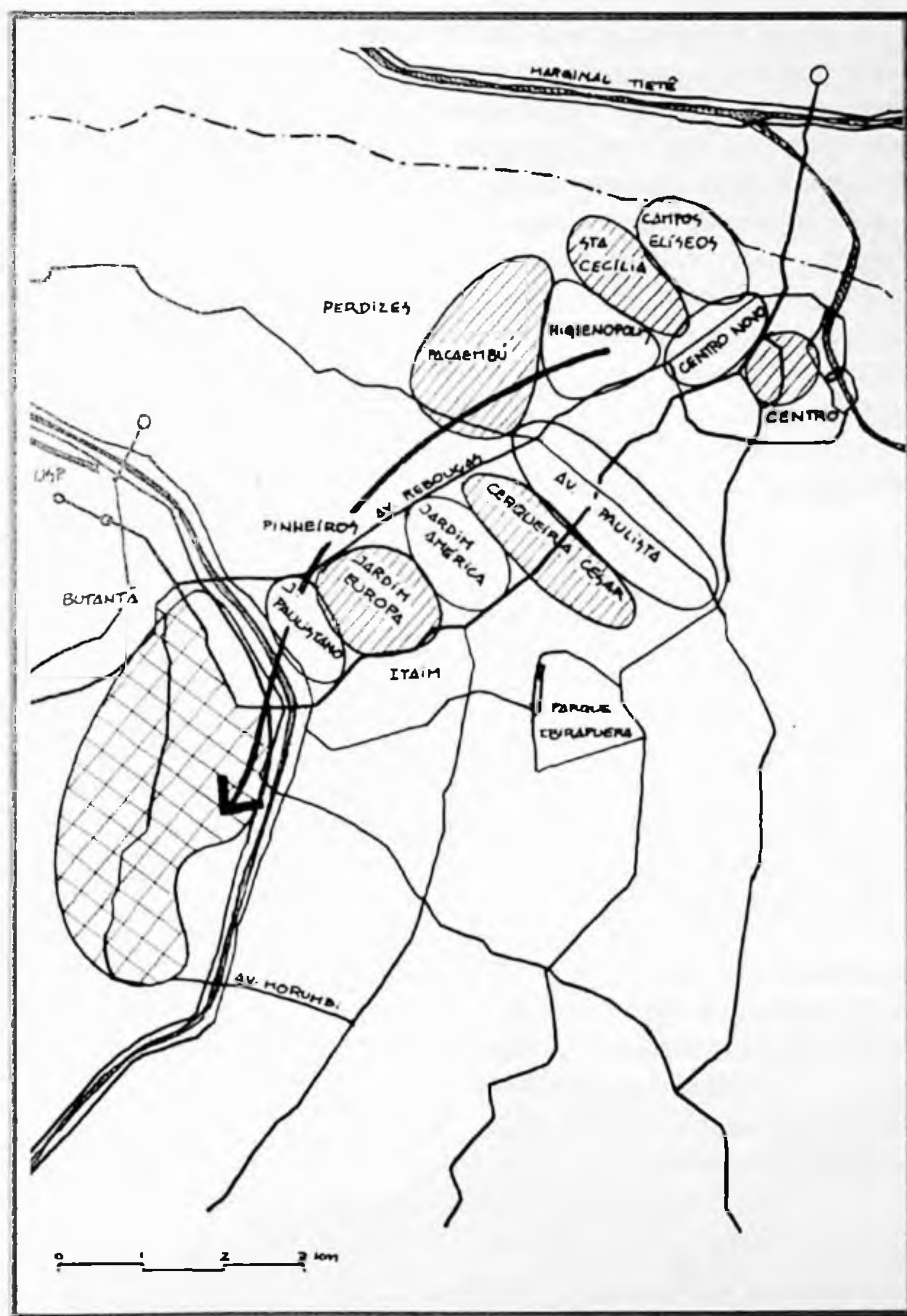


fig 3

Os Campos Elíseos foi o primeiro bairro urbano construído para a residência das elites paulistas. Desde então, vários outros bairros foram construídos com essa mesma intenção. Muitos deles distribuídos por diferentes quadrantes da cidade como o Ipiranga, Alto da Lapa, City Butantã, Planalto Paulista ou Granja Julieta. Contudo os bairros assinalados neste mapa configuram uma linha contínua, na história e no espaço da cidade, uma sucessão de bairros contíguos que marcou a chamada "caminhada das elites" para o quadrante sudoeste da metrópole, que culmina na área do Morumbi.

Ao se comparar o Morumbi com os bairros que o antecederam na "caminhada" histórica dos empreendimentos "nobres" da cidade rumo ao quadrante sudoeste, pode-se verificar que os espaços livres públicos e a própria volumetria edificada comprometiam-se com a configuração de uma paisagem mais controlada e harmoniosa. O Bairro do Pacaembu, o Alto da Lapa ou os outros bairros da Companhia City apresentam projetos elaborados, considerando cuidadosamente a configuração do seu sítio e preocupações urbanísticas que geraram espaços urbanos com qualidades paisagísticas e culturais superiores às do Morumbi. Mesmo o Bairro de Higienópolis, com um projeto menos elaborado, procedeu a algumas significativas e fundamentais alterações no desenho de suas encostas para acomodar-se melhor ao terreno.

Deve-se apontar que esses bairros consolidaram-se em épocas diferentes, que as estruturas social, econômica e urbanística eram diversas. Essas diferenças são justamente as razões fundamentais que engendraram e culminaram na crise das elites brasileiras. A elite paulista tem se mostrado incapaz de gerar ou gerir plenamente a cidade em que habita.

Ao se comparar a região do Morumbi com outros bairros de elite contemporâneos percebem-se as graves conseqüências da falta de um planejamento da paisagem que considere as características morfológicas do suporte natural. Para tanto foram comparados os setores do Morumbi que estão sendo contruídos sem qualquer planejamento, como a Vila Andrade e a área da Avenida Giovanni Gronchi, com uma área planejada, o Projeto Panamby. Foram estabelecidas, ainda, outras comparações com as regiões de Alphaville, a oeste de São Paulo, e a Barra da Tijuca, ao sul do Rio de Janeiro. A comparação tem o objetivo de enfatizar as vantagens de um planejamento prévio que considere a adequação do modelo e do desenho urbanísticos ao meio e ao sítio⁷ existente.

A escolha dessas áreas para o desenvolvimento de comparações obedeceu aos seguintes critérios:

- a. essas várias regiões apresentam quadros distintos com relação ao nível de sofisticação de planejamento e de controle do Estado e dos vários agentes produtores do espaço urbano;
- b. elas também diferem quanto à morfologia de seus respectivos sítios;
- c. são áreas urbanizadas nos anos setenta e oitenta, portanto, contemporâneas;
- d. atendem à classe média alta e classe alta;
- e. implantam-se sobre terrenos vazios, ou pouco urbanizados;
- f. nessas áreas os conflitos entre os modelos de urbanização, os interesses dos empreendedores e as características do sítio ficam bastante patentes.

⁷ Define-se "sítio" como uma porção delimitada do território: no caso específico, como a área urbanizada da cidade com todas suas características naturais.

1.2 A QUESTÃO

A cidade é um patrimônio edificado monumental e com dimensões físicas e culturais fundamentais para a sociedade que a habita. Esse patrimônio deve passar de geração para geração sendo incorporado, reinterpretado ou transformado conforme suas possibilidades de adaptação às mudanças históricas. Milton Santos chama atenção para a diferença entre espaços urbanos “plásticos” e “rígidos”⁸. Ele chama de espaços “plásticos” aqueles que, mantendo o mesmo conjunto de objetos edificados, são capazes de abrigar novos usos, novas atividades, incorporando modificações graduais sem perder sua continuidade histórica, sua unidade e significado cultural. Espaços “rígidos” são aqueles concebidos para fins específicos, detalhadamente determinados pelas funções que encerrarão e, portanto, provavelmente incapazes de servir a qualquer outra função quando a atividade a que se destinam desaparecer.

Acredita-se que a diferença fundamental entre esses espaços urbanos reside nos espaços livres públicos. Caso se continue a construir a cidade sem qualquer preocupação com a qualificação dos espaços livres, o resultado será a construção de espaços urbanos rígidos que perderão sua razão de ser e as suas poucas qualidades em apenas alguns anos.

A falta de projetos para os espaços livres urbanos (públicos e privados) que considerem as questões socioculturais e ambientais nas escalas adequadas produz uma cidade sem qualidades ambientais, funcionais e estéticas fundamentais.

Reafirma-se a importância de um planejamento urbano comprometido com as questões paisagísticas como forma de controle e otimização de recursos financeiros e naturais capaz de gerar paisagens urbanas mais qualificadas e duradouras.

→ O desenho da paisagem urbana deve estar diretamente comprometido com o aproveitamento dos elementos e sistemas naturais do sítio sobre o qual se assenta.

Sabe-se que, em sítios complexos, a urbanização deve reservar situações de encostas e fundos de vales como áreas livres. A própria legislação federal estabelece que áreas com declividades superiores a 30%, terrenos alagadiços e ao longo de águas correntes e dormentes deverão permanecer livres de edificações⁹. **A chave para o aproveitamento adequado de sítios complexos reside na capacidade de estabelecer desenhos e usos apropriados para os espaços livres públicos ou privados.**

⁸SANTOS, Milton. **Técnica, Espaço, Tempo. Globalização e Meio Técnico-Científico Informacional**. São Paulo: Hucitec, 1994. pág.76

⁹Lei Federal N.6.766, de 19 de dezembro de 1979, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências.

A legislação urbanística atual determina a reserva de áreas livres públicas para os loteamentos urbanos¹⁰ sem contudo estabelecer padrões mínimos de localização e qualificação. Essas áreas acabam sendo abandonadas, invadidas ou privatizadas arbitrariamente, num processo que reflete o desinteresse da sociedade em transformá-las em espaços públicos qualificados e bem mantidos.

No Brasil não existe, salvo raras exceções, qualquer preocupação, tanto do Estado como da iniciativa privada, acerca da qualidade da paisagem urbana gerada.

Para que se possa incorporar adequadamente as condicionantes do sítio urbano, há que se que refletir e projetar sobre escalas e questões que normalmente fogem do controle dos agentes e investidores urbanos comuns, escalas nas quais o Estado teria o poder e a responsabilidade de agir.

A análise dos espaços livres urbanos liga-se diretamente ao significado dos espaços livres públicos. A estruturação de um sistema qualificado de espaços livres públicos só é possível quando as relações sociais entre as diferentes classes sociais, hegemônicas e não hegemônicas, estejam claramente estabelecidas. A condição fundamental para que o espaço livre público exista e permaneça é que ele assuma algum significado cultural ou social.

As soluções baseadas na exclusão ou segregação das classes não hegemônicas são pobres e esquemáticas, baseadas na criação de espaços "rígidos" monofuncionais. Essas soluções conservadoras e "elitistas" criam as condições para a existência de um sistema de áreas livres, mas não lhes confere significado urbano.

¹⁰A Lei Federal N.6.766, de 19 de dezembro de 1979 estabelece a reserva de um mínimo de 35% da área loteada como área pública. A Lei Municipal N.9.413-de 30 de dezembro de 1981 vai além, estabelecendo a doação de 40% da área total para o poder público, detalhando essa reserva, estabelecendo que "da área total, objeto do loteamento, serão destinados, no mínimo: a) 20% para vias de circulação de veículos; b) 15% para áreas verdes; c) 5% para áreas institucionais."

1.3 O ESTUDO DE CASO - A REGIÃO DO MORUMBI

Em situações de clandestinidade, como nas nossas vastas periferias, onde as normas e o zoneamento são desconhecidos, a situação de miséria e carência dificulta qualquer discussão de mérito qualitativo do cenário urbano. Pode-se imaginar que a falta de qualidade da cidade produzida é consequência dessa falta total de normas, planejamento e recursos, ou que nas situações urbanas nas quais os recursos disponíveis sejam abundantes, a legislação seja respeitada e o Estado (como aparato institucional) se faça presente, a qualidade da paisagem urbana esteja automaticamente garantida.

Para trabalhar essa questão, selecionou-se como suporte empírico do trabalho a margem oeste do Rio Pinheiros, a região do Morumbi e da Avenida Giovanni Gronchi. Mais exatamente uma área com cerca de 3200 ha (4000 m. de largura e 8000 m. de extensão) delimitada pelo Rio Pinheiros a leste, Avenida João Dias ao sul, Avenida Francisco Morato ao norte, incluindo o espigão da Avenida Giovanni Gronchi a oeste.

A sua urbanização mais sistemática foi iniciada nos anos 50, entretanto ainda nos anos 90 podem-se observar características e problemáticas interessantes para a exemplificação das questões abordadas por este trabalho.

Como principais características urbanísticas da paisagem da região do Morumbi salienta-se que a área apresenta :

- a. um processo de ocupação e loteamento realizado em etapas que não foi capaz de conciliar-se com a topografia acidentada e a falta de articulação (e visão) dos empreendedores, gerando um traçado viário descontínuo e com vários pontos de estrangulamento, agravado por uma quase total falta de planejamento viário pelo Estado. Ruas íngremes demais, lotes de difícil ocupação e grandes obras de desmonte de morros e aterros de vales são a manifestação visível da inadequação dos modelos e traçados;
- b. os problemas relativos à impermeabilização do solo articulam-se com os problemas relativos à erosão do solo. Grande parte dos terrenos desocupados encontra-se desmatada, com o solo exposto às chuvas¹¹. A impermeabilização aumenta o volume d'água despejado nos córregos e vales, além de diminuir o tempo despendido pela água no seu trajeto para os fundos de vales e córregos. Esses vales e córregos por sua vez estão assoreados pela grande quantidade de solo proveniente dos terrenos nus¹² e das áreas de despejo de terra (proveniente dos desmontes dos morros). A topografia da área agrava a situação, pois "outro fator a ser considerado, com relação ao transporte de solo é a declividade do terreno. A remoção de partículas por erosão passa a ser 2,5 vezes maior quando a inclinação do terreno é duplicada"¹³. A área estudada apresenta declividades bastante

¹¹BRANCO, Samuel M. e Aristides A. Rocha. **Elementos de ciências do ambiente**. São Paulo: CETESB/ASCETESB, 1987. "A presença de uma cobertura vegetal constitui o mais importante fator de proteção do solo contra erosão. Por exemplo, foram feitas observações na cidade de Zanerville, nos Estados Unidos, segundo as quais, em um período de 9 anos não houve qualquer alteração nos solos de zonas cobertas por matas e muito pouca erosão nas pastagens (capim) enquanto que em solos nus verificou-se transporte de uma camada média de 2,5 cm de solo." pág. 71

¹²MORETTI, Ricardo de Souza. **Loteamentos: Manual de recomendações para elaboração de projeto**. São Paulo: IPT, 1986. "Em São Paulo, ao nível regional, os dados são ilustrativos. O volume de terra retirado anualmente dos nos Tietê e Pinheiros, em obras de desassoreamento, situa-se entre 5 e 10 milhões de metros cúbicos (esse volume é comparável, por exemplo, ao volume das obras de terra da barragem de Ilha Solteira). Grande parte desse material é proveniente dos loteamentos executados nas áreas de declividade acentuada, ... que estão submetidos a intensos processos de erosão." pág. 25.

¹³BRANCO, Samuel M. e Aristides A. Rocha, 1987, op. cit., pág 70.

?
falta algo

- c. os terrenos particulares ou privados que permanecem ainda desocupados acabam transformando-se em áreas de despejo ou retirada de terra, sendo que o entulho das obras é abandonado em qualquer parte. Encostas com desmoronamentos e terrenos erodidos com voçorocas são freqüentes;
- d. as qualidades paisagísticas mais apreciadas na região: a grande distância entre os edifícios e a presença da vegetação são, muitas vezes, conseqüências da falta de consolidação da paisagem, da presença significativa de terrenos ainda não edificados. Grande parte da vegetação ainda existente está nesses terrenos, e é deles que se têm as melhores visuais da região.
- e. os espaços públicos apresentam-se muito mal cuidados: praças, ruas e calçadas parecem abandonadas. As calçadas, quando existem, são estreitas e normalmente não apresentam arborização alguma. Muitas das áreas reservadas para a implantação de praças permanecem terrenos baldios, invadidas por favelas ou aproveitadas como área de despejo de entulho e lixo. As poucas praças e os raros jardins públicos implantados estão abandonados, com bancos, caminhos e canteiros mal cuidados transformando-se em matagais. Esse descuido é menor nas proximidades do Palácio dos Bandeirantes ou da área do Jôquei Clube, talvez por serem áreas mais "nobres", visíveis às visitas oficiais (do governo) ou por estarem mais segregadas, como será visto adiante;
- f. o pedestre ou mesmo o motorista que percorre a região da Giovani Gronchi, do Jardim Morumbi, da Vila Andrade, do Jardim Sílvia ou do Real Parque verá, ao longo das ruas, calçadas sujas e mal cuidadas, muros altos e portões de garagens. Árvores? Só os eucaliptos nos terrenos baldios. Jardins? Escondidos atrás dos muros, reduzidos a floreiras sobre lajes e limitados aos sombreados corredores laterais;
- g. o Zoneamento admite, para toda a área, inclusive nas ZI¹⁴, condomínios horizontais fechados (R3-03) que voltam as entradas para uma das vias que lhe dão acesso, acabando por criar longos e altos muros por quadras inteiras de bairros residenciais, o que torna a rua monótona e esvazia a vida das calçadas;

parciais
calçada, pela localização
em vias, não há o
caminho de pedestre dentro
da propriedade privada

¹⁴ Foram consultadas: a Lei n. 11.605, de 12 de julho de 1994, que "Dispõe sobre a criação da subcategoria de uso residencial R3-03, conjunto residencial - vila e dá outras providências." e o Decreto n. 34.740, de 7 de dezembro de 1994, que "regulamenta a Lei nº 11.605, de 12 de julho de 1994, que por sua vez cria a sub-categoria de uso R3-03, conjunto residencial horizontal - vila e dá outras providências".

- h. o Zoneamento estabelecido pela Prefeitura, a principal peça da legislação urbanística e edilícia, não é capaz de determinar regras e parâmetros que evitem graves problemas urbanísticos conseqüentes da inadequação dos elementos edificados em relação às características morfológicas do sítio sobre o qual se assentam, e dos conflitos entre os próprios elementos edificados;
- i. as Zonas 1 (uso estritamente residencial, de densidade baixa), mesmo apresentando apenas residências isoladas, acabam resultando conjuntos pouco homogêneos ou articulados. Um dos problemas observados é que, diante da expressiva declividade do terreno, mesmo as casas apresentam soluções formais muito díspares, pois ora retiram grande quantidade de solo, "afundando" a construção em relação aos vizinhos, ora fazem altos muros de arrimo ou lajes, criando grandes volumes edificados nos alinhamentos dos lotes. Esses verdadeiros "edifícios", mesmo que a lei não permita, algumas vezes acabam abrigando funções como garagens, quadras esportivas cobertas e, em alguns casos, são tratados como parte da edificação. Piores foram as situações observadas em locais em que essas lajes e suas estruturas criaram verdadeiras cavernas, depósitos onde o entulho e o terreno abandonado agridem e sombreiam os lotes vizinhos sem nenhum cuidado com a paisagem;
- j. nas Zonas 2 (uso predominantemente residencial de densidade demográfica baixa) e nas Zonas 3 (uso predominantemente residencial de densidade demográfica média) é permitida a construção de subsolos para garagens em quase todo o lote, respeitando-se apenas o recuo de frente que, muitas vezes, é utilizado para vagas de estacionamento para visitantes. Assim, grande parte dos recuos e da área não ocupada pela torre de apartamentos, propriamente dita, é na realidade uma laje de cobertura para as garagens em subsolos. Essas áreas internas dos lotes são super equipadas¹⁵ por quadras, piscinas e quiosques, mas não apresentam vegetação de porte, sendo que as árvores são raras. Nessas zonas, admitem-se altos edifícios de apartamentos ou casas isoladas lado a lado em situações onde o terreno é muito acidentado, resultando casas afundadas entre altos volumes de garagens, impedidas de receber sol. Observam-se várias ruas onde esses volumes de estacionamentos, as casas, altos muros de arrimo e "pedaços" remanescentes de morros sucedem-se aleatoriamente.

¹⁵MACEDO, Silvio Soares. **São Paulo, paisagem e habitação verticalizada. Os espaços livres como elementos de desenho urbano.** São Paulo: Tese de doutorado, FAU-USP, 1987.

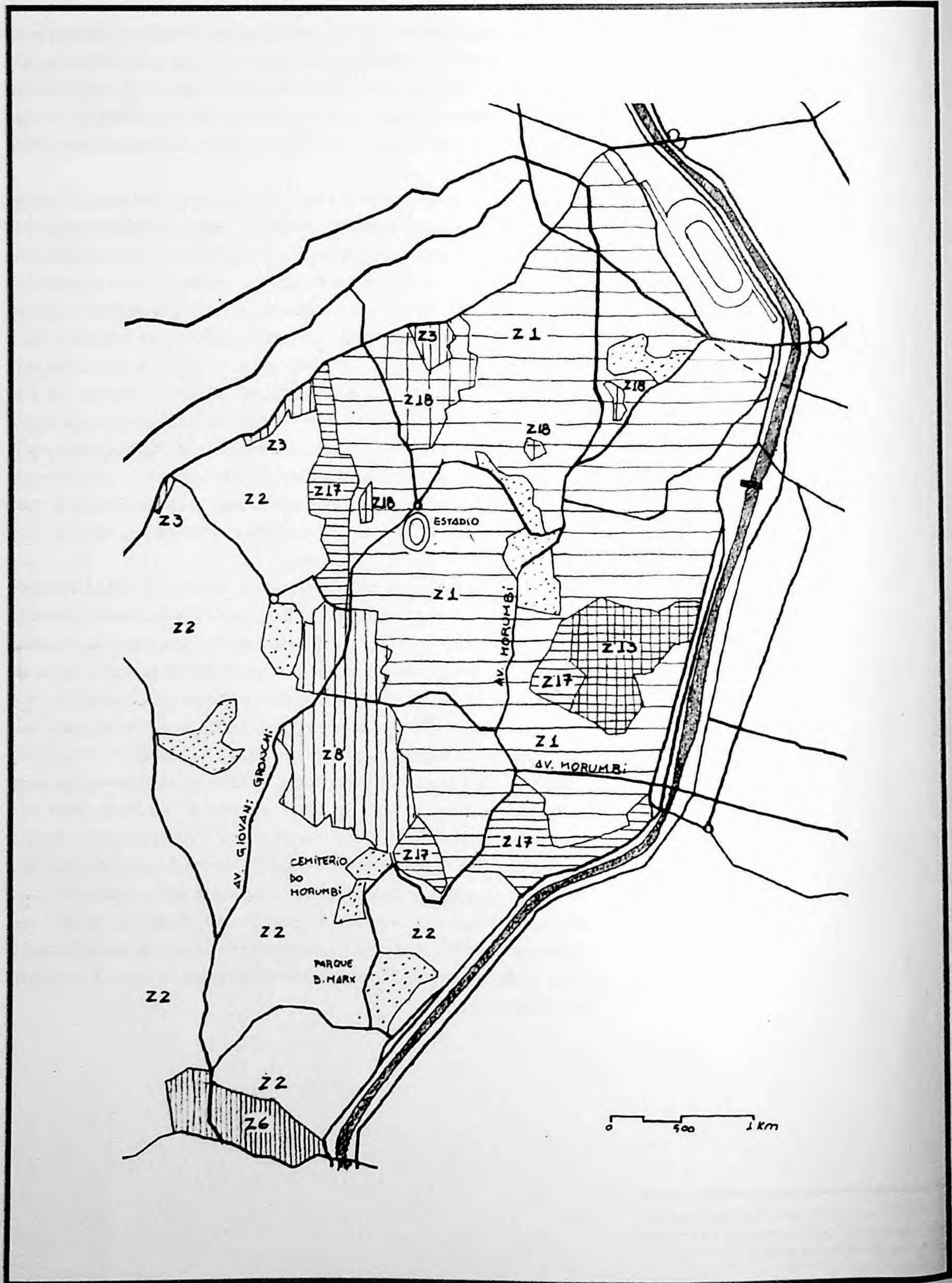


fig. 4

A área estudada abriga a maior área contínua de Z1 de São Paulo e várias áreas delimitadas como zonas de transição ou de exceção em seu interior ou em sua borda, as Z13, Z17 e Z18. Ocorrem ainda áreas de maior densidade como as Z3, uma zona especial como a Z8 (a Favela do Paraisópolis), uma parte da Z6 (zona industrial) e áreas de Z2.

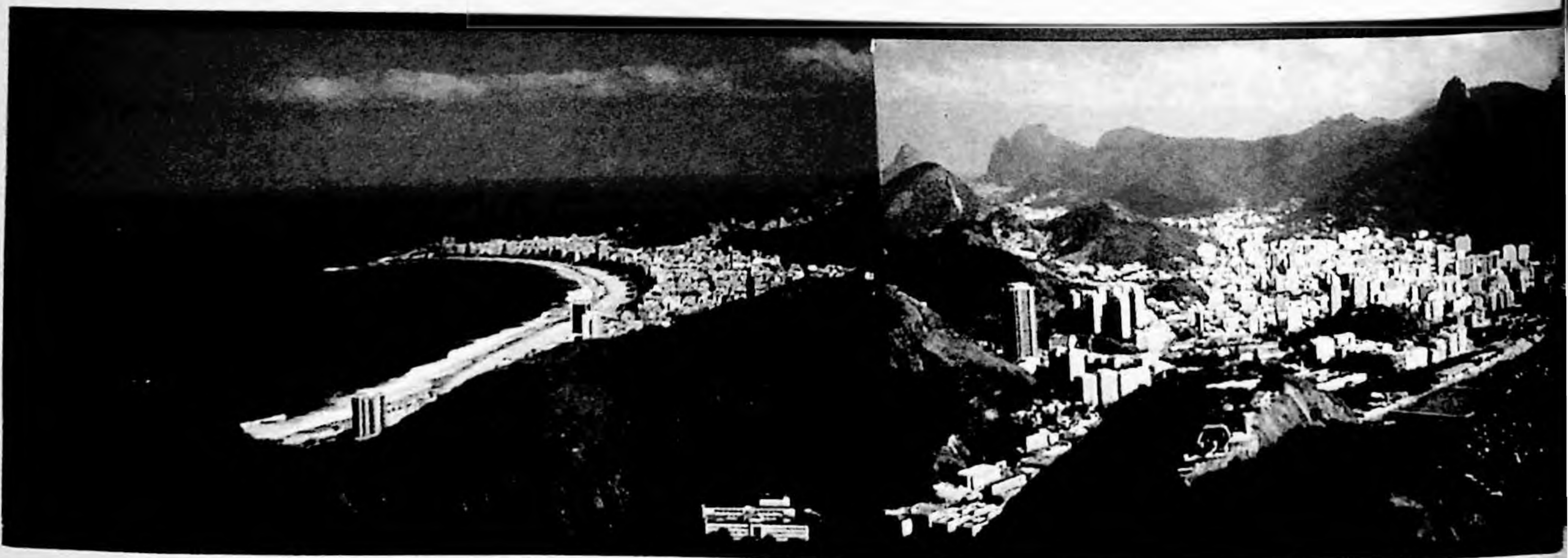
- k. na Zona 6 (uso predominantemente industrial), embora existam algumas indústrias, é flagrante o predomínio de serviços, especialmente escritórios de grandes empresas. Verificam-se áreas de topografia bastante acidentada ou mesmo de várzeas sujeitas a alagamentos, inadequadas para o assentamento de indústrias.
- l. a Zona 8-029¹⁶ (usos especiais), delimitada para a Favela do Paraisópolis, pretendia congelar a área, estabelecendo condições de uma saída negociada da população favelada. Contudo acabou por desvalorizar a área, dificultando a negociação dos terrenos abrangidos pela zona, que poderiam ter sido comprados por particulares. O Zoneamento acabou estimulando, consolidando e expandindo a Favela do Paraisópolis, que hoje é um dos maiores e mais populosos bairros miseráveis da metrópole;
- m. a Zona 13 (uso predominantemente residencial de densidade demográfica média), que abrange parte do Real Parque, estabelece coeficientes de aproveitamento bastante superiores aos da Zona 2 e ligeiramente menores que os da Zona 3¹⁷, não diferindo dessas ao repetir as desastrosas conseqüências de uma verticalização densa em encostas com declividades de até 70%;
- n. as Zonas 17 (uso predominantemente residencial, sendo permitido comércio e serviços de âmbito local) e as Zonas 18 (uso predominantemente residencial, sendo permitido comércio e serviços de âmbito local e diversificado) pouco diferem entre si, pois são basicamente zonas de transição para defesa das Zonas 1, restringindo usos, mas trabalhando com as mesmas taxas de ocupação e coeficientes de aproveitamento das Zonas 1 e 2. Essas zonas distribuem-se sem qualquer preocupação urbanística, atendendo a interesses negociados entre proprietários dos terrenos e Câmara dos Vereadores, o que permite a implantação de exceções formais e funcionais que nada acrescentam à qualidade da paisagem e freqüentemente agravam problemas de conflitos viários e paisagísticos.

Todos esses aspectos confirmam a complexidade da região do Morumbi, o que a torna um dos setores mais representativos da metrópole paulistana, e também contribuem para a verificação das questões e hipóteses discutidas neste trabalho.

¹⁶ Estabelecida pela Resolução da Comissão Normativa de Legislação Urbanística- CNLU/025/92

¹⁷ Para o uso R2.2 "habitações agrupadas verticalmente observando recuo de 3m em relação às divisas laterais do lote", e R3.01 - "conjunto residencial com área de lote ou lotes igual ou inferior a 20.000 m² ou aquele com 400 habitações ou menos", ou seja, para torres de apartamentos, o coeficiente varia do seguinte modo:

Coef. aprov.	zona2	zona3	zona4	zona13
R2.2	1,0	2,5	3,0	1,0
R3.01	1,0	2,5	3,0	2,0



O estudo crítico da paisagem urbana requer a explicitação dos conceitos e fundamentos que nortearam este trabalho. Abordou-se a paisagem urbana com as preocupações e com o instrumental da área do conhecimento do arquiteto e do paisagista.

É impossível descrever qualquer cidade sem considerar a fisiografia do seu suporte. As características dos elementos naturais e seus sistemas emprestam personalidade para as cidades, tornando-as singulares. Não se pode desconsiderar outras condicionantes históricas, econômicas, culturais e políticas; contudo é forçoso admitir que o meio físico será sempre condicionante do desenho de qualquer área urbanizada.

Mesmo nas metrópoles, o sítio sobre o qual elas se desenvolvem acaba por condicionar seu desenho. Não se pode entender a Cidade de Nova Iorque sem a Ilha de Manhattan e o Rio Hudson, já que suas pontes são monumentos ao esforço humano da transposição; não se pode dissociar a Cidade do Rio de Janeiro da Baía de Guanabara ou dos seus morros; a Cidade de Paris do Rio Sena; Londres do Rio Tâmesa; ou imaginar a Cidade de Salvador sem a Baía de Todos os Santos e a divisão entre "a cidade alta" e "a cidade baixa" superada pelo Elevador Lacerda e pelas ladeiras.

O sítio, mais que qualquer outro elemento, estabelece a característica original, sua singularidade, a "quintessência da personalidade da cidade". Esse princípio questiona muitos dos modelos de urbanização elaborados, desconsiderando as características e peculiaridades de seu suporte físico.

fig 5

É impossível descrever qualquer cidade sem considerar a fisiografia do seu suporte. As características dos elementos naturais e seus sistemas emprestam personalidade e tornam as cidades singulares.



2.1 PAISAGEM E MORFOLOGIA

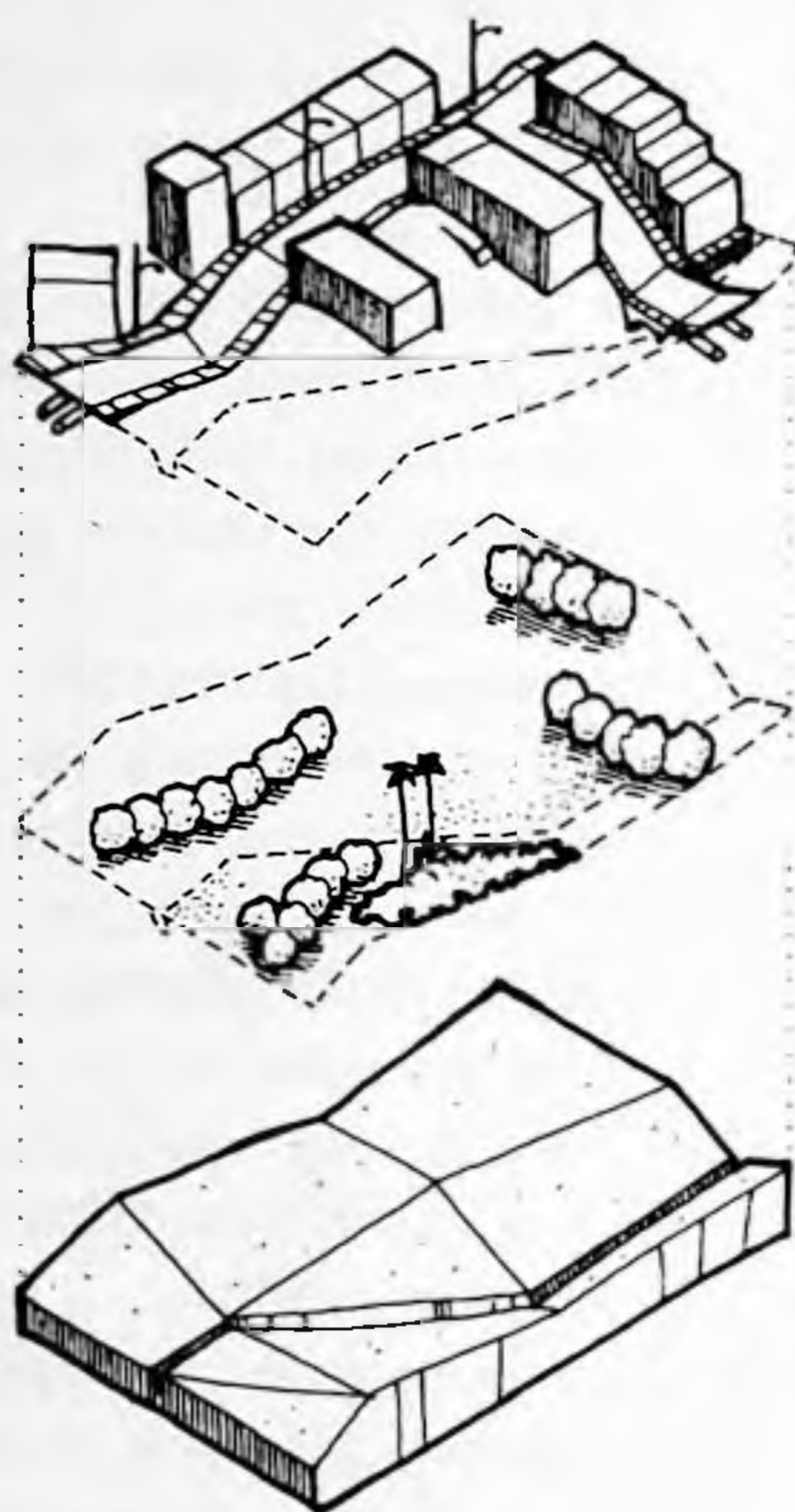


Fig. 6
A paisagem pode ser entendida como a materialização histórica da relação dinâmica entre os elementos e sistemas Naturais e Fabricados.

¹⁸SANTOS, Milton. **Da Sociedade à Paisagem: O Significado do Espaço do Homem**. São Paulo: apostila. FAU-USP, 1978.

¹⁹Por objetos naturais entende-se todo o conjunto de elementos não fabricados pelo homem, embora possam ser por ele manipulados, tais como o solo, a água, o ar e a vegetação. Tais objetos organizam-se segundo certas lógicas e processos que configuram um desenho dinâmico. Assim, o suporte físico sobre o qual o homem intervém encontra-se em contínua mudança, permanentemente modificado pela dinâmica de cada um dos sistemas que o compõem. O ritmo dessas modificações pode ser lento em situações de equilíbrio, mas pode se acelerar quando esse equilíbrio é rompido. Pode-se dizer que os escoregamentos de encostas, a erosão e o processo de assoreamento dos rios dão dimensões catastróficas aos processos extremamente lentos ou sazonais dos elementos naturais como as chuvas e enchentes periódicas. Suas características podem ser modificadas pela ação humana, contudo, continuarão a condicionar e a restringir as possibilidades do desenho pretendido pelo homem. Por objetos fabricados entende-se todos os objetos observáveis que não existiram sem que o homem os tivesse fabricado, tais como os edifícios, as ruas, os muros de arrimo, as adutoras, as redes de abastecimento de água, luz e esgoto, enfim, todo o mobiliário e todo o patrimônio urbano construído. Esses objetos também encontram-se em permanente modificação pelo seu contínuo processo de deterioração ou até mesmo pela dinâmica da própria sociedade que os fabrica. O tempo é um dado fundamental para a análise da relação dos elementos, pois seu equilíbrio não é estático e assume dimensão histórica. As cidades, como se fossem organismos vivos, estão em permanente processo de edificação, demolição e reedificação, alterando-se usos, significados e papéis de cada parte que as compõem; assim, a variação do ritmo dessas modificações é determinada pela própria história da sociedade que as habita. Pode-se afirmar que, quando se trabalha com a paisagem urbana, a dinâmica e o equilíbrio dos Sistemas Naturais passam a ser determinados pelo homem, por consequência das suas intervenções.

²⁰SITTE, Camillo. **Construcción de ciudades segun principios artisticos**. Barcelona: Gustavo Gili, 1980.

²¹MOUGHTIN, James Clifford. **Urban Design: street and square**. Oxford: Butterworth Architecture, 1992.

Partindo-se de uma definição dada por Milton Santos - "A Paisagem é a combinação de objetos naturais e de objetos fabricados, isto é, objetos sociais e... o resultado da acumulação da atividade de muitas gerações"¹⁸ - entende-se a paisagem como a combinação de dois conjuntos de objetos, os naturais e os fabricados, ao longo do tempo¹⁹.

Por uma questão metodológica do trabalho, optou-se pelo termo "elemento" em vez do termo "objeto", pelo sentido de ser parte de um todo (o conjunto da paisagem e o conjunto dos elementos fabricados ou naturais); e pelo termo "sistema" como conjunto de elementos articulados em diferentes níveis e escalas.

Assim, a paisagem pode ser entendida como a materialização histórica da relação dinâmica entre os elementos e sistemas naturais e fabricados.

Entende-se a **Morfologia da Paisagem** ou o **Desenho Urbano** como o arranjo, a distribuição dos vários elementos e sistemas no espaço; a forma, o desenho assumido por esses elementos e os espaços por eles delimitados e qualificados. Portanto é fundamental salientar que o desenho urbano necessariamente incorpora as características do sítio urbano, dos elementos e dos sistemas naturais.

Também é possível entender o **Desenho Urbano** como o ato de projetar a cidade, o ato de desenhar os espaços e elementos fabricados, dispendo-os com determinadas intenções. O urbanista Cliff Moughtin salienta que nos dias de hoje o Desenho Urbano ainda pode ser entendido como foi descrito por Camillo Sitte em 1889²⁰. Moughtin distingue que, enquanto a arquitetura lida com espaços estruturados por paredes, colunas, lajes e vãos, o desenho urbano lida com a quadra, a rua, os edifícios, que delimitam e qualificam os espaços públicos das cidades²¹.

2.2. O MEIO AMBIENTE

O entendimento do termo "ambiente" é comprometido pela distinção entre os termos "ambiente" e "paisagem", do mesmo modo que a distinção entre problemas ambientais e paisagísticos. A própria noção de "paisagem" é uma construção humana, cultural: para se ter uma "paisagem", é preciso que se tenha pelo menos o observador, o homem. Já o termo "meio ambiente" pode ser entendido como o conjunto de condições naturais que atuam sobre os organismos vivos e os seres humanos. Sabe-se que alguns autores incluem entre as "condições naturais" as instituições humanas, o Estado, a cultura, os meios de produção e suas tecnologias, entre outros, mas essa incorporação parece mais confundir que esclarecer. A "paisagem" lida com os "objetos" e as manifestações visíveis, o "meio ambiente" considera igualmente os seres e os mecanismos invisíveis. A "paisagem" pressupõe um observador e, portanto, sua bagagem cultural e acuidade, portanto, a "paisagem" é uma construção cultural. O "meio ambiente"²² existe para qualquer ser vivo, independente do seu entendimento. É, portanto, uma construção biológica. Não existe "meio ambiente" se não existir vida, não se pode falar sobre "meio ambiente" lunar nem falar sobre "paisagem" se não existir observador consciente - o homem. Não se pode falar da paisagem dos ursos, por exemplo. Assim, mesmo quando o homem não havia chegado à Lua, mas já recolhia suas primeiras imagens, podia-se falar sobre a "paisagem" lunar.

O Paisagismo, como é entendido aqui²³, trabalha com esses dois campos do conhecimento: o ambiental e o da paisagem, ambos analisados e considerados para o projeto dos espaços livres. A Piazza Del Campo em Siena, na Itália, é um espaço de encontros e eventos e, ao mesmo tempo, cumpre importante papel no sistema de drenagem da cidade. Essa praça é uma síntese ideal dos dois universos do conhecimento que se comprometem e se encontram nos espaços livres urbanos.

Esse compromisso entre a questão ambiental (ecológica) e a paisagística (cultural) é fundamental para que se possa viabilizar qualquer projeto urbanístico. A interdisciplinariedade é fundamental, pois as abordagens parciais tendem ao empobrecimento e ao fracasso.

²²O conceito de "meio ambiente" assume diferentes interpretações para diferentes áreas do conhecimento. Biólogos, geógrafos ou antropólogos têm entendimentos diversos sobre o significado do termo. Registra-se aqui o entendimento mais adequado a este trabalho e o que se acredita ser o mais freqüente entre os arquitetos.

²³Como comparece nas discussões e no trabalho desenvolvido junto ao Grupo de Disciplinas Paisagem e Ambiente - GDPA da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo - FAUUSP

2.3 A URBANIZAÇÃO E A CRISE AMBIENTAL - UMA APROXIMAÇÃO À QUESTÃO.

²⁴ADAMS, Robert McC. **A história natural do urbanismo.** in **A humanização do meio ambiente.** Simpósio do Instituto Smithsonian. São Paulo: Cultrix, 1972. "Para começar, excetuando-se os capítulos mais recentes da história urbana, as cidades não foram fatores determinantes do aumento da população, mas causaram grandes perdas humanas. Não podemos afirmar com certeza que a vida urbana no período pré-industrial estava normalmente associada com taxas mais baixas de nascimentos, mas não resta dúvida de que as taxas de mortalidade urbana eram muito mais altas do que as taxas de mortalidade rural, antes da introdução recente de medidas assegurando a saúde pública. A densidade cada vez maior e a concentração das povoadas, em relação às técnicas primitivas de saneamento e outros meios de controle dos focos de doença, só poderia levar a maiores perdas humanas determinadas por epidemias, e também um aumento da taxa de mortalidade, especialmente de recém-nascidos e crianças, como uma característica normalmente predominante. O crescimento das cidades e mesmo a continuidade de sua existência, dependiam sempre, portanto, de um influxo de população advinda dos distritos rurais e de cidades menores." pág. 51

²⁵LAURIE, Michael. **Introducción a la arquitectura del paisaje.** Barcelona: Gustavo Gili, 1983. "Así, dentro de una teoría de la arquitectura paisajista que se ajuste a este nuevo planteamiento, conviene que comprendamos los procesos naturales que componen y han estructurado el paisaje o del entorno, así como la forma en que esto se percibe. Un paso más, y vemos la necesidad de una metodología para el análisis, la evaluación, la síntesis y la resolución del problema. Y, por último, se requiere una técnica que perfilé la solución, para que ésta pueda llevarse a la práctica. La técnica de la planificación conlleva procedimientos políticos y económicos; el diseño conlleva cultivo y construcción." pág. 18

²⁶OPIE, John. **Renaissance Origins of the Environmental Crisis.** London: Environmental Review, 3-17, Spring, 1987. "Renaissance man was characterized by his self-assurance; he was not defeated by environmental disaster, institutional decline, and spiritual decay, but emboldened by them. The medieval concept that individual persons belonged to a larger community, both natural and supernatural disappeared. Huizinga concludes: "Modern (Renaissance) culture has developed the idea that it is beneath human dignity to serve anyone or anything," be it God or nation, fellow man or natural harmony."

²⁷KRAUSE, Gustavo. **A bússola da subversão ambiental.** São Paulo: Folha de São Paulo, 2 de junho de 1996. "De repente, a humanidade está colocada diante de uma "esquina civilizatória". Tem que escolher um rumo na direção de um novo projeto. Até aqui, uma coisa salta aos olhos: fomos capazes de desmentir as profecias de penúria, isto é, o engenho humano foi capaz de produzir e acumular riquezas em escala inimaginável. Esta é a coluna contábil do ativo. Do outro lado, na coluna do passivo, estão dois registros dramáticos: o que demonstra um monumental custo ambiental expresso nos indicadores da degradação dos recursos naturais e outro que revela um custo social expresso pelo contingente majoritário de excluídos

Ao longo de toda a história das urbanizações, a saúde pública sempre foi problema para os administradores das cidades²⁴; contudo a escala e a natureza dos problemas de saúde das cidades contemporâneas são inéditas. As enchentes, o comprometimento dos mananciais, das águas, os ratos, os mosquitos, as epidemias são problemas urbanos desde as primeiras aglomerações humanas. As soluções e as tecnologias para enfrentar esses problemas vêm evoluindo, bem como suas escalas e sua complexidade.

Michael Laurie²⁵ salienta a importância e o valor do solo como bem coletivo e a conseqüente importância política e social do planejamento de seu uso. Contemporaneamente, busca-se o entendimento dos processos naturais para que se possa lidar melhor com os problemas e as conseqüências da aglomeração urbana e a alteração dos ciclos naturais do meio habitado.

Passou-se a perceber os ciclos naturais que permanecem na cidade, o ciclo das águas, o comportamento dos ventos, o papel da arborização urbana, novos modos de tratar o lixo, novas tecnologias, novos combustíveis, novos valores que levam a novos comportamentos. As palavras de ordem são "reciclar" materiais, "recuperar" paisagens degradadas, "economizar" energia e recursos, avaliando o impacto de cada ação humana sobre o meio em que vivemos para viabilizar o desenvolvimento "sustentado".

Essa nova postura é possível pela superação da visão ocidental tradicional que descendia do humanismo renascentista²⁶ e pelo início da luta pela afirmação de novos valores sociais em oposição aos valores monetaristas estabelecidos. Dessa difícil luta depende a sobrevivência do homem nas nossas cidades e na terra.

Embora suas atitudes ainda repitam velhos erros, as autoridades começaram a mudar seu discurso nas últimas décadas. Atentos à mudança de postura das elites urbanas em relação às questões relativas ao meio ambiente, os representantes do Estado e dessas elites começam a defender novas prioridades na gestão da cidade. "Quem parar e pensar um pouco vai chegar à conclusão - para os mais conservadores uma conclusão aterradora e para os mais sensíveis uma conclusão desafiadora - de que o saber ambiental e sua projeção política - o ambientalismo - são as mais subversivas das questões com que a humanidade se defronta ao longo de sua evolução histórica"²⁷.

A própria Constituição brasileira estabeleceu no capítulo VI DO MEIO AMBIENTE que *"Todos têm direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, bem de uso comum do povo e essencial à sadia qualidade de vida, impondo-se ao Poder Público e à coletividade o dever de defendê-lo e preservá-lo para as presentes e futuras gerações"*²⁸.

A preocupação ambiental, despertada pela noção da finitude dos recursos, colocou em cheque a noção de desenvolvimento que sempre se baseou na fé de que os recursos naturais eram infinitos. Contudo a velocidade da destruição supera a cada dia as previsões mais alarmistas. *"Desde a Segunda Guerra Mundial até hoje, a destruição foi maior do que em toda a história da humanidade"*²⁹.

Em um sistema capitalista, no qual o único valor é o monetário, busca-se apenas o lucro e a redução de custos, nenhuma outra condicionante cultural, moral, tecnológica ou ambiental é capaz de desviar a prioridade monetária. Desse modo, pode-se afirmar que a "questão ambiental" ainda não tem espaço nos planos e preocupações reais das empresas ou mesmo do Estado. A idéia de desenvolvimento que subsiste é a de acúmulo monetário, de capitais; qualidade de vida, condições ambientais e recursos naturais "podem ser sacrificados".

A própria noção de "desenvolvimento sustentado"³⁰, uma das bandeiras do movimento ambientalista, parece querer conciliar o lobo e o cordeiro. Num mercado globalizado e competitivo como o que vem se estabelecendo praticamente em todos os países, não há como defender romanticamente outros valores.

Nesse cenário, a "conservação" de qualquer recurso natural só pode ser conquistada por concessão ou por reserva. No primeiro caso, o espaço ou elemento a ser protegido é tão exclusivo, interessante ou significativo que parte da sociedade consegue sensibilizar o Estado ou a opinião pública para lograr sua proteção e o capital cede, perde a batalha. Assim, tomba-se a área, criam-se parques nacionais ou áreas de preservação. No segundo caso, por reserva, interessa ao capital proteger tal elemento, seja para uma exploração permanente controlada ou mesmo como reserva para uma exploração futura. A diferença entre "conservação" e "preservação" estaria justamente no fato de a conservação permitir a exploração controlada, e a preservação estar associada à noção de "intocado".

Alternativas conciliatórias podem ser defendidas, com tecnologias adequadas e estratégias que compatibilizem a exploração de determinados recursos e a sua preservação. Talvez, em alguns segmentos da economia, em alguns países, por algum tempo, por algum motivo específico, determinados ecossistemas ou paisagens possam ser protegidos, mas enquanto não ocorrer uma drástica alteração da lógica monetarista, a batalha estará sendo perdida, juntamente com as cidades e o planeta.

²⁸KURZ, Robert. **O programa suicida da economia**. São Paulo: Folha de São Paulo, 2 de junho de 1996.

³⁰VIOLA, Eduardo J. e Boeira, Sérgio L. **A Emergência do Ambientalismo Complexo Multisensorial no Brasil nos anos 80**. em IV Seminário Nacional sobre Universidade e Meio Ambiente, textos básicos. *"Uma sociedade sustentável é aquela que conserva uma parte significativa do estoque de capital natural e substitui e compensa a parte usada e com o desenvolvimento de capital tecnológico, permitindo assim o desenvolvimento das gerações futuras. Numa sociedade sustentável o progresso é medido pela qualidade de vida (saúde, longevidade, maturidade psicológica, educação, ambiente limpo, espírito comunitário e lazer nativo) em vez de puro consumo material"*.

²⁹**CONSTITUIÇÃO DA REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL**, promulgada em outubro de 1988. São Paulo: Saraiva, 1989.



fig. 7

Em maio de 1998 as cidades de Sarno, Siano, Quindici e Bracigliano, na região de Nápoles, no sul da Itália, foram palco de uma tragédia consequente da ocupação inadequada das encostas das montanhas da região. A derrubada de bosques para a construção das edificações expôs o solo que, depois de 48 horas de chuvas ininterruptas, desceu em uma avalanche de lama, invadindo as cidades, soterrando casas, arrastando carros e cobrindo áreas com mais de 2 metros de lodo. O saldo de 119 mortos em toda a região revoltou a população, inconformada com a omissão das autoridades italianas

Mesmo os ecossistemas mais estáveis e "resistentes" tendem ao colapso pela simples proximidade a áreas urbanizadas. O lixo, os esgotos, a poeira lançada no ar, o desmatamento, o envenenamento das águas não se limitam à área urbana, comprometendo todas as áreas próximas às cidades³¹. Mesmo as áreas agrícolas ou os sítios de recreio que se estabelecem ao redor das cidades tendem a destruir grande parte da diversidade vegetal e animal, substituindo bosques heterogêneos por áreas de reflorestamento, pomares ou pastos.

Para a sobrevivência das metrópoles é fundamental que sejam desenvolvidas políticas ambientais verdadeiramente comprometidas com a proteção da qualidade dos mananciais, do solo, do ar, da arborização urbana, o que levaria a melhorar as condições ambientais para o próprio homem.

³¹ ARGAN, Giulio Carlo. **História da arte como história da cidade**. São Paulo: Martins Fontes, 1993. "A natureza não está mais além dos muros da cidade; as cidades não têm mais muros mas estendem-se infinitamente, fazendo com que além de seus limites ainda seja cidade, representada não mais por casa e fábricas mas por rodovias, ferrovias, campos industrialmente cultivados. A natureza é urbanizada, integrada a cidade para compor o civilizado."

³² CAMPOS Fº, Cândido Malta. **Cidades brasileiras: seu controle ou o caos: o que os cidadãos brasileiros devem fazer para a humanização das cidades**. São Paulo: Nobel, 1989. "Como a estrutura existente, que representa enorme capital social a ser aproveitado ao máximo, foi enormemente influenciada pelas condições topográficas, o critério de economicidade levará também, se bem trabalhado, a um resultado paisagístico altamente conveniente, com acentuação de vales, colinas e espinhaços, regulação dos ventos e das linhas visuais. Com isso, será possível conciliar os objetivos de qualidade ambiental, de facilitação da capacidade de leitura e apreensão da organização estrutural do espaço de cada cidade." pág. 101

O enfrentamento das questões paisagísticas e ambientais) exige uma revisão dos modelos de urbanização e uma estratégia de distribuição e qualificação dos espaços livres urbanos. É necessário que sejam questionados e revistos os modelos urbanísticos e as várias tecnologias empregadas (transporte, saneamento, abastecimento etc.). Contudo a principal "chave" para a incorporação adequada dos elementos e sistemas naturais no contexto urbano é a consideração dos espaços livres como elementos fundamentais de projeto, de planejamento e de desenho urbano. É imprescindível que se busquem modelos urbanos capazes de incorporar o desenho do sítio, conservando a drenagem natural, preservando os mananciais, valorizando visuais e mirantes existentes, incorporando os referenciais naturais (vales e morros). Mesmo com todas essas preocupações de ordem ambiental seria possível atender aos interesses do mercado (incorporadores e compradores) e da metrópole como um todo³².

Pode-se ilustrar a questão de políticas ambientais equivocadas com a Lei Estadual de Proteção do Mananciais, promulgada em 1975. Essa lei, embora bastante correta em princípio, foi incapaz de incorporar as condicionantes econômicas e políticas das vocações estabelecidas para as áreas dos mananciais. Ao limitar a ocupação dessas áreas pelos incorporadores e investidores da elite acabou por desestimulá-los, abrindo espaço para a cidade ilegal, para a atuação dos loteadores clandestinos e seus bairros sem qualquer infra-estrutura, gerando problemas ambientais e sociais bastante complexos³³.

Não se pode considerar os problemas ambientais de uma parte da cidade sem uma discussão ambiental metropolitana ou mesmo regional. Por exemplo, mesmo que na região do Morumbi não observássemos enchentes, o solo carregado pelas chuvas para o sistema de drenagem acabaria por acarretar enchentes em outras áreas da cidade. Mesmo que na área não exista nenhuma fonte poluidora do ar, nenhuma indústria, o ar que circula no vale do rio Pinheiros carrega as partículas despejadas pelas indústrias de Santo Amaro e Capela do Socorro e o próprio cheiro do rio para dentro da área. Contudo verifica-se que a região do Morumbi apresenta melhor qualidade de ar que a média da metrópole. Cabe questionar se essa vantagem relativa deverá persistir mesmo depois da consolidação da área.

Percebe-se hoje que a questão ambiental só é enfrentada e/ou resolvida nas áreas consolidadas porque é nelas que as questões do significado e papel dos espaços livres são resolvidas pela segregação social estabelecida, policiada e eficiente³⁴.

A discussão paisagística (cultural) é a chave para entender como a questão ambiental é equacionada no país. Em síntese, como diz Maria Angela Leite, *"A cidade responde a essa rejeição recíproca entre classes sociais e poder público, exibindo uma paisagem fragmentada e desorganizada: espaços privados fortemente defendidos e espaços públicos abandonados e deteriorados"*³⁵.

Heitor Frúgoli Jr. chega a levantar uma questão "aterradora" para os urbanistas e arquitetos que trabalham com os espaços livres públicos: *"Há necessidade de novos estudos e pesquisas que possam captar melhor as especificidades de metrópoles como São Paulo e sua cultura urbana, e, ante tantas dissoluções de referências, captar se ainda há uma "cidade" em jogo, ou esferas sociais separadas, que já teriam perdido seus elos e mesmo a capacidade de reatá-los"*³⁶.

A noção de cidade não é mera decorrência da proximidade entre as edificações, mas da mudança de significado dos espaços que "restam" entre as edificações. Quando esses espaços não têm mais significado, mesmo que eles estejam presentes, é a cidade que deixa de existir, pois a noção de espaço livre é uma construção social.

³³MARICATO, Ermínia. **Metrópole na periferia do capitalismo: ilegalidade, desigualdade e violência**. São Paulo: Hucitec, 1996. "Por ocasião do Tribunal das Águas, encontro promovido em 17/11/90, pela ativa Apedema - Assembléia Permanente de Entidades em Defesa do Meio Ambiente do Estado de São Paulo, que discutiu o conflito entre habitação e mananciais, diversas entidades ambientalistas reivindicaram a remoção da população que habita a área da bacia da represa Guarapiranga. Certamente havia uma desinformação sobre a dimensão da população moradora na área da bacia, ou então despreparo a respeito do que significa remover aproximadamente 600.000 pessoas de seu lugar de moradia, em termos sociais e econômicos." pág. 29

³⁴ Ver o item 5.1. A MORTE DO ESPAÇO LIVRE PÚBLICO

³⁵LEITE, Maria Angela F. Pereira. **A natureza e a cidade: discutindo suas relações**. In: **"Natureza e Sociedade de Hoje: uma leitura geográfica"**. São Paulo: Hucitec, 1993.

³⁶FRÚGOLI Jr., Heitor. **São Paulo - Espaços públicos e interação social**. São Paulo: Marco Zero, 1995. pág. 106

2.4 As QUALIDADES DA PAISAGEM

Qualquer discussão sobre as qualidades da paisagem deve estabelecer claramente seus referenciais. Silvio Macedo¹⁷ afirma que podemos atribuir três tipos de qualidades à paisagem: ambientais, funcionais e estéticas.

As qualidades ambientais são aquelas relativas às condições dos elementos naturais (água, solo e ar) e seus ciclos. Pode-se entender as qualidades ambientais como aquelas que dão condições de vida e sobrevivência aos seres vivos: como a insolação, a qualidade do ar e das águas. Basicamente toda a ecologia contemporânea atém-se basicamente ao estudo das condições e qualidades ambientais, enfatizando a importância dos seres vivos e das ações antrópicas na construção e manutenção dessas qualidades.

As qualidades funcionais podem ser entendidas como sendo as relativas às condições operacionais da paisagem, sua utilidade. Avalia-se por esse mérito a eficiência dos elementos da paisagem no que se refere ao atendimento das demandas humanas. As qualidades funcionais são as que têm recebido maiores atenções do poder público e dos planos diretores e urbanísticos. Quando questões como densidade demográfica são abordadas pelos planos busca-se verificar: as demandas por serviços públicos, pelos equipamentos e serviços institucionais; as conseqüências relativas ao tráfego gerado, as condições do sistema viário, a oferta de sistemas de transporte público; o consumo de água e energia e a demanda conseqüente de redes de abastecimento. Existe, em alguns planos, uma preocupação com as conseqüências fundiárias e imobiliárias, nos quais tenta-se avaliar o impacto relativo à valorização do solo urbano e as conseqüências sociais e econômicas desses processos imobiliários. Todas essas preocupações dizem respeito às qualidades funcionais da paisagem urbana, já que em nenhum dos planos o termo "densidade" associa-se às qualidades formais, culturais e estéticas da paisagem.

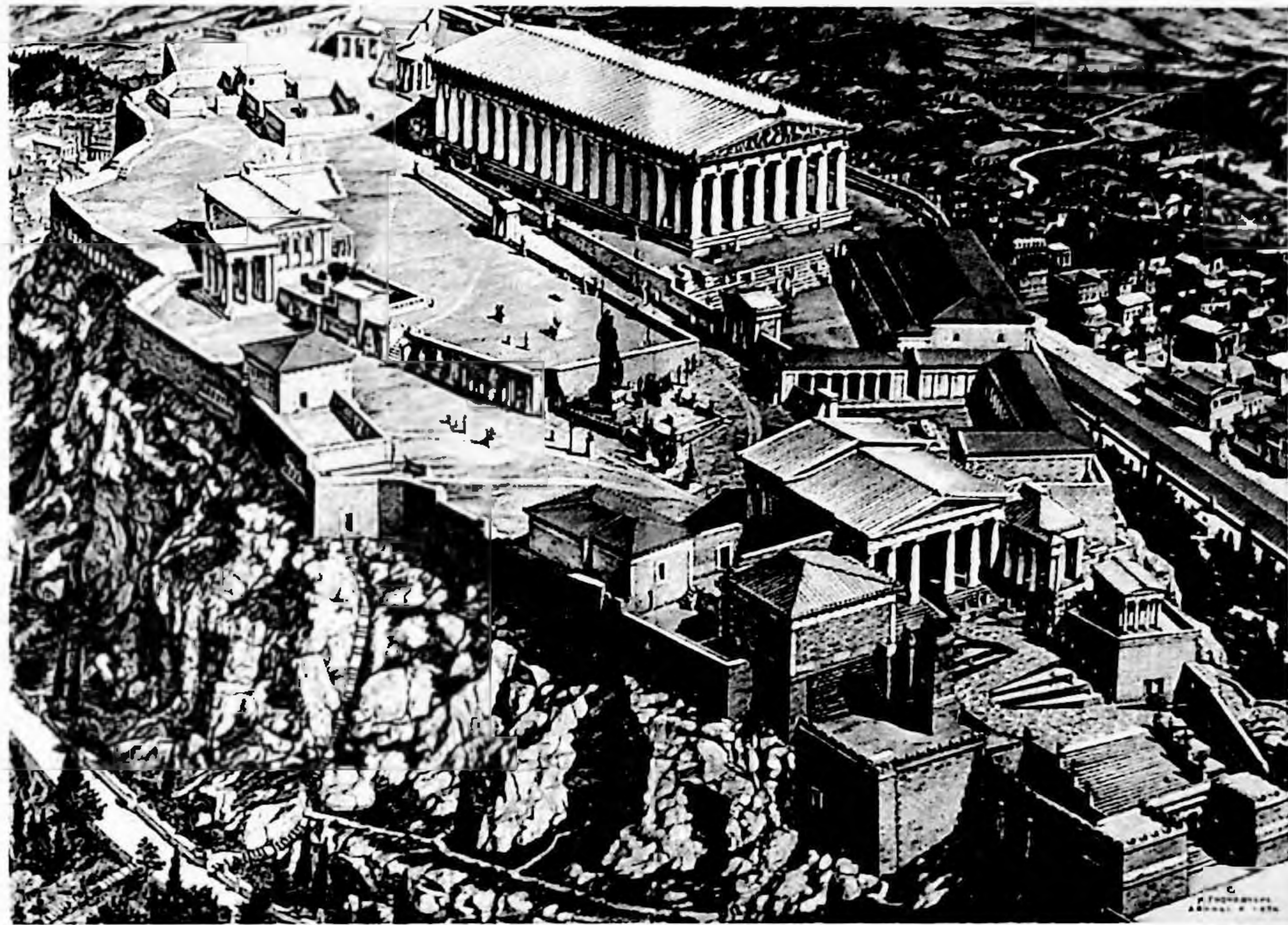
As qualidades estéticas são as que se relacionam com a dimensão cultural da paisagem. Por ser cultural, entende-se que o juízo de valor de determinada paisagem será sempre relativo a determinada comunidade, em determinado momento e sob determinadas condições. Discutir os méritos estéticos de dada paisagem é, portanto, bastante arriscado, sendo, contudo, necessário.

Selecionaram-se, para ilustrar os méritos culturais e estéticos da paisagem, duas situações urbanas totalmente distintas no tempo e no espaço, mas igualmente belas: a Acrópole em Atenas e o Vale do Anhangabaú em São Paulo.

¹⁷MACEDO, Silvio Soares. *Paisagem, urbanização e litoral - do éden à cidade*. São Paulo: Livredocência, FAUUSP, 1993.

fig 8

A posição de cada templo comprometia-se com a hierarquia de cada um deles dentro do conjunto imaginado. O Partenón, o maior deles, na parte mais alta da colina, o Propileos, na extremidade da colina, junto ao único acesso possível (para que esse conjunto não obstruísse a visão que se tem do mar a partir do templo principal, ele foi implantado em cota inferior), o templo da Atenas Nike foi construído junto ao Propileos, seu tamanho e posição conferem-lhe uma posição de destaque para quem está subindo as escadarias de acesso da Acrópole, em um ângulo em que o Partenón não era visível, o templo jônico de Erecteion, em um posição estratégica para equilibrar o peso do Partenón na composição, formando um conjunto com ele e com a estátua de Atenas na parte mais alta da colina



1. A ACROPOLE DE ATENAS

O sítio original da cidade de Atenas é uma planície recortada por dois pequenos rios entre os quais se encontra uma série de colinas. A Acrópole, 156 metros acima do mar, é a única colina que oferece segurança graças aos seus flancos íngremes e ao amplo espaço plano em seu cume. Foi sede dos primeiros habitantes da área e permaneceu como centro da vida da cidade desde então. Como é descrito por Benevolo "... a sistematização que Atenas dá a si mesma... não corresponde a um projeto regular e definitivo; é composta por uma série de obras que corrigem, gradualmente, o quadro geral, e se inserem com discrição na paisagem originária: mas tem, igualmente uma extraordinária unidade, que deriva da coerência e do senso de responsabilidade de todos aqueles que contribuíram para realizá-la... Mesmo em plena cidade as ruas, os muros, os edifícios não escondem os saltos e as dobras do terreno; as rochas e os patamares ásperos afloram em muitos lugares ao estado natural, ou então são cortados e nivelados com respeitosa medida. Os edifícios antigos e arruinados são muitas vezes conservados e incorporados aos novos. Deste modo, a natureza e a história são mantidas presentes e formam a base do novo cenário da cidade."³⁸

A Acrópole nada mais é do que uma colina - especialmente íngreme, destacando-se no contexto em que se insere - sobre a qual os atenienses edificaram entre os anos 448 a.c. e 400 a.C. um belíssimo conjunto de templos, colocados em tal evidência na paisagem que eram avistados de qualquer ponto da cidade.

³⁸BENEVOLO, Leonardo. **História da Cidade**. São Paulo: Perspectiva, 1983.

Em 461 a.C., Péricles assumiu o poder absoluto em Atenas e em 448 a.C. constituiu uma comissão de arquitetos, escultores e pintores para o gerenciamento da obra. Ictínio projetou o Partenón, Calícrates projetou o templo de Atena Niké, Mnésicles projetou o Propileos e o Erecteion. Em todas essas obras, as esculturas ficaram a cargo de Fídias e seus discípulos.

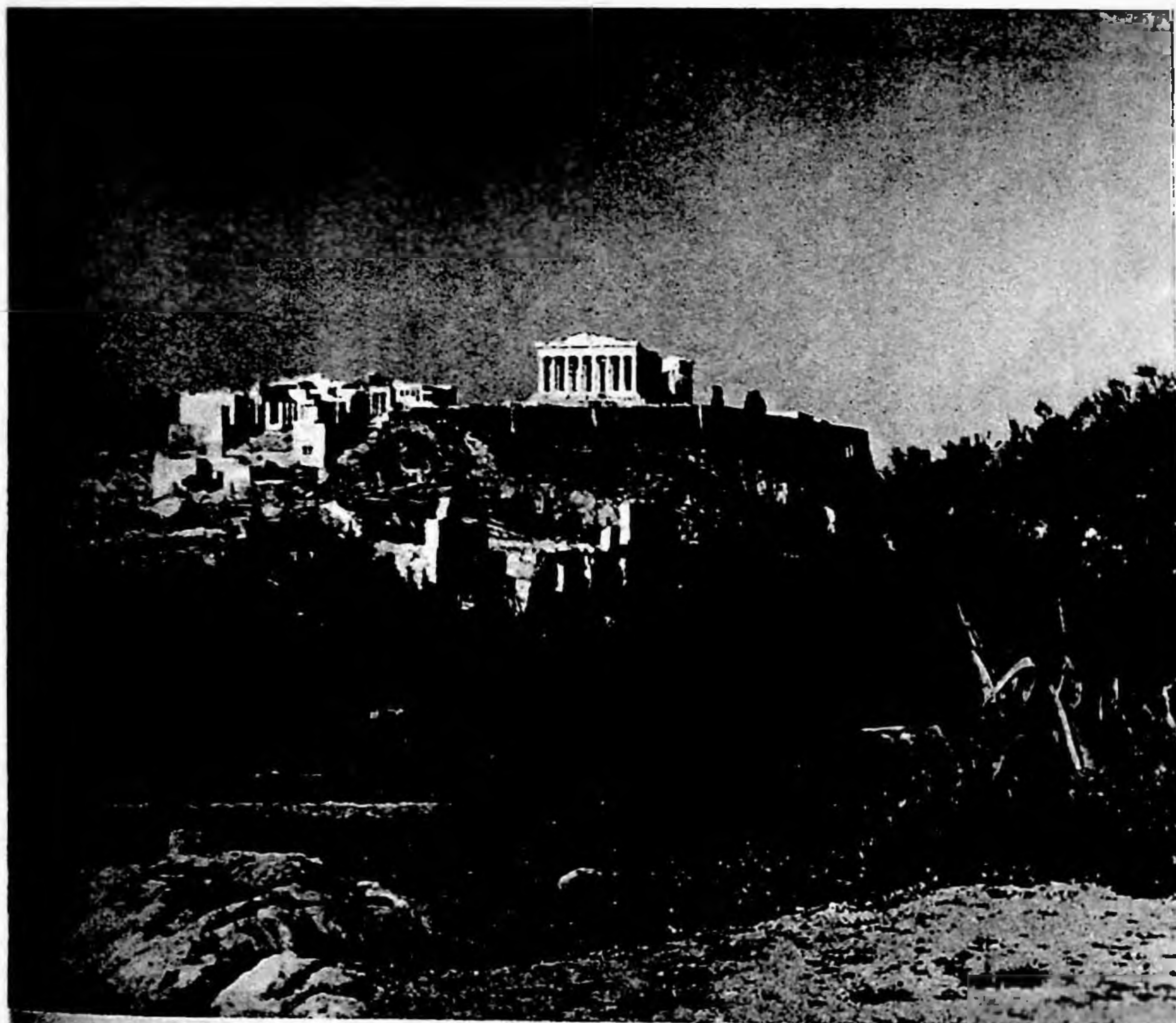


fig. 9

A Acrópole nada mais é do que uma colina, especialmente íngreme, destacando-se no contexto em que se insere, sobre a qual os atenienses edificaram um belíssimo conjunto de templos. Esses templos foram colocados em tal evidência na paisagem que eram avistados de qualquer ponto da cidade.

A posição de cada templo foi estudada e comprometia-se com o papel e a hierarquia de cada um deles dentro do conjunto imaginado. O Partenón, o maior deles, e a estátua em bronze de Atenas, com 6 metros de altura, foram implantados na parte mais alta da colina em 454 a.C. Em 438 a.C., logo depois da conclusão do Partenón, foi construído o Propileos, na extremidade da colina, junto ao único acesso possível; contudo, para que esse conjunto não obstruísse a visão que se tem do mar a partir do templo principal, ele foi implantado em cota inferior. Em 432 a.C. o templo da Atenas Niké é construído junto ao Propileos, seu tamanho e posição conferem-lhe destaque para quem está subindo as escadarias de acesso da Acrópole, em uma situação em que o Partenón não era visível. Para quem olha ao longe, esse pequeno templo confunde-se

com as colunatas do Propileos. Finalmente, em 431 a.C., inicia-se a construção do templo jônico de Erecteion, em uma posição estratégica para equilibrar o peso do Partenón na composição, formando um conjunto com ele e com a estátua de Atenas na parte mais alta da colina³⁹.

Quando as obras do Erecteion estavam em andamento, eclodiu a guerra do Peloponeso, o que paralisou as obras. Em 429 a.C., Péricles, doente, morre. Em 404 a.C., um acordo de paz é imposto a Atenas derrotada. Economicamente debilitada, a cidade ainda encontra meios para concluir a obra.

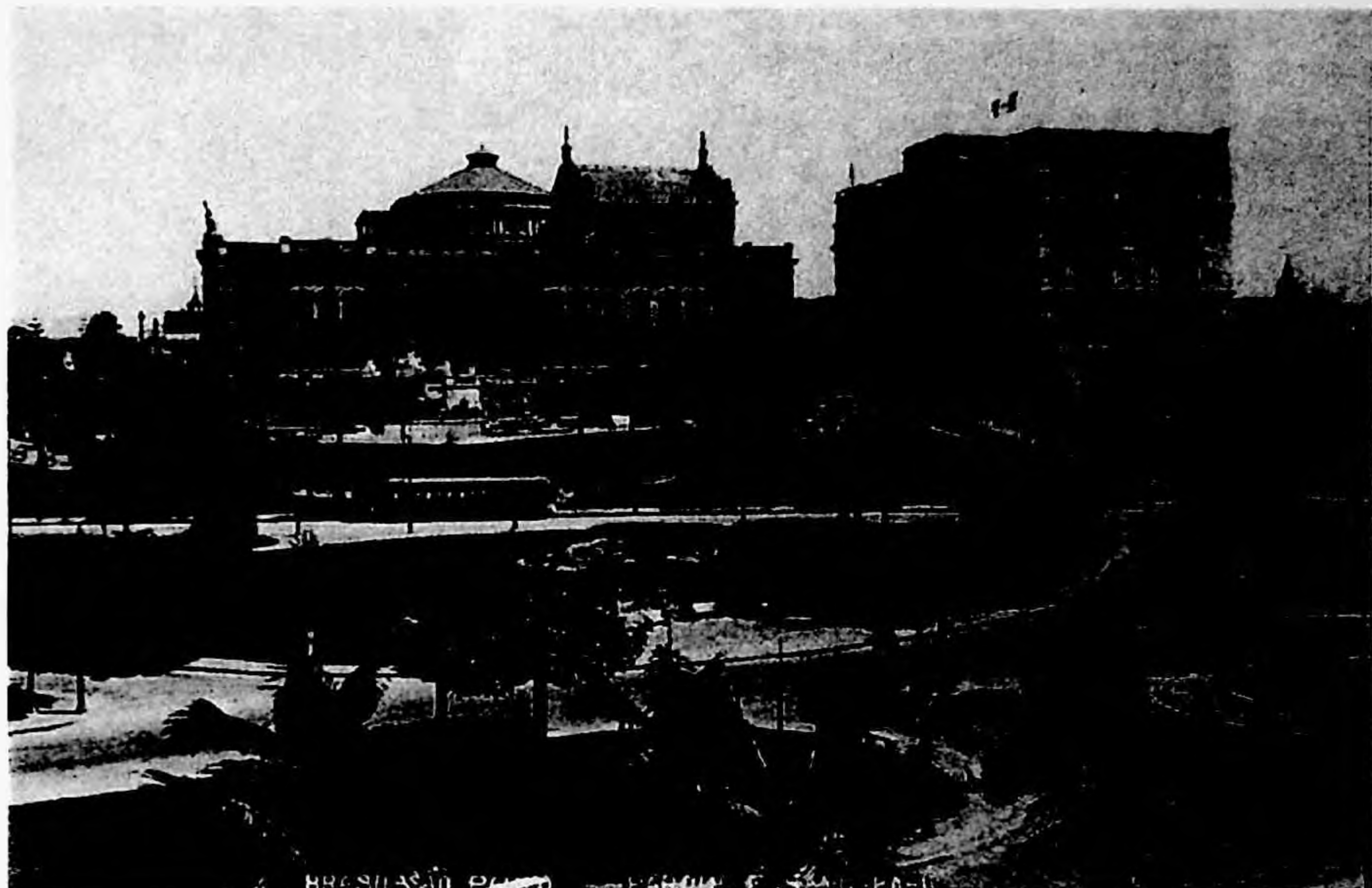
Os templos da Acrópole implantados no mesmo nível da cidade não teriam o mesmo impacto, do mesmo modo a colina sem os templos não tem qualquer significado. É da feliz associação entre os elementos edificados e naturais que a Acrópole extrai seu impacto, o que aumenta suas dimensões culturais e estéticas.

³⁹Ver a periodização descrita em JELICOE, Geoffrey e Susan. *El paisaje del hombre - la configuración del entorno desde la prehistoria hasta nuestros días*. Barcelona: Gustavo Gili, 1995.



fig. 10

Os Dois Blocos propostos por Bouvard foram implantados nas encostas da colina do Centro Velho: o da esquerda abrigou a Prefeitura e depois a Câmara Municipal; o da direita, o Automóvel Clube. Na encosta oposta, a do Centro Novo, estavam implantados o Teatro Municipal e o Hotel Esplanada. As volumetrias e os tratamentos dos edifícios foram elaborados para configurarem um conjunto de arcadas, terraços e torres de ambos os lados do vale. O conjunto de edificações, jardins e o Viaduto da Chá aproveitavam-se da topografia com requintada habilidade.



2. O VALE DO ANHANGABAÚ, EM SÃO PAULO.

A cidade de São Paulo implantou-se em uma colina configurada por dois vales: um amplo e alagadiço a leste, o do rio Tamanduateí, e um estreito e pequeno a oeste, o vale do rio Anhangabaú. A cidade voltava suas costas, os fundos das edificações para esses vales.

O ajardinamento da Várzea do Carmo e do Anhangabaú representou, nos anos 1910 e 1911, a principal preocupação focalizada no plano de Vítor Freire encaminhado pelo prefeito Antônio Prado ao governo de São Paulo. Com o ajardinamento do Vale do Anhangabaú - observava o engenheiro Vítor Freire - ficaria o centro da cidade dotado de aspecto característico e original "como os que procuram modernamente constituir as cidades mais adiantadas, que cuidam de seus programas edilícios sempre que a topografia natural lhes permite (alterando) o tipo das longas avenidas banais e sem tão favoráveis condições de estética". A esse logradouro, acrescentava Freire, faria companhia o que deveria mais tarde ser feito ao lado da Várzea do Tamanduateí, pelo seu ajardinamento e pela ligação da Rua Boa Vista com o Largo do Palácio, "encastando por essa forma o coração da cidade entre dois belíssimos parques e emoldurando-o entre dois soberbos panoramas de natureza diferente mas esplêndidos, ambos pela harmonia e suavidade das suas linhas."⁴⁰

Quando esses vales já estavam totalmente incorporados à área urbana, passaram a ser alvo de sucessivas propostas de urbanização até que o Plano Bouvard-Cochet (1911)⁴¹ configurou e desenhou os parques do Anhangabaú e D. Pedro II. A implantação desses parques e a construção de alguns dos edifícios que os delimitavam demandariam ainda algumas décadas, mas no fim dos anos vinte a Cidade de São Paulo assume a configuração imaginada por Bouvard e por Vítor Freire.

⁴⁰BRUNO, Ernani Silva. **História e tradições da cidade de São Paulo - volume III Metrópole do Café (1872-1918) e São Paulo de agora (1918-1954)**. São Paulo: Hucitec, 1984. pág. 1008.

⁴¹TOLEDO, Benedito L. de. **Prestes Maia e as origens do urbanismo moderno em São Paulo**. São Paulo: Empresa das Artes, 1996. Benedito Lima de Toledo conta-nos que o Barão de "Duprat assumiu o governo em meio à polêmica envolvendo a reurbanização do Anhangabaú. O novo prefeito, que fora vereador e em diversas ocasiões substituíra Antônio Prado na condição de vice-prefeito, conhecia o impasse criado e a equação que deveria solucionar. Manteve Silva Freire na Diretoria de Obras Públicas. Este diretor tomou a iniciativa de sugerir ao Vereador Alcântara Machado que se convidasse o Arquiteto francês Antoine Bouvard, então em trânsito do Rio de Janeiro pra Buenos Aires, a opinar sobre o assunto. A Câmara, finalmente, efetivou esse convite. O Arquiteto Joseph Antonie Bouvard ostentava o prestigioso título de "Diretor-honorário dos serviços de arquitetura, passeios, vias públicas e plano de Cidade de Paris". Não era pouco. Somou-se a isto sua contratação para a elaboração de plano para Buenos Aires. Em seu relatório, Bouvard afirma que Vítor Freire estava em condições de realizar o projeto. Esta afirmação, mais que cortesia, era um reconhecimento de mérito. Mas, havia que harmonizar as diferentes propostas. ... Podemos constatar que a autorização da Câmara de São Paulo para contratação de Bouvard data de 23 de março de 1911 e seu relatório foi entregue a 15 de maio desse ano. Foi trabalho, portanto, de algumas semanas... aqui Bouvard veio opinar sobre propostas já elaboradas." pág. 91.



fig. 11

Victor Freire, por anos, salientou a conveniência de emoldurar o Centro da Cidade, entre dois vales, dois parques: "o coração da cidade entre dois belíssimos parques e emoldurando-o entre dois soberbos panoramas de natureza diferentes mas esplêndidos ambos pela harmonia e suavidade das suas linhas."

O Parque D. Pedro foi mais utilizado pela população, pois sua vizinhança com o denso e populoso Bairro do Brás, a presença da água e a topografia suave fizeram dele um dos parques mais frequentados da cidade desde a sua implantação. Contudo é o Anhangabau que vira o cartão-postal da cidade.

Os edifícios foram implantados nas encostas das colinas do Centro Velho e do Centro Novo, com suas volumetrias e tratamentos elaborados para configurarem um conjunto de arcadas, terraços e torres a serem apreciados de ambos os lados do vale. O conjunto de edificações, jardins e o antigo Viaduto do Chá aproveitavam-se da topografia com requintada habilidade, como reivindicava Víctor Freire. As Praças do Patriarca e Ramos foram reorganizadas, todas as edificações entre as Ruas Xavier de Toledo e Líbero Badaró tiveram suas volumetrias e tratamentos estabelecidos.

As mudanças empreendidas na área ao longo de sete décadas, a troca de viadutos, a demolição de quadras e edificações alteraram totalmente as relações e o efeito do conjunto. A passagem de grandes avenidas no eixo do vale praticamente inviabilizou a permanência de pessoas na área por anos, deteriorando as edificações que lhe faziam frente. A construção da grande laje cobrindo o vale, nos anos oitenta, recuperou o espaço para o uso do público, mas não resgatou os méritos originais que duraram apenas por trinta anos aproximadamente.



O vale permanece como um espaço público de grande significado urbanístico, contudo a relação entre a topografia do vale, o tratamento do espaço livre e as edificações que o ladeiam perdeu sua coerência

Quando se aponta a excepcionalidade dessas paisagens não se está afirmando que essas qualidades são excepcionalmente raras. Seria possível citar outros exemplos paulistanos como a feliz configuração do bairro do Pacaembu, a bela implantação de seu estádio e da Praça Charles Miller, ressaltando a canalização do córrego sob a Avenida Pacaembu que gerou enchentes e graves problemas por muitos anos, ou ainda a implantação do Bairro de Higienópolis, que organizou patamares onde se acomodaram o arruamento, os lotes e as praças, valorizando visuais, respeitando e aproveitando o relevo original.

O paisagismo urbano como campo do conhecimento articulado com a arquitetura e com o urbanismo lida necessariamente com essas três qualidades. Deve-se sempre verificar a importância, a hierarquia e a articulação dessas questões em cada caso específico. O bom projeto, a boa paisagem é aquela que logra responder satisfatoriamente às três qualidades. O sacrifício de qualquer uma delas pode comprometer sua validade.

⁴²Segundo o dicionário AURELIO - *harmonia: disposição bem ordenada entre as partes de um todo, proporção, ordem, simetria, acordo, conformidade.* Sabe-se que esse valor é relativo aos padrões culturais relativos a determinada sociedade em tempo determinado

⁴³SANTOS, Milton - op. cit. - 1994, pág 76

2.5. O ESTADO, O MERCADO E OS BAIRROS DE ELITE

fig 13

A liberação de uma extensa área, pela demolição das antigas muralhas e pela desativação da zona militar que cercava o centro medieval da capital da Áustria, permitiu a construção de um conjunto de monumentos, avenidas, praças e palácios que espelha o complexo jogo de forças e a aliança entre os interesses da Igreja, da Corte, do Exército e da ascendente burguesia vienense em 1860



O Estado habita, administra e transforma a cidade desde a sua origem. A estrutura social que lhe dá suporte e a extensão de seu poder mudaram ao longo da história assim como o papel, o porte e o desenho da cidade.

As grandes reformas urbanas empreendidas na Europa nos séculos XVIII e XIX, como a reforma de Lisboa empreendida pelo Marques de Pombal; as avenidas abertas em Paris por Hausmann; o Ringstrasse construído sobre o espaço liberado pela demolição das muralhas de Viena; ou o Plano Cerdá para o desenvolvimento de Barcelona, foram experiências de desenho da paisagem urbana muito significativas. Esses projetos foram implantados e executados atendendo aos interesses econômicos e políticos das elites e seus governos, espelhando a estrutura social e econômica do seu tempo. Contudo as vitórias logradas no sentido da construção de cidades mais interessantes, diversificadas, ordenadas, eficientes e belas foram inegáveis; a arquitetura urbana atingia o seu mais alto refinamento.

Com a Revolução Industrial, e sua conseqüente explosão demográfica, esse urbanismo, para o qual o Estado canalizava volumosos recursos em projetos e obras de melhorias urbanas nas áreas que interessavam às elites urbanas, passou a ser questionado pelos excluídos do processo e pela sociedade como um todo⁴⁴. Seus críticos denunciavam essa prática urbanística pelos compromissos entre o Estado e as elites e apontavam que ele não propunha reformas estruturais na organização, papel ou funcionamento dos espaços urbanos. Assim, os planejadores e teóricos passaram a defini-lo como um urbanismo meramente estetizante. Flávio Villaça chama-o de "embelezamento urbano" e Cândido Malta de "cívico embelezador" ou "estético viário".

⁴⁴BENEVOLO, Leonardo op. cit., 1993. "Enquanto a grande burguesia londrina se reúne nos ambientes requintados de Belford Place e de Russel Square, os miseráveis bairros orientais crescem compactos, sem pausa ou esperança. Rapidamente a sua extensão e os seus inconvenientes higiênicos puseram em crise toda a cidade, e foi necessário conceber de raiz uma nova metodologia urbanística sem quaisquer ligações com a antiga."

As reformas empreendidas nas cidades de São Paulo e do Rio de Janeiro, no início do século, com a demolição da cidade colonial para a construção da cidade europeizada/eclética foram aplaudidas por toda a sociedade. A burguesia da Primeira República era hegemônica, dirigente e líder; afirmava demolir tudo que simbolizava o atraso, aspirava ao moderno. O discurso ideológico justificava as enormes negociações com a reurbanização do centro. Contudo a qualidade do desenho da paisagem do Centro nessa época, como já foi dito, era inegável.

Do mesmo modo as reformas, os planos e o projeto da nova capital do país apresentados por Juscelino Kubitschek constituíam o projeto de uma classe que conseguiu a adesão e a mobilização de todo o país em torno dos seus interesses.

Com o êxodo rural, a industrialização e o acelerado incremento demográfico de nossas cidades na segunda metade do século XX, os problemas urbanos de habitação, transporte e principalmente a miséria urbana aumentaram significativamente. As elites não tinham respostas a dar, não pretendiam resolver essas questões, então começaram a fazer planos diretores urbanos. O capital estava sendo dirigido para outros fins, para a própria reprodução, para a viabilização dos parques industriais, para o mercado financeiro e para a implantação das infra-estruturas rodoviárias, energéticas e urbanas.

A ideologia justificava a situação das cidades de outra forma: "os problemas urbanos decorrem da falta de planejamento! Não é pela desordem ou pela injustiça social". Contudo o compromisso do Estado com as elites não desapareceu, o Estado continua, como sempre fez, trabalhando a serviço dos interesses imobiliários das elites urbanas.

O serviço que o Estado presta às elites no favorecimento de seus bairros pela disponibilidade e qualidade dos serviços e redes urbanas, em detrimento de outras áreas da cidade, faz parte de um complexo jogo de interesses imobiliários que permite extraordinárias margens de lucro pela valorização do solo urbano.

A disputa de vários agentes por um mesmo terreno, eleito pela sua posição relativa a todo um sistema de equipamentos, serviços e comodidades urbanas, é que estabelece o valor do solo urbano. Morar em determinado bairro significa não apenas ter um endereço, mas é a credencial para o usufruto de todo esse sistema de comodidades. Esse valor estabelecido pelo mercado acaba por selecionar quem é capaz de bancar esse acesso, estabelece-se assim a segregação social e espacial dentro da cidade⁴⁵.

⁴⁵RIBEIRO, Luiz Cesar de Queiroz - **Dos cortiços aos condomínios fechados: as formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro.** Rio de Janeiro: Civilização Brasileira: IPPUR, UFRJ, 1997. "A tese que esposamos é que a terra urbana somente adquire um preço porque o seu uso permite aos agentes econômicos obterem ganhos extraordinários nos investimentos que realizam na cidade. O preço da terra é somente um reflexo da disputa entre os diversos capitalistas pelo controle das condições que permitem o surgimento dos sobrelucros de localização." pág 40

Como enfatiza Luiz Cesar Ribeiro - "A teoria neoclássica sempre fundamentou as análises do mercado de terras como um mecanismo capaz de gerar uma distribuição ótima das atividades no espaço. Nem a especulação com a terra nem a elevação dos preços fundiários para níveis superiores aos preços gerais seriam fenômenos em si negativos. No centro das aglomerações, por exemplo, a especulação seria benéfica na medida em que permitiria reservar terrenos para usos mais intensivos e produtivos. Na periferia a retenção de terrenos teria como resultado a contenção da expansão urbana."

"Essas colocações têm sido atualmente objeto de críticas entre os próprios teóricos neoclássicos. Postula-se que o mercado não é um mecanismo capaz de gerar uma distribuição ótima das atividades no espaço. Pelo contrário, o seu funcionamento, gerando ineficiências no uso do solo é responsável pelo estabelecimento de desigualdades sociais. Resumidamente, o mercado fundiário é visto como imperfeito, tornando necessária a intervenção do Estado para corrigir tais imperfeições."⁴⁶

É fundamental ressaltar que as imperfeições do mercado, as quais exigiriam a intervenção de Estado, são geradas com participação do próprio Estado, que não está à margem do mercado, pois é um de seus protagonistas.

Como já foi dito, esse processo no qual o poder público investe prioritariamente nos bairros mais bem servidos de equipamentos e serviços urbanos é chamado pela literatura urbanística de *causação circular*⁴⁷. Pode-se explicar esse processo pela articulação política, pelo engajamento político partidário ou simplesmente pelo corporativismo de classes. O fato é que, embora em determinados períodos seja possível observar uma certa inversão dessa regra, no caso brasileiro e de outras metrópoles do capitalismo periférico, o Estado não só é incapaz de intervir no sentido de diminuir as conseqüências e distorções do mercado imobiliário como é um dos principais geradores dessas imperfeições, participando desse mesmo mercado.

Uma especificidade do mercado imobiliário brasileiro dos anos 90 é a sua dualização. De um lado, na produção estabelecida dentro do sistema de mercado capitalista praticamente desaparece o pequeno investidor, a "pequena burguesia"; a produção agora se dá prioritariamente pelos grandes incorporadores, que estabelecem junto com o Estado o valor e os benefícios de cada área da cidade, disputando as camadas mais lucrativas do mercado, as classes de renda mais alta. Por outro lado, as classes de menor renda, para as quais o Estado não tem qualquer proposta significativa, por não encontrar espaço dentro do mercado legal, acabam produzindo a cidade clandestina, a cidade dos loteamentos irregulares, das favelas e dos cortiços⁴⁸.

⁴⁶RIBEIRO, Luiz Cesar de Queiroz - op. cit. pág. 70

⁴⁷CARDOSO, Adauto Lúcio. **Dualização e reestruturação urbana: o caso do Rio de Janeiro.** Rio de Janeiro: Observatório de Políticas Urbanas. IPPUR, UFRJ, 1996.

⁴⁸ Ver em RIBEIRO, Luiz Cesar de Queiroz - op. cit. pág. 70

Pode-se dizer que essas áreas urbanizadas pelo "loteamento clandestino" e pela "autoconstrução", respeitam as regras de mercado: estabelecem a oferta para as demandas existentes, geram lucros para investidores de médio e pequeno porte, mas são marginais aos processos legais e institucionais⁴⁹. Para o Estado é interessante que esses loteamentos permaneçam na condição de clandestinidade por certo período, pois desse modo o Poder Público fica "desobrigado" de fornecer-lhes infra-estrutura e pode negociar clientelisticamente sua regularização quando for de seu interesse.

→ Nas décadas de 70 e 80 ocorreu um processo de oligopolização do mercado imobiliário, que se consolidou nos anos 90. Esse processo alterou significativamente a escala e a estrutura dos incorporadores e agentes imobiliários. Anteriormente os incorporadores detectavam e consolidavam tendências determinadas por complexos processos de valorização e deterioração de segmentos urbanos. Atualmente os incorporadores, aliados ao Estado, são capazes de estabelecer e promover essas tendências. Como diz Luiz Cesar Ribeiro, o capital imobiliário tem um papel fundamental na estruturação da "sagrada aliança", "pela qual se acomodaram interesses locais, Estado e firmas internacionais"⁵⁰. No caso paulistano, as obras recentes de extensão das avenidas Faria Lima, Henrique Chamma, Chedid Jafet, Luís Carlos Berrini e Águas Espraiadas articularam-se com todo um conjunto de investimentos privados de diferentes grupos nacionais e internacionais, determinando a valorização simultânea de uma extensa área ao longo das marginais do Rio Pinheiros.

→ Essa "aliança" é que tem estabelecido as características e peculiaridades dos bairros de elite brasileiros. Podem-se observar em praticamente todas as metrópoles brasileiras padrões semelhantes de urbanização. Em Recife, Fortaleza, Belo Horizonte, Rio de Janeiro ou São Paulo os novos bairros "nobres" representam e espelham os interesses, as limitações e os problemas dessa aliança e a conseqüente dualização da paisagem urbana.

→ Esses padrões estabelecidos e impostos, ora pelos investidores ora pelo Estado, buscam fundamentalmente atender às expectativas mais comumente reivindicadas nos balcões e estandes de venda de apartamentos e lotes em condomínios fechados; espelham as mazelas do cotidiano de nossas cidades e da degeneração gradativa das relações sociais interclasses. Bairros como Boa Viagem em Recife, Alphaville em São Paulo, Barra da Tijuca no Rio de Janeiro e mesmo o novíssimo Panamby, em São Paulo, apresentam tipologias e padrões bastante semelhantes: edifícios estritamente residenciais recuados e isolados de todos os lados, de preferência com um único apartamento por andar, elevadores de serviço e guaritas para garantir "privacidade e sofisticação"; o comércio reunido em um shopping e os escritórios em um centro-empresarial; as ruas como vias de acesso, preferencialmente desprovidas de vida social.

⁴⁹ MARICATO, Ermínia - op. cit. - 1996. "Em 1990 moravam nos loteamentos ilegais do município de São Paulo 2,4 milhões de pessoas de acordo com estimativas do Resolo/Sehab" - pág. 21 "Em 1981 a Secretaria Municipal de Planejamento de São Paulo identificou 3.567 loteamentos ilegais, ocupando 35% da área do município." - pág. 47 "Apesar da importância da ação do município na regularização de loteamentos (ela é condição para o registro legal do imóvel), a gestão municipal do período 1985/88 fechou o órgão específico que tinha essa competência e desinteressou-se pelo assunto causando desorganização de cadastro de 2.600 processos de regularização de loteamentos em andamento na Prefeitura." - pág. 22

⁵⁰ Ver em RIBEIRO, Luiz Cesar de Queiroz - op. cit. - pág. 335

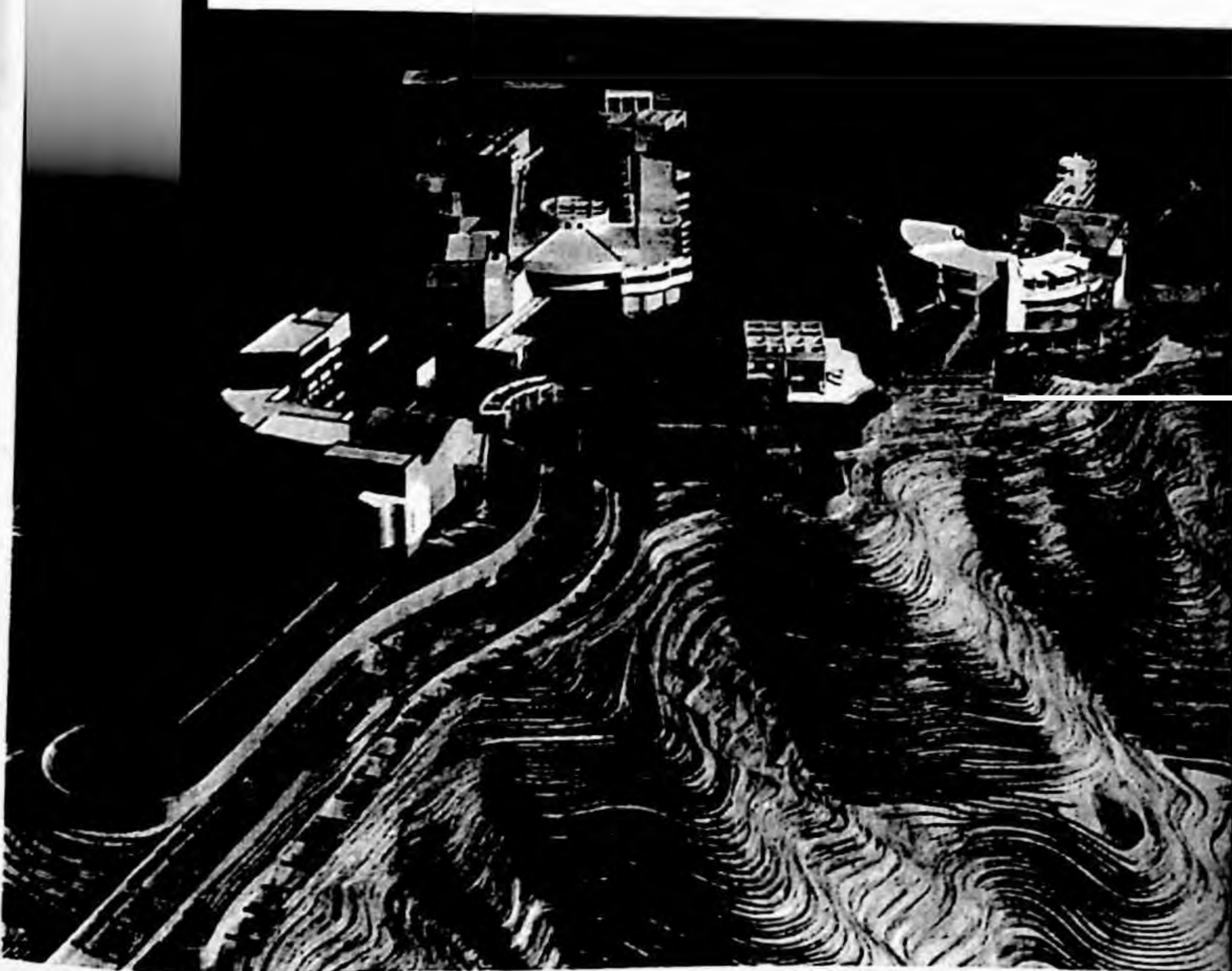
2.6 PLANOS/ PROJETOS E PAISAGEM

Existe uma diferença conceitual entre plano e projeto.

Planos lidam com realidades prováveis, determinam parâmetros e hipóteses futuras admitindo níveis de cumprimento e precisão estimados. Planos determinam estruturas e formas gerais, qualidades básicas, estabelecem o principal esperando contribuições e projetos complementares em outras escalas. Os planos encerram necessariamente diversos graus de abertura, os projetos não. Por exemplo, o Plano da Barra da Tijuca, de Lúcio Costa, estabelecia gabaritos, volumetrias, recuos, equipamentos e espaços coletivos e públicos; contudo esse Plano foi "seguido" sem ser exatamente fiel às expectativas originais do autor, que afirmou, em entrevista concedida para este trabalho, estar desiludido pela descaracterização que seu plano inicial sofreu ao longo do tempo.

Projetos especificam cada elemento e detalham cada parte. O projeto vai do geral ao específico com o mesmo grau de definição imaginando controlar cada escala. O projeto do Barbican Centre, desenvolvido por Chamberlin Powell and Bon, em Londres, foi iniciado em 1955 e terminado em 1982: um complexo residencial - onde moram cerca de 6.500 pessoas, com lojas, cinemas, teatros, bancos, escolas e um enorme centro cultural - não é um plano, é um projeto. O Getty Center, projeto de Richard Meier, em Los Angeles, é o maior centro cultural das Américas, com galerias, escritórios e auditórios totalizando 87,8 mil metros quadrados, sendo que seu projeto foi iniciado em 1984 e, embora tenha sido concluído em 1991, foi inaugurado em 1997. Projetos como esses consomem anos de grandes equipes de arquitetos e engenheiros em seu desenvolvimento, mas garantem grande coerência e articulação entre as partes. O Getty Center implanta-se elegantemente no topo de uma colina, sendo um belo exemplo de como um complexo edificado se acomoda ao seu sítio.

fig. 14
O Getty Center, em Los Angeles, projeto de Richard Meier, é o maior centro cultural das Américas, com galerias, escritórios e auditórios que totalizam 87,8 mil m², implantando-se elegantemente no topo de uma colina. Esse projeto é um bom exemplo de como um complexo edificado pode se acomodar harmoniosamente ao seu sítio.



Fundamentalmente, podem-se distinguir projetos e planos pelo grau de complexidade do tema tratado e pelo grau de precisão pretendido para a solução ou desenho a ser proposto. É importante lembrar que tanto o projeto como o plano são trabalhos de reflexão elaborados no sentido de analisar e avaliar todos os elementos e sistemas existentes e propostos para determinado sítio, estabelecendo o porte e o desenho de cada elemento da paisagem, definindo a morfologia do conjunto dos volumes edificados e dos espaços livres. Deve-se lembrar, ainda, que o ato de projetar ou de planejar inicia-se pelo estabelecimento de determinadas qualidades ambientais, funcionais e estéticas possíveis à paisagem pretendida e encerra-se quando se encontram os desenhos e os meios de viabilizá-las.

O zoneamento paulistano, como muitos outros, não é um plano nem um projeto, é apenas um conjunto de regras definidas para situações hipotéticas. A avaliação dos planos diretores realizados para São Paulo, assim como de seus méritos, é difícil, simplesmente por eles não terem sido implementados.

→ Projetos e planos podem considerar as especificidades do contexto em que trabalham; o zoneamento, como o paulistano, não as quer considerar. Projetos e planos podem buscar a construção de desenhos específicos, soluções para os contextos e problemas que enfrentam; o zoneamento visa o desenho genérico, a regra que se sobrepõe a qualquer contexto ou problema.

Metrópoles como a paulistana, na sua totalidade, podem ser alvo de **planos**, mas não de **projetos**. Pode-se ter projetos limitados a determinadas áreas ou a problemas específicos como projetos viários, de abastecimento, de parques ou de bairros. Intervenções em escalas muito grandes exigem um alto grau de indeterminação nos procedimentos. Um plano define objetivos e traça em linhas gerais como poderia atingi-los. O detalhamento dos procedimentos e obras necessárias para determinado objetivo deve ser feito mais adiante, quando todo o enorme e complexo conjunto de informações e questões a serem consideradas forem minuciosamente estudadas. Esse planejamento realizado por partes articuladas e dialéticas, no qual um plano maior estabelece parâmetros para planos setoriais, que por sua vez rediscutem aspectos do plano geral, não deveriam ser novidade para nenhum planejador.

Um edifício, um conjunto de edifícios, uma quadra ou mesmo um bairro inteiro podem ser projetados, desde que os futuros moradores estejam definidos por pesquisas de amostragem ou de mercado. O Bairro Butte Rouge, projetado pelos arquitetos Joseph Bassompierre, Paul de Rutté e Paul Sirvin, construído em Châtenay-Malabry, nos arredores de Paris, entre 1929 e 1934, apresenta uma coerência formal e arquitetônica impressionantes.

No caso de uma intervenção em bairro existente, com usos e edificações em diferentes níveis de consolidação, com seus moradores organizados em associações e dispostos a opinar sobre cada aspecto e espaço do seu futuro cotidiano, é mais recomendável um plano que um projeto. Um bairro apresenta um número tão grande de demandas, conflitos e agentes envolvidos que exige demoradas negociações para a solução de cada tipo de problema. Cada escala, cada problema - pela sua natureza e complexidade - pede, ou permite, a realização alternada de plano ou projeto.

Projetar ou planejar determinado espaço significa pretender conferir determinadas qualidades ao espaço a ser construído. Projetar significa definir o desenho e a configuração dos elementos para que o conjunto apresente determinadas qualidades ambientais, funcionais e estéticas.

Historicamente observam-se diferentes entendimentos acerca dos meios adequados de controle da paisagem urbana. Ora a cidade é abordada como se fosse uma única edificação, com seu desenho rigidamente definido e detalhado, da mesma maneira que se projeta um edifício, ora elaboram-se planos que se abstêm de definir qualquer desenho, limitando-se a estabelecer índices e densidades desejáveis em um suceder de tabelas e gráficos sem qualquer definição de forma ou desenho.

Os CIAM (Congrès Internationaux d'Architecture Moderne) foram o principal fórum de debates das novas propostas urbanísticas e Le Corbusier, seu principal articulador, foi o grande responsável pela condução do debate e pelo desenho resultante. Os CIAM pretendiam estabelecer um projeto consensual, acima das ideologias ou dos partidos, uma nova concepção urbana tão inovadora e revolucionária que encerrava propostas de reorganização de toda a vida social e cultural da cidade. Propunha a destruição das "antigas cidades" para a construção das novas cidades ideais que preconizava.

As propostas dos CIAM acabaram materializando-se plenamente em algumas cidades novas, construídas principalmente na Europa após a Segunda Guerra Mundial e, posteriormente, no Terceiro Mundo.

O planejamento urbano praticado nas cidades tradicionais incorporou as propostas dos CIAM, procurando adaptar suas idéias às condições existentes⁵¹. As propostas desse urbanismo modernista dependiam de um maior controle do Estado sobre a propriedade do solo para colocar o urbanista e o Estado em condições de impor uma nova ordem, uma cidade sem classes, eficiente e coerente; portanto era inevitável que qualquer tentativa de adaptação desse modelo às cidades existentes se fizesse apenas de forma parcial e contraditória.

Um aspecto interessante para a avaliação da radicalidade e esquematismo das propostas urbanísticas modernas pode ser levantado a partir dos espaços livres públicos urbanos. A cidade tradicional apresentava toda uma gama de tipos de espaços livres públicos, com escalas e características bastante diferentes. As ruas e avenidas, os largos, as praças e os parques apresentavam uma grande gama de usos e dinâmicas tradicionais e mutáveis características das cidades tradicionais.

⁵¹Sobre essa questão ver MARTINEZ, Alfonso Corona. **La influencia de los codigos de edificacion en la generacion del tejido urbano.** Buenos Aires: Universidade de Belgrano, 1982.

O urbanismo moderno entendia que a rua era desnecessária, todo o espaço livre urbano passaria a ser público e verdejante. Os urbanistas dos CIAM entendiam a cidade como um parque contínuo no qual os edifícios distribuíam-se livremente. Grande parte das atividades desenvolvidas tradicionalmente nos espaços livres passariam a ocorrer dentro dos edifícios, sendo que os corredores internos de algumas unidades habitacionais eram chamados de ruas.

Contrariamente, sabe-se que os espaços livres são os espaços urbanos mais flexíveis quanto ao uso, mais democráticos enquanto acessíveis a praticamente toda a população. Os edifícios multifuncionais sonhados pelos urbanistas modernos provaram-se inflexíveis, pouco democráticos e rapidamente tornaram-se obsoletos. Quando se definiam o desenho e a estrutura espacial da cidade, acreditava-se estar propondo uma nova estrutura social, política e econômica, com o urbanismo e a arquitetura atuando como instrumentos de reforma da própria sociedade⁵².

Esse urbanismo integral reduziu esquematicamente a complexa realidade urbana em termos formais e em termos programáticos; era uma opção metodológica possível, mas com conseqüências sérias para a cidade e para a prática do urbanismo. Esse esquematismo reducionista procurava eliminar qualquer condicionante que particularizasse o desenho da cidade, como os elementos e as características do sítio⁵³; buscava as soluções padronizáveis de um terreno ideal, plano e infinito, livre de qualquer referencial natural (rios ou morros), onde tudo estivesse submetido à ordenação humana e geométrica.

Pela necessidade de um rigoroso controle do espaço urbano por parte do Estado, e pela conveniência da adoção de um sítio plano, livre de elementos naturais marcantes, a experiência de Brasília pode ser considerada uma das mais bem sucedidas e fiéis aplicações dos princípios urbanísticos dos CIAM. Vale ressaltar que Lúcio Costa teve cuidados especiais no projeto da capital, buscando a escala adequada aos edifícios e espaços institucionais, e uma outra escala para as superquadras residenciais.

As propostas dos CIAM, resumidas na Carta de Atenas (1943), acabaram influenciando o planejamento urbano desde o Pós-guerra até os anos 70, quando o urbanismo modernista passou a ser questionado com mais regularidade. As experiências gestadas nessa década, e realizadas a partir dos anos 80, já estabeleciam novos modelos que incorporavam algumas das propostas modernas, procurando conciliá-las com elementos das cidades européias tradicionais como a quadra, a rua e o bairro.

⁵²Existe uma ampla bibliografia sobre esse assunto, saliento HOLSTON, James. **A cidade modernista: uma crítica de Brasília e sua utopia**. São Paulo: Companhia das Letras, 1993. "Embora considere que a inovação se desenvolve mediante uma procura de formas arquitetônicas que "condensem" novos tipos de experiência social, ele encara a relação entre arquitetura e sociedade como transitiva: muda-se a arquitetura e a sociedade será forçada a seguir o programa de mudança social que a arquitetura representa. Nessa prescrição transitiva para a cnsse das grandes cidades, a doutrina dos CIAM se torna decididamente utópica." pág 63.

⁵³CHOAY, Françoise. **O Urbanismo**. São Paulo: Perspectiva, 1979. Para Le Corbusier "O terreno plano é o ideal. Onde quer que a civilização se intensifique, o terreno plano fornece as soluções normais. Onde a circulação diminui, os acidentes do terreno atrapalham menos. O rio passa longe da cidade. O rio é uma estrada de ferro sobre a água, é uma estação de mercadorias, uma estação de tragem. Em uma casa bem dividida, a escada de serviço não passa pela sala."

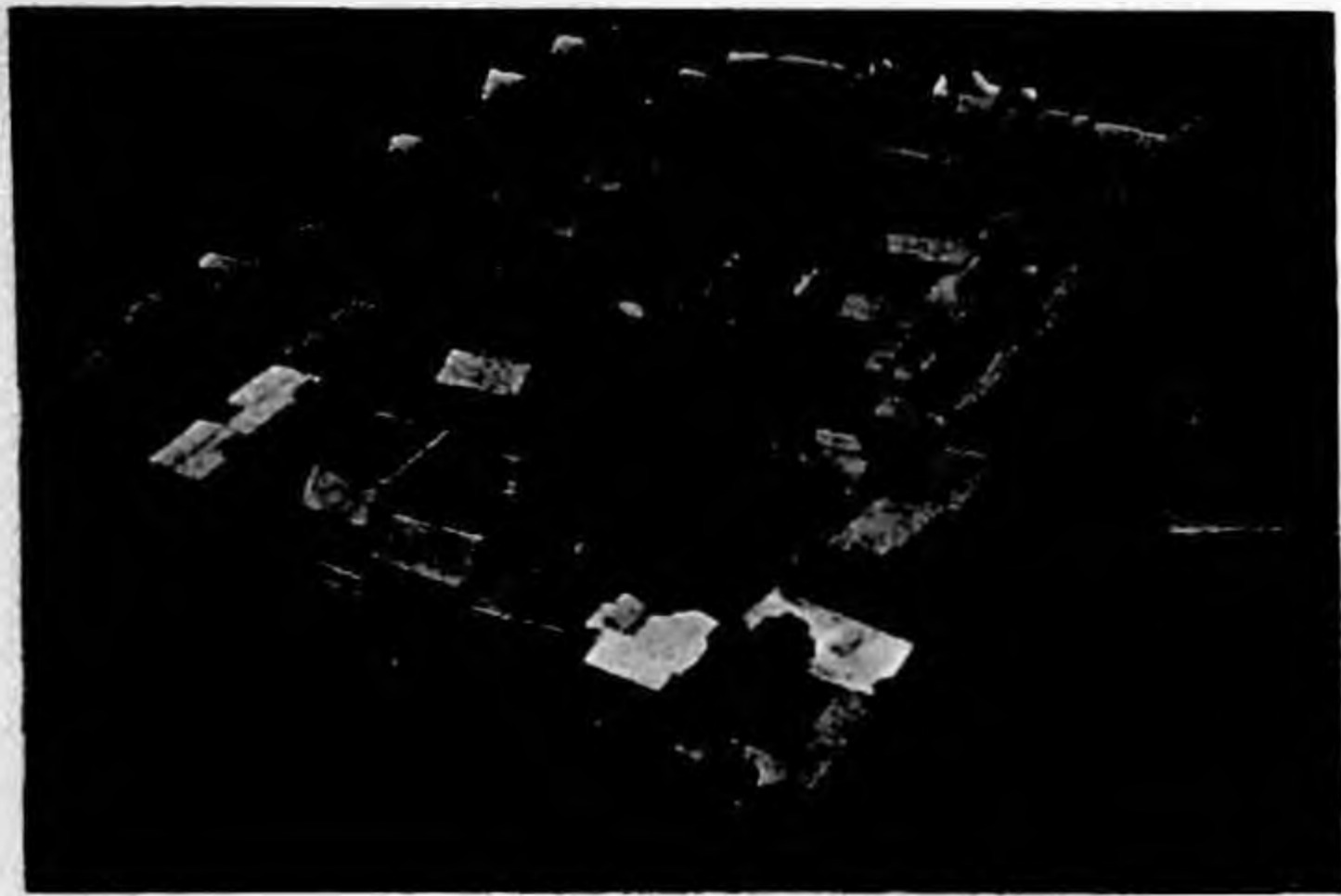


fig. 15

O IBA, "Internationale Bauausstellung", experiência de reurbanização de áreas habitacionais degradadas em Berlim, foi realizada a pretexto de exposição de arquitetura no jubileu de 750 anos de fundação da cidade, em 1987. Buscou-se preservar a especificidade de cada fragmento urbano, o chamado "careful renewal", pela adoção de um modelo urbano que incorporava a cidade existente e a sua heterogeneidade construída pela acumulação histórica, aproveitando-se as amplas quadras e cada um dos edifícios existentes em cada uma delas. As maquetes com as propostas de diferentes arquitetos foram submetidas à discussão com os moradores de cada quadra.

Esse novo urbanismo, batizado como "pós-moderno" ou "revisionista", encontrou espaço nas grandes obras de revitalização e reforma urbana empreendidas em várias metrópoles européias nos anos 80, como Berlim, Barcelona ou Londres. Seus principais teóricos revalorizaram pesquisas relativas à forma do desenho da cidade pré-industrial, resgatando antigos autores como Camillo Sitte⁵⁴ e concretizando as idéias dos críticos contemporâneos como Kevin Lynch, Jane Jacobs, Gordon Cullen, Aldo Rossi, Robert Krier e Leon Krier.

Nuno Portas, em uma palestra proferida na sede paulistana do Instituto de Arquitetos do Brasil, em 18/09/89⁵⁵, mostrou a evolução dos planos diretores da cidade de Milão ao longo do tempo. Ficou patente que, além das mudanças de estratégias e procedimentos da prática do planejamento, mudaram-se os modelos, os objetivos e principalmente o desenho pretendido para a cidade. Não se desejava mais o zoneamento funcional nem a "utopia inatingível". O papel do Estado foi redefinido. Admitindo-se que a sociedade e o mercado são capazes de se autogerir e organizar em algumas escalas, basta que o poder público estabeleça apenas as regras necessárias. A palestra mostrou como os planos diretores foram se tornando mais estratégicos, por lidar com os sistemas de transporte e infra-estruturas de forma articulada para estabelecer uma distribuição mais uniforme do valor da terra; mais integrados, ao procurar agrupar diferentes segmentos do poder público em torno dos mesmos objetivos específicos e imediatos, cabíveis dentro de uma previsão orçamentária de curto prazo; mais desenhados, atendo-se mais à forma, ao desenho da cidade, dos seus espaços e edifícios.

Algumas importantes realizações urbanísticas dos anos 80 incorporaram essas preocupações. A primeira delas, o IBA⁵⁶, em Berlim, iniciada em 1979, buscou preservar a especificidade de cada fragmento, o chamado "careful renewal". Buscava-se a adoção de um novo modelo urbano, que incorporasse a cidade existente e a sua heterogeneidade construída pela acumulação histórica. Existia uma idéia clara do padrão urbano a ser defendido, uma releitura das quadras e dos padrões berlinenses tradicionais. Existia uma delimitação clara do papel de cada espaço livre e limites claros entre o espaço público e privado.

O IBA aproveitou as amplas quadras, típicas de Berlim, e cada um dos edifícios existentes em cada uma delas. A tipologia proposta pode ser apresentada como edifícios residenciais dispostos nos limites das quadras, podendo abrigar atividades comerciais voltadas para as calçadas, liberando o centro das quadras para grandes jardins e pátios condominiais. Desse modo, procurou-se compatibilizar as conquistas modernas, de áreas verdes urbanas e da vida comunitária, com a rua tradicional das cidades européias. O IBA foi a primeira experiência importante de crítica e revisão dos modelos urbanísticos defendidos na Carta de Atenas.

⁵⁴CHOAY, Françoise. op. cit. Para Camillo Sitte, o terreno tem outro papel "Por que suprimir a qualquer preço as desigualdades do terreno, destruir os caminhos existentes e até desviar cursos d'água para obter uma banal simetria? Melhor senão, pelo contrário conservá-los com alegria, para motivar quebras nas artérias e outras irregularidades. Sem elas, as construções mais limitadas conservam sempre uma certa rigidez e uma afetação que produz um efeito deplorável; além disso, essas irregularidades permitem que nos orientemos facilmente através do labirinto de ruas e, até do ponto de vista da higiene, não deixam de ter suas vantagens". pág. 217

⁵⁵Palestra assistida como parte das atividades da disciplina AUP-836 "Meio ambiente e planejamento da paisagem" da professora Miranda M. Magnoli.

⁵⁶"Internationale Bauausstellung" experiência de reurbanização de áreas habitacionais degradadas em Berlim, realizada a pretexto de exposição de arquitetura no jubileu de 750 anos de fundação de Berlim em 1987. Existe ampla bibliografia publicada acerca desta experiência.



Na mesma década, em Londres, foi desenvolvido um amplo programa de construção na área que, outrora, era ocupada pelo porto da cidade. A mudança das atividades portuárias para novas instalações e a despoluição do Rio Tâmesa liberaram um enorme conjunto de galpões e docas desativadas às margens do largo rio. Foi instaurada uma comissão para definir os destinos dessa área em 1980, a London Docklands Development Corporation - LDDC. Em 1982, Gordon Cullen foi contratado para desenvolver um estudo dos possíveis modelos de ocupação da Isle of Dogs, uma das áreas mais significativas dos Docklands. Seu estudo definia um conjunto de espaços livres, ruas, praças, calçadões e áreas recreativas junto às margens, além dos sistemas de transporte e serviços públicos. O LDDC não seguiu esse estudo, e nenhum outro plano foi feito. Simplesmente atraíram diversos investidores e compradores, apresentando fotografias que mostravam veleiros, luzes e edifícios refletidos nas águas, belas imagens com óbvio apelo comercial.

Fig. 16

Gordon Cullen realizou uma série de desenhos e estudos para a área dos Docklands, investigando o possível caráter desses espaços e suas conexões. Lamentavelmente, suas sugestões não foram aproveitadas.

O valor da área disparou e a ocupação foi feita de forma descuidada, sem responsabilidade, pela cidade e pelos seus cidadãos. A grande área liberada junto às margens do Rio Tâmisa foi apropriada por vários condomínios a ponto da principal revista de arquitetura inglesa a *The Architectural Review*, em artigo assinado por Colin Davies, afirmar "If cities are about community, democracy, accessibility, public space, and rich mixture of activities which creates a culture in which all can participate, then Docklands does not deserve to be called a city. Its an incoherent collage of selfish, adolescent dreams. The docks hidden away behind high walls, were always private zones. And they still are."⁵⁷

As críticas à experiência nos Docklands serviu para reforçar a idéia de que a garantia de vida e acessibilidade franca e pública aos espaços livres é uma qualidade imprescindível para o sucesso de qualquer plano ou projeto urbanístico.

A reforma de uma ampla área da cidade de Barcelona para sediar os Jogos Olímpicos de 1992 apresentou problemas semelhantes e resultados opostos à experiência inglesa. Uma área industrial, em processo de abandono e desativação, junto ao centro da cidade, do porto e do mar apresentava um quadro desafiador e com grandes potenciais urbanísticos. A área já tinha sido alvo de três outros planos de revitalização.

Os arquitetos Martorell, Bohigas, Machay e Puigdomènech foram encarregados do projeto do conjunto, antes mesmo de se saber que Barcelona sediaria as olimpíadas. Quando a cidade foi escolhida pelo Comitê Olímpico, o prefeito Narcís Serra sugeriu que a Vila Olímpica fosse instalada na área. A superfície total da área, de 130 ha, contava com cerca de 1 km de praias; contudo apenas uma parte do conjunto (46,7 ha) foi reservada para a Vila Olímpica e denominada Nova Icària.

Diferentemente dos Docklands londrinos, a região reurbanizada de Barcelona estruturou-se por um generoso sistema de espaços livres públicos. Buscou-se articular a região trabalhada com a cidade existente, comprometendo o traçado viário, a seleção das tipologias edilícias e a disposição dos espaços livres públicos com a cidade existente e contígua.

⁵⁷ DAVIES, Colin. **Ad hoc in the docks**. in *The Architectural Review*, nº 1080, february 1987. Mas adiante no mesmo artigo o autor afirma que: "This is not an urban environment, but a simulated urban environment. It is of no importance that the new housing blocks look like the old Victorian warehouses, or like little bits of Amsterdam. That is irrelevant. What matters are the signs on the gates that say 'residents only', the video cameras that police the riverside walks and, most important, the fact that only the rich can afford these dwellings."

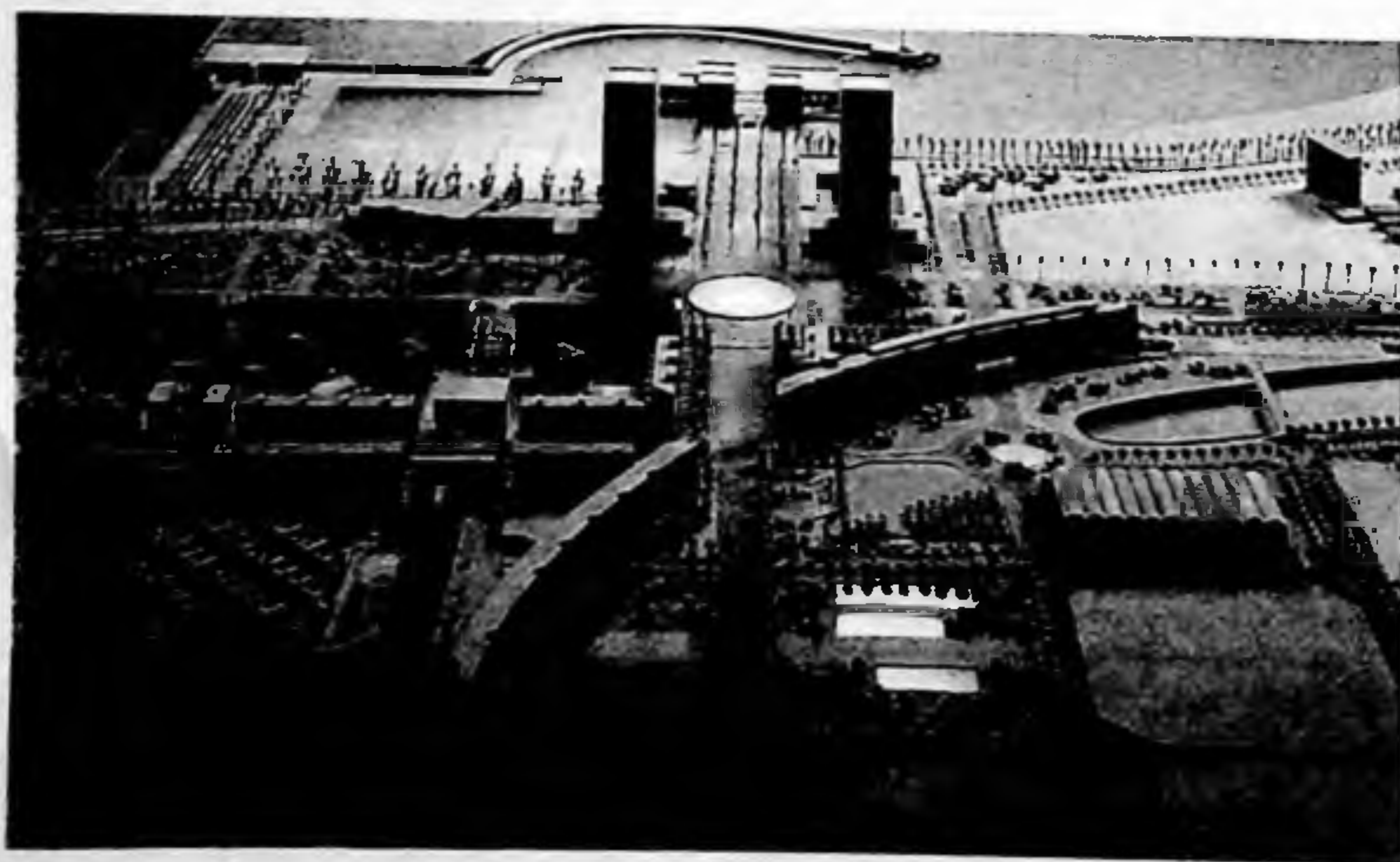
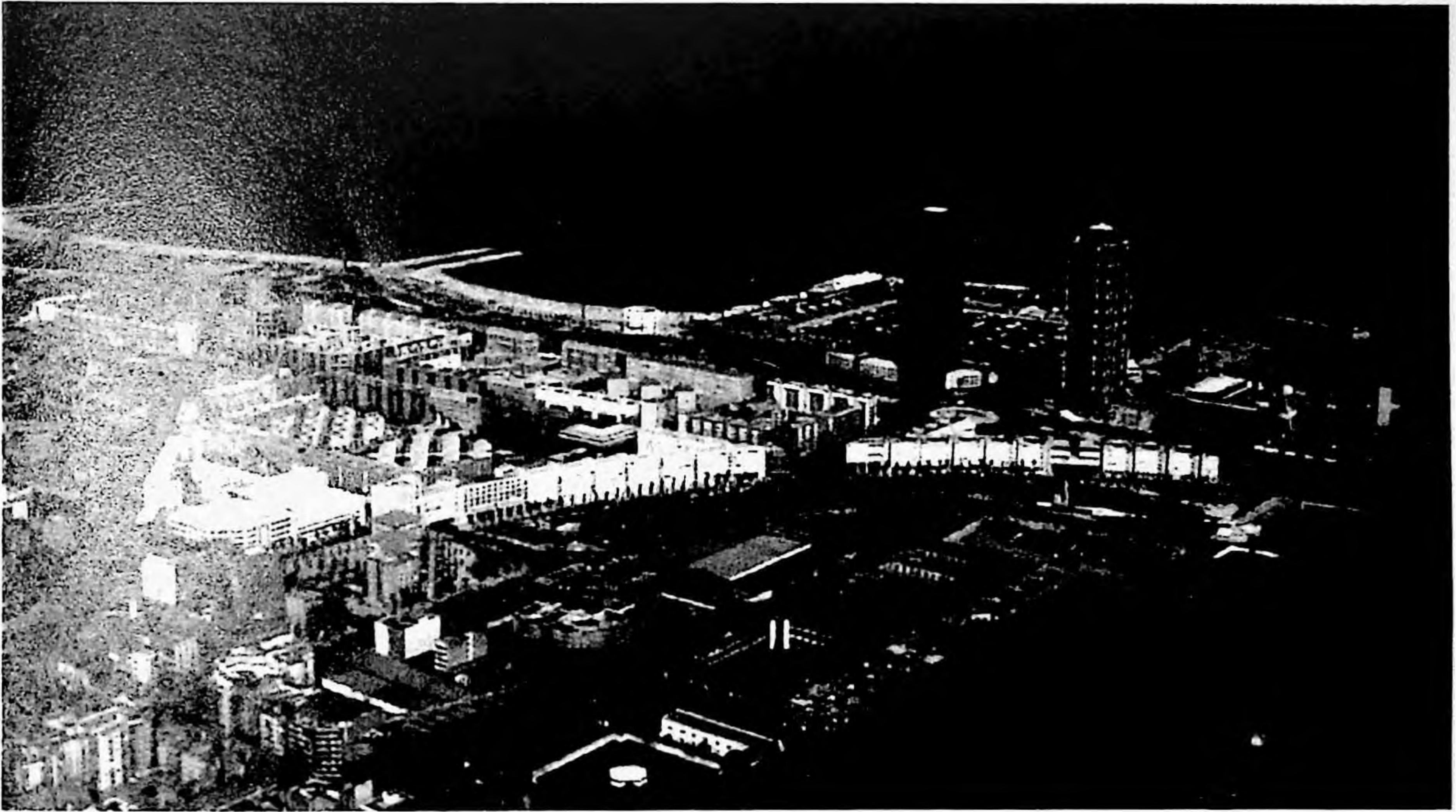


Fig. 1.7
Maquete de Barcelona



Nova Icària, em Barcelona, abre-se para o mar, e seus espaços públicos encaminham os usuários para a praia. A volumetria das edificações, praças, ruas, parques e passeios públicos foram cuidadosamente projetados para articularem-se entre si e com a cidade existente. O plano ilustra as possibilidades da aliança entre interesses privados e públicos na configuração de um sistema modelar de espaços públicos urbanos.

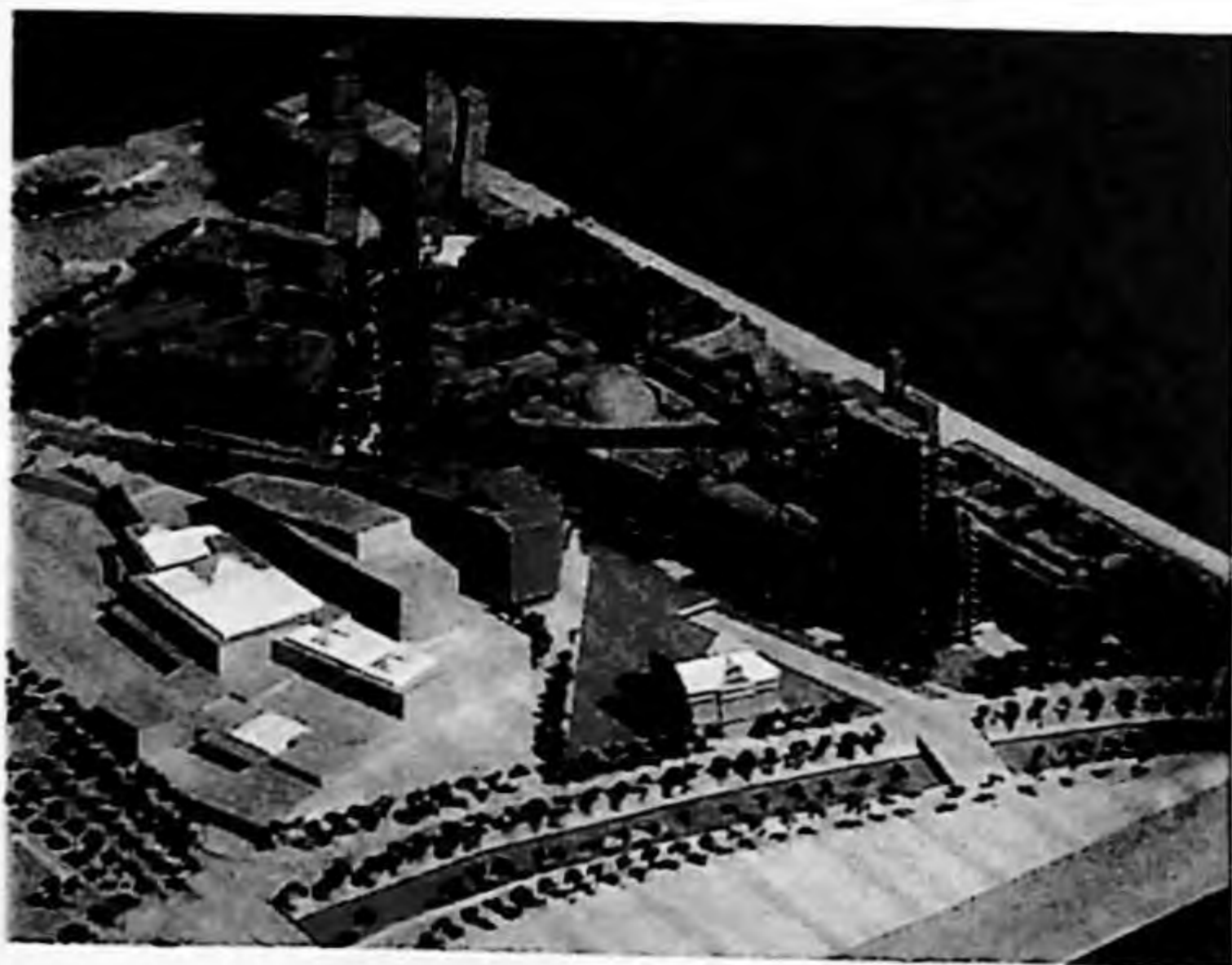
Historicamente, a cidade de Barcelona, embora portuária, não se abria para o mar. O trabalho desenvolvido criou uma larga faixa de orla voltando, pela primeira vez, amplos espaços públicos e edifícios residenciais para o mar. Não é a orla de Nova Icària, é a nova orla da cidade de Barcelona.

O contraste entre as experiências espanhola e inglesa é tal que o editor da revista *The Architectural Review*, Peter Buchanan, ao escrever sobre o projeto de Barcelona deixa perceber seu entusiasmo, "*En lugar de construir nuevas calles y edificios que contribuyan a su desintegración en fragmentos monofuncionales, Barcelona está reintegrando y enriqueciendo tanto su tejido urbano como la experiencia cívica de sus habitantes... se está tejiendo una trama de espacios públicos a través de la ciudad antigua y del Ensanche, para que la gente pueda pasear, pararse y jugar. Estos espacios no son barreras monofuncionales separadoras, sino más bien focos multifuncionales, tanto de conexión peatonal, como de cohesión y coherencia social e visual. Mientras la esfera pública de tantas ciudades está sufriendo un progresivo deterioro, e incluso está siendo deliberadamente destruida o privatizada, Barcelona lucha por extender y enriquecer su patrimonio público en el marco del respeto por las cualidades simbólicas y espaciales de la ciudad.*"⁵⁸

⁵⁸BUCHANAN, Peter. **Monumentos a una civitas clásico-constructivista**. in "Barcelona - arquitectura y ciudad 1980-1992", Barcelona: Gustavo Gili, 1990.

fig. 19

No fim dos anos 90 estão sendo construídos em conjunto e simultaneamente vários edifícios que ocupam cerca de 6 quadras próximas ao antigo muro que dividia Berlim, junto ao Tiergarten, constituindo o maior canteiro de obras da Europa. O governo alemão buscou garantir a acessibilidade, a generosidade e o caráter dos espaços públicos do que pretende ser o centro financeiro e cultural da capital alemã.



Quando o muro de Berlim foi derrubado, em novembro de 1989, a cidade voltou a figurar como o centro do país mais rico e desenvolvido da Europa, abrigo do maior canteiro de obras do mundo. E o centro da capital alemã, que por anos foi dividido pelo muro, e que ainda apresentava áreas devastadas pelos bombardeios da Segunda Guerra Mundial, passou a ser alvo de vultosos investimentos. Para se ter uma ideia, até o ano 2000 cerca de 20 bilhões de marcos (cerca de 10 bilhões de dólares) terão sido investidos apenas nos sistemas de transporte da área. Todas as redes de transporte público, os trens intermunicipais e internacionais estarão articulados com o metrô, ônibus e carros, somando facilidade e eficiência para atender um movimento previsto de mais de 110.000 pessoas por dia.

Grandes investidores do porte da Daimler-Benz ou das japonesas Sony e Kajima associaram-se com o governo alemão na elaboração de uma série de planos e projetos ambiciosos e complexos. A configuração de todos os edifícios e dos vários espaços livres foi estudada conjuntamente. As preocupações com o meio ambiente chegam ao requinte de monitorar o nível do lençol freático com a injeção de água quando necessário para não prejudicar a vegetação do Tiergarten, o principal parque da cidade, que fica vizinho às obras.

Parte da opinião pública alemã acredita que o governo está gastando mais dinheiro do que deveria; outra parte desconfia de que alguns grupos do governo estão sendo beneficiados. Fato é que o Poder Público assumiu a responsabilidade de coordenar e fiscalizar as obras necessárias para que a cidade de Berlim tenha um centro metropolitano constituído por edifícios e espaços públicos compatíveis com as novas expectativas alemãs de qualidade urbana.

Essas experiências citadas revitalizaram práticas e modelos urbanísticos condenados pelos arquitetos modernos, reconciliando o urbanismo contemporâneo com a cidade tradicional. Os inúmeros conjuntos habitacionais construídos em todo o mundo nos anos 60 e 70 são e foram os melhores exemplos dessa falta de conexão, pois adotavam como modelo os edifícios distribuídos por espaços verdejantes e o zoneamento funcional, ambos preconizados pelos modernos.

Esses conjuntos habitacionais, mesmo quando inseridos em cidades tradicionais, acabavam isolados por apresentarem uma visão de cidade antagônica e inconciliável com a cidade historicamente configurada. Muitos já foram demolidos e outros tantos estão em processo de degradação ou de requalificação espacial. Em alguns conjuntos contruídos pela COHAB (Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo), no Brasil, os próprios moradores acabam por apropriar-se dos espaços públicos ou coletivos, restabelecendo, de forma desorganizada, os padrões urbanos tradicionais com os quais estão familiarizados.

fig 20

Os novos bairros construídos em Madri entre 1985 e 1993 mostram que as novas áreas habitacionais são projetadas para incorporarem-se à cidade existente, apresentando todas as qualidades da cidade tradicional: ruas, praças e demais espaços públicos configurados e tratados com esmero, além de espaços privados (condomínios) generosos e verdejantes.



Uma recente publicação sobre os novos bairros construídos em Madri entre 1985 e 1993 mostra que as novas áreas habitacionais são projetadas para incorporarem-se à cidade existente, apresentando todas as qualidades da cidade tradicional, como ruas, praças e demais espaços públicos configurados e tratados com esmero, além de espaços privados (condomínios) generosos e verdejantes.

Espaços como o Vale do Anhangabaú, a Acrópole de Atenas, Nova Icária ou o novo centro de Berlim foram projetados. Cada elemento, cada condicionante, cada aspecto do espaço foi considerado e definido, respeitando o conjunto e suas qualidades.

No caso de urbanizações extensas como a nossa metrópole é necessário que tenhamos planos gerais para toda a região, planos setoriais para segmentos específicos, planos para bairros e até projetos para algumas situações, espaços ou equipamentos específicos. Sem esse complexo conjunto de reflexões e propostas não é possível harmonizar as partes da cidade, respeitando-se as especificidades de cada área ou questão.

Ao investidor privado falta o entendimento do conjunto da cidade e a responsabilidade para com a dimensão pública da cidade. Ao Poder Público cumpre garantir a articulação das partes e zelar para que o espaço urbano apresente as qualidades urbanísticas necessárias a fim de que, como disse Colin Davies na revista *The Architectural Review*, "it deserves to be called a city"⁵⁹.

⁵⁹DAVIES, Colin. op. cit., 1987.

2.7 O PLANEJAMENTO DA PAISAGEM URBANA - CONSIDERAÇÕES GERAIS - O CASO DE SÃO PAULO

O desenho da paisagem da cidade contemporânea de São Paulo padece de contradições e limitações da própria sociedade. Assim, espelha as crises e as tensões da sua estrutura social e política. O Estado participa da construção da cidade ora como mediador das tensões sociais dessas classes ora como instrumento de apoio às classes dominantes, na determinação dos limites do processo especulativo (e na garantia do lucro) estabelecido para o solo urbano⁶⁰.

O planejamento urbano é parte dos mecanismos de ação do Estado; supostamente é o parâmetro técnico para a definição do "bem comum", dos interesses coletivos que deveriam ser atingidos e protegidos, prevalecendo sobre os interesses individuais ou as tendências do mercado. Cândido Malta Campos F.^o afirma que o planejamento urbano poderia ser entendido como "simplesmente ordenar as cidades e resolver seus problemas. Para isso, seria suficiente listar esses problemas e, em seguida, definir uma ordem de prioridades na implementação de sua solução. Finalmente, restaria implementá-las com técnicas adequadas, dependendo dos recursos disponíveis"⁶¹.

No Brasil, contudo, os planos são feitos, mas raramente implementados. A aplicação dos planos é tão rara que Flávio Villaça chega a afirmar que "planejar" passou "a ser entendido como a atividade de elaborar planos, estes passam a ser entendidos como os volumes que consubstanciam os resultados dessa atividade"⁶².

O ano de 1930 assinalou a mudança de tipos e objetivos dos planos, que passam de "embelezadores" para os "gerais" (ou generalistas). Antes dessa data os planos eram encarados como obras de arte, sendo que depois passam a priorizar as Ciências Sociais, assim como a intervenção na cidade se dava sobre seu aspecto físico, material. Depois dessa data os planos passaram a intervir sobre esferas sociais e políticas.

Os planos "embelezadores", como o Plano Bouvard-Cochet ou o Estudo para um Plano de Avenidas para a Cidade de São Paulo, de Prestes Maia, eram propostos por uma burguesia dirigente e hegemônica; os "gerais", por uma burguesia dominante⁶³. Os planos "embelezadores" foram executados; os "gerais" não.

O plano Agache, para o Rio de Janeiro, foi o primeiro dos planos "gerais" realizados no Brasil e o de Prestes Maia, para São Paulo, foi o último dos planos "embelezadores", por isso, semelhantes e diferentes, eles marcam a transição. O plano do Rio apresentava um diagnóstico mais elaborado, perspectivas apenas ilustrativas e se materializou em leis. O plano de São Paulo encerrava um diagnóstico deficiente, apresentava as perspectivas como a própria síntese das propostas, pretendia criar cenários específicos, monumentais e culminava com a proposição de obras, não de leis ou posturas. O rebatimento legal, como o zoneamento por exemplo, chegava a ser apenas sugerido sem qualquer descrição mais específica.

⁶⁰SANTOS, Milton - **Metrópole corporativa fragmentada: o caso de São Paulo**. São Paulo, Nobel, 1990. "Muito numerosas tem sido os estudos já realizados para ajudar a entender o papel do Estado em relação à urbanização e à cidade no Brasil. De tudo o que se sabe, pode-se, de um modo geral, asseverar que das traças fundamentais são comuns à ação das políticas públicas, ainda que variem os aspectos particulares. De um lado, o Estado tem um papel importante quanto ao processo de urbanização, através do modelo de desenvolvimento que permite ou provoca e do conseqüente divisão territorial do trabalho, o que tem a ver com o processo geral de urbanização e seus aspectos localizados, e, de outro lado, quanto ao próprio formato do crescimento urbano, em seus aspectos físico e social, graças ao modelo de investimento adotado para as áreas urbanas." pág. 10

⁶¹CAMPOS F.^o. Segundo Cândido Malta, essa é a definição de planejamento para os urbanistas que têm uma visão "técnico-setorial".

⁶²VILLAÇA, José Magalhães. **Sistematização Crítica da Obra Escrita Sobre Espaço Urbano**. São Paulo Livre-Docência, FAU-USP, 1989.

⁶³Até os anos 30, a sociedade brasileira era predominantemente rural e as elites tinham grande controle sobre as cidades. Com a industrialização e a urbanização de nossa sociedade, as elites não mais dirigiam a sociedade urbana, apenas a dominavam

→ Os planos chamados de "generalistas" iniciam-se por um diagnóstico, estabelecendo níveis ideais de atendimento e eficiência das infra-estruturas e serviços públicos, listam e dimensionam as obras necessárias, fixam prazos para sua execução em função das demandas e da capacidade orçamentária. Enquadram-se nessa estrutura praticamente todos os planos desenvolvidos para o município e a metrópole paulistana posteriormente ao Plano de Avenidas, de Prestes Maia, para a Cidade de São Paulo. Foram eles:

- 1969** Plano Urbanístico Básico de São Paulo - PUB Prefeitura do Município de São Paulo, Secretaria de Obras, Grupo Executivo de Planejamento.
- 1969** Plano Metropolitano de Desenvolvimento Integrado - PMDI Governo do Estado de São Paulo, Grupo Executivo da Grande São Paulo-GEGRAN.
- 1971** Plano de Desenvolvimento Integrado - PDDI Prefeitura do Município de São Paulo, Secretaria Municipal do Planejamento.
- 1985** Plano de Diretor do Município de São Paulo - PDMSP Prefeitura do Município de São Paulo, Secretaria Municipal do Planejamento
- 1988** Plano de Diretor do Município de São Paulo - PDMSP Prefeitura do Município de São Paulo, Secretaria Municipal do Planejamento

O Projeto de Lei Plano de Diretor do Município de São Paulo (PDMSP / 1992), desenvolvido na gestão Luisa Erundina, foi o único plano a propor um outro modelo de planejamento, contudo não foi aprovado na Câmara dos Vereadores. Esse projeto opunha-se ao zoneamento existente, reduzindo para 1 o Coeficiente de Aproveitamento de todo o município. Pretendia verificar em quais áreas havia infra-estrutura instalada para uma verticalização maior e, então, para essas áreas seriam estabelecidas cotas de áreas edificáveis que seriam comercializadas pela Prefeitura. Assim, esse plano não estabelecia perspectivas futuras, mas um modo de planejar contínuo e sistemático.

A idéia desse plano não era desinteressante, contudo, as primeiras simulações gráficas apresentadas mostravam que os critérios de distribuição das referidas cotas de áreas edificáveis não eram espaciais e sim tecnicistas, baseando-se meramente na disponibilidade de infra-estrutura e de precedência no encaminhamento dos pedidos. Faltava uma visão urbanística qualitativa da cidade. Com essa falta de critérios mais abrangentes, as negociações se transformariam naquilo que as Operações Interligadas tornaram-se hoje: uma banca de negociações entre a prefeitura e os mais poderosos grupos de investidores do mercado imobiliário, onde o dinheiro público é confundido com o interesse público.

→ Todas essas posturas técnicas em relação à gestão e administração urbana, que se materializam nesses planos, geram uma tecnocracia e aparatos estatais para sua contratação, montagem e implementação que redundam em... nada. Nenhum dos planos "gerais", mesmo os "Superplanos" realizados nos anos sessenta (como o PUB/1968 em São Paulo ou o Doxiades/1965 no Rio), foram minimamente considerados pelos governos que geriram as cidades nesses anos.

→ Assim, pode-se acusar esses planos de serem meros instrumentos ideológicos montados para demonstrar a preocupação do Estado em atender de modo técnico, justo e possível todas as classes sociais, todas as áreas da cidade⁶⁴. Enquanto esses planos eram montados, o Estado real continuava agindo como sempre agiu, por compromissos políticos a serviço das elites. Esse jogo ideológico repetido indefinidamente nos jornais, revistas e por todos os meios de comunicação tentavam legitimar as ações ou a falta de ações das respectivas esferas de poder.

A ideologia do planejamento moderno fica patente na idéia de que "a técnica identifica de modo isento os problemas da cidade" e que, desse modo, espera-se que essa mesma técnica nos apresente "os remédios para o caos urbano". A visão da "técnica" como a forma correta, imparcial, acima de qualquer interesse mesquinho, ou seja, a forma "correta" de enfrentar os problemas urbanos pretende despolitizar a gestão urbana, como se fosse possível tal presunção.

⁶⁴ Vide VILLAÇA, op. cit., 1989.



fig. 21

O Plano Diretor do Município de São Paulo (PDMS/1985), assim como os demais, não gerou qualquer consequência concreta na paisagem urbana. Esta imagem serve, contudo, para ilustrar a escala das propostas e considerações contidas no Plano. É interessante observar que embora o Plano seja para o município de São Paulo, as questões são metropolitanas, expondo um claro conflito entre a escala de trabalho e a esfera de poder comprometida com o Plano.

Definitivamente não é isso que o planejamento faz, não é isso que os planos diretores fizeram. Foi o fato de os planos renegarem a discussão dos reais interesses em jogo, o fato de não exporem claramente os conflitos que os tornou tão incoerentes, mas não inúteis. Sua utilidade residiu exatamente neste aspecto: fez parecer que o Estado estava acima do jogo de interesses e preocupado em encontrar as soluções "tecnicamente melhores", atendendo assim a toda sociedade⁶⁵.

Existiram ainda dois outros motivos para a montagem desses grandes e inúteis planos. O primeiro diz respeito à habilitação para financiamentos internacionais e nacionais. Governos de todas as esferas (federais, estaduais ou municipais) muitas vezes precisavam realizar os planos para a obtenção dos financiamentos para suas obras. O segundo aponta para a construção e a exportação da imagem de modernidade do País. O Brasil, como qualquer outro país subdesenvolvido, "copiava" os planos realizados nos países desenvolvidos, como uma forma de apresentar-se como um país moderno tanto nacional como internacionalmente.

Outra utilidade, não menos importante, foi a contribuição dos planos para o conhecimento e dimensionamento das problemáticas e dos fatos urbanos. Os levantamentos e diagnósticos que iniciam os planos são documentos fundamentais para o entendimento do processo de urbanização brasileiro.

Ao contrário do que repete a "mídia" escrita e falada, e as pessoas mal informadas, é importante que se perceba que a cidade não é ruim pela falta de planejamento. Ela é o que é pelas estruturas perversas de distribuição de renda e dos benefícios seletivamente praticados pelo Estado e pelas elites nacionais.

O Estado construiu avenidas, escolas, hospitais, parques, túneis, equipamentos públicos; ampliou a rede de luz, água, esgoto e telefonia, privilegiando áreas em detrimento de outras, atendendo a determinados grupos e não a outros, desconsiderando totalmente o que o planejamento "técnico" estabeleceu como prioridades e lógicas durante décadas.

A partir dos anos setenta, como parte da tentativa de implantação de um processo de planejamento sistemático da cidade de São Paulo, sobrepondo-se ao Código de Obras e às zonas já estabelecidas para parte da cidade, foi aprovado um zoneamento de toda a área urbanizada do município. Embora o zoneamento seja um dos instrumentos clássicos de qualquer processo de planejamento urbano, pode-se entender que o zoneamento não tem relação direta com os planos diretores paulistanos. Até mesmo a necessidade da aprovação do PDDI, transformado em lei nº 7.688/71, para a aprovação do zoneamento, na forma da lei nº 7.805/72, é questionável. O zoneamento poderia ser aprovado sem o PDDI, pois já havia várias zonas delimitadas na cidade, mesmo antes de qualquer plano urbanístico e regras genéricas valendo para todo o resto da área urbanizada.

⁶⁵ CHAUÍ, Marilena. *O que é ideologia*. São Paulo: Brasiliense, 1980. Esta relação é descrita com absoluta clareza: "O Estado aparece como a realização do interesse geral, mas na realidade, ele é a forma pela qual os interesses da parte mais forte e poderosa da sociedade (classe dos proprietários) ganham a aparência de interesses de toda a sociedade." (pág. 69) "Como, porém, o Estado não poderia realizar sua função apaziguadora e reguladora da sociedade (em benefício de uma classe) se aparecesse como realização de interesses particulares, ele precisa aparecer como uma forma muito especial de dominação: uma dominação impessoal e anônima, a dominação exercida através do mecanismo impessoal que são as leis ou o Direito Civil." (pág. 70) ou mesmo o planejamento.

2.7.1 O ZONEAMENTO E A HOMOGENEIZAÇÃO DA PAISAGEM

O zoneamento da cidade de São Paulo, aprovado em 1972, começou a ser concebido em 1947, quando foi criado o Departamento de Urbanismo da Prefeitura de São Paulo. Nesse momento surgiu pela primeira vez a palavra "planejamento", como o nome de um dos órgãos do Departamento.

A montagem do Departamento foi encabeçada por Luiz Ignácio Romeiro de Anhaia Mello⁶⁶, logo depois da primeira gestão do prefeito Prestes Maia, e seria interrompida em 1961 quando este último volta à Prefeitura. Nesse intervalo, o "grupo de Anhaia Mello" acusou o Plano de Avenidas de Prestes Maia de ser parcial e excessivamente viário. No pós-guerra, a verticalização tornou-se predominantemente residencial e extrapolou os limites do centro da cidade. Um grande "boom" imobiliário ocorreu em todas as grandes cidades brasileiras. O zoneamento começou a ser pensado como uma forma de estabelecer regras diferentes para diferentes partes da cidade, uma forma de proteger o valor da propriedade urbana. Essa visão deriva do zoneamento americano, diferente do de origem alemã, que propunha uma articulação com outras políticas urbanas e sociais⁶⁷.

Anhaia Mello divulga e defende o "modelo americano", apesar das críticas que já existiam então, que acusavam o zoneamento feito dentro desses moldes de segregador e elitista. Nesse período, as funções que eram atribuídas aos planos passaram a ser atribuídas ao zoneamento.

Em 1929, havia sido instituído o Código de Obras para a cidade de São Paulo, o Código Arthur Saboya, regulamentando os tamanhos dos ambientes, das aberturas, a largura de corredores e a inclinação das escadas e rampas. Regulamentos que incidiam sobre as edificações em função dos usos a que se destinavam.

Em 1931, foi criada a primeira área estritamente residencial, o Jardim América, pelo mesmo Anhaia Mello, consolidando os compromissos assumidos em contrato pelos compradores de lotes da Companhia City. Em 1934, foi criado o artigo nº40, que protegia os bairros residenciais, mas que determinava a possibilidade de haver um núcleo comercial em uma zona estritamente residencial desde que contasse com a anuência de 65% dos seus moradores. Esse artigo continha a idéia de unidades de vizinhança, que marcou todo o trabalho de zoneamento paulistano. Em 1957, esse artigo foi revogado por pressão da Companhia City.

⁶⁶Luiz Ignácio Romeiro de Anhaia Mello (1891-1974), formou-se engenheiro-arquiteto em 1913; iniciou como docente na Escola Politécnica em 1918; tornou-se catedrático da cadeira de "Estética, Composição Geral e Urbanismo I e II" em 1926; vice-diretor da Politécnica de 1928 a 1930; em 1941, assumiu a direção da Faculdade de Filosofia, Ciências e Letras da USP, foi um dos fundadores da FAUUSP e seu primeiro diretor; tomou-se vice-reitor em 1950; aposentou-se em 1961; prosseguiu lecionando na pós-graduação até 1968; ocupou a prefeitura de São Paulo duas vezes, de dezembro de 1930 a julho de 1931 e de novembro a dezembro de 1931. Fonte: TOLEDO, Benedito L. de - op.cit., 1996 pág 285

⁶⁷Sobre as origens do zoneamento no mundo e as diferenças entre as origens alemã e americana ver MANCUSO, Franco. **Las experiencias del zoning**. Barcelona: Gustavo Gili, 1980.

Em 1947, o Departamento de Urbanismo da Prefeitura de São Paulo começou a trabalhar, ainda que de modo descontínuo, na montagem de um zoneamento para São Paulo. Em 1954, o zoneamento ganhou fôlego e várias zonas foram aprovadas por decreto pelo primeiro prefeito eleito por vias democráticas, o Sr. Jânio Quadros. Esses decretos basicamente delimitavam áreas a serem protegidas pelo artigo nº40 e suas exceções internas, os centros de comércio e serviços. Cada decreto experimentava alguma variação sobre o tema "unidade de vizinhança". Paralelamente aos decretos, eram desenvolvidos debates jurídicos sobre a questão da propriedade privada e das competências institucionais. As leis desse período eram detalhistas e tentavam controlar ao máximo os usos e os modelos de verticalização junto às áreas dos Jardins.

Aqui, diferentemente dos Estados Unidos, os grupos que debatiam os planos não definiam o zoneamento. Lá o zoneamento também cumpria o papel de proteger as áreas das elites, mas aparentemente era submetido a debates públicos e democráticos, e não aprovado por decreto.

Em 1955, já existia um levantamento de usos e dos dados que dariam suporte ao estabelecimento do zoneamento em São Paulo. O zoneamento proposto protegia as áreas estritamente residenciais e disciplinava a verticalização e o comércio que se avizinhavam desses bairros. Ainda nesse ano, as áreas estritamente residenciais foram ampliadas, passando a incluir o Morumbi e foram criadas as primeiras zonas industriais.

Em 1957, Anhaia Mello estabeleceu os coeficientes 4 para usos residenciais e 6 para usos comerciais em toda a cidade. Nessa época, grande parte do quadrante sudeste já era zoneada. Ainda em 1957, foram contratados os estudos da Sociedade para Análise Gráfica e Mecanizada dos Complexos Sociais (SAGMACS), muito pouco utilizados mesmo pelo Departamento de Urbanismo, por questões políticas. Os trabalhos desenvolvidos pelo Departamento não chegaram a um plano, assumindo uma postura técnica e legalista, sem conseqüências. Foram feitas propostas de leis gerais que nunca chegaram a ser implementadas. A inovação que o Departamento introduziu foi a definição das competências e atribuições do planejamento e do zoneamento, que já lhe dava a feição de órgão normativo.

A lei nº5.819, de 1961, estabeleceu os seguintes limites máximos para a relação entre área ocupada e área do lote: para o uso residencial: 1/3 a 1/2; para os outros usos: 2/3. Estabelecia, também, as exigências quanto aos recuos mínimos: frente, 4m; lateral, 1,5m; e fundos, 3 a 8 metros⁶⁸. A lei nº6.877, de 1966, estabeleceu, para toda a área urbana do Município, o valor máximo do coeficiente de aproveitamento igual a 6, para todos os usos, exceto as garagens comerciais, que podiam alcançar o valor de 15.

⁶⁸GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO "PMDI - Plano Metropolitano de Desenvolvimento Integrado." São Paulo. GREGRAN. 1969.

Foi o próprio prefeito Figueiredo Ferraz quem assumiu a intenção de aprovar o zoneamento para toda a cidade. Por ordem dele, o PDDI foi montado em 3 meses, por Benjamim Ribeiro. Sara Feldman⁶⁹ acredita que "o PDDI foi montado para aprovar o zoneamento". Em 1971, o PDDI aprovado mencionava as taxas e coeficientes, institucionalizava as ferramentas do zoneamento. A Coordenadoria Geral do Planejamento æ COGEP, órgão que então cuidava do planejamento municipal, foi dividida em Conselho de Planejamento e Comissão de Zoneamento; o primeiro era técnico e inócuo; a segunda contava com representantes do IAB, do CREA e de outras instituições, mas só começou a funcionar efetivamente em 1978. A lei n.º 7.805/72 estabeleceu o zoneamento e suas ferramentas. As listagens de usos só foram aprovadas dois anos mais tarde, em 1974, por decreto.

Se os planos diretores não tiveram qualquer significado para a cidade de São Paulo, o zoneamento urbano teve papel bastante significativo. As constantes discussões sobre alterações dos seus limites e as periódicas "anistias" interferem tanto nas grandes questões urbanas quanto nas pequenas edificações⁷⁰. Pode-se afirmar que qualquer proprietário de imóvel quer saber exatamente o que o zoneamento estabelece para seu lote, ao passo que praticamente nenhum morador da cidade sabe, ou se interessa em saber, o que os planos diretores propõem para seus bairros. O zoneamento passou a ser um importante instrumento regulador e regulamentador do complexo e pesado jogo imobiliário que é o processo de construção que se dá na parte mais valorizada da cidade de São Paulo.

Fato é que o zoneamento, como sinônimo de prática de gestão urbana, não nasce com o urbanismo moderno, tem raízes muito mais antigas. Franco Mancuso denuncia os objetivos elitistas e segregacionistas da prática do zoneamento urbano desde a sua origem; acusa-o de ser um instrumento de manutenção da estrutura social, a serviço das elites e dos seus interesses imobiliários. Mancuso afirma que se o zoneamento "... corresponde a uma idéia de cidade, esta não é seguramente de derivação ideal, nem mesmo utopista, mas bem, em seu exasperado realismo, se contrapõe com grande vivacidade a toda alternativa que coloque em discussão o sistema de valores sobre o qual se funda a cidade; corresponde, por assim dizer a uma fórmula sintética, à idéia do que deve ser a cidade industrial e moderna enquanto produto das forças do capitalismo burguês, ainda que abrandadas pela ação da ideologia reformista"⁷¹.

⁶⁹Em palestra proferida no dia 20 de maio de 1996, como parte da disciplina AUP-838 "PLANEJAMENTO URBANO E IDEOLOGIA", do professor Dr. Flávio Villaça, no 1º semestre de 1996. O professor Villaça, nessa mesma ocasião, insistiu que pessoalmente não crê na necessidade do PDDI para a aprovação do zoneamento.

⁷⁰Sobre as anistias e a importância das leis de zoneamento ver TARALLI, Cibele. **Ambiente Construído e Legislação: o visível e o imprevisível**. São Paulo: Tese de Doutorado, FAUUSP, 1993.

⁷¹MANCUSO, Franco. - op. cit. "o zoneamento não nasce como resultado de uma elaboração disciplinadora e autônoma, nem tão pouco é a simples tradução técnica de uma hipótese arquitetônica ou urbanística correspondente a uma determinada idéia de cidade." "Em sua origem, o zoneamento, é pelo contrário, um instrumento fundamentalmente "ideológico", marcadamente funcional para a execução de objetivos econômicos e sociais." "Enquanto tal, está estreitamente ligado ao contexto- ideológico, político e econômico- de onde se origina; não é neutro, nem muito menos, são os fenômenos considerados atualmente como negativos, que derivam da sua aplicação- a segregação dos grupos sociais e o apoio ao lucro, a esquematização da cidade e a fixação das relações entre suas partes, e a rigidez das determinações- não são de fato, conseqüências acidentais, portanto coincidem com os mesmos objetivos que o zoneamento assume desde o primeiro momento como prioritários."

Passados mais de 25 anos da instituição do zoneamento em São Paulo, pode-se dizer que ele ainda é um poderoso instrumento de regulamentação da construção da paisagem urbana. Mesmo considerando o serviço que o zoneamento presta aos interesses da elite e do mercado imobiliário, é necessário reconhecer sua utilidade como instrumento limitador, capaz de impedir que o interesse individual prevaleça sobre o coletivo.

O zoneamento estabeleceu o limite dos direitos individuais e passou a articular, minimamente, as ações de cada indivíduo com seu vizinho, podendo ainda configurar alguns conjuntos edificados e conferir certas características comuns a algumas quadras. Seu grande mérito, no caso de São Paulo, é o de ter possibilitado limites construtivos relativamente baixos para o mercado imobiliário⁷², criando condições de negociação, administração e planejamento da cidade. Essa negociação também permite a proteção dos interesses dos diferentes grupos, hegemônicos ou não, dependendo do poder de articulação e reivindicação de cada grupo⁷³.

A grande questão conseqüente do zoneamento paulistano é a homogeneização da paisagem. O zoneamento proposto para São Paulo trabalha com o mesmo modelo (a edificação isolada no lote) para toda a mancha urbana, variando apenas na área ocupada do lote e no tamanho do volume edificado. O resultado é uma metrópole extensa e "homogeneamente heterogênea"⁷⁴, desinteressante em termos morfológicos, sem referenciais de qualquer natureza, sem segmentos claramente diversificados e qualificados, atormentada por problemas ambientais das mais variadas naturezas e escalas. Kevin Lynch afirma que a cidade necessita de uma estrutura espacial organizada de tal maneira que permita ao seu morador o entendimento do papel e da articulação das partes com o todo. Esse mesmo autor relaciona essa legibilidade aos méritos do desenho, da forma urbana e à qualidade do meio ambiente⁷⁵.

Os equívocos da homogeneização da paisagem ficam patentes quando se observa que a mesma tipologia é imposta para os morros altos e para os fundos de vale; a mesma lei regulamenta os subsolos nas partes altas ou baixas, alagáveis ou não, onde o lençol freático é raso ou profundo; a mesma taxa de ocupação é permitida em áreas planas ou com alta declividade; as mesmas tipologias são impostas aos bairros antigos e consolidados ou aos bairros novos. Bairros que seguiam normas anteriores, como o Centro⁷⁶, sofreram com a mudança brusca de regras. Prédios no alinhamento e geminados estavam definitivamente proibidos, várias quadras permanecem incompletas até hoje.

⁷²Pelo zoneamento paulistano estabelecido em 1972, em nenhuma parte da cidade é possível construir-se mais que 4 vezes a área do lote. Ainda podemos observar edifícios no centro da cidade, edificados nas primeiras décadas deste século, com áreas equivalentes a 30 vezes a área do lote.

⁷³CAMPOS Fº, Cândido Malta, op. cit., 1989. "a legislação urbanística controladora do uso e ocupação do solo, que quando obedecida, garante, em um primeiro momento, uma redução do nível de conflito social, e em um segundo momento, a conquista de direitos sociais das camadas sociais não hegemônicas, embora também possa ser apenas a consolidação legal de privilégios de grupos sociais." pág. 19.

⁷⁴Sobre a homogeneização da paisagem ver - MACEDO, Silvio S. **São Paulo, paisagem verticalizada. Os espaços livres como elementos de desenho urbano.** São Paulo: Tese de doutoramento, FAU-USP, 1987.

⁷⁵LYNCH, Kevin. **A imagem da cidade.** São Paulo: Martins Fontes, 1988. "Numa cidade, um meio ambiente belo e agradável é algo raro, impossível, dizem mesmo muitos. Não é portanto de admirar o fato de a maior parte dos americanos não perceber o que pode significar viver em tal ambiente. Estes têm a consciência das traças feias de mundo em que vivem e preocupam-se com a sujeira, a fumaça, o calor, o congestionamento, o caos e, no entanto, com a monotonia também. Mas, dificilmente percebem o valor potencial de arredores harmoniosos, um mundo que apenas viram num rápido relance, na qualidade de turistas ou em breve vista de fênas. Não percebem o que uma estrutura pode significar em termos de satisfação diária, de abrigo para sua existência, ou como um prolongamento do sentido ou riqueza do mundo." pág. 12.

⁷⁶As normas para a edificação no centro da cidade estabeleciam que os edifícios se alinhassem no limite do lote e determinavam gabaritos máximos proporcionais à largura das vias.

Uma outra questão importante é o impacto do zoneamento sobre o processo de verticalização da cidade. Antes da lei era possível ter edifícios atingindo mais que 30 vezes a área do lote na região do centro da cidade. Quando o coeficiente de aproveitamento para toda a cidade passou a variar na estreita faixa de uma a quatro vezes a área do lote, em uma manifesta preocupação de descentralização e descongestionamento do Centro da cidade, alterou-se o porte os edifícios que vinham sendo construídos, além da sua localização. A mancha verticalizada da cidade, que se restringia ao Centro e aos bairros vizinhos, espalhou-se por praticamente toda a mancha urbanizada: de Santana a Santo Amaro; do Campo Limpo a São Miguel Paulista, observam-se torres de apartamentos em maior ou menor número, mas de porte semelhante.

É importante reafirmar que não se pode dizer que essa homogeneização seja acidental, pois ela é o próprio objetivo do zoneamento.

→ A repetição dos mesmos modelos e padrões urbanos em diferentes situações, independentemente da morfologia do sítio ou do contexto da área, gera em qualquer cidade vários problemas ambientais. Contudo suas conseqüências são ainda piores em se tratando de uma cidade extensa como a paulistana.

Em situações de urbanização extensa, as questões relativas ao sítio, especialmente aquelas relacionadas aos elementos e sistemas naturais como os sistemas de drenagem, a estrutura geológica da região, a qualidade do ar, o sistema de áreas livres e todas as demais questões referentes aos cuidados com o desenho da urbanização, passam a ter maior importância e complexidade.

Assim, como o desenho da paisagem está direta e necessariamente relacionado às questões escalares, a gestão das cidades também. Dizer que as questões ambientais têm uma complexidade maior em situações de urbanização extensa significa admitir que os órgãos gestores dessas cidades terão que necessariamente se aparelhar melhor para enfrentar tais questões, que terão que encontrar soluções complexas ou enfrentar graves conseqüências.

Todo o processo de verticalização e grande parte da urbanização da região do Morumbi desenvolveram-se sob a lei de zoneamento. Nem por isso são melhores do que os bairros anteriores.

⁷⁷ XAVIER, Alberto, Carlos Lemos e Eduardo Corona. **Arquitetura moderna paulistana**. São Paulo, Editora Pini Ltda, 1983.

A falta de qualidade da paisagem que está sendo construída na margem oeste do Rio Pinheiros poderia ser entendida como um problema específico e limitado a esse lugar, sendo insuficiente como motivo de questionamento do planejamento urbano e do zoneamento da cidade como um todo. Entretanto duas questões contribuem para a relevância dessa discussão:

- 1ª. a descaracterização do suporte físico, dos sistemas e elementos naturais, que é mais observável nessa área pela complexidade da morfologia do seu sítio e pelo fato deste último ainda ser visível, inalterado, em grandes glebas ainda não edificadas. Nessa região, o sítio natural recebe diretamente uma torre de apartamentos com vários andares, sem estágios intermediários, permitindo ver com excepcional clareza as obras de alteração do sítio, necessárias pela inadequação do modelo à paisagem existente. Essa questão, a inadequação do modelo imposto às condições do terreno, é significativa em várias outras regiões da cidade. Nessa área é apenas mais evidente e dramática.
- 2ª. sabe-se que o zoneamento visa atender principalmente aos interesses da elite⁷⁷, impondo os seus modelos a toda a sociedade e por toda a cidade. É incompreensível que, justamente na região do Morumbi, esse zoneamento se mostre inadequado e ineficiente.

Como é explicado por Villaça, *"No início da década de 70, embora sob a ditadura, a burguesia paulista não pôde continuar mais, como vinha fazendo até então, a zelar ostensivamente por seus bairros. Ela continuará a fazê-lo, porém não ostensivamente."*

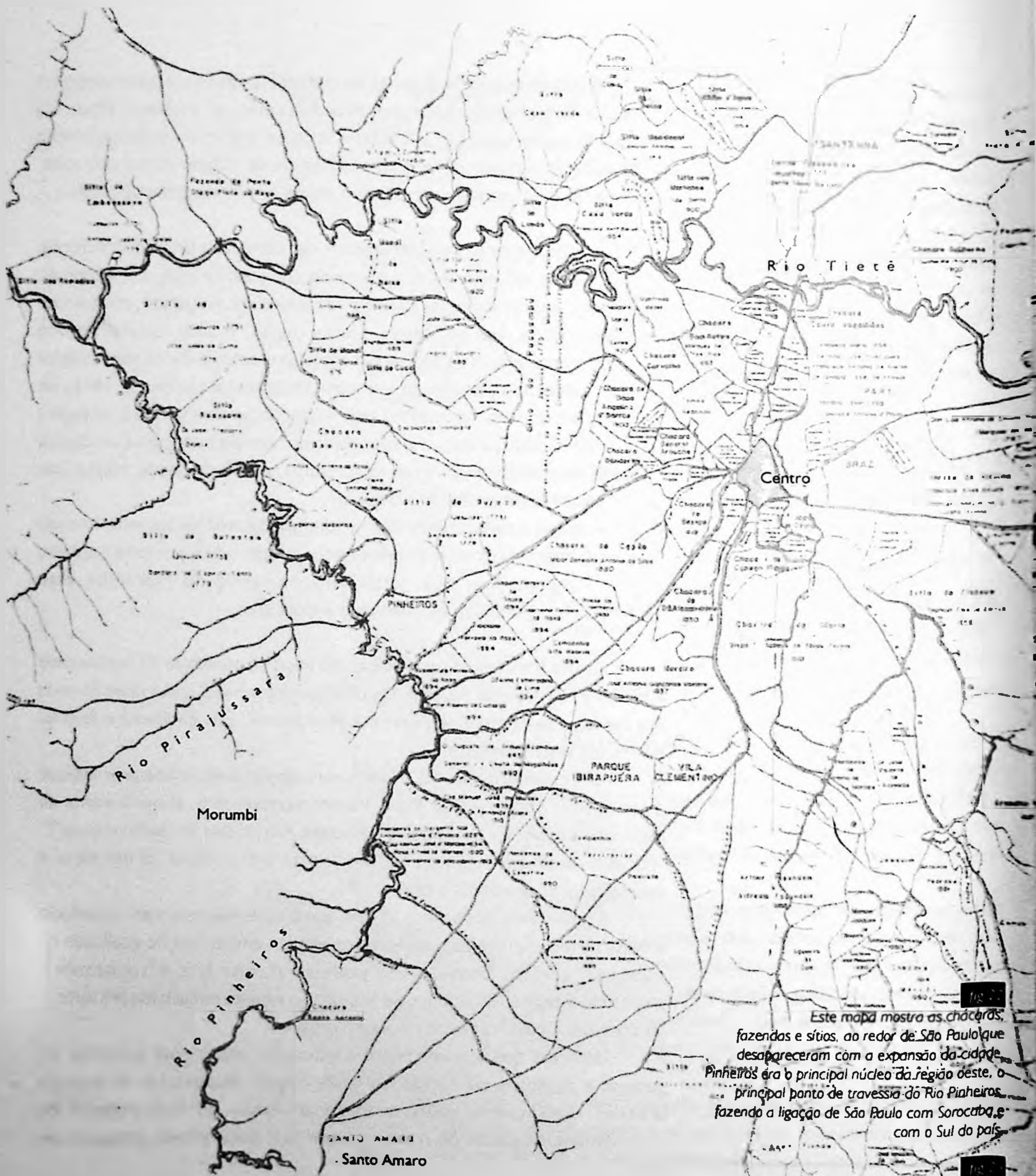
"Ela assumiu o discurso de que o zoneamento é necessário para ordenar o crescimento urbano. Como então ordenar o crescimento urbano somente no quadrante sudoeste?...E o restante da cidade, não precisa de "ordenamento"?"
*"Por essa razão, o zoneamento é aprovado para toda a cidade...só que ele só é conseqüente no quadrante sudoeste."*⁷⁸

É justamente nos bairros da elite que o zoneamento é mais respeitado e onde deveria apresentar melhores resultados em termos de qualidade da paisagem gerada. Desse modo pode-se afirmar que o zoneamento institucionalizado e fiscalizado pelo Estado não significa muita coisa em termos de controle e qualificação da paisagem urbana.

Uma vez que o zoneamento é incapaz de determinar o caráter ou garantir a qualidade de qualquer área da cidade, de desenhar os espaços urbanos, questiona-se sobre quais seriam então, os instrumentos ou procedimentos capazes de realmente qualificar determinada paisagem urbana.

⁷⁷VILLAÇA, José Magalhães. op. cit., 1989. "Já vimos que desde seus princípios o zoneamento se dirigia exclusivamente aos bairros e ruas ocupados pela burguesia ou para áreas - como o centro da cidade - onde ele tinha grandes interesses. Vimos que na década de 70 o zoneamento passou a ser aplicado a toda a cidade. Isso entretanto é uma ilusão."

⁷⁸VILLAÇA, José Magalhães. op. cit., 1989.



Este mapa mostra as fazendas, fazendas e sítios, ao redor de São Paulo que desapareceram com a expansão da cidade. Pinheiros era o principal núcleo da região oeste, o principal ponto de travessia do Rio Pinheiros, fazendo a ligação de São Paulo com Sorocaba e com o Sul do país.

O mapa ao lado mostra a configuração das colinas, vales e do sistema hidrográfico do sítio sobre o qual São Paulo se estruturou. Os meandros dos rios principais desapareceram com sua retificação e as dobras, talvegues e colinas desapareceram sob a massa de edificações, mas suas características ainda estão aí, caracterizando e dando personalidade a cada bairro.

Esse processo de seleção, reserva e superação de áreas sempre garantiu as terras mais altas, a salvo das enchentes e bem ventiladas, para os usos mais "nobres", para as elites e seus interesses⁸⁰. Isso não quer dizer que não existissem bairros proletários em situações mais altas: a Penha e parte da Moóca encontram-se em áreas de topografia privilegiada. Contudo, mesmo nesses bairros, se confirma a regra, pois neles as melhores casas e as edificações mais importantes ocupavam as cotas mais altas, sempre as preferidas.

Além do risco de enchentes e doenças⁸¹, havia outra lógica nessa seleção de áreas. As linhas férreas implantadas na virada do século preferiram áreas planas, meias encostas ou fundos de vales. Essas mesmas áreas passaram a ser as preferidas para a implantação das indústrias, pela proximidade das linhas férreas. "Naturalmente", essas áreas passaram a ser os bairros industriais e operários. Esse processo é a gênese das vocações históricas do bairro do Brás e dos Campos Elíseos. Em São Paulo temos a situação inversa à do Rio de Janeiro, em que as áreas planas e baixas foram reservadas para os ricos e as altas e acidentadas, para os pobres.

Essa situação confirma-se sem exceções até a implantação dos bairros Jardins (Jardim América e Europa) pela Companhia City. Esses foram os primeiros bairros oferecidos à elite paulistana em terrenos baixos, próximos ao rio Pinheiros. Lançado em 1915, o Jardim América, o primeiro loteamento da cidade a oferecer todas as infra-estruturas já instaladas, só se consolidou nos anos 40, em parte por sua situação na várzea, como foi explicado por um de seus primeiros moradores: "(...) na época havia poucas casas, tendo sido bastante lento o crescimento do bairro. Isto porque, acostumada com locais mais altos e secos, como a avenida Paulista e Higienópolis, a população mais abastada inicialmente reagiu contra o novo bairro, onde segundo alguns, "havia excesso de umidade, um charco, ótimo para criar bolor nos armários"⁸².

Esse receio de ocupar as áreas mais baixas não surpreenderia quem tivesse notícias da trágica enchente de 1929, a maior que houvera até então. É difícil avaliar a diferença entre essa famosa enchente e as que a precederam, já que o rio tinha suas várzeas alagadas anualmente. A diferença é que, naquele ano, as várzeas já não estavam tão desabitadas.

O processo de drenagem, urbanização e ocupação das margens dos rios paulistanos engendrou uma série de problemas decorrentes do comprometimento do sistema natural de drenagem ao mesmo tempo que a impermeabilização do solo urbano fez com que as águas pluviais chegassem em maior quantidade e mais rapidamente aos córregos e rios. Todos os planos montados para São Paulo, tanto o de Prestes Maia como o Plano Moses, tinham um forte caráter viarista, preocupavam-se com a fluidez viária e com o acesso às áreas mais valorizadas e valorizáveis da cidade, aproveitando-se dos vales desocupados para a implantação de avenidas.

⁸⁰BRUNO, Ernani Silva. **História e tradições da cidade de São Paulo - volume III Metrópole do Café (1872-1918) São Paulo de agora (1918-1954)**. São Paulo: Hucetec, 1984. "Caio Prado Júnior publicou sobre essa expansão uma interessante monografia mostrando que as residências burguesas ou médias que até então se confundiam com o centro comercial, destacaram-se quando o crescimento da atividade urbana já não comportava mais as moradias no núcleo central. Os bairros operários - escreveu ele - estabeleceram-se nos terrenos mais ingratos das baixadas do rio Tietê e do Tamanduateí. Sabe-se que em 1912 a Barra Funda se estendia, com seu casarão novo, atravessando as linhas férreas da São Paulo Railway e da Sorocabana e lançando a rua Anhanguera e a avenida Rudge - observou Aureliano Leite - "até onde o permitia a babaada alagadiça". As residências burguesas - disse Prado Júnior - "se fixaram nas alturas do maciço". pág. 1042

⁸¹BRUNO, Ernani Silva - op. cit. - "E em 1887 o relatório do inspetor de higiene Marcos Arruda falava no péssimo estado dos rios que atravessavam a cidade, mostrando que não eram raros os casos de febres sépticas acometendo os moradores nos bairros por onde passava o Anhangabaú, que fazia a serventia do Matadouro. E insistia mesmo na necessidade de se melhorar o sistema de construções em toda a cidade, particularmente nos bairros baixos e úmidos..." pág. 1192

⁸²declaração de Edu Chaves in REALE, Hebe. **Brás, Pinheiros, Jardins... três bairros, três mundos**. São Paulo: Biblioteca Pioneira de Estudos Brasileiros / EDUSP, 1982.

fig. 24

Esta foto aérea, da década de 20, mostra o vale do Rio Pinheiros antes de sua urbanização, o sítio como se apresentava com a Vila de Pinheiros, o rio com seu traçado sinuoso, com as matas e as partes de areia junto às suas margens. Observe-se o caminho de terra partindo do Butantã pela cumeeira da colina do Morumbi, que parece seguir pelo mesmo trajeto da atual Avenida Morumbi.

Esses modelos de urbanização importados dos Estados Unidos e da Europa não respondem às condicionantes naturais de uma metrópole em área de clima tropical de altitude. Chicago, Londres ou Paris, cidades implantadas em terrenos planos, enfrentam níveis pluviométricos na faixa entre 600 a 1.000 mm/ano, enquanto São Paulo apresenta a faixa de 1.000 a 1.500 mm/ano. Considerados a distribuição e o ritmo desses níveis ao longo do ano ou mesmo a morfologia do sítio, que em São Paulo é acidentado, detecta-se facilmente que esse não é o melhor modelo. Desse modo, os vales urbanizados e as avenidas sobre córregos podem ser adequados a outras condições geográficas e climáticas, contudo nas nossas condições essas opções acabam cobrando um alto preço social e econômico.



Os Jardins América e Europa foram os primeiros bairros da elite a situarem-se em várzeas. Contudo reforçaram e consolidaram os vetores de expansão dos bairros nobres da cidade para o quadrante sudoeste. Campos Elíseos, Santa Cecília, Higienópolis, Pacaembu, Avenida Paulista, Jardim Paulista, Jardim América e Jardim Europa avizinham-se e alinham-se apontando para a outra margem do Rio Pinheiros, para o Morumbi.

A ultrapassagem desse limite natural, o Rio Pinheiros, só se deu depois da sua retificação, na década de 40, e a drenagem da sua várzea abriu a possibilidade da expansão contínua das áreas habitacionais da elite paulista.

As características fundiárias dessas várzeas e da região do Morumbi logo ficaram patentes: grandes chácaras, poucos e influentes proprietários capazes de reservar terrenos, aguardando e negociando sua valorização. Essa vocação, precocemente estabelecida e negociada pelos proprietários das terras, aliada à sua capacidade de bancar a reserva dessas áreas, permitiu que a região apresentasse ainda no final dos anos 90 uma formidável e valorizada quantidade de glebas desocupadas, ainda que a cidade já tenha se expandido por quilômetros a oeste. Esses proprietários, além de bancarem a reserva, foram capazes de negociar com o Estado vantagens adicionais, como a instalação de grandes equipamentos públicos, entre eles a USP e o Palácio do Governo Estadual.

Esta é uma prática antiga: o mercado imobiliário produziu ao longo da história loteamentos cada vez mais distantes do centro, estendendo a cidade ao limite da capacidade dos transportes, dos bondes, trens ou ônibus. Essa expansão, acelerada e desordenada, serviu ao interesse do capital imobiliário por se dar de modo irregular e desigual, formando vazios e reservando áreas mais próximas do Centro, que se valorizaram com a extensão das infraestruturas para além da sua área.

A urbanização da zona oeste do município deu-se a partir dos núcleos mais antigos através das suas pontes, por onde saíam as estradas para o sul do país, Sorocaba e alguns pequenos núcleos, naquela época, como Cotia, Embu, Taboão, Carapicuíba e Itapevicira. Esse vetor da metrópole foi se consolidando a partir desses pequenos núcleos, não pela dinâmica própria dos mesmos, mas pela expulsão, promovida pelo mercado imobiliário, das classes mais pobres que se instalaram nesses núcleos, transformando-os em subúrbios e cidades-dormitórios. Essas populações ligavam-se a São Paulo distribuindo-se ao longo das estradas existentes e dando condições para que mais tarde surgissem pólos industriais na região como o do Jaguaré, do Socorro, de Osasco e de Cotia. Essa forma de crescimento, dependente de São Paulo, reforçou a radialidade do sistema viário e os pontos de travessia tradicionais⁸¹.

⁸¹LANGENBUCH, J.R. - op. cit.

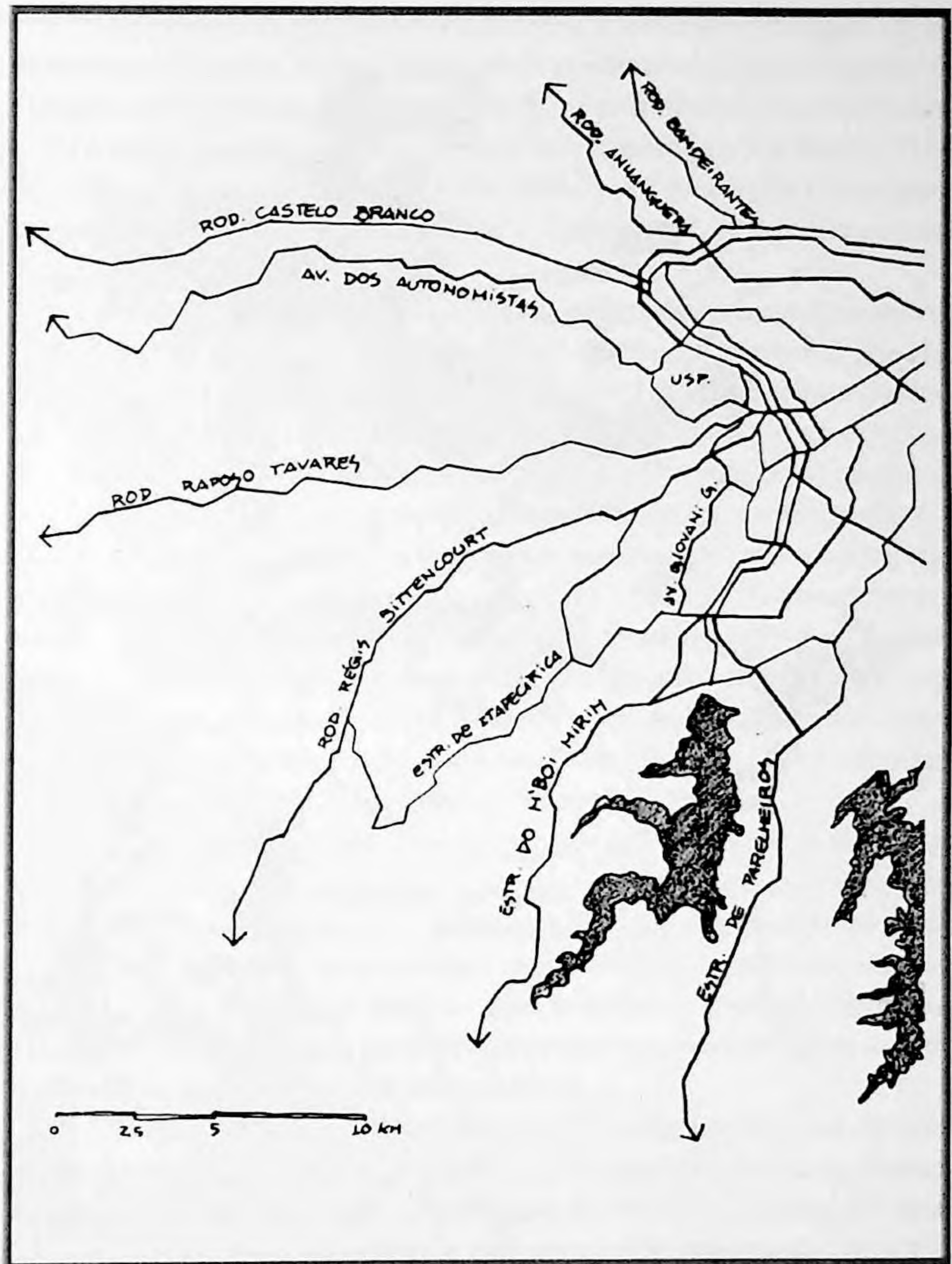


fig. 25

A ocupação do quadrante Oeste da metrópole paulistana deu-se a partir das estradas que ligavam a capital às outras cidades e vilas situadas nessa direção.

Nos anos 30, a região do Morumbi já era dividida em grandes chácaras que não apresentavam vegetação muito significativa, pois o solo era pobre, erodível e ácido. As plantações se dedicavam ao cultivo do chá ou ao reflorestamento por eucaliptos. As matas mais significativas estavam protegidas da agricultura pela configuração do terreno nas cabeceiras dos ribeirões e córregos. O ravinamento já era visto como problema nos anos 40, quando foram abertos os primeiros loteamentos.

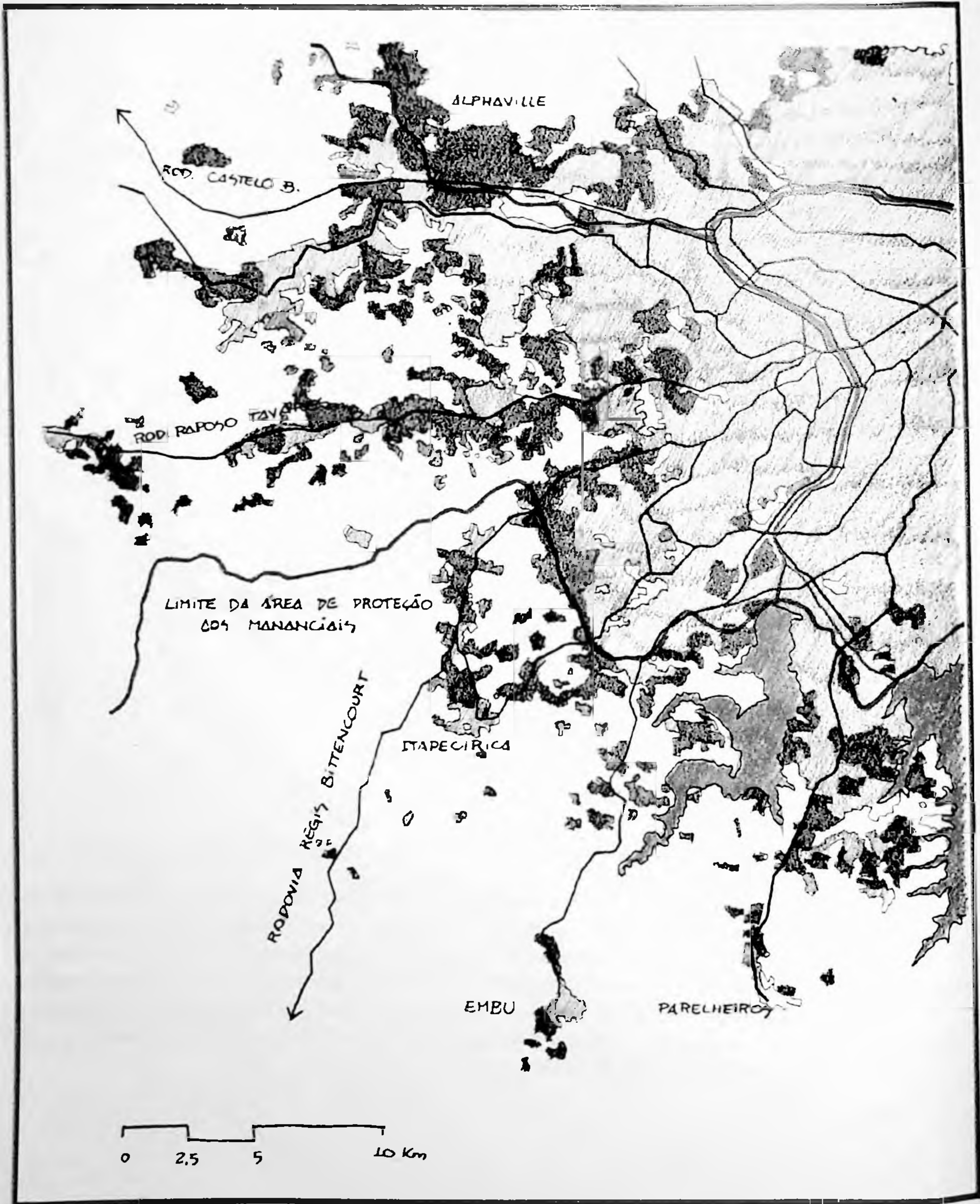


fig 26

O mapa assinala o crescimento da mancha urbana de São Paulo no período de 1980 a 1990. No quadrante oeste da mancha, o crescimento deu-se ao longo das estradas Castelo Branco, Regis Bittencourt e Raboso Tavares. Este mapa da EMPLASA ainda assinala como vazia a área do Panamby, junto à Ponte João Dias. Observe-se também o crescimento dentro da Área de Proteção aos Moranciais na região de Itapevira da Serra e Parelheiros.

Aos poucos os proprietários das chácaras existentes na região foram loteando suas terras. Alguns desses empreendimentos, especialmente os voltados para a Avenida Francisco Morato, os primeiros a serem loteados, tinham um caráter mais popular, como a Vila Progenitor e a Vila Sônia (1955). Aqueles voltados para o vale do Rio Pinheiros, de mais difícil acesso, pretendiam dar continuidade aos bairros da Companhia City situados na outra margem.

A vocação elitista dessa área e o poder político dos grupos econômicos envolvidos no processo trouxeram para a região do Morumbi grandes equipamentos como o Jockey Clube (1941), a USP (1944) e o próprio Palácio do Governo Estadual (1965). Loteamentos como a Cidade Jardim (1948), o Jardim Guedala (1956), o Jardim Leonor (1962), a Vila Inah (1965) e outros tantos que adotaram o nome de Morumbi demonstram a sofisticação e o alto padrão de vida dos seus moradores. Os terrenos abundantes e baratos aliados à precoce vocação elitista logo trouxeram para a área investimentos privados em equipamentos voltados para essa elite: os hospitais Albert Einstein e Darcy Vargas; os cemitérios Gethsêmani, do Morumbi e da Paz; os clubes São Paulo e Paineiras do Morumbi, além de um grande número de escolas particulares como o Miguel de Cervantes, Porto Seguro, Santo Américo, Escola Graduada, Pueri Domus e Nossa Senhora do Morumbi.

Contudo os loteamentos dessa margem do Rio Pinheiros diferem, e muito, daqueles dos Jardins da City. O Jardim América, como já foi dito, foi o primeiro loteamento paulistano a contar com água, luz, esgoto e asfalto desde sua implantação. Sendo um empreendimento sofisticado, contava com ruas, calçadas, praças e avenidas bem traçadas e cuidadosamente implantadas, constituindo-se num projeto imobiliário, de capital internacional, desenvolvido conforme os padrões de países desenvolvidos.

Os loteamentos que constituíram o Morumbi, implantados 50 anos depois dos da City, apresentam o mesmo padrão dos loteamentos paulistanos convencionais. Até os anos 90, grande parte do Morumbi, mesmo em áreas já verticalizadas, ainda não contava com esgotos e muitas ruas ainda não eram sequer asfaltadas. Eram semelhantes aos loteamentos que formaram os primeiros bairros junto ao Centro de São Paulo, nos quais as famílias proprietárias das terras simplesmente mandavam abrir ruas sem qualquer infra-estrutura ou cuidado em articular-se com os bairros vizinhos. Era esse o padrão com que se expandiu a cidade de São Paulo desde a virada do século XX. Os loteamentos surgiram "aqui e ali", deixando grandes áreas vazias entre eles, que quando loteadas ainda não se comprometiam em dar continuidade às vias mais importantes dos empreendimentos vizinhos.

No caso dos loteamentos da região do Morumbi, esse processo descuidado e casuístico, aliado à topografia acidentada e complexa, explica os estrangulamentos viários, as ruas íngremes demais, os fundos de vale abandonados e os grandes vazios ainda existentes e inacessíveis.

Os primeiros loteamentos ofereciam lotes relativamente baratos e grandes para a construção de casas de alto padrão⁸⁴. Dependendo da qualidade do empreendimento e de sua acessibilidade, alguns desses loteamentos fizeram maior ou menor sucesso, para compradores de maior ou menor poder aquisitivo. Alguns deles resultaram em fracassos totais ou parciais, sendo comuns histórias de loteamentos fraudulentos e de venda de terrenos irregulares e invadidos.

Nos anos 90, loteamentos dos mais diferentes padrões misturam-se sem continuidade. Entre trechos valorizados temos favelas e fundos de vale tomados por pequenos sobrados e cortiços. A região apresenta vários padrões de urbanização como loteamentos de classe média - o Jardim Bonfiglioli e a Vila Sônia -, bairros operários - o Campo Limpo, o Jardim Peri-Peri e a Vila Gomes - ou mesmo grandes favelas, como a do Paraisópolis.

As crises econômicas, as deficiências crônicas da Polícia urbana com as conseqüentes dificuldades de cobrir áreas tão vastas e pouco urbanizadas, a vizinhança com bairros miseráveis e a facilidade de acesso às estradas que saíam a oeste da cidade contribuíram para que, a partir dos anos 70, a região, que já apresentava um grande número de residências de alto padrão, fosse alvo preferencial de assaltos. A imprensa passou então a apresentar o Morumbi como "O bairro do medo"⁸⁵, desestimulando a construção de casas de alto padrão naquela área. Uma reveladora matéria publicada na revista VEJA⁸⁶ apresentava o Morumbi como o "Paraíso perdido".

Naquele momento, entre as décadas de 70 e 80, o padrão da área muda segundo a Empresa Brasileira de Estudos do Patrimônio (EMBRAESP): em meados da década de 70, 90% das novas construções situadas no Morumbi eram de casas, na década de 80 a relação inverte-se e 70% das construções passam a ser de prédios⁸⁷.

O processo de verticalização na região iniciou-se em 1974 com o Portal do Morumbi, um grande conjunto de oito torres que até 1980 ainda apresentava metade de seus 800 apartamentos vazios. O conjunto oferecia um clube particular e áreas verdes generosas distribuídas pelos 165.000 m² do condomínio, como uma compensação da "distância" do empreendimento em relação à "cidade". O fracasso inicial, que quase levou à falência sua proprietária, a Construtora Adolfo Mathias, foi superado e 20 anos depois tornou-se um sucesso que gera fila de espera para candidatos a moradores. O padrão de lotes grandes e equipados com verdadeiros clubes privativos passou a dominar o mercado imobiliário da região e da cidade a partir da década de 80.

⁸⁴Eram tempos em que os corretores imobiliários, tendo descoberto uma nesga de Mata Atlântica dotada de uma velha capela e de uma casa de fazenda antiga com uma vista discreta, vendiam lotes por uma ninharia. Junto com Lina, com para ver a rua começava depois da avenida Morumbi. Compramos três lotes, escolhendo o ponto mais alto para a casa, um projeto de Lina. Então, de Jipe, passávamos o dia na cidade, preparando o Museu de Arte de São Paulo, vivendo à noite, solitários, na floresta que ficou intacta. Era uma área boa, com vista das marginais e tudo que a expansão de São Paulo mais tarde cancelou." depoimento de Pietro Maria Bardi para a Folha de São Paulo 23/04/1992. Pietro e Lina mudaram para o bairro em 1951.

⁸⁵OESP, 7/11/1983. **O bairro do medo. - O Morumbi é rico, e nem os mais fortes esquemas de segurança têm impedido os assaltantes de agir ali. Aqui, algumas histórias de violência no bairro.**

⁸⁶Revista VEJA, 05/10/1983. **Falta de segurança provoca debandada no Morumbi.**

⁸⁷Revista VEJA 28/04 a 04/05/1986.

O empreendedor com maior número de edifícios lançados na região, Raymundo Martins, explica que, nos anos 80, ao ingressar no mercado imobiliário da região do Morumbi, entendeu que a região *"era o lugar ideal para arrumar um produto para a classe média. A localização é atraente e aumenta o status. Com terrenos baratos o produto saía mais barato. E o tipo de apartamento que estava sendo oferecido atrairia os compradores"*⁸⁸.

O ritmo de construção acelerou-se tanto que durante a década de 80 foram construídos mais de 750 edifícios e 2.400 apartamentos. Os edifícios habitacionais construídos na região da Avenida Giovanni Gronchi e no Real Parque abrigam uma população de alto poder aquisitivo, com apartamentos de 265 metros quadrados e 2,6 vagas na garagem, em média⁸⁹. Esses edifícios estão implantados em lotes generosos, significativamente maiores que os de outras áreas da cidade, e são dotados de equipamentos coletivos como sauna, piscina, jardins, quadras esportivas, salões e playgrounds em quantidades muito superiores às observadas em áreas de igual padrão no resto do município.

Esses equipamentos buscam compensar os problemas que os compradores percebem na região: segurança, relativa falta de infra-estrutura de comércio e serviços, espaços livres públicos não implementados, dificuldade de acesso, problemas que vêm sendo enfrentados pelo mercado e pelo poder público.

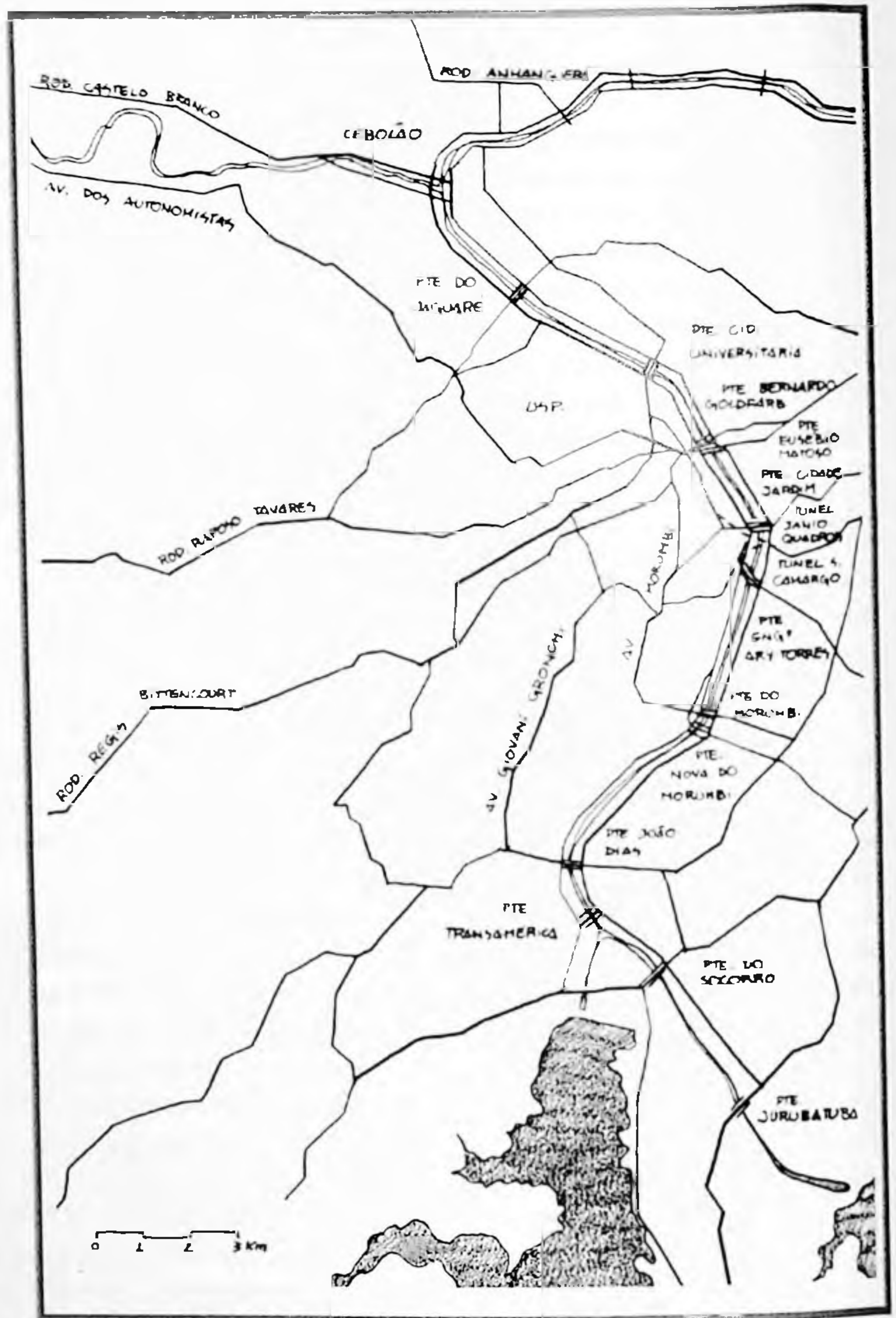
O principal problema para a acessibilidade da região sempre foi a travessia do Rio Pinheiros. Congestionamentos diários denunciam que todas as avenidas e estradas que servem à região oeste da metrópole paulistana, desde a Rodovia Castelo Branco até a Estrada de Parelheiros, convergem para os 13 pontos de travessia. O número de pontes sobre o Rio Pinheiros aumentou significativamente na década de 90, quando foram construídas a nova Ponte de Pinheiros, a Ponte Bernardo Golfarb; os túneis Jânio Quadros e Sebastião Camargo, no fim da Avenida Juscelino Kubitschek; a Ponte Nova do Morumbi, junto à Avenida Roque Petroni; a Ponte João Dias foi duplicada, a antiga Ponte João Dias, que estava desativada, foi reformada e passou a servir como alça de acesso e retorno e a Ponte Transamérica foi construída. Até o fim dos anos 80 existiam 10 pontes sobre o Rio Pinheiros, dez anos depois já existiam 15 pontes e 2 túneis. Nada menos que 7 novos meios de travessia foram construídos nesta década, e outros estão em projeto como 2 novas pontes junto à Avenida Águas Espraiadas e outra junto à Avenida Politécnica. Mas o problema está longe de ser resolvido.

⁸⁸Jornal da tarde. 23/12/86. O senhor do Morumbi.

⁸⁹MACEDO, Silvio S. - op. cit.

16.27

O principal problema para a acessibilidade da região Oeste sempre foi a travessia do Rio Pinheiros. Congestionamentos diários denunciam que todas as avenidas e estradas que servem a região oeste da metrópole paulistana, desde a Rodovia Castelo Branco até a Estrada de Parreiros, convergem para os 13 pontos de travessia. Até o fim dos anos 80 existiam 10 pontes sobre o Rio Pinheiros; dez anos depois já existiam 15 pontes e 2 túneis. Nada menos que sete novos meios de travessia foram construídos nesta década, e outros estão em projeto, como duas novas pontes junto à Avenida Águas Esprezadas e outra junto à Avenida Politécnica, mas o problema está longe de ser resolvido.



* A região apresenta ainda uma significativa carência de serviços e comércio local que se agrava pela já referida dificuldade em "atravessar o rio". Contudo, na década de 90, grandes investimentos foram realizados nesse setor: o Hipermercado Paes Mendonça, o maior da cidade, com 23.600m² de área de vendas e 3000 vagas de estacionamento, foi instalado em 1987 na Marginal Pinheiros; o Shopping Jardim Sul, com 122 lojas, 15 restaurantes e 2 cinemas, foi aberto ao público em 1990, na Avenida Giovanni Gronchi; o Shopping Butantã foi inaugurado em 1995, na Avenida Francisco Morato; o Hipermercado Cândia instalou-se na Avenida Giovanni Gronchi, em 1997; o Hipermercado EXTRA e o Carrefour construíram lojas junto à Ponte João Dias, em 1997, e vários outros shoppings e hipermercados foram construídos em áreas próximas e acessíveis.

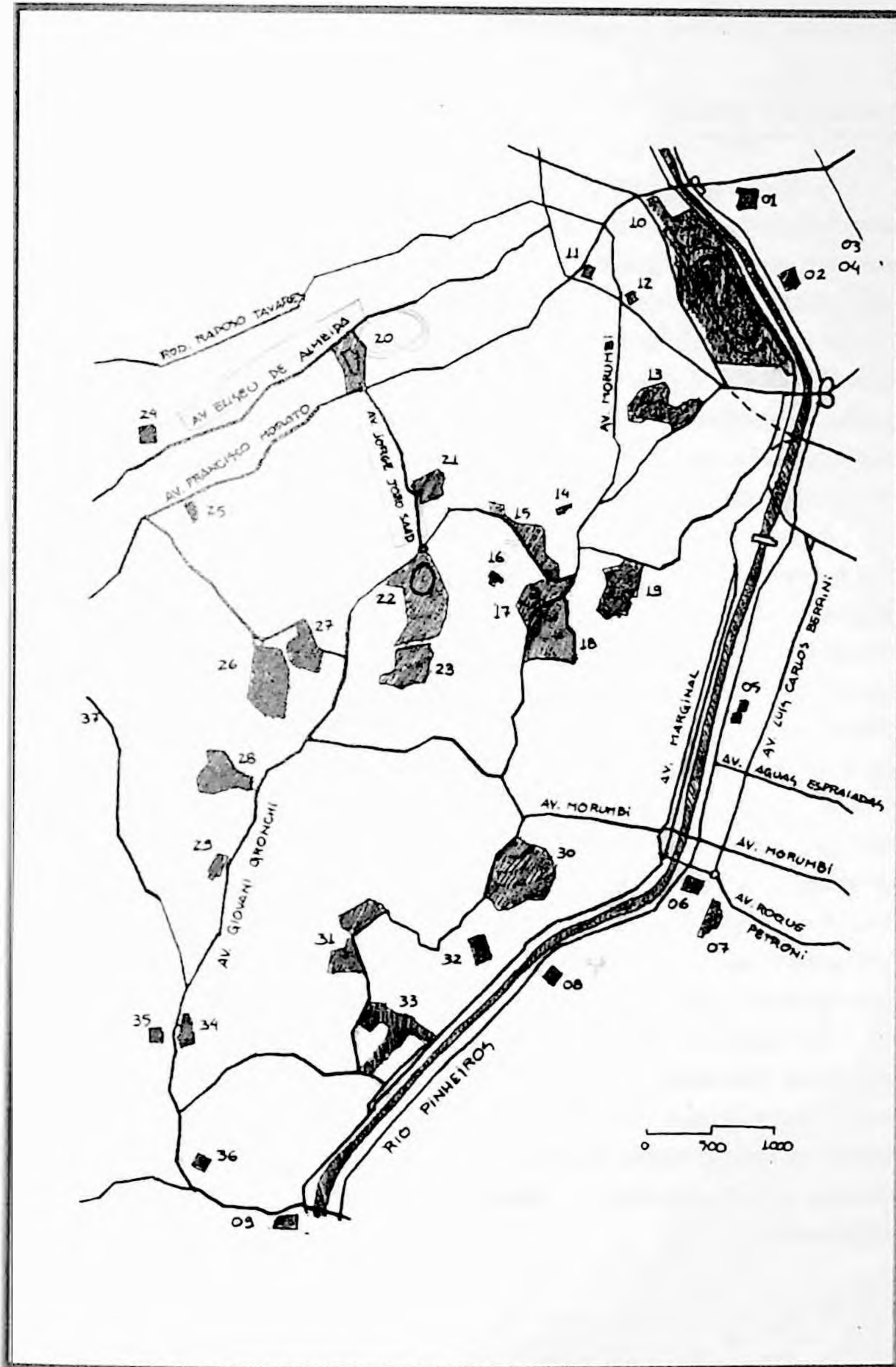


fig 28

Mapa com as referências e equipamentos mais significativas da região

- 01 Shopping Eldorado;
- 02 Clube Hebraica;
- 03 Shopping Iguatemi;
- 04 Clube Pinheiros;
- 05 World Trade Center/
Shopping D&D;
- 06 Shopping Market Place;
- 07 Shopping Morumbi;
- 08 Hipermercado Carrefour;
- 09 Hipermercado Extra;
- 10 Jôquei Clube;
- 11 Hospital Iguatemi;
- 12 FIAM;
- 13 Parque Alfredo Volpi;
- 14 TV Bandeirantes;
- 15 Praça Vinicius de Moraes;
- 16 Hospital Albert Einstein;
- 17 Palácio dos Bandeirantes/
Governo do Estado de São
Paulo.
- 18 Fundação Oscar Americano;
- 19 Clube Paineiras do Morumbi;
- 20 Shopping Butantã;
- 21 Colégio Miguel de Cervantes;
- 22 Esporte Clube São Paulo/Estádio Cícero
Pompeu de Toledo;
- 23 Colégio Visconde de Porto Seguro;
- 24 Hipermercado Makro;
- 25 Hipermercado Paes Mendonça;
- 26 Cemitério Getsêmani;
- 27 Colégio Santo Américo;
- 28 Colégio Nossa Senhora do Morumbi;
- 29 Escola Graduada;
- 30 Colégio Pio XII;
- 31 Cemitério do Morumbi;
- 32 Hipermercado Paes Mendonça;
- 33 Parque Burle Marx;
- 34 Shopping Jardim Sul;
- 35 Hipermercado Cândia;
- 36 Hipermercado Carrefour;
- 37 Cemitério da Paz

Ainda nesta década, com a extensão da Avenida Faria Lima e a abertura das avenidas Águas Espraiadas, Chedid Jafet, Henrique Chama e Hélio Pellegrino, assistiu-se à consolidação, pelo mercado imobiliário, do projeto mais amplo de deslocamento de parte das atividades centrais, de interesse dos grupos hegemônicos, para o vale do Rio Pinheiros.

As administrações municipais empenharam-se em dotar a região da infra-estrutura necessária para as novas atividades, veiculando o discurso ideológico da "montagem de uma metrópole globalizada". Grupos de investidores nacionais e internacionais apressaram-se em garantir áreas para seus empreendimentos na região, que viu surgirem grandes centros empresariais, novos shoppings, hotéis e flats sofisticados, teatros e centros de convenções.

3.2 CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS GERAIS DA REGIÃO

A área organiza-se ao redor de dois espigões dispostos no sentido norte-sul, paralelamente ao Rio Pinheiros: o primeiro, mais a leste e de menor extensão, coincide com o traçado da Avenida Morumbi; o segundo, a oeste, mais extenso e mais alto, praticamente coincide com o traçado da Avenida Giovanni Gronchi. Separando os dois espigões está um córrego, canalizado parcialmente sob a Avenida Jorge João Saad, em cujo vale encontram-se o Estádio do Morumbi e a Favela do Paraisópolis. Essa área reúne vários morros de diferentes portes e formas, apresentando declividades variadas que chegam em alguns grotões e encostas a mais de 100 %.

A dramaticidade do relevo da margem oeste do Rio Pinheiros contrasta com a morfologia da margem leste, na qual uma suave planície forma patamares ascendentes, só atingindo cotas mais altas depois de percorrer grandes distâncias. Essas diferenças explicam-se geologicamente⁹⁰: a margem leste é formada por solos de deposição por aluviões compostos por cascalho, areia e argila, portanto bastante estável; a margem oeste é consequência do afloramento e erosão de estratos mais profundos com "ocorrência de xistos, intercalados por gnaisses de fácil erosão"⁹¹. Essa assimetria do vale do Rio Pinheiros se repete nos vales dos seus afluentes, da margem oeste, onde as vertentes voltadas para o sudeste são abruptas, dificultando a ocupação urbana. A exemplo do que ocorre no Rio Pinheiros, seus afluentes também apresentam suas calhas encostadas na margem esquerda e seus vales são mais íngremes quando voltados para o sudeste.

Os vales dos pequenos córregos, que contribuem com os Rios Pirajussara, Pinheiros e Morro do S, nascem nesses dois espigões, como dois "castelos d'água", correndo em todas as direções e escavando as suas cabeceiras de diferentes maneiras. São nesses grotões das cabeceiras dos córregos que se encontram as maiores declividades e, ainda, as matas mais preservadas.

⁹⁰AB SABER, A. N. *Vale do Paraíba, Serra da Mantiqueira e Arredores de São Paulo*. Rio de Janeiro: Conselho Nacional de Geografia, 1958. "Um dos fatores responsáveis pela assimetria das vertentes da área é de caráter estrutural. Esses vales, superpostos diretamente no dorso superior das camadas flúvio-lacustres regionais quando da formação dos níveis intermediários superiores encontraram a ossatura do embasamento cristalino, em muitos pontos, e ao abrir em leque, entalharam mais o cristalino que o próprio terciário. Levando-se em conta a forte decomposição do cristalino nos últimos tempos do pleistoceno e do holoceno, compreende-se bem as razões duplas das grandes diferenças de formas e rupturas de declive nas duas margens do Tietê e Pinheiros."

⁹¹ALMEIDA, Elisone R. *A organização espacial do setor metropolitano ocidental de São Paulo*. São Paulo: Tese de Doutorado, Departamento de Geografia da Universidade de São Paulo, São Paulo, 1975.

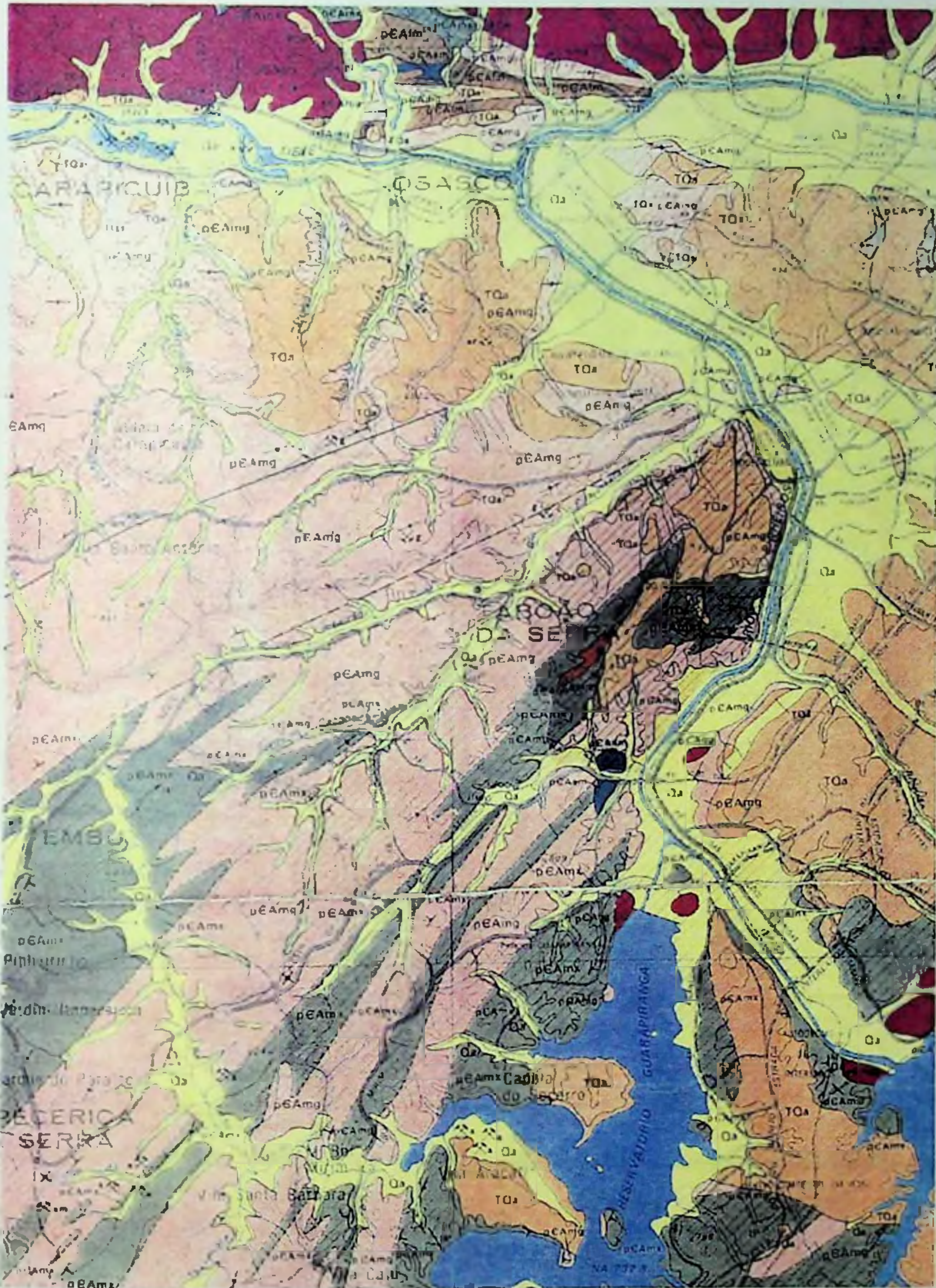


fig 29

A dramaticidade do relevo da margem oeste do Rio Pinheiros contrasta com a morfologia da margem leste, na qual uma suave planície forma patamares ascendentes, só atingindo cotas mais altas depois de percorrer grandes distâncias. A margem leste é formada por solos de deposição por aluviões compostos por cascalho, areia e argila, portanto bastante estável; a margem oeste é consequência do afloramento e erosão de estratos mais profundos com ocorrência de xistos, intercalados por gnaisses de fácil erosão.

legenda

CENOZÓICO			
	QUATERNÁRIO Aluviões fluviais: argila, areia e cascalho		Filitos e/ou metassiltitos, inclui também filonitos em zonas de movimentação tectônica intensificada.
	TERCIÁRIO-QUATERNÁRIO Argilas, areias e cascalhos da Formação São Paulo e da Formação Caçapava (grupo Taubaté). Inclui depósitos elúvio-columiais correlatos		Meta arenitos (meta-arcósios e metagrauvascas) de baixo grau metamórfico
	MESOZÓICO Diques de rochas básicas. db=Diabásio. lp=Lamprófiro		Metaconglomerados de baixo grau metamórfico
PRÉ-CAMBIANO			Micaxisto e/ou meta-arenito de médio grau metamórfico, inclui também xistos miloníticos em zonas de movimentação tectônica.
	Granitos e granodiontos normais ou em parte gnaissicos, equigranulares ou porfiróides.		Rochas calcossilicatadas
	Diontos a quartzo diontos normais ou gnaissicos		Epidoto anfibolitos bandados e xistos verdes (metamargas e/ou metatufitos)
	Migmatitos e gnaisses graníticos, podem achar-se cizalhados até gnaisses miloníticos em zonas de movimentação tectônica intensificada		Anfibolitos, metabasitos (metadiabásio, metagabro)
	Quartzitos		Calcoxistos, metacalcários ou metadolomitos.
			Contato definido
			Contato aproximado
			Contato suposto
			Falha indiscriminada

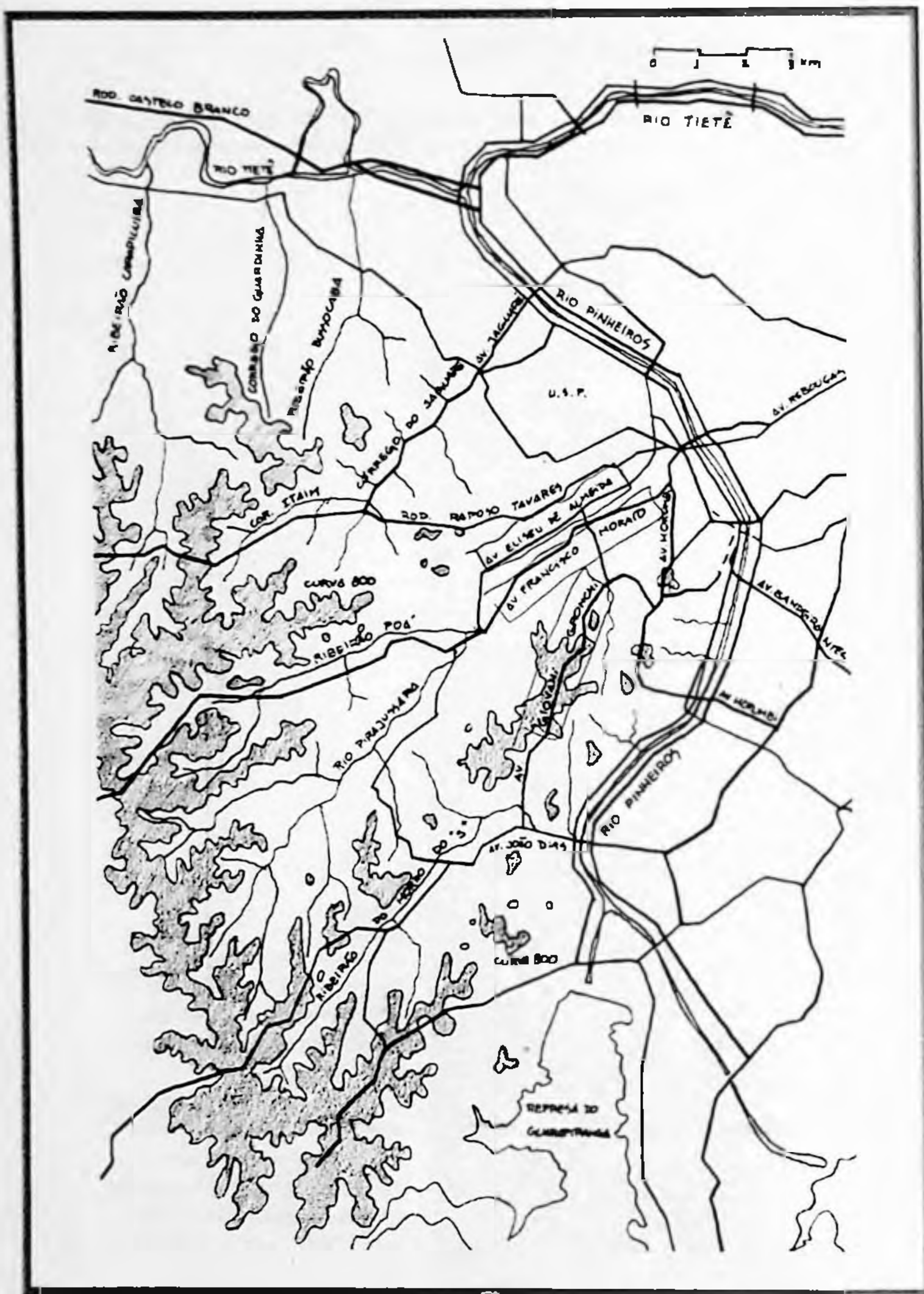


fig 30

Este mapa assinala a cota 800m., mostrando como os maciços mais altos situados a oeste de São Paulo, nos quais nascem os afluentes da margem oeste do Rio Pinheiros, vão sendo escavados pelas córregos. As cotas mais altas e próximas do vale da Pinheiros correspondem à área da Avenida Giovanni Gronchi.

fig 31

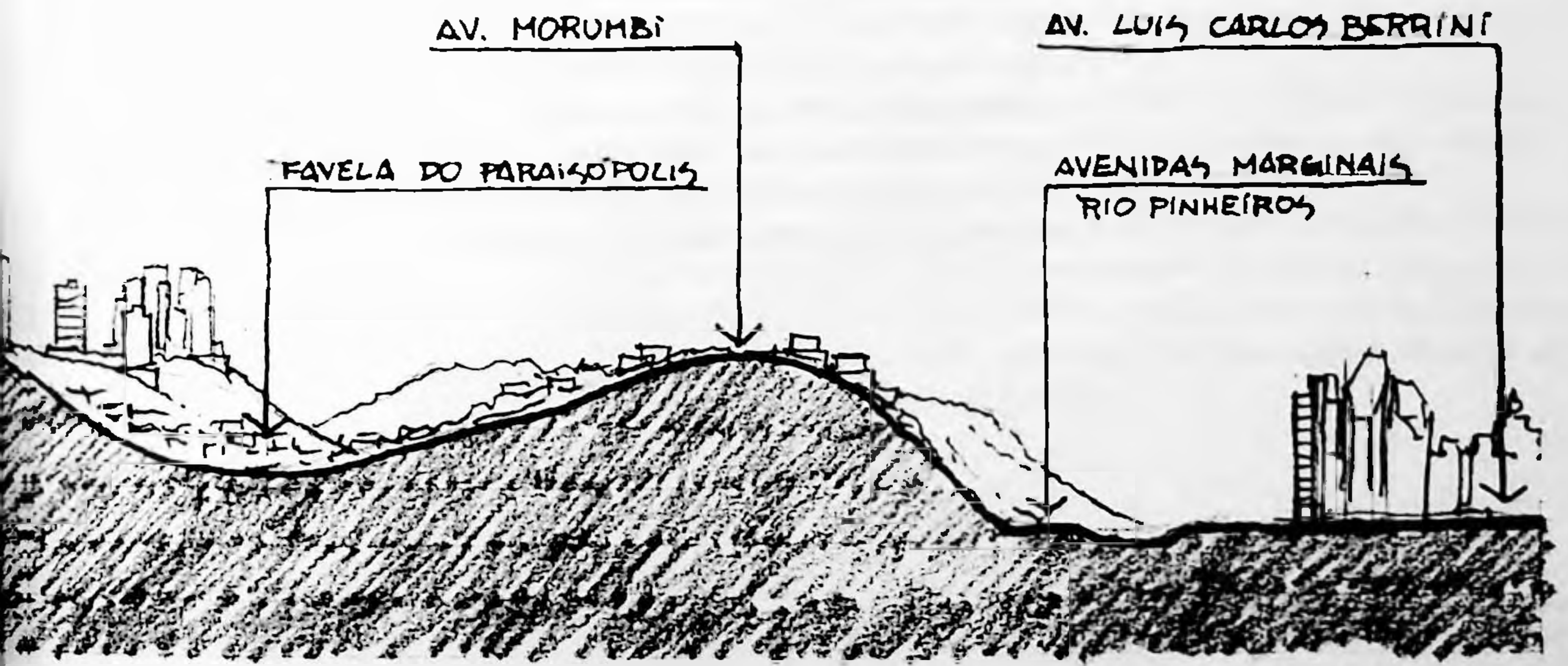
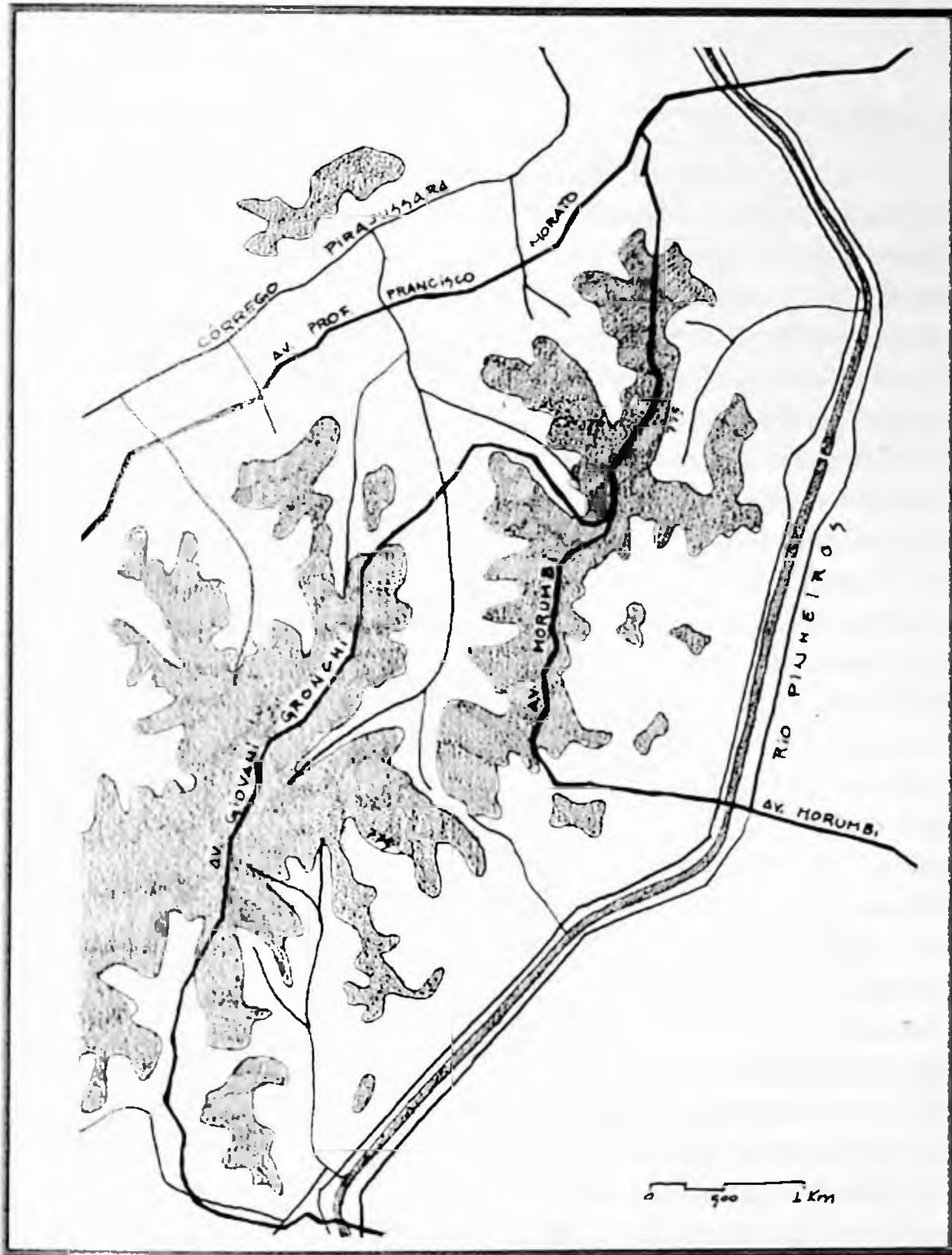
Este mapa assinala a cota 775m., mostrando como a área estudada é basicamente organizada por 2 maciços paralelos de sentido norte-sul. O maior e mais alto situa-se a oeste, o da Avenida Giovanni Gronchi, o menor corresponde à Avenida Morumbi. Estas colinas são delimitadas ao norte pelo Córrego Pirajussara, a leste pelo Rio Pinheiros e ao sul pelo Ribeirão do Morro do "S". Entre esses maciços nascem dois córregos, um deles corre para o norte, contribuinte do Pirajussara; o outro corre para o sul, um afluente do Córrego do Morro do "S".

fig 32

Este corte mostra esquematicamente a situação dos maciços paralelos. As Avenidas Morumbi e Giovanni Gronchi nas cumeeiras das colinas cujo vale é ocupado, em grande parte, pela Favela do Paraisópolis. Mostra também a situação das colinas da Avenida Morumbi debruçadas sobre a Avenida Marginal do Rio Pinheiros pela diferença de declividade entre as vertentes leste e oeste dos espigões.

4V. GIOVANI GRONCHI





3.3. OS MODELOS DE OCUPAÇÃO E OS CONFLITOS INERENTES

A principal característica do processo de urbanização da área é a falta de visão de conjunto, a falta de plano ou projeto. O que rege o processo de ocupação são as lógicas dos investidores, as lógicas de mercado. As regras do mercado estabelecem quais os terrenos que serão lançados primeiramente e quais deverão aguardar valorização futura. Essas mesmas regras indicam o momento adequado para determinado empreendimento. A permissividade da legislação urbanística, que genericamente dá liberdade para o lançamento de empreendimentos verticais ou horizontais em extensos e distintos setores da área, autoriza o mercado a verticalizar situações de encostas ou fundos de vales livremente.

Os investidores, em uma primeira fase, quando os terrenos ainda não ocupados são abundantes, dão preferência aos lotes mais altos, que são os mais valorizados, seja pela ventilação ou pelas vistas privilegiadas. Essa preferência ainda é notável tanto nas áreas de residências horizontais (ZI) como nas áreas verticalizadas. Desse modo, é observável que parte significativa das torres e as maiores casas estão ocupando as cumeeiras dos morros. Como os terrenos apresentam grande declividade, são comuns grandes lajes e altos muros de arrimo construídos para que o edifício, ou a casa, implante-se como em um terraço sobre a vista.

No Morumbi, como em toda a cidade, o processo de produção da metrópole⁹² pelo mercado imobiliário opera com a reserva de grandes vazios urbanos, aguardando valorização para futura urbanização. Tais vazios podem passar diretamente de áreas desocupadas para áreas densas e verticalizadas. Esses terrenos serão ocupados por loteamentos, condomínios horizontais ou verticais, entre outros, e sobre eles serão edificadas construções de características padronizadas pelo mercado. Assim, com modelos repetitivos, vende-se a boa localização dentro da cidade e uma idéia do que poderá vir a ser a vizinhança no futuro, que pode não se concretizar. Muitas vezes o mercado vende a situação intermediária ou uma falsa imagem de futuro, o "verde" que logo desaparecerá e as visuais que se tem a partir dos lotes ainda desocupados. Nesses casos, ao estudar a paisagem, observam-se fragmentos de uma cidade em construção; descontínua e parcialmente construída em um sítio que sofre um acelerado processo de alteração, parcial e provisoriamente preservado apenas nos lotes ainda não ocupados e violentamente descaracterizado nos lotes já ocupados. É nessa situação que as alterações impostas ao sítio pelo modelo urbano são mais legíveis.

⁹² LANGENBUCH, J.R. - op. cit.

Para todas as zonas em que é permitida a verticalização, as Taxas de Ocupação para o uso R3 (conjuntos residenciais em terrenos com área igual ou inferior a 20.000 m², ou seja edifícios de apartamentos) são de no máximo 0,5 e o Coeficiente de Aproveitamento estabelecido é de 1. A legislação abre ainda a possibilidade de um coeficiente mais elevado chegando a 2 (nas Z2) e 3 (nas Z3), desde que os empreendedores trabalhem com taxas de ocupação inferiores a 0,25 da área do terreno. Desse modo, tem-se mais de 75% da área do lote livre, áreas bem superiores às estabelecidas pelos recuos frontais e laterais. Os terrenos abundantes e relativamente baratos da região contribuem para essa matemática financeira.

Contudo num bairro em que ainda é necessário utilizar o carro para comprar um pãozinho na padaria mais próxima, o número de vagas nas garagens é um atrativo bastante valorizado. Inclusive porque os subsolos construídos, as garagens, não são áreas computáveis pela Prefeitura; ou seja, são áreas que podem ser construídas sem prejuízo do Coeficiente de Aproveitamento, mas são vendidas. Assim, os subsolos acabam ocupando praticamente todo o lote, e, desse modo, a existência de áreas livres significativas em seu interior não significa qualquer aumento de áreas permeáveis, o que agrava os problemas de drenagem da área. Assim praticamente todo o terreno acaba ocupado pelos subsolos de garagens, pois para esses verdadeiros volumes edificadas não são exigidos recuos. As áreas livres internas aos lotes transformam-se em lajes impermeabilizadas com algumas floreiras e arvoretas plantadas em vasos.

Quando o terreno é acidentado, esses subsolos aparecem nos barrancos como verdadeiros edifícios com vários andares de altura, muitas vezes sem qualquer tipo de tratamento, revestimento ou cuidado. Apresentam-se como paredões mal cuidados com aberturas pequenas ou inexistentes. As demais construções implantadas nos fundos desses vales ficam condenadas a ter como vizinhos altos paredões de concreto, fundos sem qualquer cuidado ou preocupação. Essas "correções" de terreno são realizadas por lajes, muros de arrimo, aterros, desmontes de morros e muitas vezes implicam deslocamento de grandes volumes de terra.

Mesmo assim, várias situações de relevo mais acidentado acabam por não ter solução ou serventia. Surgem, então, enormes encostas abandonadas, fundos de vale inacessíveis e córregos soterrados.

Cada obra, cada lançamento é definido pelas possibilidades do lote em que se situa. Tanto para as determinações do mercado, como para a legislação edilícia, a unidade de reflexão, a célula constituinte da cidade é o lote. Essa redução da cidade a um suceder de lotes acarreta situações de conflito e crise da paisagem urbana local.

Confirmando a idéia de que os modelos de ocupação baseados no edifício isolado, determinados e estabelecidos a partir das possibilidades do lote, acarretam dispendiosas e desastrosas "correções" no terreno e conjuntos conflitantes, verifica-se que os grandes empreendimentos resultam arranjos mais adequados e bem resolvidos. Quando o empreendedor trabalha com um conjunto de torres, em um lote de dimensões generosas ou uma quadra inteira, ele pode dispô-las com mais liberdade e compromisso entre cada uma delas. Nos grandes conjuntos, com áreas superiores a 10.000 m², como o Portal do Morumbi, pode-se observar que o terreno é menos modificado e os conflitos volumétricos e de sombreamento minimizados.

Um exemplo relativamente bom das possibilidades urbanísticas dos empreendimentos maiores é a Vila Monteverde⁹⁴, um condomínio de 80.000 m², onde estão sendo construídos cerca de 20 edifícios de 8 andares cada um⁹⁵. O terreno era originalmente uma colina íngreme delimitada por vales estreitos. O topo da colina foi desmontado e os vales aterrados. Todos os edifícios que se voltam para o vale tiveram seus volumes de garagens e equipamentos articulados e tratados como terraços que se abrem para o fundo do vale onde foi implantada uma ampla área verde. O conjunto resulta bastante interessante e articulado, garantindo boa insolação e belas visuais para todos os edifícios. As operações de desmonte e aterro foram facilitadas pelas dimensões do terreno. Contudo se deve lamentar o estrago feito no vale aterrado, que antes apresentava vegetação significativa e agora, mesmo depois de implantada a "área verde", não apresenta mais que mirradas mudas de árvores que parecem encontrar dificuldades em se desenvolver sobre aterro.

A área do Morumbi apresenta grandes desequilíbrios ambientais e paisagísticos decorrentes da inadequação dos modelos urbanos adotados frente às condições do sítio existente. O assoreamento do sistema de drenagem, o escorregamento de encostas, a lavagem dos solos e as enchentes são freqüentes e evidentes em quase toda a área. Esses problemas são agravados nos setores mais consolidados, pela impermeabilização do solo e pela urbanização dos fundos de vale; e, nos setores menos consolidados, pela erosão dos terrenos particulares e públicos abandonados e pelo despejo de entulho e lixo das construções nas vias e terrenos públicos especialmente nas margens dos córregos.

Excetuando-se algumas áreas nas quais, mesmo depois de consolidadas, se observam problemas de enchentes de difícil solução, pode-se admitir que de fato parte dos problemas ambientais da área poderão ser resolvidos com a consolidação do processo de urbanização e com as obras com que o Estado terá de arcar para resolver alguns problemas específicos. Os problemas paisagísticos, contudo, permanecerão ou se agravarão.

⁹⁴Dados obtidos na revista VEJA, de 02 a 09/03/1986

⁹⁵O empreendimento encontra-se em uma Z17, conseqüente de uma operação interligada, o gabarito máximo é de 25 m.de altura.

3.4. QUESTÕES MORFOLÓGICAS DECORRENTES DO ZONEAMENTO

O único instrumento institucional ou legal para a definição e a regulamentação dos elementos edificados da paisagem é o zoneamento, que, como já foi dito, tem um forte caráter homogeneizador da paisagem paulistana. Agora será verificado como esse zoneamento regulamenta a paisagem na região do Morumbi.

A área tem cerca de 2400 ha, desenvolve-se por 8 km no sentido norte-sul e sua largura média é de 3 km. Abarca vários bairros, vários loteamentos implantados em diferentes situações de sítio. Abriga uma população de cerca de 500.000 pessoas. Contudo, na legislação do zoneamento, toda essa complexa realidade pode ser resolvida em apenas 12 zonas delimitadas pelas leis atuais, dentro da área em estudo, com apenas oito tipos ao todo: Z1, Z2, Z3, Z6, Z8, Z13, Z17 e Z18.

A única Z6 - Uso predominantemente Industrial - estudada é uma pequena área no extremo sul do Morumbi, abrangendo o fim da Avenida Giovanni Gronchi e o Jardim Santo Antônio. Essa área é parte de uma zona industrial maior que se desenvolve nas duas margens do Rio Pinheiros, abrangendo bairros como Santo Amaro e Socorro.

A única Z8 - Usos especiais - estudada é a área da Favela do Paraisópolis, criada especialmente para lidar com o problema gerado por esse loteamento invadido por barracos e construções precárias. Existem outras três Z8 na área: o Jôquei Clube, o Clube Paineiras e o São Paulo Futebol Clube.

A definição legal das demais zonas já demonstra algumas semelhanças:

- Z1** Uso estritamente residencial, de densidade demográfica baixa
- Z2** Uso predominantemente residencial, de densidade demográfica baixa
- Z3** Uso predominantemente residencial, de densidade demográfica média
- Z13** Uso predominantemente residencial, de densidade demográfica média
- Z17** Uso predominantemente residencial, sendo permitido comércio de âmbito local
- Z18** Uso predominantemente residencial, sendo permitido comércio e serviços de âmbito local e diversificado

Todas são zonas residenciais, diferindo quanto aos tipos de usos minoritários admitidos, quanto aos Coeficientes de Aproveitamento e quanto às Taxas de Ocupação. As Z1 são as únicas estritamente residenciais e as únicas que não permitem verticalização de qualquer uso.

As Z13, 17 e 18 são zonas de transição dispostas junto às Z1 como que para restringir as construções e os usos que possam gerar transtornos e conflitos com as áreas de Z1.

A habitação isolada (RI) é o único uso admitido em todas essas zonas, diferindo apenas quanto às exigências:

zona de uso	frente mínima (m)	área mínima (m ²)	reco de frente (m)	reco lateral mínimo		reco de fundo (m)	taxa de ocupação máx.	coef. de aproveit. máx.
				até o 2º. pav.	acima de 2º. pav.			
Z1	10	250	5	1,5	3m	5	0,5	1,0
Z2 e Z17	5	125	5	apenas um lado	de ambos os lados	5	0,5	1,0
Z3	10	250	5			5	0,5	2,5
Z18	5	125	5			5	0,5	1,0

Os usos residenciais de maior densidade, como a torre de apartamentos, podem ser classificados em duas categorias de uso, R2.02 ou R3, diferindo apenas na disponibilidade de equipamentos coletivos, suas restrições diferem em relação às zonas, contudo na área de estudo pode-se agrupá-las nas mesmas restrições:

zona de uso	frente mínima (m)	área mínima (m ²)	reco de frente (m)	reco lateral mínimo		reco de fundo (m)	taxa de ocupação máx.	coef. de aproveit. máx.
				até o 2º. pav.	acima de 2º. pav.			
Z2 e Z17	10	250	5	1,5m	3m	5	0,5	1,0
Z3	10	250	5	de apenas um lado	de ambos os lados	5	0,5 até 0,2	2,5 até 4,0
Z8	10	250	5			5	0,5	1,0
Z13	10	250	5			5	0,5	2,0

→ Como a área é predominantemente residencial, admite-se que, em praticamente toda a sua extensão, são as restrições impostas às edificações de uso residencial que definem a paisagem produzida. Os demais usos são raros por não terem autorização para se instalarem (como as indústrias de grande porte) ou por não estarem de acordo com os interesses do mercado.

Observa-se a presença de eventos isolados com usos pouco comuns, como um estádio de futebol (o Morumbi), três hospitais (Albert Einstein, Iguatemi e Hospital Infantil), sanatórios, o Jockey Clube, o Palácio do Governo, grandes escolas (Santo Américo, Miguel de Cervantes, Escola Graduada, Nossa Senhora do Morumbi e o Colégio Pio XII), dois cemitérios (Morumbi e o Getsêmani), praças (cerca de 30), dois parques (o Bosque do Morumbi e o Parque Burle Marx), clubes (São Paulo e Paineiras do Morumbi), um shopping center (o Jardim Sul), quatro hipermercados (Carrefour, Extra, Paes Mendonça e Cândia), um hotel (Novotel), além de comércio diversificado e algumas pequenas indústrias e centros empresariais. Esses usos são uma amostra da complexidade das atividades desenvolvidas na região, mas não são representativos se confrontados, por sua extensão, com a área total delimitada para a análise, já que não alcançam 10 % do total.

A forma de se trabalhar com o relevo é regulada pelo mesmo conjunto de leis do zoneamento, estabelecendo os limites para a colocação do pavimento térreo em uma faixa de um metro a mais ou a menos em relação ao nível mediano da guia do logradouro público. No caso do desnível do logradouro ser maior ou igual a dois metros, o pavimento térreo deverá estar situado em qualquer cota entre os níveis mais elevado e mais baixo do terreno em relação ao logradouro público. Essas duas regras são válidas para toda a área analisada e, por serem as únicas menções à forma de se “resolver” todas as questões relativas à topografia do terreno, não se acredita que com suas deliberações a lei tenha criado critérios e dado parâmetros para a implantação de todos os edifícios nas mais diferentes situações morfológicas da paisagem.

Essas determinações são insuficientes para que se tenham os critérios necessários à implantação adequada de cada edifício em seu lote para toda a área em estudo. Essas regras pretendem apenas impedir pavimentos térreos extremamente elevados, comprometendo o estabelecimento de gabaritos de altura e a relação do térreo com a rua. Mas, quando a mesma lei entende que os subsolos referem-se a esse mesmo térreo, e que, por estarem abaixo dele, podem desrespeitar os recuos, criam-se situações opostas às pretendidas pela lei. A Res/COGEP/CZ 34/76 estabelece que “Em qualquer zona os pavimentos em subsolo podem ocupar os recuos laterais e de fundo” e a Res/SEMPLA /CZ 64/80 determina que para as Z3 e Z4 “Pavimentos em subsolo podem ocupar o recuo de frente, quando destinados a estacionamento, desde que a rampa de acesso inicie a partir do recuo de frente”. Assim, observa-se que se o recuo é desejado por estabelecer um padrão de relacionamento com as calçadas e com a rua, os subsolos que aparecem nos alinhamentos, muitas vezes com altura de vários pavimentos, são decorrência da incapacidade de se evitar tal fato a partir das regras estabelecidas. Não se pretende questionar a necessidade ou a conveniência dos recuos, pois esses aparecem como um desejo de adoção de um modelo urbano comprometido com preocupações sanitárias e com o movimento moderno, o padrão da torre isolada.

fig 35

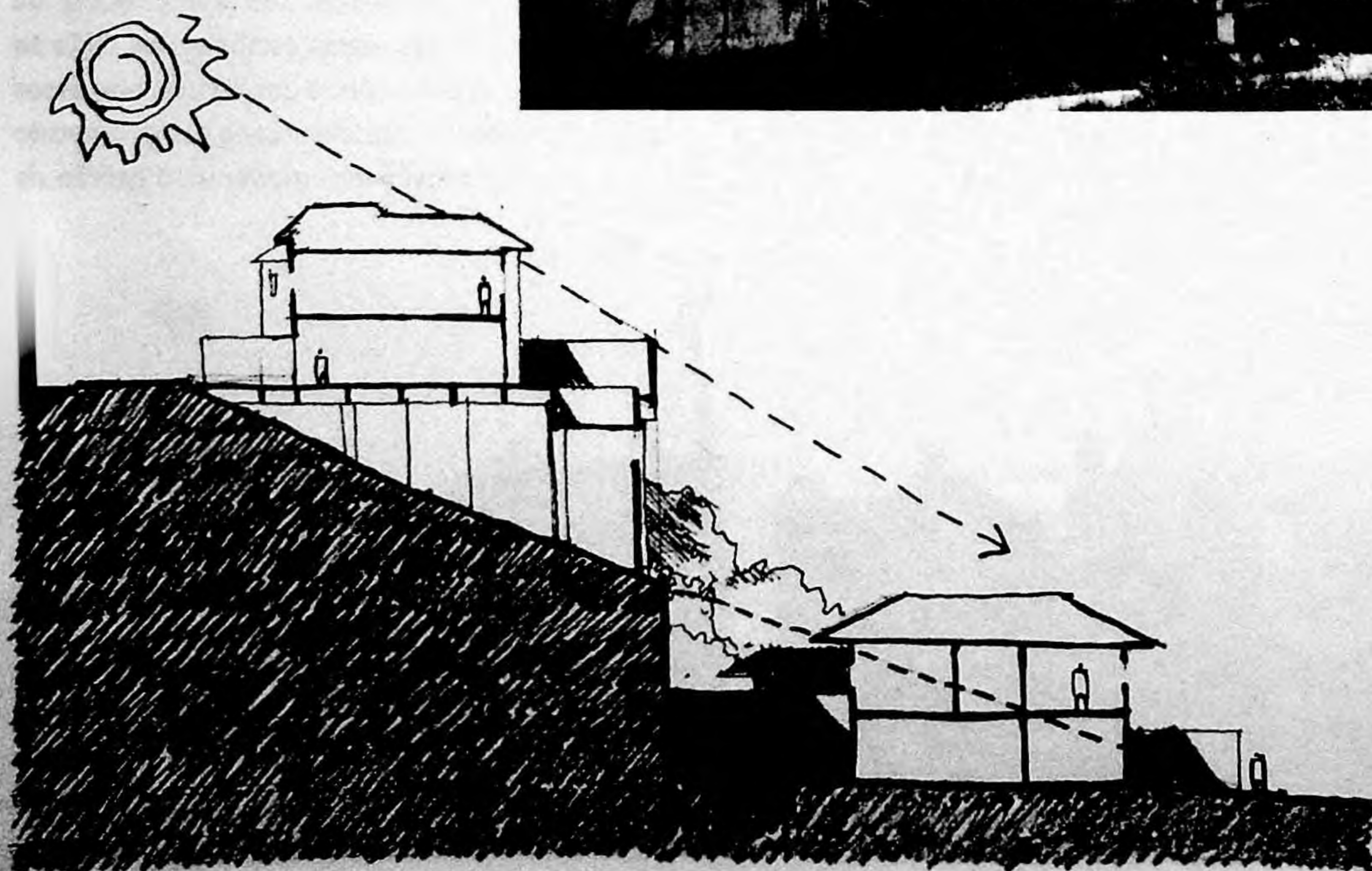
Esta mansão situada no Jardim Morumbi, uma Z1, ilustra bem a maneira como as casas são implantadas nos terrenos em declive acentuado. Quando é vista pela rua que lhe dá acesso, a casa parece ser um simples sobrado, respeitando os recuos estabelecidos em lei. Quando vemos a mesma casa de outro ponto de vista, nos surpreendemos com o enorme volume construído, ocupando o lote até seus alinhamentos. Dessa forma, os recuos perdem o sentido e os terrenos vizinhos são prejudicados.



Percebe-se, ainda, a permanência de outro modelo, o do "palacete" isolado no meio do lote, adotado pelas elites nos bairros Jardins da cidade, em especial nos loteamentos da Companhia City. Os recuos pretendem garantir a boa insolação e ventilação para todos os cômodos da edificação, dotando-a de jardins e espaços livres possivelmente adequados ao lazer. Uma outra vantagem da adoção de recuos é o alargamento da calha da rua, garantindo a melhor insolação e a visual dos jardins frontais pela limitação da altura e da opacidade dos muros de frente. Essa preocupação com o "embelezamento" das ruas, dotando-as de jardins frontais, era tão forte que todos os loteamentos da Companhia City estabeleciam rigidamente os limites de altura e a permeabilidade visual dos muros. Normas que constavam em contrato assinado quando da compra dos lotes.

fig 36

Esta encosta íngreme pende para face sul. Situada em uma Z1, ela foi ocupada por sobrados de alto padrão. As casas que têm acesso pela rua de cima optaram por criar lajes na cota de seus acessos, edificando grandes estruturas, verdadeiros terrenos edificadas até os alinhamentos. As casas com acesso pela rua inferior optaram por "cortar" o terreno, fazendo grandes (e caros) muros de arrimo no fundo de seus lotes. As duas opções geraram desníveis absurdos que impedem qualquer insolação para as construções situadas nos terrenos mais baixos. Essas casas atendem plenamente a legislação vigente.



Os dois padrões, tanto o da moderna torre isolada como o do tradicional palacete, apresentam as edificações isoladas no meio do lote. Em algumas zonas, os dois primeiros pavimentos podem avançar nos recuos laterais e frontais, contudo essa possibilidade raramente é aproveitada na cidade como um todo, não sendo adotada por nenhuma edificação dentro da área em estudo. Assim, entende-se que a adoção de recuos, desde 1972, é aceita e validada pelo mercado imobiliário e por todos os agentes produtores da paisagem urbana. Desse modo, é fundamental que o recuo cumpra os três papéis atribuídos a ele: a contribuição para a qualificação da calha da rua, a garantia de insolação e de ventilação apropriada para a edificação e a criação de áreas livres de edificação adequadas ao desenvolvimento de atividades ao ar livre.

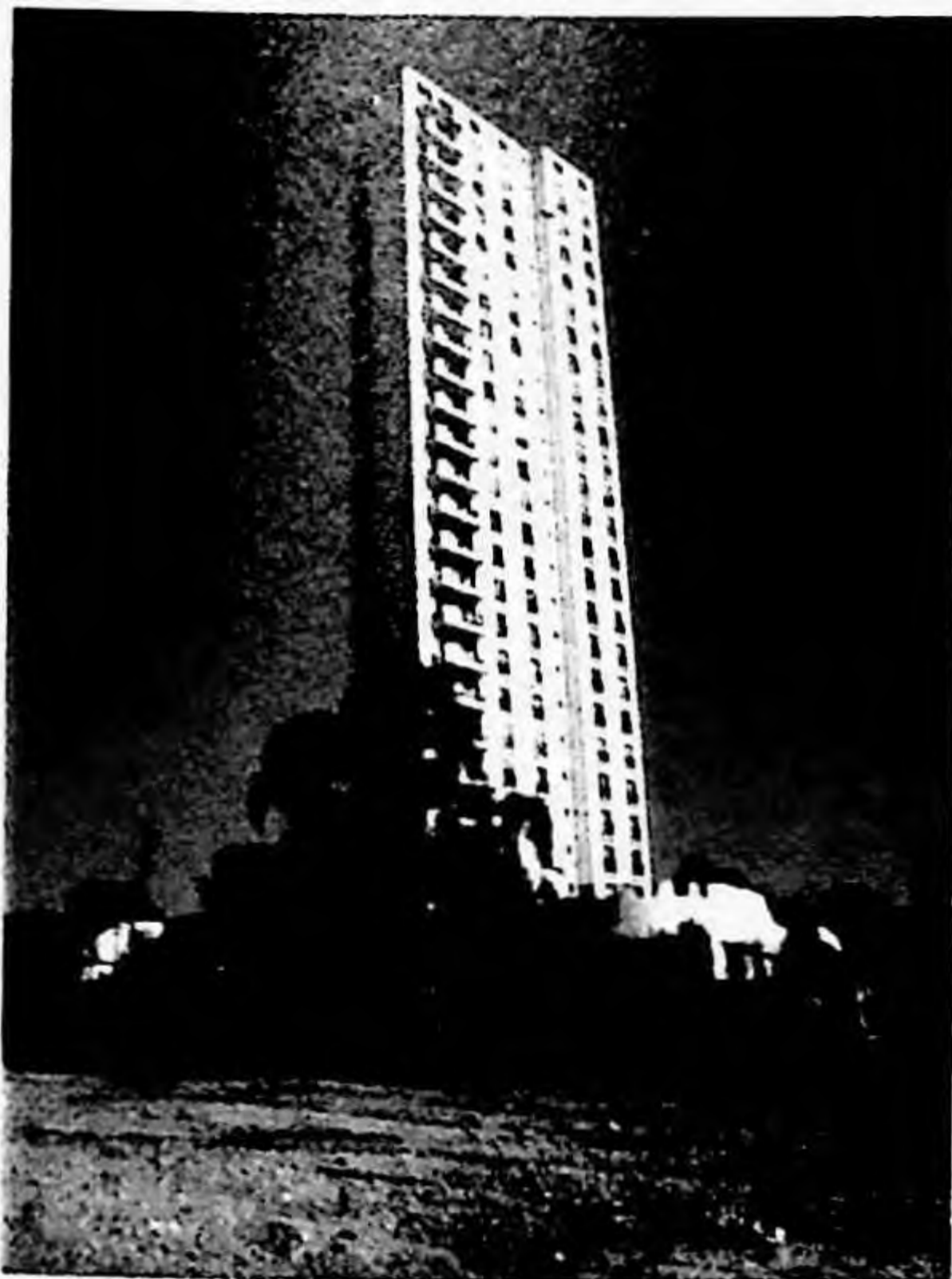


fig. 37

A torre de apartamentos isolada no meio do lote é o modelo estabelecido pelo zoneamento e pelo mercado. Os recuos deveriam garantir a liberação de áreas de terreno permeáveis e a insolação das construções vizinhas.

Contudo, como se vê neste exemplo, os volumes de garagens podem chegar aos alinhamentos dos lotes, desrespeitando os recuos. Nesta foto vemos uma casa implantada numa cota alta em relação ao seu acesso, um sobrado cuja cumeeira do telhado ainda está mais baixa que o "subsolo" de garagens do edifício vizinho.



O recuo também não garante a insolação e a ventilação das edificações. Edifícios altos projetam sombras uns sobre os outros ou mesmo sobre as casas que os rodeiam, pois os recuos muitas vezes são insuficientes, dependendo da orientação solar. Apenas com regras mais complexas, que determinassem o recuo adequado a cada face da edificação de forma a impedir que torres sombreassem umas às outras ou mesmo os lotes vizinhos, pode-se garantir sua eficiência para tal função, o que talvez se torne economicamente inviável por exigir lotes demasiadamente grandes ou torres demasiadamente baixas.



Fig. 36

As torres de apartamentos são implantadas sobre edifícios de garagens que ocupam praticamente o terreno todo. Sobre esses subsolos de garagens são colocadas piscinas, play grounds, floreiras e quiosques, numa tentativa de criar a sensação de estar sobre o "terreno" sobre o "chão". Esses espaços de recreação não têm sua insolação garantida e muitas vezes são verdadeiros corredores de vento em consequência da disposição das torres vizinhas. Curiosamente, muitas vezes os "subsolos" dos edifícios vizinhos acabam sombreando os espaços dos edifícios vizinhos.

As áreas livres, internas aos lotes, são freqüentemente superequipadas com quadras, piscinas, playgrounds e quiosques. Contudo tais equipamentos não garantem a adequação desses espaços aos usos a que se propõem, pois não está garantida a insolação suficiente nem a proteção dos corredores de ventos que se formam entre as torres. O tratamento desses espaços é limitado, pois, na sua maioria, localizam-se sobre as lajes dos subsolos de estacionamento, dificultando a arborização, e por serem encarados como espaços "residuais", ou seja, espaços que restam após a definição do projeto da torre determinado apenas pelo aproveitamento máximo do potencial de edificação.



fig 39

Nesta foto é possível ver uma situação bastante ilustrativa da difícil acomodação das torres ao terreno. O edifício em primeiro plano tem seu térreo no nível da rua que lhe dá acesso, contudo seu 7º andar ainda está no nível do "subsolo" do edifício que faz divisa com seu fundo. Ou seja, em sua área social o edifício vizinho ergueu um paredão com mais de 20 metros de altura no alinhamento.

Conclui-se que os recuos exigidos por lei, embora possivelmente interessantes e amplamente difundidos e aceitos, têm seus benefícios muitas vezes comprometidos por não encontrarem parâmetros legais que garantam sua eficiência ou desempenho mínimo em nenhum dos seus aspectos. Acredita-se que não seria viável esperar por normas completas e rígidas, capazes de prever todas as situações possíveis de geometria, topografia e orientação dos lotes, determinando desenhos adequados e desejáveis na lógica do mercado imobiliário e da arquitetura. Certamente tais normas acabariam por inviabilizar a ocupação de vários lotes ainda interessantes e, mesmo que fosse possível que tais normas existissem, os projetos e os arquitetos seriam desnecessários, passariam a ser meros consultores dos enormes tratados de urbanismo e arquitetura em que se transformariam as leis.

A qualificação da calha da rua pela garantia do acesso visual aos recuos frontais seria dada pelo controle do desenho dos muros e pela proibição da construção de subsolos no limite do lote, quando esses estivessem mais altos que a calçada, aflorando no terreno. Caberia, ainda, algum controle no tratamento dos espaços livres do recuo frontal de modo a evitar que os muros de arrimo e floreiras barrassem demais a percepção dos jardins pelos pedestres. Não existem normas nesse sentido e o que se observa é que ruas pacatas e de alto padrão com casas isoladas em grandes lotes ajardinados acabam tendo calçadas estreitas e mal cuidadas, pois muros altos e portões fechados criam um corredor monótono, desprovido de qualquer interesse, servindo apenas como acesso de carros.

Desse modo, regulamentando pelo zoneamento a ocupação dos lotes e por normas o desenho dos loteamentos, o Estado não logra qualquer controle sobre o local de implantação de torres de apartamentos ou condomínios horizontais, já que quem faz as opções são os incorporadores.

O mercado, que reserva os terrenos mais altos para os empreendimentos mais valorizados, prefere ocupar primeiro as cumeeiras, que desfrutam das melhores visuais e depois, quando a região já está consolidada e o terreno valorizado, os fundos de vale adquirem algum valor, passam a ser compensadores. Em um primeiro momento, como o processo de ocupação da área ainda não está concluído, as condições ambientais são ainda razoáveis. Posteriormente, quando todos os lotes estiverem edificadas, o suceder de torres que ocuparão todas as encostas, independente da orientação, todas as cotas, independente das cumeeiras ou rincões, comprometerão definitivamente a insolação e a ventilação das edificações e dos espaços livres entre elas. Além disso, impermeabilizarão grande parte da área com suas grandes lajes suspensas e terão comprometido simultaneamente o sistema de drenagem de toda a região.

A saída possível, que será discutida adiante, talvez resida na mudança da escala de reflexão, do lote (como se faz hoje) para escalas maiores como a quadra ou o bairro, por exemplo. Normas ou propostas que consigam responder às condicionantes dos lotes vizinhos, das edificações vizinhas, da orientação específica desse ou daquele lote e da sua situação na paisagem, não mais a partir de situações hipotéticas e sim de problemas reais.

3.5 OS CONJUNTOS DE PAISAGENS

A complexidade e a riqueza morfológica da região do Morumbi exigiram uma análise por fragmentos e por situações distintas, separando-se a área em conjuntos de paisagem, contextos articulados que serviram tanto para a verificação das questões levantadas como para a avaliação da impossibilidade de simplificação ou desconsideração das questões morfológicas do sítio da região.

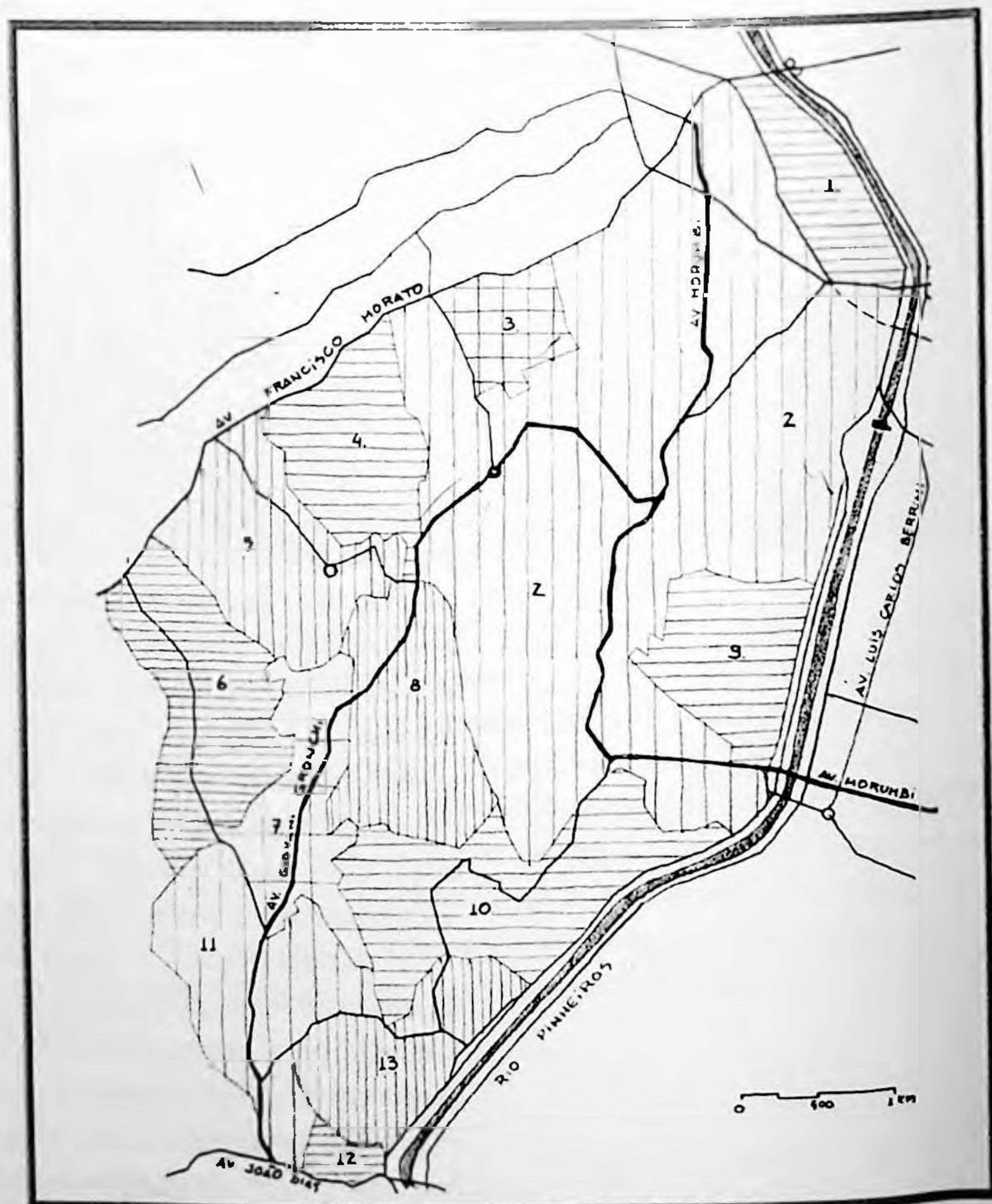
Cada conjunto de paisagem pôde então ser descrito enquanto configuração dos elementos e sistemas naturais e fabricados, analisando-se as questões suscitadas pela relação desses sistemas separadamente.

Buscou-se estabelecer conjuntos de paisagem com questões comuns e articuladas. Desse modo, há setores pequenos, como a área do Jóquei Clube ou a área da Favela do Paraisópolis, que apresentam características formais e funcionais bastante específicas, além de grandes setores, como as Zonas I ou a Vila Andrade, que são agrupadas por serem contínuas e apresentarem problemáticas e características comuns.

fig. 40

Partindo-se desses critérios foram estabelecidas 13 áreas:

1. A margem plana - o Jóquei-Clube
2. O Morumbi das ZI - o espigão da Avenida Morumbi e o vale da Avenida Jorge João Saad
3. A Vila Progenitor
4. A Vila Sônia
5. O vale do Córrego Charque Grande
6. O vale da Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares
7. O espigão da Avenida Giovanni Gronchi
8. A favela do Paraisópolis
9. O Real Parque
10. A área do Paes Mendonça
11. A Vila Andrade
12. O Jardim Santo Antônio
13. O Morumbi planejado - o Panamby



Em cada uma dessas áreas são analisados os seguintes aspectos

1. **DELIMITAÇÃO,**
estabelecendo-se os limites do setor em discussão.
2. **OS ELEMENTOS NATURAIS**
 - 2.1 Morfologia do terreno
 - 2.2 Drenagem

explicitando-se as características morfológicas do sítio do setor e o desenho do sistema de drenagem.
3. **OS ELEMENTOS FABRICADOS**
 - 3.1 Sistema viário e vias arteriais x sítio
 - 3.2 Vegetação como constituinte morfológica
 - 3.3 Volumetria construída como constituinte morfológica
 - 3.3.1 Residências
 - 3.3.2 Condomínios⁹⁶

explicitando-se as características morfológicas dos elementos edificados do setor e o sistema viário.
4. **OS INSTRUMENTOS REGULADORES E O PROCESSO DE URBANIZAÇÃO**
 - 4.3 Legislação
 - 4.2 Mercado
 - 4.3 Características dos espaços públicos
 - 4.3.1 Espaços de lazer
 - 4.3.2 Espaços de circulação

explicitando-se os aspectos legislativos e mercadológicos do setor, dando atenção especial e em separado para o desenho, a distribuição, as características e as condições dos espaços livres públicos.

A divisão da área em setores, ou sub-áreas, permite a discussão de aspectos e problemáticas bastante específicos e localizados de maneira sistematizada, para a construção de uma visão articulada e abrangente do conjunto da área e suas grandes questões.

Como não existe uma hierarquia entre as sub-áreas, adotou-se o critério geográfico ãe que percorre a área no sentido norte-sul ãe para ordenar a apresentação que se segue.

⁹⁶Aqui condomínios são entendidos como um conjunto de edificações, verticais ou horizontais, que, compartilhando de um território determinado, normalmente cercado por grades ou muros, são submetidos a regras comuns e bancam coletivamente os custos de manutenção e a administração de seus espaços comuns.

3.5.1. A MARGEM PLANA - O JOQUEI-CLUBE

1. DELIMITAÇÃO

Entre as pontes Cidade Jardim e Eusébio Matoso, entre a Avenida Marginal e a Avenida Lineu de Paula Machado.

2. OS ELEMENTOS NATURAIS

2.1 Morfologia do terreno

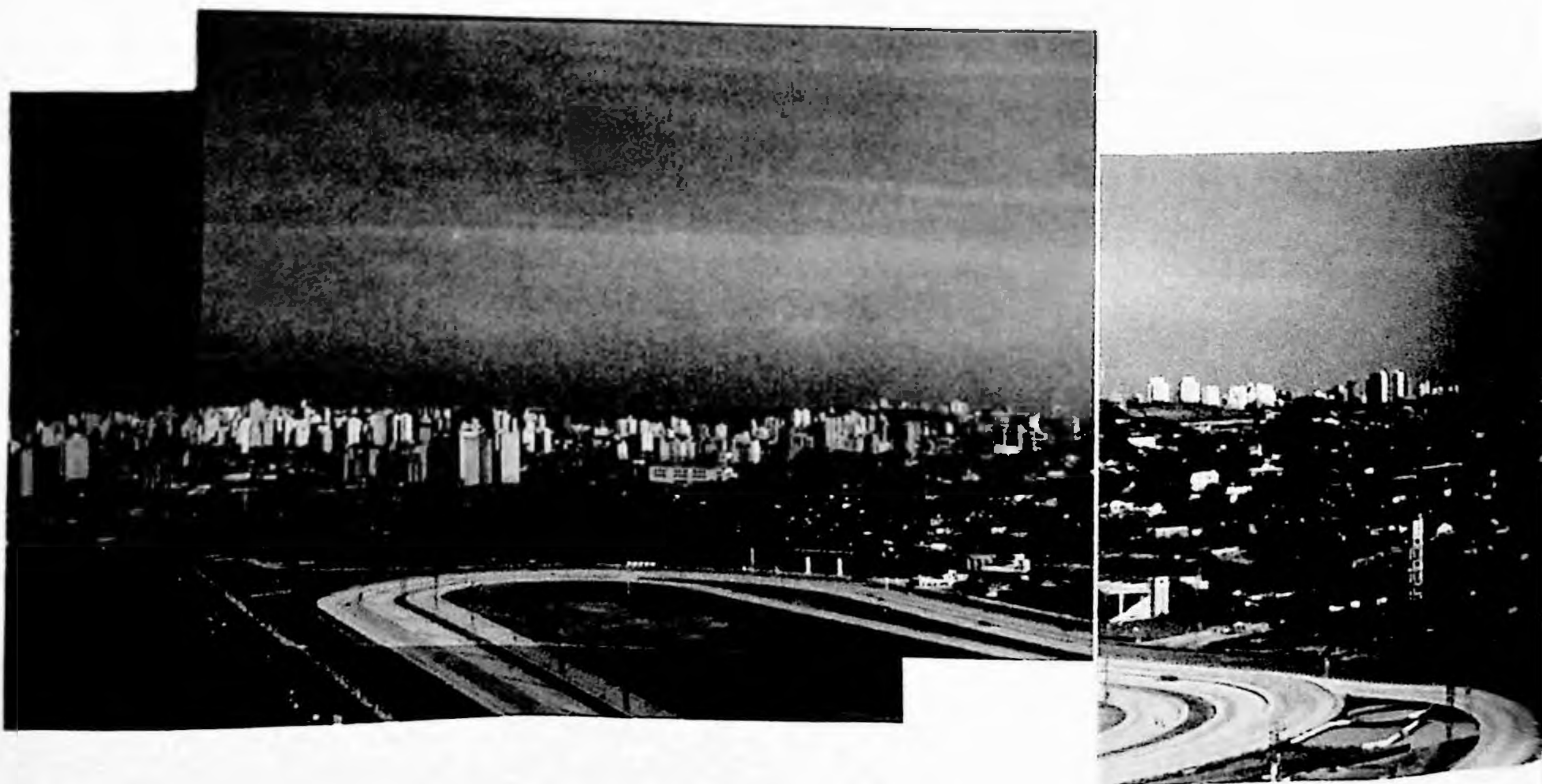
A margem oeste do Rio Pinheiros apresenta pouquíssimas áreas planas, e em quase toda a sua extensão observam-se encostas e taludes íngremes. Essa área apresenta-se plana até a Avenida Lineu de Paula Machado, na qual se inicia a colina da Cidade Jardim até a Avenida Morumbi.

2.2 Drenagem

A área não apresenta problemas de drenagem, pontos sujeitos a enchentes ou córregos visíveis. Além disso, o Jockey contribui positivamente para a drenagem superficial da área, pois seus jardins e gramados somam cerca de duas vezes a área do Parque do Morumbi.

3. OS ELEMENTOS FABRICADOS

O principal elemento edificado da área é o Jockey Clube de São Paulo, instalado em 1941, muito antes de qualquer outro empreendimento. Por muito tempo, o Jockey foi visto como o limite oeste da cidade, pois além dele só existia "mato", um suceder de chácaras e sítios. Sua construção valorizou bastante os bairros vizinhos e enfatizou a vocação "nobre" do bairro, sendo um elemento acelerador de sua urbanização.



3.1 Sistema viário e vias arteriais x sítio

O traçado do sistema viário não tem qualquer conflito com a configuração do sítio, que é totalmente plano. Contudo o sistema viário isola a área das demais.

No extremo norte da área, existem duas quadras encravadas entre o Jôquei, a Avenida Marginal e a Avenida Eusébio Matoso. Essas quadras ainda são predominantemente residenciais, marcadas por sobradinhos geminados que padecem com o isolamento e com o trânsito dos carros e caminhões vindos da Avenida Marginal, passando por ela para ter acesso à Ponte Eusébio Matoso. Essas quadras ainda abrigam uma escola, um supermercado, um posto de gasolina, oficinas mecânicas, escritórios e uma grande loja de móveis. Parte desses usos, especialmente o comércio, se beneficia do trânsito que atravessa a área; contudo a outra parte, escola e moradias, é prejudicada pelo tráfego. Essa pequena área é um pedaço do bairro do Butantã, apresentando as mesmas características, qualidades e problemas relativos ao bairro, do qual está isolada pelo sistema viário das pontes.

3.2 Vegetação como constituinte morfológica

A área não apresenta vegetação significativa. Apenas nas avenidas e canteiros lindeiros a arborização é significativa.

fig. 41

O Jôquei Clube de São Paulo é o maior equipamento implantado em toda a área estudada. Ele instalou-se na área em 1941, muito antes de qualquer outro empreendimento. Sua construção valorizou bastante os bairros vizinhos, enfatizando a vocação "nobre" do bairro, sendo um elemento acelerador de sua urbanização. As grandes áreas livres do Jôquei garantem as visuais do espigão da Avenida Morumbi e do bairro da Cidade Jardim, que cobre



3.3 Volumetria construída como constituinte morfológica

Os edifícios do Jockey Club têm uma volumetria compatível com o contexto em que se inserem. Toda a volumetria da área é baixa, mantendo seu caráter horizontal. As grandes áreas livres do Jockey garantem as visuais do espigão da Avenida Morumbi e do bairro da Cidade Jardim, que cobre essa vertente do morro para quem está observando a área à distância, e garante para os moradores das encostas uma excelente vista da cidade. O Jockey é um elemento que contribui estruturalmente para a caracterização e qualificação do desenho da área.

4. OS INSTRUMENTOS REGULADORES E O PROCESSO DE URBANIZAÇÃO

4.1 Legislação

O principal elemento edificado na área é o Jockey Club de São Paulo, que recebeu um tratamento especial pelo Zoneamento, sendo classificado com Z8-AV8⁹⁷. Existem duas pequenas quadras de Z2 ao norte do Jockey que também fazem parte da área estudada.

4.2 Mercado

Existem planos de construir um shopping center na área, assim como existem sugestões para a saída do Jockey da região, já que o terreno tem uma posição privilegiada e um valor de mercado extraordinário. Contudo é pouco provável que a desativação do Jockey se viabilize a curto ou médio prazo.

4.3 Características dos espaços públicos

Praticamente não existem praças ou jardins públicos na área. A única exceção é a Praça Deputado A. Oliveira, na realidade uma alça de acesso da Ponte Cidade Jardim. Existia aí uma favela que durante a gestão Jânio Quadros foi incendiada para que os moradores a abandonassem. Foi então implantada a praça que, além de ser de difícil acesso, não oferece condição de permanência devido à vizinhança com a avenida marginal e seu trânsito pesado. Pela baixa utilização e grande visibilidade, essa área é bem cuidada.

4.3.1 Espaços de lazer

Embora de acesso restrito e uso específico, o Jockey Club é uma das maiores áreas verdes da região.

4.3.2 Espaços de circulação

O grande muro que cerca o Jockey acabou por comprometer a vida da Avenida Lineu de Paula Machado e não pode ser considerado como interessante, mesmo no lado da avenida Marginal. Por apresentar uma grande extensão de calçadas sem qualquer abertura ou acesso ao longo dos muros, observa-se a permanência de marreteiros, mendigos e prostitutas que lá fazem ponto.

⁹⁷Zona especial para clubes esportivos, sociais e de campo. Taxa de ocupação 0,2, e coeficiente de aproveitamento máximo de 0,5

→ 3.5.2. O MORUMBI DAS ZI - O ESPIGÃO DA AVENIDA MORUMBI E O VALE DA AVENIDA JORGE JOÃO SAAD

1. DELIMITAÇÃO

Essa zona abrange todas as áreas classificadas como Zona I (zona exclusivamente residencial) pelo zoneamento paulistano. Ela se desenvolve desde a Avenida Francisco Morato até a Ponte do Morumbi, abarcando diferentes loteamentos como : Cidade Jardim, Jardim Guedala, Jardim Silvia, Jardim Panorama, Jardim Leonor, Paineiras do Morumbi, Vila Morumbi, Jardim Morumbi, Fazenda do Morumbi, Jardim Viana e Vila Inah.

2. OS ELEMENTOS NATURAIS

2.1 Morfologia do terreno

Zona dominada pelo espigão da Avenida Morumbi, desenvolvendo-se no sentido norte-sul e suas vertentes leste e oeste.

O desenho complexo dessas vertentes é consequência dos inúmeros córregos e talvegues que as recortam. O Parque Alfredo Volpi, ou Bosque do Morumbi como é conhecido, dá uma boa idéia das características e da beleza da mata que cobria esses rincões. As áreas planas praticamente inexistem, as encostas íngremes e estreitas cumeeiras sucedem-se em diferentes direções com declividades médias variando entre 10 e 50%.

O sítio do Jardim Vitória Régia é muito mais acidentado que o do Jardim Guedala. O Jardim Silvia apresenta muitos terrenos vazios, ao passo que o Jardim Guedala já está consolidado. Alguns bairros estão como que cercados por morros, isolados dos demais, como o Jardim Vitória Régia e a Vila Morumbi. Outros, como a Cidade Jardim, situam-se em áreas altas de onde descortinam visuais do vale do Rio Pinheiros. Assim, cada bairro cria sua identidade a partir das suas características fundiárias, do padrão de suas edificações e da morfologia do terreno.

2.2 Drenagem

O sistema de drenagem é bastante complexo e serve à duas bacias diferentes. Os córregos e os talvegues da vertente leste correm diretamente para o Rio Pinheiros, ao passo que os da vertente oeste contribuem com o Córrego Pirajussara. O solo da área é muito vulnerável à erosão e, ao mesmo tempo, pobre e ácido, especialmente depois de perder, pela erosão, as camadas superficiais. Em vários terrenos ainda não edificados podem-se observar o ravinamento e as encostas erodidas.

3. OS ELEMENTOS FABRICADOS

Todos esses bairros apresentam, em comum, a tipologia básica da casa isolada no meio do lote, cercada por jardins e altos muros.

O porte das casas e o tamanho dos lotes variam sensivelmente de um bairro para o outro. Os lotes e as casas da Cidade Jardim, da Vila Morumbi e do Jardim Guedala são maiores que os do Jardim Leonor ou da Vila Inah.

3.1 Sistema viário e vias arteriais x sítio

O traçado do sistema viário é bastante irregular. Os vários loteamentos articularam-se diretamente com a Avenida Morumbi, a mais importante e antiga via da região, e nem sempre entre eles. O sítio acidentado e complexo gerou situações de difícil urbanização. As ruas, dispostas paralelamente às curvas de nível, buscam declividades menores, gerando quadras longas e sinuosas. Desse modo, os lotes acabam ficando em alicive ou declive em relação às ruas, que são ladeadas por arrimos, taludes e muros altos.

Outra questão surge pelas interferências provocadas pelos corredores de tráfego que margeiam e atravessam as áreas residenciais. Junto à Avenida Francisco Morato, é permitida a instalação de estabelecimentos comerciais. O tráfego é interessante para certo tipo de comércio (no caso, agências bancárias, lojas de materiais para construção). Assim, criou-se uma linha de transição com edificações baixas que não comprometem o gabarito da ZI, resguardando o bairro residencial do barulho do tráfego.

A Avenida Morumbi gera outro tipo de interferência: apresenta um volume de tráfego razoável, mas os grandes lotes garantem o isolamento necessário para as casas, que preferem voltar suas aberturas para as visuais descortinadas a partir dos fundos dos lotes.

3.2 Vegetação como constituinte morfológica

A área apresenta vegetação significativa. Os lotes relativamente generosos permitem que muitos deles contem com arborização de bom porte. Os recuos frontais e a pequena circulação de pedestres permitem que as calçadas, mesmo estreitas, contem com alguma arborização. Vegetação de porte maior surge nos canteiros das esquinas e "pracinhas" que acomodam o sistema viário ao terreno.

Lamentavelmente, os lotes vazios, abundantes na área, apresentam vegetação pouco significativa. Eles são cercados com muros mal cuidados e precários, apesar dos quais ainda se enxerga, a partir da rua, o terreno desmatado e erodido. Uma vez que o solo da área é vulnerável à erosão, seria inteligente que se desenvolvesse uma política de arborização dos lotes vazios, exigindo dos proprietários que zelassem pela formação dos bosques, o que permitiria a derrubada parcial no futuro, para a edificação das casas. Todos sairiam ganhando com isso: o proprietário, que teria seu lote e seu bairro mais arborizado, e a cidade, que sofreria menos com o assoreamento dos córregos, com a precária qualidade do ar e ganharia uma paisagem mais interessante. O Jardim Silvia, que foi loteado nos anos 60, ainda hoje apresenta quadras inteiramente desocupadas e uma paisagem desoladora, sem nenhuma árvore significativa. Se tivessem sido tomados esses cuidados, já seria possível ver árvores com trinta anos de idade cobrindo, protegendo e qualificando todo o bairro.

Outro aspecto relevante da vegetação da região é a presença de algumas áreas verdes significativas. O Bosque do Morumbi é o maior conjunto de árvores existente, seguido pela Fundação Oscar Americano. É triste observar que até os anos 80 o bosque da Fundação juntava-se com o existente em um grande terreno vizinho e, somados, acabavam por ser maiores que o Bosque do Morumbi. Esse bosque vizinho foi total e rapidamente derrubado para a implantação de um condomínio horizontal de alto padrão. Fotos aéreas dão a idéia do porte da derrubada, a maior e mais inaceitável já cometida na região. Por conta dessa barbaridade, o empreendimento foi embargado, encontra-se totalmente implantado desde meados dos anos 80, mas totalmente desocupado até os dias de hoje.

fig. 42

A foto aérea de 1976 mostra a Fundação Oscar Americano e os lotes vizinhos formando o maior bosque da região do Morumbi. A foto de 1994 mostra a mesma área depois da derrubada de toda a vegetação dos lotes vizinhos. Essa enorme derrubada gerou alguns problemas jurídicos para os loteadores, o que impediu a construção de qualquer casa no condomínio por anos. O lado irônico do processo foi a tentativa dos empreendedores de demonstrar sua "preocupação com a vegetação" anunciando que o paisagismo do loteamento era de autoria de Roberto Burle Marx. O desenho das calçadas e de alguns jardins condominiais foi realizado pelo paisagista



3.3 Volumetria construída como constituinte morfológica

Toda a área é marcada por casas de alto padrão, com pouquíssimas mas significativas exceções. Dentro da área existem grandes equipamentos edificados como o Hospital Albert Einstein, o Palácio dos Bandeirantes, a sede da Rádio e Televisão Bandeirantes, o Clube Paineiras do Morumbi, o São Paulo Futebol Clube e seu Estádio Cícero Pompeu de Toledo (o Estádio do Morumbi). Esses elementos acabam ganhando grande importância e destaque na paisagem pelo contraste com os demais elementos edificados, pois encontraram situações únicas para se implantarem.

O Palácio dos Bandeirantes, construído para ser a Universidade Matarazzo, abriga a sede do Governo Estadual desde 1965. Situa-se em meia encosta, dominando um pequeno vale arrematado pela Praça Vinícius de Moraes, uma implantação bastante feliz em todos os aspectos.

O Hospital Albert Einstein é o único edifício de vários pavimentos implantado em um ponto alto do Espigão da Avenida Morumbi. Cercado por áreas de edificações horizontais, acaba por ganhar destaque e visibilidade tanto para o vale do Rio Pinheiros como para o Córrego Itararé.



fig 43

O Palácio dos Bandeirantes foi implantado na parte mais alta de uma colina, junto a uma curva da Avenida Morumbi e do início da Avenida Giovanni Gronchi. A situação feliz da edificação compensa em parte a mediocridade de sua arquitetura, seus jardins fundem-se com a Praça Vinícius de Moraes, criando uma série de mirantes para a visualização do Palácio e do vale.



O Estádio Cícero Pompeu de Toledo, inaugurado em 1960, implanta-se em um ponto médio do vale do Córrego Itararé, no cruzamento da Avenida Giovanni Gronchi e Avenida Jorge João Saad. Sua implantação diminui o peso visual que um estádio desse porte teria em uma área residencial. O interesse visual e urbanístico nesse caso conflita com o paisagístico, que não aconselharia a construção de um elemento tão grande sobre um córrego, obstruindo um vale.

fig 44

O edifício do Hospital Albert Einstein também foi implantado ao lado do Palácio dos Bandeirantes, destacando-se na paisagem por seu elegante formato em lâmina, o que o torna um dos referenciais mais visíveis da região.

3.3.1 Residências

As casas, mesmo de grande porte, não são os elementos predominantes da paisagem. Percorrendo os vários bairros da área, o que predomina na paisagem são os altos muros e portões frontais, assim como a arborização, as lajes e os muros de arrimo para os lotes que são observados em aclave. As casas e seus telhados são mais visíveis para o observador distante, pois ao longe vêem-se basicamente os telhados e as copas das árvores.



fig 45

Os recuos exigidos pelo zoneamento não surtem o efeito desejado. Em toda a área as casas "respeitam" os 5,0 metros de recuo frontal, contudo a calha da rua não resulta mais larga. Quem delimita e configura a calha da rua são os muros e portões. Os muros, de altura bastante variada, impedem a visão de grande parte das construções ou da vegetação que eventualmente existe atrás.



O porte semelhante das casas e da arborização conferem grande homogeneidade à paisagem, rompida apenas quando são empreendidas grandes alterações na configuração do sítio, edificando as casas sobre grandes lajes ou erguendo o terreno com grandes muros de arrimo. Considera-se problemático o fato de as casas apresentarem soluções formais muito díspares, ao serem implantadas no terreno, pois ora retiram grande quantidade de solo, "afundando" a casa em relação aos vizinhos, ora fazem altos muros de arrimo ou lajes, criando grandes volumes edificados nos alinhamentos dos lotes. Mesmo que a lei não permita, esses verdadeiros "edifícios" acabam abrigando funções como garagens, quadras esportivas cobertas e, em alguns casos, são tratados como parte da edificação. Piores foram as situações observadas nas quais essas lajes e suas estruturas criaram verdadeiras cavernas ou depósitos, onde o entulho e o terreno abandonado agridem a paisagem e sombreiam os lotes vizinhos sem nenhum cuidado.

As lajes impedem o plantio de qualquer árvore dentro dos lotes e, ao impermeabilizarem toda a área do lote, contribuem para o agravamento dos problemas de drenagem da região.

3.3.2 Condomínios

Os condomínios horizontais (R3) são permitidos nas ZI e acabaram multiplicando-se em consequência das facilidades que os condomínios fechados apresentam para o rateamento das despesas com segurança. Esses condomínios horizontais fechados voltam suas entradas para apenas uma das ruas que lhe dá acesso, criando longos e altos muros por quadras inteiras de bairros residenciais, o que torna a rua monótona e tira a vida das calçadas.

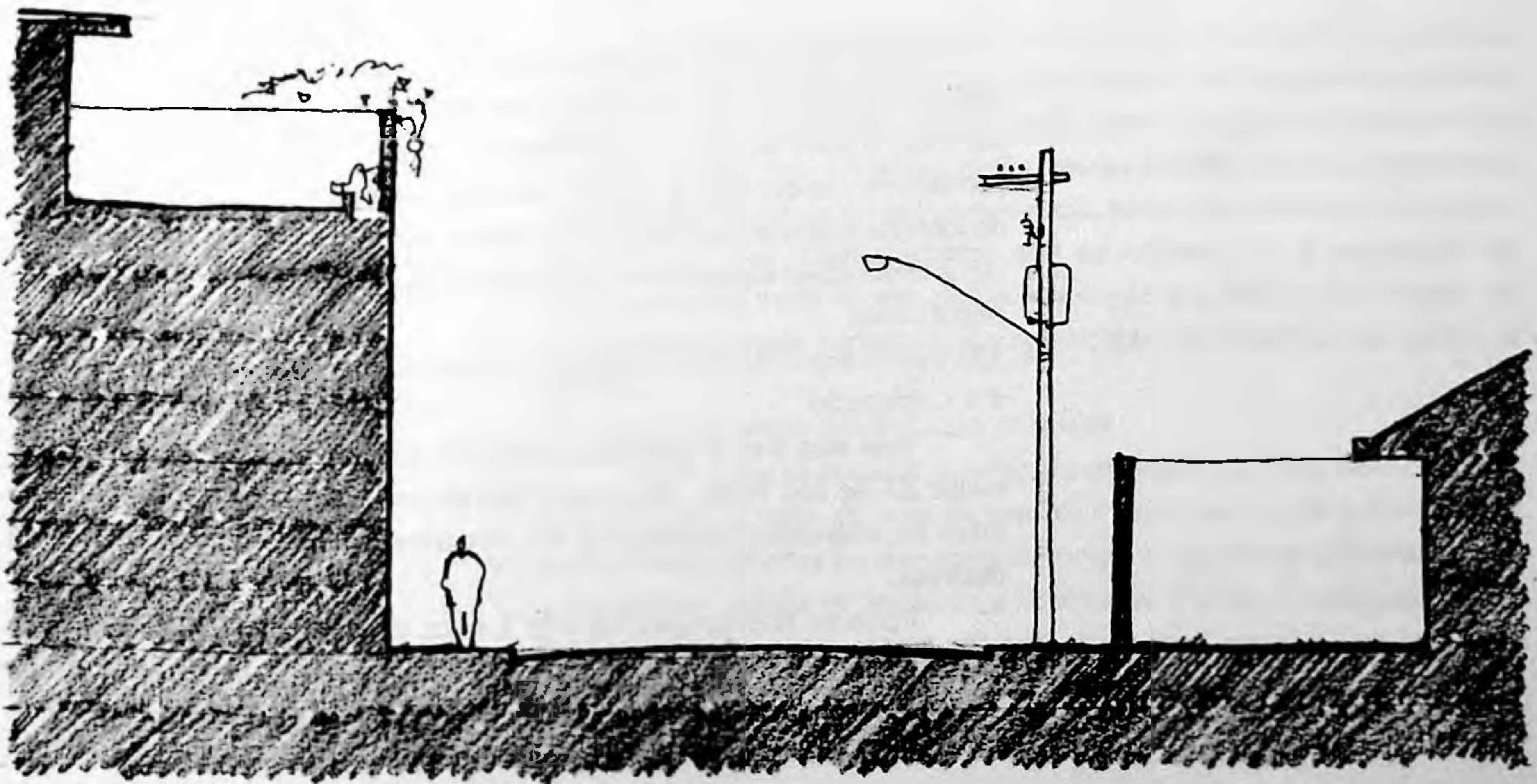




fig. 46

A legislação permite a construção de condomínios horizontais (R3) nas ZI. Esses condomínios agravam o confinamento das ruas por muros. Várias casas construídas dentro de um grande lote, cercado por altos e longos muros com um único acesso. Na foto aérea podemos observar um conjunto de 9 casas construídas em um único lote, cercado pelo muro consequente

Outro aspecto lamentável desses condomínios é que o mercado não admite casas geminadas para altão padrão mesmo que o zoneamento o permita. Assim, as casas são afastadas umas das outras por estreitos corredores, tão estreitos que nem caberiam muros entre essas construções, concebidas como se estivessem em meio a amplos gramados. O resultado são grandes casas espremidas umas pelas outras e cercadas por altos muros eletrificados.

4. OS INSTRUMENTOS REGULADORES E O PROCESSO DE URBANIZAÇÃO

4.1 Legislação

Toda essa área é classificada como ZI pelo zoneamento municipal, a maior ZI de São Paulo, agregando bairros com diferentes traçados, com lotes de diferentes tamanhos e em terrenos com morfologias bastante distintas.

Pode-se afirmar que, devido à falta de habilidade e de critérios normativos para a implantação das residências nos seus lotes, as áreas de declividades maiores apresentam mais problemas de conflitos entre as volumetrias das edificações que as áreas com declividades menores.



fig. 47

O zoneamento da área apresenta exceções inexplicáveis como esta quadra dentro da ZI. Duas pequenas quadras com forma pentagonal são classificadas como Z18 030 sem qualquer explicação. Na menor, está a sede da Rede Bandeirantes de Televisão. Na maior delas, foi construído um conjunto de edifícios de 7 andares, em "estilo francês", o "Place des Voges". A arquitetura "palaciana" e a situação privilegiada colocam este condomínio em destaque na paisagem, mais um monumento à insensatez do zoneamento.

Curiosamente, existem dentro da área cinco quadras classificadas como Z18⁹⁸, que não difere da ZI enquanto taxa de ocupação ou coeficiente de aproveitamento, mas permite a construção de edifícios com outras finalidades e usos. As cinco quadras abrigam edifícios de apartamentos, faculdades, edifícios de escritórios. O porte dessas construções coloca-as como referenciais na paisagem, mas não chega a "agredir" o conjunto. O que não fica claro é o critério urbanístico ou legislativo que permite a criação dessas exceções dentro da área.

4.2 Mercado

A área permanece como uma das maiores reservas de terrenos de alto padrão para a edificação de casas, devido aos numerosos lotes espalhados por vários bairros que permanecem vagos, bem como grandes glebas vazias junto aos seus limites. Os lotes grandes, aliados às melhorias na acessibilidade e na infra-estrutura de serviços e comércio, acabaram reativando o número de obras na área. Outro aspecto que contribuiu para a retomada das construções de casas de alto padrão na região é a difusão do modelo do condomínio fechado horizontal, e a sofisticação dos sistemas de segurança privada.

4.3 Características dos espaços públicos

Nessa área, as calçadas, as praças e os jardins são mais bem cuidados que em todo o resto da área de estudo. Muitas das praças permanecem praticamente desertas a maior parte do tempo e são pouco utilizadas, como a Monsenhor Galvão de Souza ou a Vinícius de Moraes. A baixa densidade habitacional e as várias outras alternativas de lazer a que a população do bairro tem acesso (clubes, shoppings, academias de ginástica, etc) podem explicar a pouca utilização desses espaços.

⁹⁸Zona predominantemente residencial, sendo permitido comércio e serviços de âmbito local e diversificado.

Os loteamentos ocuparam os morros mais altos junto à margem do Rio Pinheiros, mas não conseguiram dar uma destinação ou tratamento adequado aos barrancos que se precipitam sobre a Avenida Marginal. Podem-se observar barrancos em avançado processo de erosão e escorregamento. Algumas dessas áreas foram invadidas por favelas, que acabaram por criar contrastes brutais com as mansões que lhes dão fundos. Perdeu-se a oportunidade de criar um sistema de praças, jardins e mirantes, uma faixa verde, que qualificasse a paisagem observada a partir das marginais ou da outra margem do rio, e que, ao mesmo tempo, oferecesse privilegiados mirantes de onde se descortinariam vistas da cidade e até da silhueta do espigão da avenida Paulista, ao longe.

O mesmo problema aparece nos grotões de ocupação mais difícil, distribuídos entre a Fazenda Morumbi, o Jardim Morumbi, o Jardim Vitória Régia e a Favela do Paraisópolis. Enquanto não lhes for dada uma destinação que lhes garanta a utilização como áreas livres de uso particular ou público, estarão ameaçados de serem ocupados inadequadamente por favelas e mansões ou de virarem, provisoriamente, áreas de despejo de aterros.

4.3.1 Espaços de lazer

Existem nessa área várias praças implantadas, como a Mário Gameiro, Santos Coimbra ou Vinícius de Moraes. Observam-se ainda outras tantas praças que constam apenas nos mapas e guias oficiais, como a João Rothchild, ou mesmo loteamentos inteiros sem qualquer praça. Outras tantas são apenas gramados, mal cuidadas, com árvores raquíticas que parecem ter nascido espontaneamente ou terem sido plantadas por algum morador, como as Praças Renato Checchia e Monsenhor Galvão de Souza. A baixa densidade aliada aos generosos lotes acabam tornando pouco utilizadas as praças da área.

Essa pouca utilização, aliada ao pouco cuidado que a Prefeitura dedica a essas áreas, acaba por permitir o vandalismo e a apropriação desses espaços. Vários dos inúmeros canteiros públicos colocados junto às esquinas foram apropriados, cercados pelos vizinhos que os incorporaram aos seus lotes, sem qualquer protesto por parte dos demais moradores que vêem nesses canteiros locais de despejo de entulho, de moradia de mendigos ou mesmo ponto de prostituição.

Embora a área não apresente favelas nem facilidade de transporte para populações mais carentes, não é raro observar que favelados se utilizem das praças como área de lazer. A Praça Vinícius de Moraes, aos pés do Palácio do Governo do Estado, conta com alguns lagos que foram por muitos anos apontados como problemas pelo número de vítimas de afogamento que geravam. Chegou-se até a sugerir seu completo aterro para evitar acidentes. Por fim, os lagos foram parcialmente aterrados, tornando-se mais rasos para diminuir os problemas.

O fim da lagoas assassinas

Em dois anos, já ocorreram 23 pessoas nos lagos de Morumbi. Agora, elas serão aterradas.

Em dois anos, o Morumbi de São Paulo já viu 23 pessoas morrerem nos lagos de Morumbi. Agora, elas serão aterradas.

Em dois anos, o Morumbi de São Paulo já viu 23 pessoas morrerem nos lagos de Morumbi. Agora, elas serão aterradas.

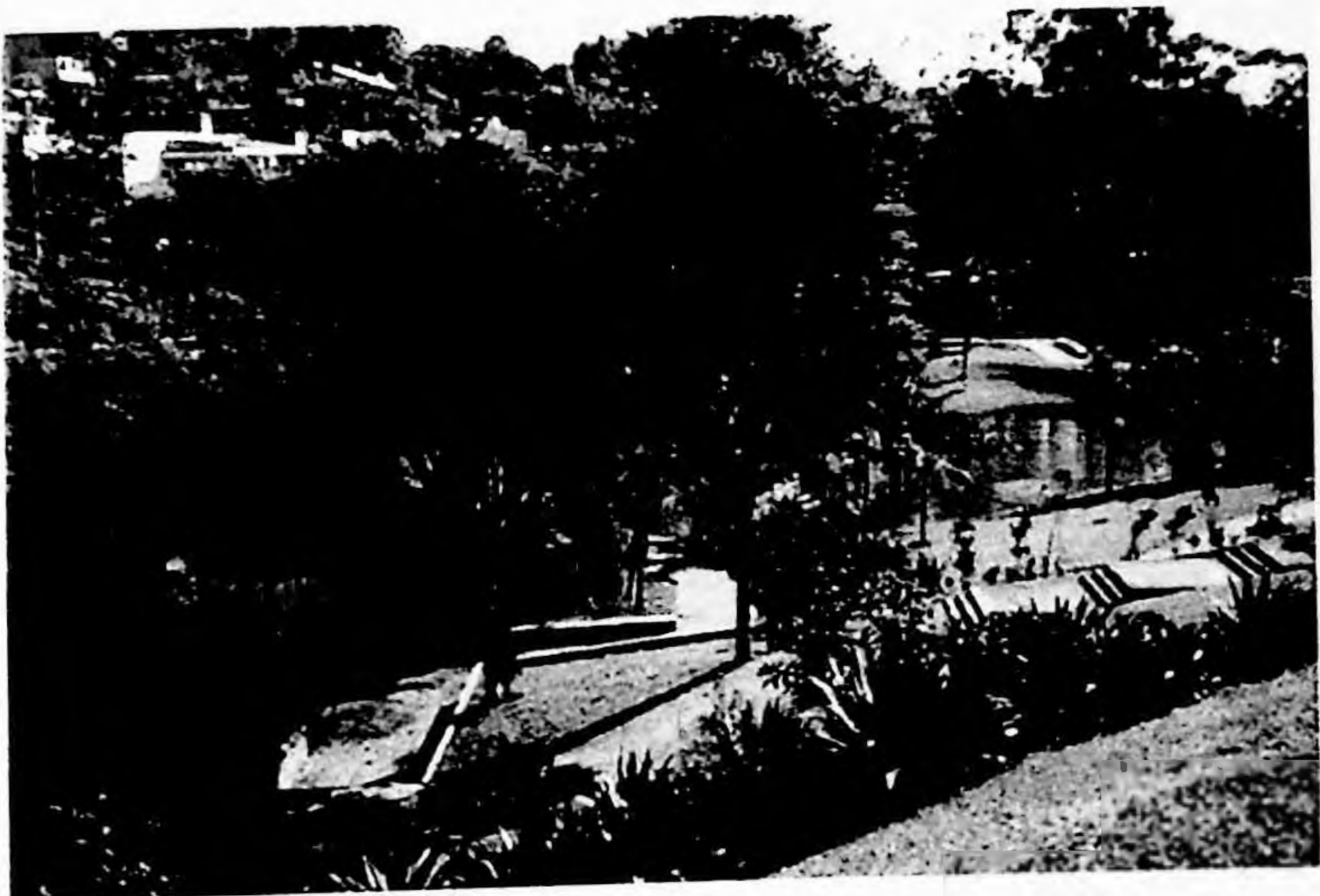


A praça, abandonada e sem nenhuma segurança



fig 48

A Praça Vinicius de Moraes é um dos melhores exemplos para a discussão das possibilidades e problemas dos espaços livres públicos na área. O projeto de Francisco Segnini Jr., Lucia Porto e Vera Serra aproveitou-se das características do sítio e do brejo existente no local para propôr uma série de pequenos lagos, caminhos e mirantes circundados por bosques e gramados. A praça de 72 000 m² foi bem executada e teve sua obra concluída em 1971. Desde então é considerada uma das mais belas praças paulistanas. Contudo, mesmo estando junto ao Palácio do Governo, não escapa das mazelas da região. A praça é alvo constante do vandalismo e da precária manutenção, apresentando-se em mau estado de conservação. Os vizinhos já realizaram abaixo-assinados pedindo o aterramento das lagoas por "preocuparem-se" com a segurança das pessoas que lá nadam. É certo que as lagoas não foram feitas para a natação, e que já ocorreram afogamentos, contudo a saída seria a vigilância da área e não o fim das lagoas. Será que não é possível a existência de lagoas em espaços urbanos?



4.3.2 Espaços de circulação

Em toda a área verificam-se loteamentos de alto padrão que apresentam diferenças relativas apenas ao grau de sofisticação de cada um deles; contudo em nenhum deles foram observadas calçadas generosas e bem cuidadas. Na realidade, as ruas apresentam pouquíssima presença de pedestres, mas mesmo as vias de maior circulação apresentam calçadas estreitas e mal cuidadas.

A Avenida Morumbi, principal artéria da área, apresenta trechos sem pavimentação nas calçadas que nada mais são do que a extensão dos terrenos baldios que lhe fazem frente.

Poucas ruas são servidas por ônibus, e os trabalhadores domésticos das várias casas têm que caminhar longas distâncias nessas calçadas inexistentes.

3.5.3. A VILA PROGENITOR

1. DELIMITAÇÃO

A sub-área é delimitada pela Avenida Francisco Morato, Avenida Jorge João Saad e pelo Jardim Guedala.

2. OS ELEMENTOS NATURAIS

2.1 Morfologia do terreno

Essa sub-área apresenta declividades moderadas, 10% em média, pendendo para o vale do córrego Pirajussara. Uma suave colina, delimitada pelos Córregos Caxingui (a leste) e Itararé (a oeste), interrompe a trama ortogonal de ruas que caracteriza o bairro.

2.2 Drenagem

Pela sua situação em meia encosta, esse setor não apresenta qualquer problema de drenagem.

3. OS ELEMENTOS FABRICADOS

O bairro está consolidado como predominantemente residencial, com torres de apartamentos, apresentando também um comércio diversificado, ocupando construções baixas, voltado à população do Jardim Guedala e Morumbi.

Apresenta ainda muitas casas geminadas, mas o processo de verticalização está bastante acelerado. Os edifícios construídos há mais tempo são ocupados por moradores de classe média; os mais recentes, especialmente os situados junto ao "limite" com o Jardim Guedala, estão ocupados tanto por moradores de classe média como pelos de classes mais abastadas.

3.1 Sistema viário e vias arteriais x sítio

O traçado do sistema viário é ortogonal e bastante regular. Pela sua geometria, mesmo ocupando uma encosta relativamente suave, observam-se ruas bastante íngremes.

3.2 Vegetação como constituinte morfológica

A área não apresenta vegetação significativa. Os lotes relativamente pequenos e densamente edificados não favorecem a arborização. Contudo as ruas apresentam arborização de porte, o que permite que as transições entre esse bairro e os bairros vizinhos, mais arborizados, como o Jardim Guedala, não sejam excessivamente contrastantes, apesar da drástica diferença tipológica e funcional.

3.3 Volumetria construída como constituinte morfológica

A substituição das pequenas casas por conjuntos de edifícios de grande porte dão o caráter diversificado e descontínuo à área. Os grandes conjuntos de edifícios de apartamentos contrastam com a pouca altura das edificações dessa área e dos bairros vizinhos. Esses conjuntos estão sendo implantados por toda a sub-área: nas encostas, nos topos ou fundos de vale, junto às avenidas e às Zonas I vizinhas, no centro da área.

A boa localização da área - junto à Avenida Francisco Morato, ao Shopping Butantã e a outras facilidades - faz crer que seu processo de adensamento e elitização deva prosseguir enquanto existirem as velhas e pequenas casas.

3.3.1 Residências

As pequenas casas, implantadas em lotes estreitos, ainda são os elementos predominantes da área. Percorrendo-se suas ruas, observa-se um suceder de grades e garagens cobertas, típicas de bairros de padrão médio paulistano.

3.3.2 Condomínios

Os condomínios verticais implantados na região comprovam sua condição de limite entre áreas com vocações distintas. Os conjuntos localizados junto à Avenida Francisco Morato e à Rua Três Irmãos são mais antigos e voltados para as classes médias, como o Bairro do Butantã ou a Vila Sônia. Os edifícios construídos na vertente que cai para a Avenida Jorge João Saad surgiram mais recentemente, formando conjuntos de torres de mesmo padrão. Os conjuntos localizados mais ao sul e a leste da sub-área, junto ao Jardim Guedala e ao Morumbi, são mais recentes e bastante mais elitizados.

4. OS INSTRUMENTOS REGULADORES E O PROCESSO DE URBANIZAÇÃO

4.1 Legislação

Essa área é classificada como Z18 e Z3 pelo zoneamento municipal. Como já foi dito, existem várias áreas delimitadas como Z18 dentro das Z1 e, de certa forma, a Vila Progenitor é apenas a maior delas. Isso se explica pelo fato de a região ser de ocupação mais antiga e cercada por áreas de Z1 por todos os seus lados.

4.2 Mercado

A área tem apresentado um claro processo de verticalização e adensamento, que sofre as variações decorrentes das conjunturas econômicas e de mercado, mas tem mantido seu ritmo e vocação.

As questões mais interessantes despertadas pela análise dessa sub-área decorrem do contraste entre o bairro e as Z1 que o envolvem.

Os vales que delimitam o bairro por três lados demonstram as possibilidades e os problemas dessa transição. O Córrego Itararé, que delimita o bairro à oeste, encontra-se canalizado sob a Avenida Jorge João Saad, que apresenta problemas de alagamentos em vários pontos. Um pequeno córrego contribuinte do Itararé, que delimita o bairro ao sul, foi aproveitado para a formação de uma série de pequenos lagos internos à Praça Vinícius de Moraes (também conhecida como Barão de Pirapama) e a Praça Santos Coimbra. A situação dessas praças nesse pequeno vale é extremamente feliz, pois resguarda as casas do trânsito da Avenida Giovanni Gronchi, dá continuidade aos jardins do Palácio dos Bandeirantes que lhe é vizinho e cria um conjunto de espaços livres agradáveis que garantem a drenagem das águas do vale, desobstruindo e disciplinando seu percurso.



fig 49
Existe um vale entre a Vila Progenitor e o Jardim Guedala com uma extensa área desocupada de aproximadamente 4 hectares. Essa área tem acesso pela Avenida Professor Francisco Marato e é classificada como Zona I. A existência do córrego implica, por lei, a preservação de uma faixa non-aedificandi de 15 m de cada lado do córrego. A destinação da área é incerta, pois não existem córregos abertos em toda a região. Uma das hipóteses futuras é a simples canalização, como realizada em outras áreas conforme mostra a foto abaixo.

Entre a Vila Progenitor e o Jardim Guedala existe um pequeno vale a leste, onde se pode ver ainda descoberto o Córrego Caxingui. Essa área é regulamentada como ZI, mas sua destinação ainda não está definida. Ao seu redor sobrevivem casebres antigos, ocupados por populações de baixa renda, árvores de bom porte e até hortas. A área não é muito grande, cerca de quatro hectares, mas sua situação é privilegiada, complexa e estratégica para a drenagem da região. Esse vale poderá abrigar um condomínio de casas que comprometa sua drenagem, poderá ter seu córrego coberto e canalizado, desaparecendo definitivamente, ou um conjunto de praças e jardins que enriqueçam a paisagem, aproveitando-se da topografia e da presença da água. A decisão estará na mão dos envolvidos com o futuro empreendimento

4.3 Características dos espaços públicos

Devido à alta densidade e à exiguidade dos lotes, as praças e ruas dessa área são bastante utilizadas, vivas e razoavelmente bem mantidas.

4.3.1 Espaços de lazer

Nessa área existem três pequenas praças: Osório Bacchim, Cícero José da Silva e Sto. Antonio do Caxingui. As três são simples, seus gramados são arborizados sem qualquer equipamento ou tratamento especial, contudo são razoavelmente bem mantidas e utilizadas.

4.3.2 Espaços de circulação

As ruas arborizadas e com pouco movimento de carros são apropriadas como espaço de lazer pelas crianças e adolescentes do bairro.

3.5.4 A VILA SÔNIA



fig. 50

A Vila Inah é uma área de alto padrão na vertente oeste do vale da Avenida Jorge João Saad. A Vila Morse é um loteamento proletário situado a oeste. Entre esses bairros existe um córrego que constitui uma verdadeira barreira — ao longo de 1800m temos uma única travessia entre os bairros. O córrego e suas margens são "terra de ninguém", uma sucessão de estreitos terrenos baldios separando os bairros.

1. DELIMITAÇÃO

Área que corresponde à parte do bairro de Vila Sônia, delimitado ao norte pela Avenida Francisco Morato, a leste pela Vila Inah e pelo Córrego Charque Grande a oeste.



fig. 51

Este mesmo córrego, um pouco acima, junto ao Colégio Santo Américo, apresenta uma outra situação. Um conjunto de edifícios está sendo construído praticamente sobre o córrego. Deve-se reparar que durante a obra não é tomado nenhum cuidado para evitar que a terra e o entulho caiam no canal.

2. OS ELEMENTOS NATURAIS

2.1 Morfologia do terreno

O setor é assentado sobre uma colina triangular que se desenvolve ao norte do espigão da Avenida Giovanni Gronchi. A complexa configuração de suas encostas recortadas por córregos, que correm em vales estreitos e íngremes a leste e a oeste, contrasta com a larga e suave encosta que se desenvolve ao norte, descendo para o Córrego Pirajussara.

2.2 Drenagem

O vale a leste é escavado por um afluente do Córrego Itararé, ao passo que o vale a oeste é escavado pelo Córrego do Charque Grande. Esses dois córregos apresentam problemas de drenagem, sendo que ambos são geradores de alagamentos e enchentes.

3. OS ELEMENTOS FABRICADOS

A área foi loteada em 1958. O bairro está consolidado, sendo predominantemente residencial, apresentando um comércio mais forte junto à Avenida Francisco Morato. A tipologia predominante é a de casas geminadas e a verticalização terá dificuldade de se consolidar devido ao pequeno tamanho dos lotes.

Os maiores lotes do bairro, situados no topo da colina, ocupando todo o platô existente, foram preenchidos por grandes empreendimentos com cerca de duas dezenas de torres, sendo o maior e mais sofisticado deles o Quintas do Morumbi. Essa verticalização alterará a estrutura viária, a morfologia e o padrão urbanístico do bairro.

3.1 Sistema viário e vias arteriais x sítio

Existe nesse bairro um conjunto de ruas e praças elegantemente desenhadas para valorizar a cabeceira de um córrego contribuinte do Pirajussara, que de qualquer modo segue canalizado até sua foz.

A área apresenta um sistema viário bastante adequado à morfologia do terreno. Contudo é interessante reparar como os bairros que se sucedem ao longo da Avenida Francisco Morato têm suas tramas viárias interrompidas pelos vários córregos da bacia do Pirajussara. Pela preferência dada às áreas altas para a urbanização, os vales dos córregos acabam sendo ocupados pelos lotes menos valorizados ou permanecem desocupados ou subutilizados. As áreas lindeiras aos córregos, mesmo nos bairros mais consolidados, permanecem com uma ocupação medíocre e desorganizada.

3.2 Vegetação como constituinte morfológica

A área não apresenta vegetação significativa. Os lotes pequenos e estreitos não permitem sua arborização. Entretanto a área contava até pouco tempo com três grandes glebas particulares vazias, onde a vegetação apresentava certo porte. Com a ocupação desses três grandes terrenos, nos anos 90, a vegetação praticamente desapareceu. Apenas o Quintas do Morumbi preservou uma área verde significativa, mais de dois hectares de bosques e jardins.

3.3 Volumetria construída como constituinte morfológica

Como a área anterior, a Vila Progenitor, a Vila Sônia vem passando por um processo de substituição das pequenas casas, mais antigas, por altas torres isoladas ou em conjuntos. Aqui, diferentemente da área anterior, havia grandes glebas desocupadas facilitando esse processo. Com o esgotamento dessas áreas, os investidores deverão acelerar o processo de remembramento de lotes para os novos empreendimentos.

A paisagem do bairro vem passando por uma mudança radical.

4. OS INSTRUMENTOS REGULADORES E O PROCESSO DE URBANIZAÇÃO

4.1 Legislação

A maior parte dessa área é classificada como Z2 pelo zoneamento municipal, uma estreita faixa de Z17 (uso predominantemente residencial, sendo permitido comércio e serviços de âmbito local) faz a transição com a Z1, à leste; e uma pequena área de Z3 possibilitaria a verticalização junto à Avenida Francisco Morato. É interessante salientar que a Z3 permite, para o uso R2.2, um Coeficiente de Aproveitamento (C.A.) de 2,5 e Taxa de Ocupação (T.O.) de 0,6, ao passo que a Z2 tem para o mesmo uso um C.A. de 1,0 e uma T.O. de 0,5; contudo todos os edifícios lançados na área situam-se em Z2. Como o zoneamento não foi capaz de determinar nenhum empreendimento, os empreendedores fizeram seus lançamentos nas áreas que apresentavam melhores localizações e melhores condições fundiárias.

4.2 Mercado

A área classificada como Z3, pelo zoneamento, além da maior facilidade de acesso pela Avenida Francisco Morato e Avenida Eliseu de Almeida, conta também com praças e transporte público. Contudo essa área não é vista pelo mercado imobiliário como extensão do Morumbi, mas ~~assim~~ como área consolidada de classe média e média baixa. A parte sul da área tem acesso mais difícil; contudo, liga-se à Avenida Giovanni Gronchi e pode ser apresentada como parte da área verticalizada existente ao longo dessa avenida, sendo considerada como parte do Morumbi. Daí, o principal empreendimento da área reforçar essa ligação, recebendo o nome "Quintas do Morumbi". O mercado apresenta claro processo de verticalização e elitização, substituindo os antigos padrões edificadas por padrões mais densos e sofisticados.

4.3 Características dos espaços públicos

Nessa área existem duas praças: a Dr. José Oria e a Maria do Céu Correia. Ambas em encostas não muito íngremes, arborizadas e razoavelmente bem cuidadas.

Vale chamar a atenção para a Praça Dr. José Oria, situada na vertente da colina que desce na direção da Avenida Francisco Morato. A implantação dessa praça é bastante interessante. As ruas Joaquim Galvão e Grauca são praticamente paralelas e acompanham as curvas de nível da encosta. A praça liga essas duas ruas, formando como que um anfiteatro ajardinado em suas encostas. Bastante arborizada, a Dr. José Oria acaba por valorizar a entrada do bairro pela Avenida General Francisco Morazan.

fig. 52

A Dr. José Oria é uma pequena praça na Vila Sônia que articula questões de drenagem e paisagísticas. Um anfiteatro de drenagem e reforçado pelo traçado das ruas e entre elas situa-se a praça, assinalando a cabeceira de um pequeno córrego canalizado sob a Rua Francisco Morazan. A praça é bem cuidada e bastante utilizada.



3.5.5. O VALE DO CÓRREGO CHARQUE GRANDE



fig. 53

Esta foto foi tirada em 1989, antes do desastre da Favela Nova República. Pode-se observar o vale tomado por vários núcleos de favelas e suas cabeceiras por aterros e "bota-foras" (áreas de despejo clandestino de entulho). A foto foi tirada de cima de um desses aterros.

1. DELIMITAÇÃO

Essa área é basicamente um vale escavado pelo Córrego Charque Grande, abrigando um conjunto de bairros bastante heterogêneos como a Vila Campo Belo, Jardim Monte Kemel e Jardim Colombo.

2. OS ELEMENTOS NATURAIS

2.1 Morfologia do terreno

O vale do Córrego Charque Grande nasce em um dos pontos mais altos do espigão da Avenida Giovanni Gronchi e corre para o Rio Pirajussara ao norte. Esse vale é bastante regular e delimitado. Suas encostas, com declividades variando entre 10 e 30%, apresentam-se densamente urbanizadas.

A cabeceira do córrego, uma bacia claramente delimitada, é ampla e apresenta declividades maiores, acima de 50%. A área corre risco de deslizamentos.

2.2 Drenagem

O sistema de drenagem é bastante simples, servindo a um único córrego que segue até encontrar o Pirajussara junto ao Hipermercado Makro. O Córrego Charque Grande segue descoberto em toda sua praticamente descoberto, com suas margens servindo como área de despejo de entulho e lixo da vizinhança.



3. OS ELEMENTOS FABRICADOS

Nesse vale encontram-se: grandes equipamentos como o Cemitério do Getsêmani e o Colégio Santo Américo; bairros consolidados de classe média e de baixa renda como o Jardim Monte Kemel e a Vila Campo Belo; algumas áreas desocupadas, apresentando declividades de até 100%, brejos e favelas.

A ocupação desse vale é consequência da expansão das áreas vizinhas. Ao sul, inicia-se a área verticalizada do espigão da Avenida Giovanni Gronchi. Um grupo desses edifícios abre seus terraços e visuais para o vale. Foi justamente em um terreno vizinho a esses edifícios que se formou um grande aterro, uma área de despejo, que ao desmoronar soterrou a Favela Nova República, no fundo do vale, matando vários dos seus moradores. A leste, uma extensa área com cerca de 18 ha e que faz frente para a Avenida Giovanni Gronchi encontra-se tomada por eucaliptos, capões, entulho e barracos sem destinação final definida. Sua declividade e posição permitem descortinar uma visual ampla do vale até seu encontro com o Córrego Pirajussara. A oeste, um outro vale ocupado por ruas e lotes estreitos encontra-se totalmente consolidado, mas não se articula com seu bairro vizinho.

Regional recebeu a denúncia e não agiu

Prefeitura será responsabilizada

Secretaria tinha feito inspeção do local antes do desmoronamento

Prefeitura sabia desde janeiro que favela Nova República poderia ser soterrada

Do Reportagem Local

A Prefeitura de São Paulo a desde o dia 19 de janeiro risco de desabamento do ro onde estava a favela Nova República, no bairro do Morumbi, zona sul. O perigo foi comunicado pela Secretaria da Habitação à Secretaria de Administração Regionais devido a um pequeno deslizamento de terra ocorrido em dezembro.

Até as 10h de ontem, os bombeiros haviam retirado três corpos dos barracos soterrados: a irmã Fernanda Corrêa Dourado, 1 ano, seu irmão Edmilson, 3, e Ricardo Silva Santos, 4, com cinco corpos de crianças, os de uma mesma família, sua localização no início da tarde, mas a remoção estava difícil.

Os irmãos Fernanda e Edmilson estavam dormindo quando o deslizamento começou, às 17h30 aproximadamente, soterrando 32 dos barracos da favela. A Secretaria da Habitação estima que total de 15 crianças e três adultos tenham sido soterrados. bombeiros afirmam que o resgate dos corpos deve durar algumas semanas. Há riscos de novos deslizamentos. técnicos do Instituto de Pesquisas Tecnológicas (IPT)

ONDE OCORREU O DESMORONAMENTO



...do de um prédio anexo à Administração Regional do Barantã para o prédio principal. Ela levanta a hipótese de uma pessoa de outro departamento ter atendido o telefone, embora considere improvável que algum funcionário tenha respondido dessa forma. Maria disse que está de licença médica há duas semanas. A prefeita Luiza Erundina visitou a favela à 1h30 de ontem e disse que houve desmoronamento



Bombeiros retiram terra com o auxílio de uma retroescavadora à procura do corpo de uma criança soterrada na favela Nova República, no bairro do Morumbi

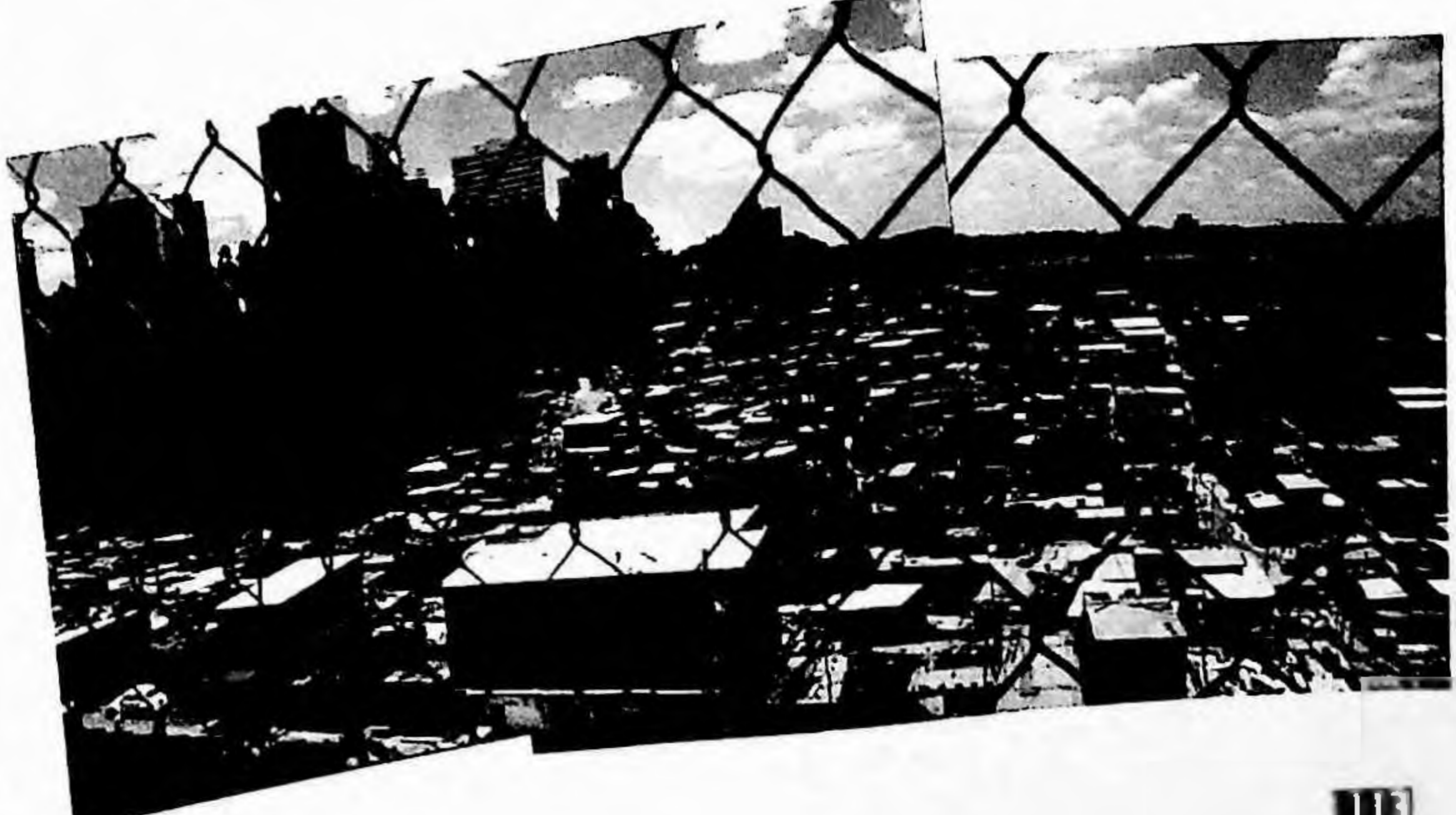
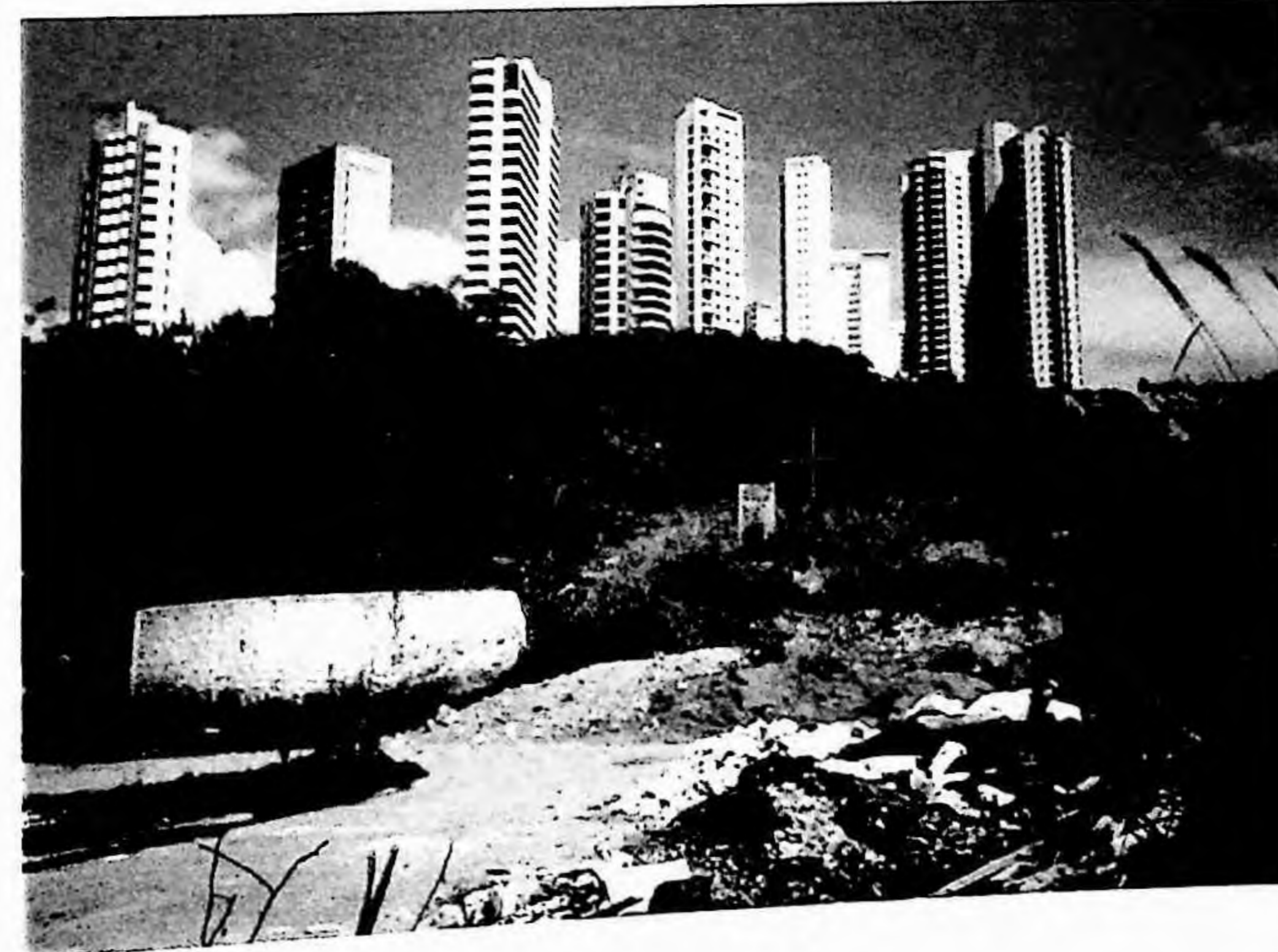
fig. 54

Em 1989, um enorme aterro com cerca de 150 metros de largura e 80 de altura que existia na cabeceira do córrego escorregou, cobrindo cerca de 40 barracos. A Secretaria da Habitação (SEHAB), estimava que 15 crianças e 3 adultos tenham sido soterrados. Foram encontrados 12 corpos, alguns sob mais de 11 metros de terra. A tragédia é um retrato fiel do processo desordenado de urbanização da região. A Prefeitura estava informada sobre o risco desde a gestão anterior, e nada foi feito. Na época, a opinião pública e a imprensa fizeram com que a Prefeitura interditasse vários outros aterros na região, removesse a população remanescente na área e inaugurasse o "Espaço Criança Vila Suzana" no local da tragédia.



fig. 55

Nestas fotos de 1998, pode-se observar o vale tomado pela lixo e pelo mato com o "Espaço Criança Vila Suzana", e muitas outras barracos ocupando a parte alta do vale.



3.1 Sistema viário e vias arteriais x sítio

O traçado do sistema viário é bastante irregular e os vários loteamentos não se articulam. As encostas foram ocupadas por loteamentos distintos, marcados por quadras longas e estreitas, paralelas às curvas de nível. O fundo do vale permanece como uma interrupção na malha viária.

É interessante notar que, em fotos aéreas de 1977 e mapas mais antigos, aparecem ruas de um loteamento sendo aberto na vertente oeste do vale. Essas ruas desapareceram nas fotos aéreas da década de 90, pois foram tomadas pela vegetação rasteira que voltou a cobrir a encosta. Esse grande vazio com tamanho semelhante ao do Cemitério Getsêmani permanece interrompendo drasticamente o sistema viário da região.

3.2 Vegetação como constituinte morfológica

A área não apresenta vegetação significativa. Os lotes pequenos e densamente edificados não favorecem a arborização. Mesmo as ruas e glebas maiores como o Cemitério e os terrenos baldios apresentam vegetação escassa. Vegetação de porte arbóreo foi observada apenas em alguns bosques de eucaliptos na grande gleba vazia na cabeceira do córrego, junto à Avenida Giovanni Gronchi.

É importante salientar que o Cemitério Getsêmani, diferentemente dos cemitérios tradicionais de São Paulo, como o Araçá e o da Consolação, é um cemitério jardim: em lugar de túmulos edificados apresenta-se como um jardim, com placas assinalando os túmulos enterrados. Essa proposta é idêntica à dos dois outros cemitérios da região: o do Morumbi e o da Paz. Contudo, assim como os outros, acabou por empreender grandes movimentos de terra para sua implantação e por ocupar toda a área com jazigos. Observam-se grandes gramados, arbustos e folhagens, mas poucas árvores de porte significativo. Ao se comparar os três cemitérios, pode-se perceber que o da Paz é o que apresenta vegetação de maior porte, enquanto que o Getsêmani tem vegetação de porte médio e o do Morumbi não apresenta qualquer arborização significativa. É curioso observar que a comparação relativa à arborização é inversa à referente a seu tamanho: o Cemitério do Morumbi é maior que o Getsêmani, e este último maior que o da Paz. Poder-se-ia esperar que os cemitérios de porte maior pudessem apresentar vegetação mais abundante, além de empreender movimentos de terra relativamente menores.

3.3 Volumetria construída como constituinte morfológica

A área apresenta o mesmo processo de substituição de casas antigas por edifícios mais elitizados que as áreas anteriormente descritas. Aqui, como nas áreas anteriores, os terrenos que vêm sofrendo esse processo são aqueles mais próximos às áreas "nobres" do Morumbi.

A diferença notável entre essa área e as demais é que nesse caso está-se tratando de um vale. As encostas do córrego estão sendo ocupadas por torres de apartamentos, condomínios e favelas. Todas as ocupações desrespeitam qualquer consideração ao sistema de drenagem e tratam o córrego como um esgoto a céu aberto, despejando nele entulho, terra e águas servidas em suas margens.

4. OS INSTRUMENTOS REGULADORES E O PROCESSO DE URBANIZAÇÃO

4.1 Legislação

Esse vale é integralmente classificado como Z2 para o zoneamento municipal. É curioso notar a grande diversidade funcional e tipológica em uma área regulamentada como uma única zona. O Cemitério Getsêmani, o Colégio Santo Américo, condomínios horizontais e verticais, sobrados geminados e favelas situadas em encostas ou fundos de vale, tudo é parte da mesma Zona 2.

4.2 Mercado

A área abriga uma das maiores reservas de terrenos da região da Avenida Giovanni Gronchi, que certamente acabará por ser ocupada pelos mesmos padrões adotados nas encostas dessa avenida. Contudo, até o fim da década de 90, as favelas e sobradinhos parecem ser ainda uma barreira à sua ocupação.

4.3 Características dos espaços públicos

Nessa área, tanto as ruas como as praças são um retrato do abandono dos espaços públicos urbanos de São Paulo.

O córrego corre a céu aberto, mas ora se encontra no fundo de lotes que lhe dão as costas, fazendo com que ora escoe em uma calha de muros, ora corra ao lado de ruas e espaços livres públicos, possibilitando sua visualização. Nos trechos em que o córrego é margeado por praças e jardins públicos, observa-se um grande volume de entulho, móveis velhos e lixo, o que denuncia o total descuido desses espaços pelo poder público e mesmo pela população da área.



Fig. 54

O Córrego Itararé nasce junto ao Cemitério Getsêmani e percorre cerca de 2000m. até encontrar-se como Córrego Pirajussara, sob a Avenida Eliseu de Almeida. Nesse trajeto, o córrego mostra, em suas margens os problemas relativos aos espaços livres: em seu primeiro trecho o Itararé passa entre terrenos baldios e o Cemitério, apresentando entulho e lixo lançados diretamente dentro do canal; no segundo trecho existe uma praça em sua margem esquerda e em sua margem direita, parte da praça foi ocupada por barracos; no trecho seguinte existem casas, sobrados geminados de bom padrão voltados para uma praça às margens do Córrego, observando-se ainda lixo e entulho despejados em suas margens; no trecho antes de cruzar a Avenida Francisco Morato, o Itararé corre nos fundos dos sobrados, entre paredões de edículas e muros altos. Nessa faixa estreita entre muros formou-se uma favela sobre palafitas, um cenário impressionante. Em seu trecho final o córrego passa por grandes terrenos, um supermercado e uma indústria.

A Avenida Frei Macário S. João não tem saída e corre ao lado do Cemitério Getsêmani, paralela ao Córrego Charque Grande. No seu fim, fica a placa colocada pela Prefeitura em memória das crianças mortas pelo desmoronamento da encosta em que ficava a Favela Nova República. O terreno compreendido pela favela permanece desocupado, porém tomado pelo mato e pelo entulho. O que chama a atenção de quem percorre essa avenida é a grande quantidade de entulho, distribuída pelos 400 metros de sua extensão de modo uniforme, tomando metade da pista e invadindo parte do leito córrego.

Outra situação peculiar ocorre em um trecho do rio que corre no fundo de lotes de sobrados geminados. Esses sobrados colocaram suas edículas no limite do córrego que passou a correr entre altos paredões cegos. Inúmeros canos despejam águas pluviais e servidas diretamente no córrego. Com o tempo, uma favela em palafita instalou-se nesse estreito corredor, praticamente cobrindo o córrego, edificando-se junto aos dois paredões e resguardando apenas a passagem dos canos. Essa situação excepcional denuncia a desimportância dada aos córregos e rios urbanos paulistanos e as situações absurdas decorrentes desse descuido.

3.5.6. O VALE DA AVENIDA GUILHERME DUMONT VILLARES

1. DELIMITAÇÃO

Uma área que inclui diferentes loteamentos como Jardim Londrina, Lar São Paulo, Jardim Taboão, Jardim Caboré, Super Quadra Morumbi, Vila Suzana e importantes referenciais do bairro como o Portal do Morumbi e o Cemitério da Paz. Uma área de transição entre os bairros marginais à Avenida Francisco Morato, que ainda têm contato direto com as áreas elitizadas e elitizáveis do Morumbi e da Avenida Giovani Gronchi, e o início da Estrada do Campo Limpo, com seus bairros proletários e pobres.

2. OS ELEMENTOS NATURAIS

2.1 Morfologia do terreno

Um vale paralelo e com porte semelhante ao anteriormente descrito, contudo com configuração completamente diversa. Esse vale exhibe encostas muito íngremes, com desenho recortado e complexo, apresentando declividades superiores a 50% e uma larga área plana, baixa e alagável em seu fundo.

2.2 Drenagem

O sistema de drenagem contribui com o riacho que deságua no Córrego Pirajussara, que se apresenta em processo de assoreamento devido à ocupação de suas cabeceiras. Na confluência da Rua Mal. Hastinfilo de Moura com a Avenida Dr. Guilherme Dumont Villares, um dos principais cruzamentos de toda a região, é comum o alagamento das pistas.

A quantidade de terrenos totalmente expostos à erosão é tão grande que, nos dias de chuva, a água que corre pelas guias das ruas é vermelha como a terra que carrega. Os bueiros freqüentemente entopem. A prefeitura é acionada inúmeras vezes para resolver o problema das enchentes localizadas que ocorrem em vários pontos baixos da vale, devido ao assoreamento da rede de drenagem instalada.

O córrego, que corre entre a Avenida Guilherme D. Villares e a Rua Luis Migliano, ainda alaga suas margens tomadas por brejos em acelerado processo de aterramento. Entre essas duas avenidas há edificações que poderão comprometer, com o tempo, a drenagem da área, a "Represa de Garagens" que abordada mais adiante.

fig 57

Estas fotos retratam os mesmos locais em 1989 e 1998. 9 anos de diferença.

Ainda existem grandes espaços desocupados, mas a área já se mostra bastante diferente, vários edifícios foram levantados. Os grandes aterros fotografados em 1989 apresentam-se parcialmente erodidos, outros cobertos por alguma vegetação; bosques foram derrubados, outros cresceram, a paisagem alterou-se. A volta aos mesmos locais confirmou as expectativas iniciais, de que os novos edifícios bloqueariam a insolação e as visuais dos precedentes.

3. OS ELEMENTOS FABRICADOS

Encontra-se nesse vale, e ao longo da Avenida Guilherme Dumont Villares, toda sorte de usos e tipologias urbanas. A vertente oeste do vale é ocupada por bairros proletários, com lotes pequenos e casinhas geminadas, como a Super quadra Morumbi e o Jardim das Palmas.

Foram observados na mesma zona loteamentos para a classe alta, com casas isoladas, praticamente desocupados, e outros, mais antigos, bastante consolidados; grandes glebas vazias, já terraplenadas, com o terreno exposto à erosão, aguardando o momento oportuno para o lançamento do empreendimento; edifícios construídos ao lado de altos paredões de terra, registros dos enormes cortes e desmontes de morros empreendidos na área.



3.1 Sistema viário e vias arteriais x sítio

O traçado do sistema viário é bastante irregular e heterogêneo. Os loteamentos da vertente leste, mais acidentada e complexa, possuem um sistema viário com desenho sinuoso acompanhando a topografia; a vertente oeste é mais suave e os loteamentos mais regulares.

O principal aspecto relativo ao sistema viário são as duas vias arteriais da área, a Rua Doutor Luís Migliano e a Avenida Dr. Guilherme Dumont Villares. Essas duas vias seguem praticamente paralelas por cerca de 2 Km, distando cerca de 250 metros entre si, e fazem a ligação entre a Avenida Giovanni Gronchi e a Avenida Francisco Morato. Essa situação é bastante representativa das características da área, pois o que separa as duas avenidas são os elementos naturais: os penhascos e o córrego. No momento de maior diferença de nível, a Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares chega a ficar cerca de trinta metros mais alta que a Rua Doutor Luís Migliano.

Essas encostas são bastante presentes na paisagem da área. Os taludes encimados por andares de garagens que servem de base para as torres de apartamentos acabam dramatizando os contrastes do relevo, sem qualquer qualidade ou mérito no conjunto gerado. A paisagem resultante é um amontoado de erros urbanísticos e aberrações paisagísticas.

3.2 Vegetação como constituinte morfológica

A área não apresenta vegetação significativa, exceto dentro do Condomínio Portal do Morumbi e da Escola Nossa Senhora do Morumbi que, por serem vizinhos, chegam a formar uma das mais significativas áreas de bosques de toda a região. As avenidas e as ruas da área não apresentam arborização significativa e mesmo os lotes maiores, ocupados por conjuntos de edifícios de apartamentos, não podem ser descritos como arborizados. As grandes movimentações de terra, aterros e cortes realizados na área podem explicar a derrubada indiscriminada de toda a vegetação que existia anteriormente e a demora na sua recuperação. Em uma foto aérea de 1974, toda a região já estava loteada e desmatada, embora desocupada, sendo que apenas o Portal do Morumbi já denunciava a vocação da área.

Um aspecto importante para a descrição da vegetação da área é o Cemitério da Paz. Esse cemitério é mais arborizado que os demais cemitérios da região (do Morumbi e Getsêmani); contudo, não se pode dizer que ele seja um bosque. Como os demais, o Cemitério da Paz passou por significativo movimento de terraplanagem e acabou por apresentar áreas gramadas, arbustos e folhagens, embora as árvores de maior porte sejam poucas.

3.3 Volumetria construída como constituinte morfológica

O vale abriga diferentes padrões e tipologias, espelhando seu processo de urbanização. Bairros de ocupação mais recente, como o Lar São Paulo e a Vila Suzana, apresentam casas de alto padrão; já o Jardim das Palmas, o Jardim Taboão, o Jardim Londrina e a Superquadra Morumbi, de ocupação mais antiga, podem ser considerados de padrão médio. Contudo em todos esses bairros observa-se que o processo de verticalização seguiu o padrão das edificações existentes. Na Superquadra a verticalização é de padrão médio; na Vila Suzana, de alto padrão.

Aos poucos a área está sendo verticalizada e perdendo o aspecto de urbanização recente e incompleta que apresentava até o início dos anos 90.

4. OS INSTRUMENTOS REGULADORES E O PROCESSO DE URBANIZAÇÃO

4.1 Legislação

Todos esses loteamentos com situações fundiárias e padrões edificados tão diversos, em sítios tão contrastantes, constituem uma única zona para a legislação vigente, pois todo o vale é classificado como Z2. Alguns desses bairros parecem ser Z1, como o Lar São Paulo e parte da Vila Suzana.

4.2 Mercado

Foi nessa área que se iniciou o processo de verticalização da região do Morumbi, com o Portal do Morumbi, em 1974. Toda a sua ocupação é consequência desse empreendimento. Basta saber que em 1973 o metro quadrado de terreno custava Cr\$ 50,00 e que no ano seguinte passou a custar Cr\$ 500,00⁹⁹. Contudo nem toda verticalização observada procura atender às classes altas, encontrando-se, também, condomínios verticais e horizontais de classe média e média baixa.

⁹⁹ALMEIDA, Elsiene R., op. cit., 1975.



fig 58

O Portal do Morumbi é um bom exemplo das possibilidades projetuais e urbanísticas que o modelo da torre isolada permite quando se dispõe de uma grande gleba. O condomínio, lançado em 1977, foi o primeiro empreendimento vertical a oeste do Rio Pinheiros. O Portal é um conjunto de 14 torres de apartamentos dispostas em um terreno de mais de 125 mil m². A distância entre as torres garante a insolação e as visuais desobstruídas, a área de terreno livre de subsolos permitiu a manutenção dos bosques de eucaliptos existentes e a sua gradual substituição por bosques heterogêneos de vegetação nativa. Os moradores dispõem de um verdadeiro clube e de áreas verdejantes para recreação.



A área permanece como uma das maiores reservas de terrenos para a verticalização de alto padrão. Sua ligação direta com a Avenida Giovani Gronchi e a acessibilidade facilitada pela Avenida Francisco Morato tornam-na bastante valorizada, alvo de grande número de lançamentos imobiliários.

4.3 Características dos espaços públicos

Como na área anteriormente descrita, essa também apresenta ruas e praças mal cuidadas, retratando o abandono dos espaços públicos paulistanos.

Praças, como a Doutor Eurydes Luz Angeline, existem apenas no papel e nas placas, nada mais são do que terrenos baldios tomados por mato ou áreas de despejo de lixo. As duas principais vias em vários trechos não apresentam sequer calçadas, já que alguns empreendimentos, quando são lançados, tratam temporariamente os barrancos e as calçadas junto ao estande de vendas e os abandonam logo depois do início das obras.

Várias das ruas de menor movimento da região são verdadeiras áreas de despejo de lixo e entulho.

→ 3.5.7 O ESPIGÃO DA AVENIDA GIOVANI GRONCHI

1. DELIMITAÇÃO

Essa sub-área abrange a área verticalizada do espigão dominado pela Avenida Giovani Gronchi, da Rua Dr. Francisco de Carvalho até o encontro com a Avenida Dr. Guilherme Dumont Vilares.

2. OS ELEMENTOS NATURAIS

2.1 Morfologia do terreno

O espigão da Avenida Giovani Gronchi atinge algumas das cotas mais altas da região, quase 850 metros acima do nível do mar. Essas áreas altas têm larguras variadas: em alguns momentos são bastante estreitas e logo se precipitam tanto a leste quanto a oeste com declividades muito acentuadas, formando, em alguns momentos, verdadeiros paredões e precipícios. Como o espigão não conserva a mesma cota e alinhamento, a avenida acaba serpenteando ao ritmo das várias subidas e descidas sucessivas.

2.2 Drenagem

O espigão divide os vários sistemas de drenagem da região. Em suas encostas íngremes nascem os córregos que contribuem com o Córrego Pirajussara, ao norte; com o Ribeirão do Morro do S, ao sul; e com o Rio Pinheiros, a leste. Esses sistemas acabam por destacar o espigão do conjunto de morros que se sucedem a oeste da Região Metropolitana de São Paulo.

3. OS ELEMENTOS FABRICADOS

Essa sub-área é caracterizada por duas tipologias básicas: os condomínios verticais e horizontais; ambos marcados por construções isoladas, com a torre de apartamentos ou a casa.

Os condomínios verticais encastelam-se preferencialmente nos pontos mais altos da Avenida Giovanni Gronchi; os horizontais, em suas encostas.



fig 59

A Avenida Giovanni Gronchi é uma avenida de cumeeira, percorre um espigão quase sempre pela sua linha mais alta. Ao longo de toda a Avenida observam-se torres de apartamentos e serviços (escolas, lanchonetes, academias de ginástica, concessionárias de automóveis) voltados para seus moradores, conforme se vê nesta foto.

fig 60

Na vertente leste das colinas os edifícios da Avenida Giovanni Gronchi voltam-se para a Favela do Paraisópolis. A insolação (face nascente) e as visuais do vale do Rio Pinheiros condicionam a orientação dos terraços, piscinas e amplas janelas para o vale tomado pela favela. Se dos pontos altos a visão da favela é inevitável, para quem percorre a avenida a Favela pode passar despercebida. As construções e os terrenos vazios são murados de forma a dificultar a visualização do vale e de seus moradores.



3.1 Sistema viário e vias arteriais x sítio

A Avenida Giovani Gronchi foi aberta em 1962, mas até 1975 não passava de uma ligação entre o Morumbi e a Estrada de Itapevicirica. Em uma área na qual o sistema viário é configurado radialmente para dar acesso ao Centro de São Paulo, a Avenida Giovani Gronchi é uma rara exceção, fazendo a ligação norte-sul. Ao norte a Avenida tem sua cota mais baixa - 740m. de altitude - na Praça Roberto Gomes Pedrosa, uma rotatória em frente ao Estádio Cícero Pompeu de Toledo. A partir desse ponto inicia uma longa subida até atingir a cota 840m. acima do nível do mar, mais de 100m. de subida; depois, ao sul, a Avenida volta a descer até a mesma cota inicial.

Poucas travessas cruzam a Avenida Giovani Gronchi, muito poucas a encontram perpendicularmente, uma vez que as encostas íngremes do espigão geram ruas de traçado sinuoso paralelas às curvas de nível. A Rua Dr. Francisco Tomás de Carvalho, que faz a ligação entre a Avenida Giovani Gronchi e a Avenida Morumbi, ilustra as conseqüências de enfrentar essas encostas, pois sua ladeira chega a apresentar mais de 30% de declividade, descendo até cruzar o Córrego Itararé, onde apresenta problemas de enchentes freqüentes.

3.2 Vegetação como constituinte morfológica

A área contava com vários bosques de eucaliptos até os anos 70, mas sua rápida ocupação nas décadas seguintes acabou por eliminar a maior parte desses bosques. Remanescem eucaliptos nos rincões e encostas mais íngremes e ainda desocupadas.

O conjunto de vegetação mais significativo situa-se dentro do lote do Colégio Nossa Senhora do Morumbi e na parte alta do Portal do Morumbi, que lhe é vizinho. Pela existência desse conjunto, as Ruas Prof. José Horácio Meirelles Teixeira, Mal. Hastinfilo de Moura e, especialmente, a Rua São Pedro Fourier acabam sendo exceções na área, por serem configuradas pela exuberante vegetação.

A Avenida Giovani Gronchi não apresenta arborização significativa em suas calçadas.

3.3 Volumetria construída como constituinte morfológica

A topografia do espigão onde se assenta a Avenida Giovani Gronchi é bastante irregular e complexa, apresentando vários pontos altos que se sucedem com dimensões e configurações diferentes. Os edifícios lançados ao longo dessa avenida foram implantados preferencialmente às cotas mais altas. Assim cada colina mais elevada acaba sendo marcada por uma coleção de torres mais próximas umas das outras.

Nessa busca pelos pontos mais altos, alguns edifícios implantam-se em cotas ainda mais altas que as da Avenida. Cerca de 15 torres implantam-se numa colina ao norte do Colégio Nossa Senhora do Morumbi. Pela posição e altura, esses edifícios desfrutam de visuais privilegiadas da região do Morumbi, do Vale do Rio Pinheiros e do Espigão da Avenida Paulista. A parte da Avenida Giovani Gronchi que passa ao lado dessa colina é marcada pelos andares cegos das garagens em "subsolo", que comparecem como edifícios alinhados com as estreitas calçadas, escondendo as torres quase imperceptíveis para quem passa pela avenida.



Fig. 61

A preferência pelas cotas mais altas faz com que os edifícios construídos em terrenos em declive normalmente implantem suas lajes (o térreo para a lei) nas cotas mais altas. As encostas, sejam ocupadas por condomínios horizontais, matas ou favelas, recebem o mesmo tratamento de "fundos". Estruturas e volumes de garagens sem qualquer cuidado construtivo ou estético sombreiam e agredem visualmente as áreas mais baixas.

3.3.1 Residências

Existem dois tipos de residências na área da Avenida Giovanni Gronchi: casas construídas até o início dos anos 80 e a partir de meados da década de 80.

O primeiro tipo refere-se às residências construídas até o início dos anos 80, quando o processo de verticalização ainda não estava consolidado, e que remanescem em áreas da Vila Suzana, Paraisópolis e Jardim Ampliação. Apesar do nível de violência e do número de assaltos a residências ter declinado na área, ainda se observam muros altos e visíveis sistemas de segurança, pois essas casas mantêm seu uso residencial; contudo, pela localização e por contarem com lotes relativamente generosos, podem ser demolidas para a construção de torres de apartamentos.

Fig. 62
Até os anos 70, ainda foram construídas casas na Vila Suzana ou no Jardim Ampliação, mesmo sendo Z2 (como toda a área da Avenida Giovanni Gronchi). Com o aumento dos casos de assaltos às residências, e a mudança de vocação da área (pela verticalização) praticamente não foram construídas casas na área durante a década de 80. A partir do início dos anos 90, as casas voltaram a ser construídas só que agora em condomínios fechados. Vários condomínios horizontais oferecendo as "mesmas vantagens" dos edifícios, como "segurança" e equipamentos (piscinas, salões de festas, play grounds, etc.), têm sido implantados nas encostas e nos terrenos mais baixos e menos valorizados.



O segundo tipo são os condomínios horizontais construídos a partir de meados dos anos 80, os condomínios horizontais. As encostas a leste do espigão têm apresentado vários desses condomínios, especialmente em suas cotas mais baixas. A vizinhança desses condomínios com as torres implantadas em cotas mais altas acaba por reforçar de modo interessante a topografia da paisagem. A orientação norte-sul dos vales paralelos à Avenida Giovanni Gronchi acaba por garantir insolação para os condomínios, mesmo quando vizinhos de outras torres, independentemente das vertentes em que se implantem.

3.3.2 Edifícios de apartamentos

Os edifícios implantados na área comprovam a preferência e a valorização dos sítios mais altos.

É perceptível que os apartamentos de padrão mais simples implantam-se nas cotas mais baixas, junto aos fundos de vale.

Esses edifícios adotam uma única solução para implantarem-se nas encostas íngremes do espigão: lajes no nível de acesso e vários andares de garagens sob elas criam um "pedestal" para que a torre se implante. Esses andares de garagens e a estrutura que os sustenta acabam predominando na paisagem de várias das ruas da região.

4. OS INSTRUMENTOS REGULADORES E O PROCESSO DE URBANIZAÇÃO

4.1 Legislação

Praticamente toda a região da Avenida Giovanni Gronchi é classificada como Z2. Apenas a própria Avenida apresenta uma classificação diferente, Z8CR4 (usos diversos de acordo com a zona de uso lindeira ao corredor). Desse modo, sua Taxa de Ocupação, seu Coeficiente de Aproveitamento e seus Recuos são os mesmos da Z2, apenas alguns usos são regulamentados de modo diverso, mais restritivamente.

4.2 Mercado

Os primeiros edifícios lançados na região da Avenida apresentavam uma alternativa para a elite que vinha se instalando na região do Morumbi que, temendo os assaltos e os custos altos de manutenção das casas nas Z1, acabaram optando pelos espaçosos apartamentos com grandes áreas de recreação coletiva.

Esses equipamentos condominiais tornaram-se os principais atrativos para o mercado que, ao encontrar terrenos maiores e mais baratos que no resto da cidade, podia ainda dispor de piscinas, quadras esportivas, etc. Outra possibilidade que se abriu foi a de incorporar a essa região segmentos de mercado menos elitizados.

Os primeiros edifícios foram implantados nos pontos altos da Avenida, ainda nos anos 70, e oferecem apartamentos de padrão mais alto. Nos anos 80, a região manteve-se como uma das áreas que recebeu parte significativa dos investimentos do mercado imobiliário; contudo passou a atender um mercado mais diferenciado, desde as classes altas (apartamentos que custam mais de R\$ 1.000.000,00) até as classes médias baixas (apartamentos que custam cerca de R\$ 50.000,00).



fig 63

O mercado imobiliário da área da Avenida Giovanni Gronchi atende diferentes faixas de renda: existem edifícios de padrão médio e também muito sofisticados. Nas áreas de meia encosta é mais comum implantarem-se os edifícios de padrão médio. Mesmo nessas áreas de declividade menor é frequente observarem-se grandes movimentos de terra, cortes e aterros, como os que aparecem nestas fotos.



A Avenida também vem apresentando um incremento visível em comércio e serviços. Restaurantes, lanchonetes, padarias, academias de ginástica vêm se instalando ao lado dos já tradicionais colégios da região.

4.3 Características dos espaços públicos

A Avenida não passa de um eixo de circulação sem qualquer caráter ou qualidade urbanística. As calçadas são estreitas e junto aos terrenos vazios desaparecem. A arborização, quando existe, é incipiente. Quem passa pela Avenida não verá os edifícios: o que se observa são apenas as enormes garagens edificadas praticamente no alinhamento dos lotes e os altos muros de arrimo e de proteção dos lotes. O comércio serve aos usuários do automóvel e depende dos estacionamentos para funcionar. Esses estacionamentos contribuem para a fragmentação das calçadas.

fig 64

A Praça Crescida Ambuba, como muitas outras na área, não passa de um terreno abandonado às iniciativas e cuidados individuais. Normalmente esses espaços são cuidados pela incorporadora que lança algum empreendimento próximo. É comum observar-se junto dos estandes de vendas algum cuidado de jardinagem nos espaços públicos próximos, para melhorar o aspecto de vizinhança. Depois, quando os moradores já ocupam o edifício, de vez em quando ocorrem iniciativas de jardinagem ou limpeza de "praças".





fig 65

A Praça Da Alexandra Massad é outro exemplo do uso e tratamento dos espaços livres públicos na região. A rua em que se localiza não é usada por pedestre algum, assim como a praça, que não passa de um terreno vazio, ocupado por uma banca de jornal. Como pode ser visto na foto, recentemente a Prefeitura plantou algumas

árvores.

Um dos principais atrativos explorados pelo mercado imobiliário para a valorização dos empreendimentos na região são as visuais que se descortinam dos pontos mais altos. Contudo essas belas visuais são reservadas aos moradores dos edifícios, pois os terrenos ainda desocupados estão murados, tanto para protegê-los de invasores, quanto para "esconder" a Favela do Paraisópolis situada paralela à Avenida, no fundo do vale do Córrego Itararé.

As encostas que caem para leste, na direção da Favela do Paraisópolis, compõem as paisagens mais contrastantes e dramáticas de toda a região; altos e sofisticados edifícios voltam seus terraços para melhores vistas (da avenida Paulista ao longe por exemplo) e insolação, o que acaba colocando piscinas e decks debruçados sobre um vale de barracos e casebres pobres.

As ruas paralelas e as transversais à Avenida Giovanni Gronchi são mais tranqüilas, especialmente as que caem para a vertente oeste, oposta à Favela do Paraisópolis. Mas mesmo essas ruas são prejudicadas pelos volumes de garagens dos edifícios situados em terrenos em active.



3.5.8 A FAVELA DE PARAISÓPOLIS

1. DELIMITAÇÃO

Adotou-se como limite dessa sub-área os limites atuais da Favela do Paraisópolis, que já não se restringe ao antigo loteamento, mas que abrange terrenos e áreas lindeiras recentemente invadidas.



fig. 66

A Favela do Paraisópolis é a maior de toda a região Oeste de São Paulo, e a segunda maior da metrópole paulistana, perdendo apenas para a Favela do Heliópolis. Paraisópolis implanta-se em um vale no centro da região do Morumbi, entre a Avenida Giovanni Gronchi, a Avenida Morumbi e o Cemitério do Morumbi.



2. OS ELEMENTOS NATURAIS

2.1 Morfologia do terreno

O vale do Córrego Itararé, que corre no sentido sul-norte, separa os espigões das Avenidas Giovani Gronchi e Morumbi, abrigando em sua parte alta a Favela do Paraisópolis. Esse vale apresenta uma larga faixa com as áreas de declividade mais suave de toda a região.

O vale não é simétrico, as vertentes do Espigão da Avenida Giovani Gronchi, a oeste, são mais íngremes, ao passo que as vertentes do Espigão da Avenida Morumbi, a leste, são mais suaves e recortadas.

2.2 Drenagem

O Córrego Itararé não está canalizado na área da Favela do Paraisópolis. Uma série de córregos menores e talvegues convergem para esse vale que desce suavemente de cotas superiores a 760 metros até 725 metros quando encontra o Córrego Pirajussara. Nesse trajeto, parte do córrego é canalizada, um trecho segue sob o estádio e a área do São Paulo Futebol Clube, parte passa ao lado do Colégio Visconde de Porto Seguro e o final está canalizado sob a Avenida Jorge João Saad e Avenida do Imigrante Japonês.

Em vários pontos observa-se que o córrego é alvo do despejo de esgoto e entulho provenientes tanto da população da Favela do Paraisópolis quanto dos demais moradores da região.

3. OS ELEMENTOS FABRICADOS

Loteada nos anos 50, essa zona foi um dos primeiros loteamentos da área. Seu fracasso comercial deixou-a abandonada por anos. Aos poucos foi invadida e é hoje a principal favela da área, com uma população estimada em 25.000 pessoas.

Parte da região denominada favela pode ser entendida como um bairro pobre, pois existe em grande parte da área o predomínio de casas de alvenaria, algumas delas revestidas. Apenas nas áreas de ocupação mais recente e precária os harracos de madeira são maioria.



fig. 67

A Favela tem um sistema viário relativamente bem organizado, remanescente do loteamento fracassado da área. Suas ruas articulam-se com o sistema viário das áreas vizinhas, permitindo que seus moradores acessem essas áreas. Apesar disso, a Favela do Paraisópolis é um elemento desarticulador do sistema viário da região, suas ruas de terra batida são o território de seus moradores. A Rua Rudolf Lotze, que aparece no eixo da foto, ligaria a área da Avenida Giovani Gronchi com a área da Avenida Morumbi.

3.1 Sistema viário e vias arteriais x sitio

O loteamento estabelecia uma malha ortogonal, independente da morfologia do terreno, que se mantém até hoje com guias e iluminação pública, mas ainda sem asfalto. Contudo, pela topografia pouco acidentada, o traçado ortogonal das ruas só apresenta problemas junto as encostas da Avenida Giovanni Gronchi.

3.2 Vegetação como constituinte morfológica



fig. 68

A Rua Pasquale Gallupi começa na Avenida Giovanni Gronchi e segue em linha reta por toda a extensão da Favela. É interessante notar que essa favela segue padrões em alguns aspectos melhores que outras favelas da cidade e mesmo da região. Sua topografia é relativamente plana (bem mais suave que das áreas vizinhas), drenada e a salvo de enchentes. Os lotes são relativamente generosos e ponto de existem árvores de bom porte. A área é servida por linhas de ônibus, escolas e creches.

A vegetação não é significativa na área. A foto aérea de 1974 já mostrava a área ocupada hoje pela favela como desmatada. Se existia algum bosque anterior, certamente foi derrubado quando da implantação do loteamento.

A favela com seus pequenos lotes, arruamento precário e poucos espaços livres não apresenta condições para desenvolvimento de vegetação significativa.

3.3 Volumetria construída como constituinte morfológica

Quem se debruça sobre o vale aprecia uma sucessão de telhados de fibrocimento cobrindo barracos e pequenas casas assobradadas. O pequeno porte das edificações facilita a visualização do vale e suas encostas. O contraste entre o porte dessas construções e o dos edifícios que se implantam no topo do espigão da Avenida Giovanni Gronchi é acentuado pela topografia.

4. OS INSTRUMENTOS REGULADORES E O PROCESSO DE URBANIZAÇÃO

4.1 Legislação

A área da favela foi classificada como Z8-029, pela resolução SEMPLA e Comissão Normativa de Legislação Urbanística e CNLU/025/92 e já foi alvo de uma série de propostas de reurbanização ou simples remoção, permanecendo à mercê dos interesses políticos e econômicos.

Desse modo, a área está "congelada". Atualmente, sua destinação depende de alteração de lei que dê os parâmetros legais para o mercado imobiliário.

4.2 Mercado

O vale está no centro da região conhecida como Morumbi, entre áreas que apresentam diferentes tipologias, diferentes graus de consolidação da ocupação, todas elas muito valorizadas.



fig. 62

A Favela está no centro da Morumbi. Ao se percorrer a região depara-se com ela em vários pontos, por ruas diferentes. As ruas de várias áreas "terminam" na Favela

O vale e sua favela acabam por dividir os dois "Morumbis": o "Morumbi" das casas e palacetes das ZI e o "Morumbi" das torres de apartamentos da região da Avenida Giovanni Gronchi e da Vila Andrade, gerando uma grande interrupção no já desarticulado sistema viário da região, o que agrava os estrangulamentos viários existentes.

A Favela do Paraisópolis ocupa uma área de cerca de 6.000.000 m², desvalorizando as regiões que a rodeiam, que totalizam uma área equivalente à da favela.

Esse vale já foi alvo de várias propostas de regularização fundiária, mas seu destino ainda é incerto. Existe um processo em andamento na Justiça em prol de inúmeros herdeiros e moradores que reivindicam usucapião dos terrenos. Esse processo está sendo acompanhado com grande interesse por vários grupos de investidores.

4.3 Características dos espaços públicos

Existem na área da favela alguns espaços coletivos e dois grandes campos de futebol. Não se tem informação se esses espaços são públicos ou se existe alguma área interna à favela considerada pública sob o ponto de vista legal.

As ruas existentes, em sua maioria, não são pavimentadas, não se distinguem calçadas de leitos carroçáveis, não existe arborização ou qualquer cuidado urbanístico com esses espaços.

3.5.9 O REAL PARQUE

1. DELIMITAÇÃO

Essa região é delimitada por três parâmetros coincidentes: o traçado viário bastante desarticulado das áreas que lhe são vizinhas; o zoneamento, que classifica a região como Z13, Z17 e Z2, cercada por áreas de Z1 por todos os lados; a configuração do sítio, caracterizado por um grotão da encosta leste do Espigão da Avenida Morumbi claramente delimitado por esta última e pelo Rio Pinheiros.

2. OS ELEMENTOS NATURAIS

2.1 Morfologia do terreno

O espigão da Avenida Morumbi é escavado por uma série de talwegues e vales curtos pela vertente oeste, ao longo do vale do Rio Pinheiros. Nessa sub-área, as encostas íngremes das vertentes formam como que uma "bacia", um vale que se estreita antes de encontrar o Rio Pinheiros.

As declividades médias chegam a 30%, sendo que as encostas para o lado do Rio Pinheiros, ocupadas por favelas ou desocupadas, atingem declividades de até 100%.



Fig. 70

O Real Parque ocupa dois pequenos vales que descem das colinas da Avenida Morumbi para o vale do Rio Pinheiros. As encostas que se voltam para leste são parcialmente ocupadas por favelas. As áreas baixas, sujeitas a alagamentos, foram as últimas a serem ocupadas.

2.2 Drenagem

A área apresenta problemas de drenagem e pontos sujeitos a enchentes. As áreas baixas são muito planas e tiveram que sofrer sucessivos aterramentos por serem brejosas.

Existe um córrego canalizado sob a Rua Dauro Cavallaro que contribui com uma série de tanques, aproveitados nos serviços de desassoreamento do Rio Pinheiros.

O traçado viário contribui para o agravamento das condições de drenagem. As ruas íngremes aceleram a descida das águas pelas encostas até as ruas planas e baixas do fundo do grotão. Sem condições de escoar a água que recebe, a Avenida Duquesa de Goiás apresenta vários pontos de alagamento freqüente.

3. OS ELEMENTOS FABRICADOS

Esse é um bairro de ocupação mais antiga de padrão médio e médio baixo, apresentando sobradinhos geminados, comércio local e lotes pequenos. O primeiro edifício foi construído em 1977 e em 15 anos a área já estava consolidada como um bolsão verticalizado e valorizado da região. Com os terrenos vagos escasseando e os valores do terreno aumentando, várias casas têm sido demolidas e seus terrenos remembrados para a construção de torres de apartamentos.



fig. 71

Esta área já era parcialmente ocupada por casas geminadas e populares quando foi iniciado o processo de verticalização. Aqui, diferentemente das demais áreas, a verticalização se dá substituindo terrenos já edificados

3.1 Sistema viário e vias arteriais x sitio

O traçado viário é medíocre e incompleto. A topografia e grandes áreas vazias impedem a ligação de alguns setores com os demais loteamentos vizinhos como o Jardim Panorama e o Jardim D'Oeste. As ruas e as calçadas são estreitas e, em muitos lugares, íngremes demais. A Rua Isaac Nilder chega a ter mais de 30% de declividade.

3.2 Vegetação como constituinte morfológica

A região não apresenta vegetação significativa. A vegetação observada são pequenas arvoretas e mato alto em alguns terrenos baldios, nas áreas baixas ou nas encostas íngremes, que se precipitam sobre a Marginal do Rio Pinheiros. Não existe nenhuma vegetação de porte mais significativo.

fig. 72

Na encosta voltada para a Avenida Marginal do Rio Pinheiros situa-se a Favela Real Parque, uma das mais visíveis da cidade. Nessa área foram implantados vários edifícios do Programa Cingapura da Prefeitura de São Paulo. O fato mais impressionante da obra realizada é o tamanho do muro de arrimo, com mais de 100 metros de comprimento e cerca de 15 metros de altura, que certamente consumiu parte significativa do orçamento da obra. A Prefeitura, coerente com a legislação que concebeu, impõe o mesmo modelo de edifício para terrenos planos ou encostas íngremes nem que para isso tenha que gastar na "correção" do terreno grande parte da verba disponível. Outro aspecto interessante desse caso é a semelhança entre os padrões urbanísticos dos "ricos" e dos "pobres". Ambas utilizam-se de torres isoladas concebidas para terrenos planos, diferindo "apenas" na qualidade e no porte das construções. A primeira foto é de 1995 e a segunda de 1998.





fig. 73

A primeira foto mostra um terreno no qual existia uma casa. Essa talvez tenha sido demolida porque ao seu lado foi construído um edifício que levantou uma empena cega com quase 20 metros de altura tirando-lhe a insolação. O edifício vizinho tem seu acesso pela rua posterior, por isso seu térreo tão alto. A legislação não permite que ao ocupar qualquer terreno o térreo seja colocado a mais de 2 metros acima da guia da rua de acesso. A primeira foto de 1989 mostra a casa já demolida, a segunda em 1998 mostra o mesmo terreno ainda a venda.

fig. 74

A Praça Visconde de Cunha Bueno é plana, de bom tamanho e bem cuidada, uma exceção na região do Morumbi, ilustrando a polarização social da região. Os edifícios que se implantam ao seu redor são de alto padrão, mas a menos de 300 metros existem 2 favelas. Foi construída uma Sociedade Amigos da Praça Visconde de Cunha Bueno, que mantém a praça, barrando os acessos pela Rua Visconde de Nacar com plantas agressivas e guaritas. Policiais fardados e acompanhados por cães vigiam a praça dia e noite controlando quem a usa.



3.3 Volumetria construída como constituinte morfológica

Essa zona é a segunda mancha de verticalização da área, sendo superada apenas pela zona da Avenida Giovanni Gronchi, em número de torres. Pode-se verificar que aqui, como nas demais áreas, os terrenos mais altos são destinados a empreendimentos de melhor padrão. Desse modo, os pontos altos, as encostas e mesmo os terrenos baixos são verticalizados, uma massa edificada com densidade e porte maiores que as outras áreas do Morumbi. Esse denso conjunto de torres ocupa todo o grutão e as duas colinas que o delimitam, configurando uma paisagem com problemas graves de sombreamento e ventilação dos espaços livres e de várias edificações.

A densidade dessa área é o que a distingue das demais apresentadas; contudo todos os problemas decorrentes da ocupação inadequada das encostas, dos conflitos entre os volumes edificados, da falta de destinação ou proteção adequada para as linhas de drenagem comparecem de forma explícita e dramática como nas demais sub-áreas da região.

4. OS INSTRUMENTOS REGULADORES E O PROCESSO DE URBANIZAÇÃO

4.1 Legislação

A área apresenta um dos maiores índices de valorização da região, simplesmente por ser classificada como Z2, Z17-018 (uso predominantemente residencial, sendo permitido comércio e serviços de âmbito local) e Z13-008 (uso predominantemente residencial, de densidade demográfica média), zonas que permitem a verticalização em uma área cercada de Z1.

4.2 Mercado

A diversidade funcional e tipológica é complexa, observam-se torres de apartamentos de alto, médio e médio-baixo padrão, casas de vários tamanhos e padrões, favelas, indústrias, a sede do Banco Francês e Brasileiro, um hotel (Novotel), concessionárias de automóveis, cortiços e favelas agrupados em não mais que vinte quadras, com ruas estreitas, íngremes e tão mal traçadas que apenas o zoneamento e a boa localização pode explicar o sucesso imobiliário desse bairro.

4.3 Características dos espaços públicos

As ruas são pouco arborizadas e mal cuidadas. O único espaço livre público existente é a Praça Visconde de Cunha Bueno. Uma praça de porte significativo, mas não muito utilizada, apesar de estar cercada por edifícios de apartamentos por todos os lados. Essa pouca utilização certamente se explica pela abundância de equipamentos em cada um desses edifícios como quadras, jardins e piscinas.



3.5.10 A ÁREA DO PAES MENDONÇA



fig. 75

Esta área como o Real Parque, tem uma clara delimitação fisiográfica e uma ampla baixada alagável cercada por colinas íngremes e recortadas. Sua configuração gerou um relativo isolamento, retardando sua urbanização, que se acelerou depois da implantação do Hipermercado Paes Mendonça

1. DELIMITAÇÃO

Essa sub-área foi delimitada pelo seu nítido isolamento viário. Abrange três loteamentos: o Jardim Vitória Régia, o Paraíso do Morumbi e o Jardim Fonte do Morumbi.

2. OS ELEMENTOS NATURAIS

2.1 Morfologia do terreno

Nesse trecho da margem oeste do Rio Pinheiros, os morros que caracterizam a região distanciam-se do rio, livrando uma grande área plana e baixa originalmente alagada, cercada por encostas extremamente íngremes, com declividades superiores a 100%!

2.2 Drenagem

A área apresenta problemas de drenagem semelhantes aos apresentados na área do Real Parque. As áreas baixas e planas não conseguem dar vazão ao volume de água que o sistema viário conduz pelas encostas íngremes.

A Rua Professor Benedito Montenegro apresenta pontos de alagamento freqüente.

3. OS ELEMENTOS FABRICADOS

Essa grande área plana, situada às margens do Rio Pinheiros, e os loteamentos, nas encostas íngremes que a rodeiam, permaneceram até bem recentemente desocupados. Nos anos 80, com a inauguração do Hipermercado Paes Mendonça, o Jardim Vitória Régia e o Paraíso do Morumbi começaram a se consolidar. Contudo foi no período da pesquisa que se observou o início do processo de verticalização da área a leste e ao sul do Cemitério do Morumbi. Grandes áreas vazias entre o Paes Mendonça e a Chácara Tangará aguardam o momento oportuno para se verticalizarem.

3.1 Sistema viário e vias arteriais x sítio

Nessa área é clara a urbanização em situações em que isso não seria recomendável. Terrenos com declividade superior a 80% e ruas com inclinação superior a 30% não são raras.

Quando as ruas posicionam-se paralelamente às curvas de nível, buscando conciliar-se com a topografia, os lotes acabam por precipitar-se em barrancos.

3.2 Vegetação como constituinte morfológica

As ruas apresentam calçadas estreitas e pouco cuidadas, com escassa arborização. Os terrenos baldios, circunstancialmente desocupados, estão tomados por vegetação rasteira e capoeiras. Os terrenos ocupados não são tão grandes que comportem vegetação significativa, nem nos lotes ocupados por torres nem naqueles ocupados por casas. Parte dos lotes situados em terrenos íngremes é totalmente tomada por lajes.

Desse modo, a vegetação significativa remanesce no terreno do Colégio Pio XII e em um grotão situado no encontro do Jardim Vitória Régia, do Jardim Morumbi e da Favela do Paraisópolis. Esse grotão comparece como área pública nos guias e plantas da cidade; contudo, longe de apresentar-se como uma praça ou um jardim público, permanece tomado por um bosque denso com árvores de grande porte.

Outro aspecto relativo à vegetação é a existência, na área, do Cemitério do Morumbi. Esse Cemitério empreendeu grandes movimentos de terra, alterando tremendamente a topografia de seus terrenos e derrubando a cobertura vegetal. No lugar das árvores derrubadas existem hoje apenas gramados e uma ou outra árvore esparsa de porte médio.

3.3 Volumetria construída como constituinte morfológica

Essa zona é caracterizada por mansões e casas de porte médio, que ocupam as encostas mais íngremes de toda a área de estudo, e por áreas com declividades razoáveis já arruadas, ainda desocupadas, mas com torres isoladas, iniciando o processo de verticalização. Esse processo de verticalização dá-se de modo disperso, ocorrendo até em ruas sem asfalto. É curioso notar as condições precárias das vias que recebem prédios de alto padrão. Ruas que praticamente não existem, terra batida timidamente delimitada por guias em morros tomados por capoeiras já abrigam torres de apartamentos !



fig 76

Nos Jardins Vitória Régia e Morumbi existem alguns dos terrenos mais íngremes de toda a região. Aqui não é o caso de discutir qual a melhor solução arquitetônica para a construção de casas nessas situações, mas de questionar a própria ocupação dessas encostas. Nos 2 exemplos apresentados, vê-se que as casas tiveram que recorrer a expedientes caros e sofisticados sem todavia evitar situações de conflitos e prejuízos para as edificações vizinhas.

Uma exceção importante é um conjunto de 20 pequenas torres de apartamentos que dominam a Rua Professor Alexandre Correia, que é de acesso restrito, controlada por portaria, onde se vêem os edifícios implantados sobre uma colina com cerca de 70 metros de altura. Para a implantação desse conjunto, o morro foi parcialmente desmontado e o vale ao seu lado parcialmente aterrado. Os edifícios do conjunto receberam um tratamento elaborado para seus volumes baixos. Terraços e salões condominiais voltam-se para esse vale que acabou reservado como área coletiva e recebeu tratamento de jardim. Contudo essa área não passa de um gramado com algumas pequenas palmeiras recentemente plantadas e alguns arbustos. O terreno conseqüente de aterro não parece dar condições de desenvolvimento de vegetação de maior porte. É importante salientar que esse vale aparece tomado por bosque como os outros grotões da área em foto aérea de 1977.

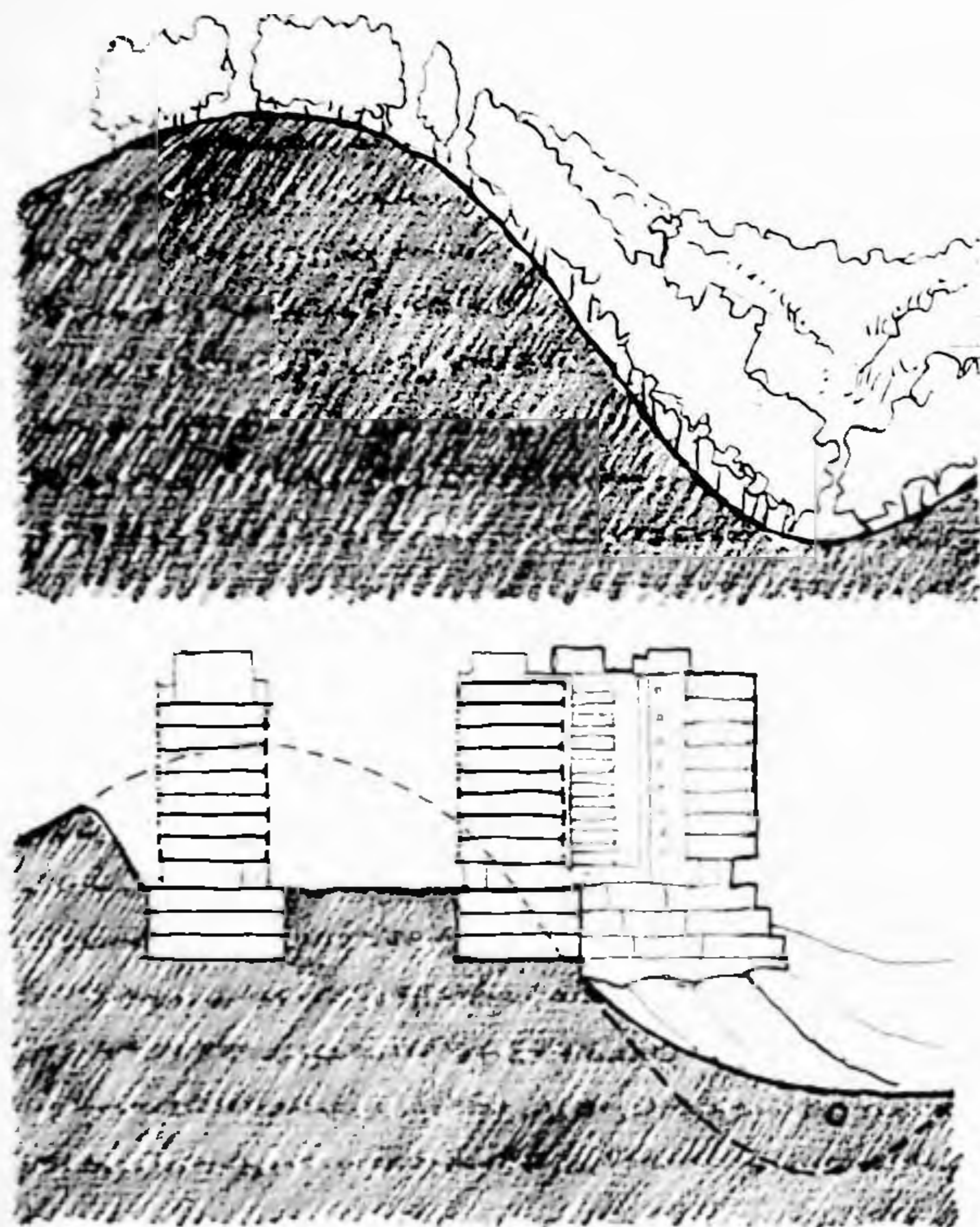


fig. 77

O principal conjunto de edifícios construído nesta área foi implantado na parte alta de uma colina. Suas 20 torres de 9 andares abrem terraços e visuais para um pequeno vale gramado. Parte desse vale foi aterrado com o topo da colina, desmontado para a construção dos edifícios. Pelas dimensões do terreno, os empreendedores puderam realizar grandes alterações na topografia da área, controlando os espaços livres condominiais. Em foto aérea de 1974, o vale aparece tomado por bosque, não oferecendo condições, depois do aterro, para o crescimento de vegetação de maior porte.

4. OS INSTRUMENTOS REGULADORES E O PROCESSO DE URBANIZAÇÃO

4.1 Legislação

Uma parte dessa área, o Jardim Vitória Régia, é classificada como Z1; outras duas, como Z17 (uso predominantemente residencial, sendo permitido comércio e serviços de âmbito local), zonas de transição entre a Z1 e a Z2 situada ao sul.

Nesse caso, o zoneamento parece ter logrado algum sucesso na transição entre zonas. Os edifícios implantados na Z17 apresentam altura menor que os da Z2 e acabam por não conflitar com as casas das Z1.

4.2 Mercado

Embora o Jardim Fonte do Morumbi seja um loteamento dos anos 60, em 1977 ainda não apresentava qualquer construção. As ruas de terra batida, sem iluminação ou qualquer outra infra-estrutura urbana, não eram atraentes a nenhum investidor e a dificuldade de acesso à área inibia seu desenvolvimento. Nos anos 90, o processo de verticalização se iniciou, ainda que timidamente, pela melhoria da acessibilidade com a implantação do Hipermercado Paes Mendonça, em dezembro de 1987. No fim da década de 90, o processo começa a se consolidar com a construção de edifícios nas mesmas ruas de terra batida sem qualquer melhoria. A vizinhança do Panamby explica esse processo. Pequenos proprietários aliaram-se a pequenos



investidores para lançarem esses edifícios, aproveitando-se da expectativa de valorização futura da área. A Rua Deputado Laércio Corte não tinha saída ao sul até 1995, quando foi estendida até encontrar-se com a recém aberta Avenida Dona Helena Pereira de Moraes, a principal via de acesso do Panamby. Essa nova ligação transformou de um dia para o outro a rua mais inacessível do bairro em seu mais importante acesso. O Jardim Fonte do Morumbi, com suas ruas de terra batida, não é mais um loteamento quase inacessível, é o vizinho pobre do Panamby.

fig 78

O Jardim Fonte do Morumbi permaneceu desocupado por décadas, prejudicado pelo acesso difícil e pela falta de infra-estrutura. Com a implantação do Panamby a situação alterou-se totalmente. Além da abertura de um novo acesso pela Rua Deputado Laércio Corte, a valorização da área foi imediata. Embora a infra-estrutura continue ausente, sem água, esgoto ou asfalto os edifícios começaram a surgir em vários pontos aparentemente absurdos. Caminhos de terra batida sem saída, guias ou sarjetas recebem edifícios de "alto padrão".



4.3 Características dos espaços públicos

A área apresenta um interessante processo de privatização dos espaços públicos. O vale apresenta um conjunto de empreendimentos e edificações sem qualquer relação entre eles. O Colégio Pio XII, o Hipermercado Paes Mendonça, o condomínio de 20 edifícios, o Cemitério do Morumbi e o Jardim Vitória Régia nada têm em comum além do fato de serem vizinhos. Todos eles são cercados e tentam isolar-se dos demais.

As ruas que dão acesso ao Jardim Vitória Régia foram fechadas no início da década de 90, praticamente transformando em condomínio o que antes era um bairro como os demais da região do Morumbi.

Os espaços privatizados e as ruas internas a esses empreendimentos são razoavelmente bem cuidados; já as ruas que fazem a ligação desses espaços com a cidade apresentam calçadas precárias e longos trechos sem qualquer calçada, como a área externa do Cemitério.

É notável o fato de que a área pública existente nesse trecho, o grotão já referido, não existe como tal; e que o espaço aparentemente público, o vale junto ao condomínio das 20 torres, é uma área condominial tratada como se fosse pública, ou seja, cercada com grades semelhantes às adotadas pelo DEPAVE nos parques urbanos de São Paulo.

3.5.11 A VILA ANDRADE

1. DELIMITAÇÃO

Essa sub-área abrange todo o bairro denominado Vila Andrade dos dois lados da Avenida Giovanni Gronchi até encontrar, a leste, a área do Panamby e, a oeste, os bairros pobres e proletários como o Jardim Novo Taboão e Vila França.

2. OS ELEMENTOS NATURAIS

2.1 Morfologia do terreno

Essa área corresponde à parte mais baixa do espigão da Avenida Giovanni Gronchi, quando a avenida desce para um vale que contribui com o Ribeirão do Morro do "S". A topografia, contudo, não é simples ou suave. Um suceder de morros e encostas íngremes marca a paisagem nas duas vertentes do vale.

2.2 Drenagem

O vale é bastante largo, as vertentes leste e oeste apresentam configuração assimétrica e bastante complexa. Na parte sul desse vale, quando se encontra com o Vale do Ribeirão do Morro do "S", há um estreitamento com encostas íngremes de ambas as vertentes. Nesse ponto, o Ribeirão do Morro do "S" costuma apresentar problemas de enchentes.

3. OS ELEMENTOS FABRICADOS

Essa área é de loteamento antigo, da mesma época da abertura da Avenida Giovanni Gronchi, na década de 60; porém, mesmo na década de 90, ainda não se apresenta consolidada. Percebe-se claramente que a área inicialmente pretendia ser a extensão dos loteamentos em ZI, mas, devido aos problemas de segurança, falta de serviços e acesso inadequado, as casas não foram adiante. Poucas casas foram construídas e algumas das que foram construídas nas décadas de 60 e 70 apresentam-se abandonadas e incompletas ou mudaram de uso, sendo aproveitadas como padaria, escola ou comércio.



fig. 79

A Vila Andrade e a área com maior número de lançamentos na década de 90, e deverá permanecer como a líder da região por muito tempo pois ainda apresenta uma grande quantidade de terrenos vazios. O padrão dos lançamentos acompanha a mesma gama de opções da área da Avenida Giovanni Gronchi.

Algumas das casas que permanecem como moradia acabaram espremidas entre volumes de garagens e foram condenadas a permanecer na sombra. Em nenhuma outra área estudada a mudança de vocação (em última instância de "projeto", entendido apenas como conjunto de intenções dos investidores e proprietários da área) ficou tão caracterizada e teve suas conseqüências tão claramente expostas.

Na década de 80, a área começa a assumir sua vocação para a verticalização, uma extensão da área similar da Avenida Giovanni Gronchi. Por apresentar cotas mais baixas e uma proximidade maior com os bairros populares situados a oeste e ao sul, como o Jardim Elisa, Vila das Belezas e Jardim Monte Azul, a área é menos valorizada que a parte alta da Avenida Giovanni Gronchi.

O Shopping Jardim Sul, inaugurado em 1990, contribuiu para a consolidação da Avenida Giovanni Gronchi como eixo de serviços e comércio da região. A carência desses usos, aliada à dificuldade de travessia do Rio Pinheiros, era apontada como um dos entraves para o desenvolvimento da região. Atentos ao potencial do mercado da região, nessa mesma década de 90, foram inaugurados três grandes hipermercados: o Cândia, na Avenida Giovanni Gronchi, em frente ao Shopping; o Extra e o Carrefour, junto à Ponte João Dias.

Na parte baixa da Avenida Giovanni Gronchi ainda são observados usos antigos em processo de substituição. Antigas e pequenas indústrias estão sendo substituídas por novas torres de escritórios, o comércio local sofisticado, lojas de carros, escolas de tênis, golfe e de equitação aparecem e desaparecem conforme a moda.

3.1 Sistema viário e vias arteriais x sítio

O traçado das ruas da região é bastante elaborado, pois as ruas sinuosas buscam as encostas mais suaves, acompanhando as curvas de nível e a configuração do sítio.

Nas décadas de 80 e 90, novas obras foram implementadas para melhorar a articulação da área com a cidade. A Avenida Helena Pereira de Moraes e a Rua Itapaiuna permitiram que a Rua José Ramon Urtiza ganhasse dois novos acessos à Avenida Marginal do Rio Pinheiros. A Avenida Carlos Caldeira foi aberta com a canalização do Ribeirão do Morro do "S", ligando a região do Campo Limpo com a Ponte João Dias.

A atual Ponte João Dias foi duplicada e a antiga ponte de mesmo nome foi reaproveitada para dar acesso direto à pista expressa Santo Amaro - Centro. Todo o complexo viário que articula a Ponte às Avenidas Maria Coelho Aguiar, Avenida João Dias e Avenida Marginal foi redesenhado, ganhando novos viadutos e alças de acesso.

3.2 Vegetação como constituinte morfológica

A região ainda apresenta vegetação significativa, sendo que as maiores áreas vegetadas estão próximas ao Panamby.

Os terrenos baldios apresentam bosques de eucaliptos e vegetação natural em acelerado processo de remoção. É importante salientar que apenas nos terrenos baldios existe vegetação, pois nos terrenos já edificadas e nas calçadas não existe qualquer tentativa de arborização. Ruas largas e importantes implantadas há anos, como a José Ramon Urtiza e mesmo a Avenida Giovanni Gronchi, não apresentam qualquer tentativa de arborização em suas calçadas.

Considerando-se o ritmo dos lançamentos imobiliários, pode-se esperar que dentro de uma ou duas décadas não restará qualquer vegetação significativa na área.

3.3 Volumetria construída como constituinte morfológica

Essa zona é marcada pelo acelerado processo de verticalização que está em andamento. As torres de apartamentos apresentam-se bastante afastadas umas das outras, não formam conjuntos, espalham-se de modo disperso e rarefeito.

Os terrenos são grandes e garantirão um afastamento eficiente entre as construções quando a área se consolidar.

4. OS INSTRUMENTOS REGULADORES E O PROCESSO DE URBANIZAÇÃO

4.1 Legislação

A área é classificada como Z2, a Avenida Giovani Gronchi como um corredor de Z8-CR4, assim como a região alta da Avenida Giovani Gronchi.

A parte sul da área, quando encontra a Avenida João Dias é classificada como Z6-045 (uso predominantemente Industrial). Essa zona inicia-se na região de Capela do Socorro, junto ao limite da Área de Proteção dos Mananciais, uma zona tradicionalmente industrial, que abriga importantes indústrias como a Bayer, a Prada, a Caloi e a Metal Leve. Contudo, conforme se aproxima da região do Morumbi, essa zona abriga usos mais compatíveis com os interesses imobiliários da área, como o Centro Empresarial de São Paulo, a administração da Phillips do Brasil, os escritórios da Micro Eletrônica e os Hipermercados já mencionados.

4.2 Mercado

A Vila Andrade é a maior reserva de terrenos da região do Morumbi. Junto com a área da Avenida Giovani Gronchi, vem apresentando em toda a década de 90 o maior número de lançamentos de toda a Região Metropolitana de São Paulo. Contudo esse sucesso de mercado não significa preços maiores. Para se ter uma idéia do contraste dos preços dos apartamentos entre essa região e os lançados em outras áreas da cidade vale citar o exemplo do maior apartamento vendido em São Paulo no mês de junho de 1998: com 4 dormitórios, 385 m² da área útil, valor de R\$ 772.036,00 e localizado na Vila Andrade, correspondendo a R\$ 2.005,28/m². Em contrapartida, um outro grande apartamento de 4 dormitórios, 265m² de área útil, foi vendido, no Itaim Bibi, por R\$ 999.890,00, correspondendo a R\$ 3.773,17/m² ¹⁰⁰, um preço, por metro quadrado, 88% mais caro que o apartamento da Vila Andrade citado.

Os apartamentos da região da Giovani Gronchi e da Vila Andrade são maiores, contam com terrenos maiores, com melhores e mais completos equipamentos condominiais e são voltados para um público de alto poder aquisitivo, no entanto são mais baratos que os lançamentos de bairros como Alto de Pinheiros, Moema, Itaim ou Jardim Paulista.

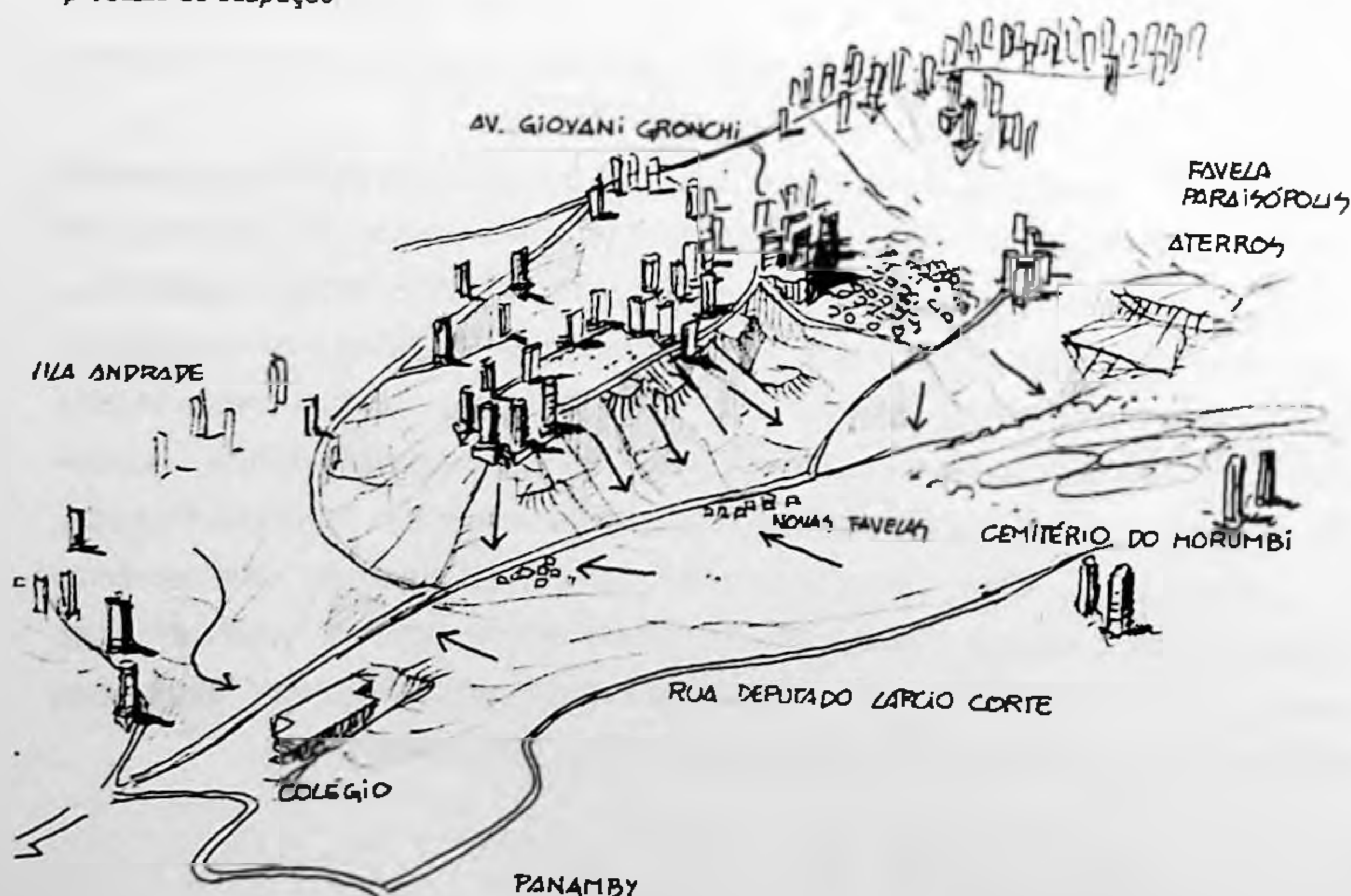
O baixo custo do terreno permite que a área apresente lançamentos de padrão médio e empreendedores de diferentes portes. O mercado na área é capaz de apresentar empreendimentos de diferentes qualidades: grandes e pequenos conjuntos, grandes e pequenos edifícios com grandes e pequenos apartamentos. Essa clara diferenciação, que já foi maior, estabelece disparidades internas à área. Os terrenos mais próximos à Avenida Giovani Gronchi, os mais altos e os mais próximos ao Panamby são mais valorizados.

Essa área, assim como a anterior, apresenta quadras inteiramente desocupadas e outras tantas com torres de apartamentos recentemente construídas ou ainda em construção, o que é legível no tráfego dos caminhões das obras em andamento misturando-se com o dos automóveis.



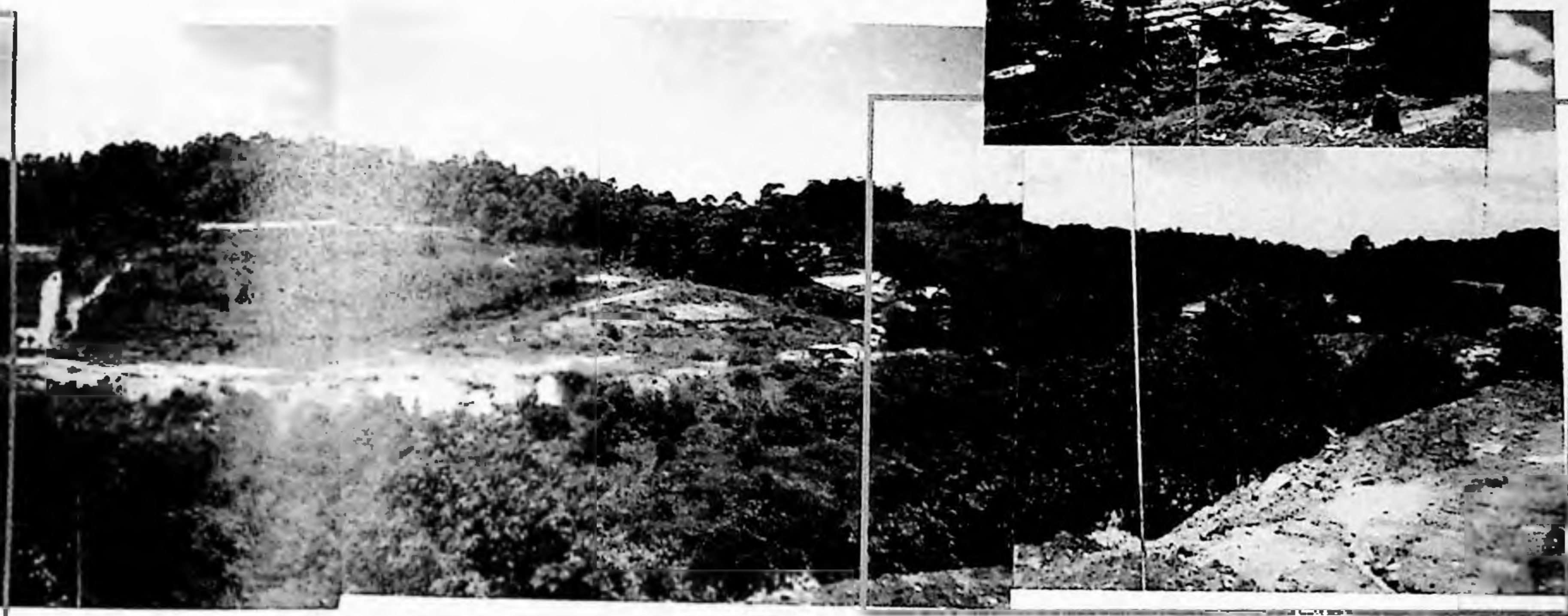
fig 80

Existe um vale, escavado por um afluente do Ribeirão do Morro do "S" que corre no sentido norte/sul, entre a Vila Andrade, o Cemitério do Morumbi e o Panamby. Apesar de se apresentar bastante desocupado, já exhibe todos os problemas comuns aos demais vales da região: em sua cabeceira existem favelas (alguns núcleos dispersos da Favela do Paraisópolis), grandes aterros e "bota-foras"; ao longo do vale, junto às margens, estão surgindo outros núcleos de favelas e, nas encostas, a construção de edifícios tem exigido grandes movimentos de terra, realizados sem o cuidado de evitar que o solo seja carregado para o córrego; na área próxima ao Panamby está sendo construída uma escola, uma grande construção que desmontou um morro inteiro e impermeabilizou uma vasta extensão de terreno. A repetição dos problemas em comum reitera a lógica que engendra o inadequado processo de ocupação.



4.3 Características dos espaços públicos

Em toda a região da Vila Andrade não existe uma única praça implantada. Vale citar apenas as praças feitas em homenagem à família Ambuba: a Eduardo Ambuba, a Crescilda Ambuba, a Dona Sereia Ambuba e a Nadima H. Ambuba, embora nenhuma delas seja realmente uma praça. A Praça Crescilda Ambuba, na Rua Charles Spencer Chaplin, é a única que foi implantada, aparentemente por iniciativa dos empreendedores da área, pois é apenas um talude de eucaliptos com algumas forrações e folhagens de sombra, sem calçadas ou um banco sequer. As demais são praças apenas nos guias da cidade, já que, na realidade, são terrenos baldios.



As ruas apresentam diferentes níveis de cuidados. A Rua Charles Spencer Chaplin serve para ilustrar essa questão. No trecho entre as Avenidas Dr. Guilherme Dumont Villares e Giovani Gronchi, no qual está plenamente edificada e consolidada, essa rua apresenta calçadas bem cuidadas, alguma arborização e grades altas e transparentes que mostram o interior dos lotes dos edifícios. A Rua José da Silva Ribeiro, que é continuação da Rua Charles Spencer Chaplin, a oeste, não apresenta calçadas apenas nos 200m. posteriores ao cruzamento com a Dr. Guilherme D. Villares, onde se observam poucos edifícios habitados, muitos terrenos ainda vazios e um estande de vendas abandonado. Desse trecho em diante a rua apresenta grande quantidade de entulho jogado no meio do leito carroçável, mendigos e desocupados que dormem e comem sobre a pista, muros altos e arrebitados que tentam proteger terrenos baldios e obras abandonadas de empreendimentos que não deram certo. Os barracos construídos junto ao meio fio, onde os trabalhadores das obras paralisadas compravam bebida, estão fechados e à venda; o estande de venda está totalmente vandalizado, com vidros quebrados e paredes pichadas, e funciona com abrigo para vigias e mendigos amigos. Um cenário de abandono e pobreza com alguns edifícios de "alto padrão" protegidos por grades e guaritas.

Várias áreas da Vila Andrade têm esse mesmo aspecto de cidade incompleta, edifícios implantados em meio a terrenos e ruas sem qualquer qualidade, sem calçadas e muitas vezes sem pavimentação. Os espaços privados já existem, os públicos servem apenas para acesso, não têm qualquer significado urbanístico.

3.5.12 O JARDIM SANTO ANTÔNIO

1. DELIMITAÇÃO

Uma área bastante isolada e delimitada entre o Panamby e a Avenida João Dias.

2. OS ELEMENTOS NATURAIS

2.1 Morfologia do terreno

A situação topográfica é a de um morro - com cerca de 70 m. de altura, apresentando declividades superiores a 100% em algumas encostas - que se precipita sobre o vale do Ribeirão do Morro do "S", em direção sul, prejudicando a insolação das edificações que se espremem em sua encosta bastante acidentada.



fig. 81

Este bairro é parte dos bairros operários e populares que se estendem ao sul e a oeste do Morumbi. Ocupa uma vertente sul do morro mais austral do espigão da Avenida Giovanni Gronchi. Acaba isolado dos demais bairros pelo pesado trânsito do acesso da Ponte João Dias.

2.2 Drenagem

A parte baixa do vale do Ribeirão do Morro do "S" é bastante larga e plana, contrastando com a alta declividade de suas encostas ao norte. O vale se desenvolve de modo sinuoso e em sua parte final descreve uma curva fechada, ao norte, para encontrar-se com o Ribeirão do Pau Arcado antes de juntar-se ao Rio Pinheiros.

Essa área junto ao encontro dos dois córregos apresentava alagamentos, até poucos anos atrás, que dificultavam o acesso à Ponte João Dias e à Avenida Maria Coelho Aguiar. Parece que os problemas de alagamentos e enchentes foram resolvidos.

3. OS ELEMENTOS FABRICADOS

Esse bairro de ocupação antiga e consolidada é marcado pelas pequenas casas em seus pequenos lotes, ocupando uma encosta íngreme que pende para a face sul. Podem-se confundir suas casas mal construídas com favelas, mas o Jardim Santo Antônio se assemelha a bairros pobres, de autoconstrução, em loteamentos clandestinos, tão comuns na região do Campo Limpo e do Socorro.

3.1 Sistema viário e vias arteriais x sítio

O traçado das ruas da área tenta, sem muito sucesso, adequar-se às curvas de nível de modo favorável, porém ladeiras íngremes foram inevitáveis. As ruas são estreitas e o acesso ao pequeno bairro se dá por uma única via.

A principal característica desta sub-área é o isolamento. A Avenida João Dias e seu complexo viário acabaram isolando esse bairro dos seus semelhantes, situados do outro lado da Avenida. A topografia e os grandes lotes fortemente murados isolam a área de seus vizinhos ao norte.

3.2 Vegetação como constituinte morfológica

A região não apresenta vegetação significativa. As ruas com calçadas estreitas e os pequenos lotes impedem o plantio de qualquer vegetação de porte. Até a década de 70, ainda existiam algumas encostas íngremes com vegetação significativa, entretanto com o adensamento da favela todos os espaços remanescentes foram ocupados.

3.3 Volumetria construída como constituinte morfológica

As construções dessa zona são pequenas: casas, indústrias e depósitos misturam-se sem contrastes volumétricos. O desenho da paisagem é estruturado pela morfologia do morro sobre o qual se assentam essas construções.

As edificações integram-se até com os barracos da favela como que recobrando o morro. A única construção que não se integra com as demais são os edifícios do Programa Cingapura que, implantados na parte baixa da área, colocam-se em frente ao morro, escondendo a favela que ocupa suas encostas.

4. OS INSTRUMENTOS REGULADORES E O PROCESSO DE URBANIZAÇÃO

4.1 Legislação

A área insere-se em uma Z6 (zona predominantemente industrial), que se desenvolve a partir daí até a região da Capela do Socorro.

4.2 Mercado

Os terrenos muito pequenos, a topografia desfavorável e o caráter proletário da área impedem o lançamento de qualquer empreendimento na área. Contudo o bairro está extraordinariamente bem localizado: junto ao terminal de ônibus da João Dias, junto aos Hipermercados Extra e Carrefour, junto ao Centro Empresarial da Phillips e Centro Empresarial de São Paulo.

fig 82

Pela localização estratégica, a área está se configurando como um polo de serviços e comércio voltado para a população da região do Morumbi e Campo Limpo. Nesta vista observa-se o Terminal de Ônibus João Dias, um edifício de escritórios e o Hipermercado Carrefour.





fig. 83

Nesta foto observa-se um edifício de escritórios localizado na outra margem do Rio Pinheiros e o hipermercado Extra

fig. 84

Nesta foto vê-se o Centro Empresarial de São Paulo, um grande conjunto de edifícios para escritórios de alto padrão pioneiro na implantação desse uso na região



Essa posição estratégica faz com que apareçam empresas dispostas a ter escritórios e pequenos depósitos nessa área.

Outro aspecto interessante é um conjunto de edifícios construídos dentro do Programa Cingapura, da Prefeitura de São Paulo, que removeu parte da favela que se iniciava na base da encosta mais íngreme do bairro e se desenvolvia sobre ela.

4.3 Características dos espaços públicos

A encosta íngreme que cai para leste, na direção do Vale do Rio Pinheiros, é assinalada nos guias como área verde pública sendo, entretanto totalmente ocupada pelos barracos de uma favela.

As ruas são estreitas e relativamente bem cuidadas, porém, pelas suas dimensões, não apresentam qualquer arborização.

3.5.13 O MORUMBI PLANEJADO - O PANAMBY

1. DELIMITAÇÃO

A área delimitada como Panamby é limitada, a leste, pela Marginal do Rio Pinheiros; a oeste, pelo Córrego do Pau Arcado; ao sul, pelo Jardim Santo Antônio e, ao norte, pela região do Cemitério do Morumbi.

2. OS ELEMENTOS NATURAIS

2.1 Morfologia do terreno

A gleba abrange três colinas altas, cerca de 55 metros, e íngremes (em alguns pontos apresentando mais de 100% de declividade), alinhadas no sentido norte-sul entre os vales do Córrego do Pau Arcado e do Rio Pinheiros. Em ambas as vertentes, os grotões e encostas íngremes são cobertos por matas secundárias e bosques de eucaliptos.

2.2 Drenagem

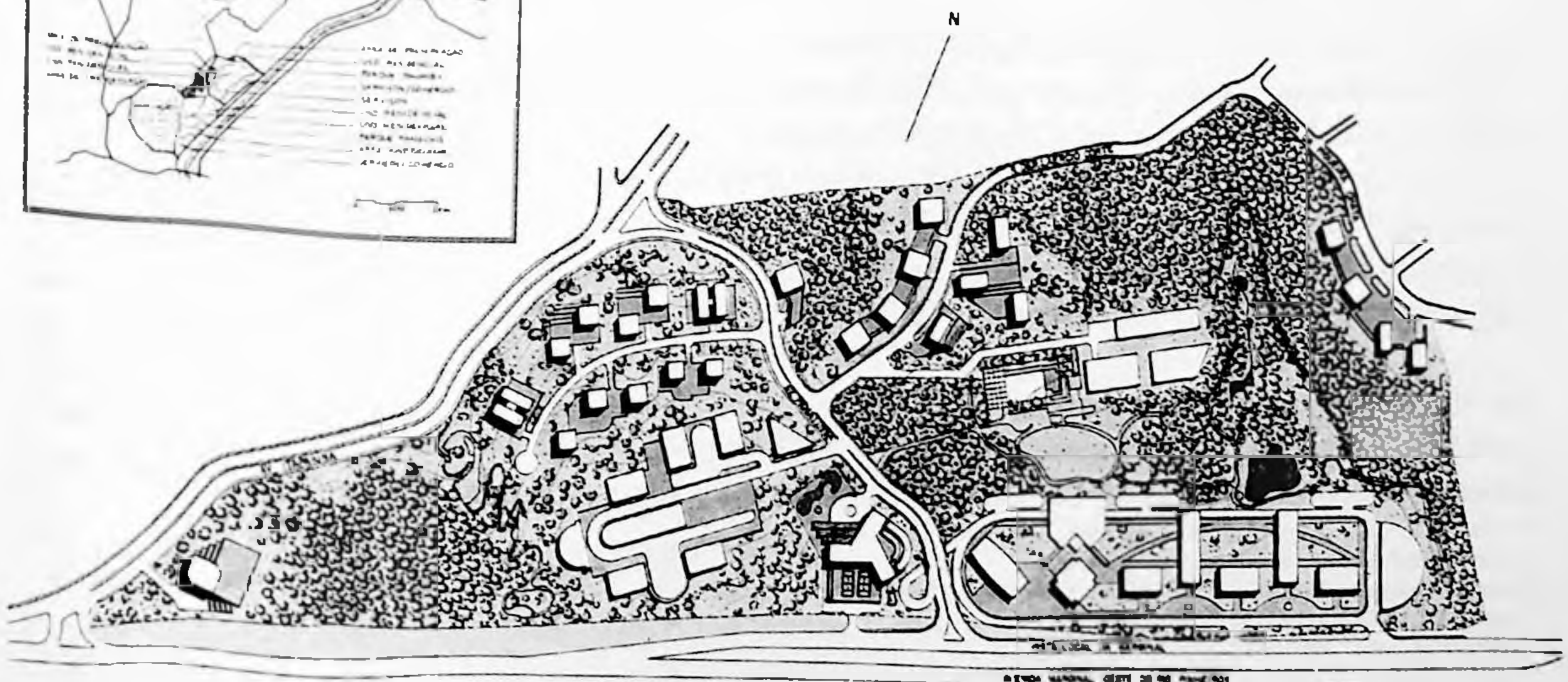
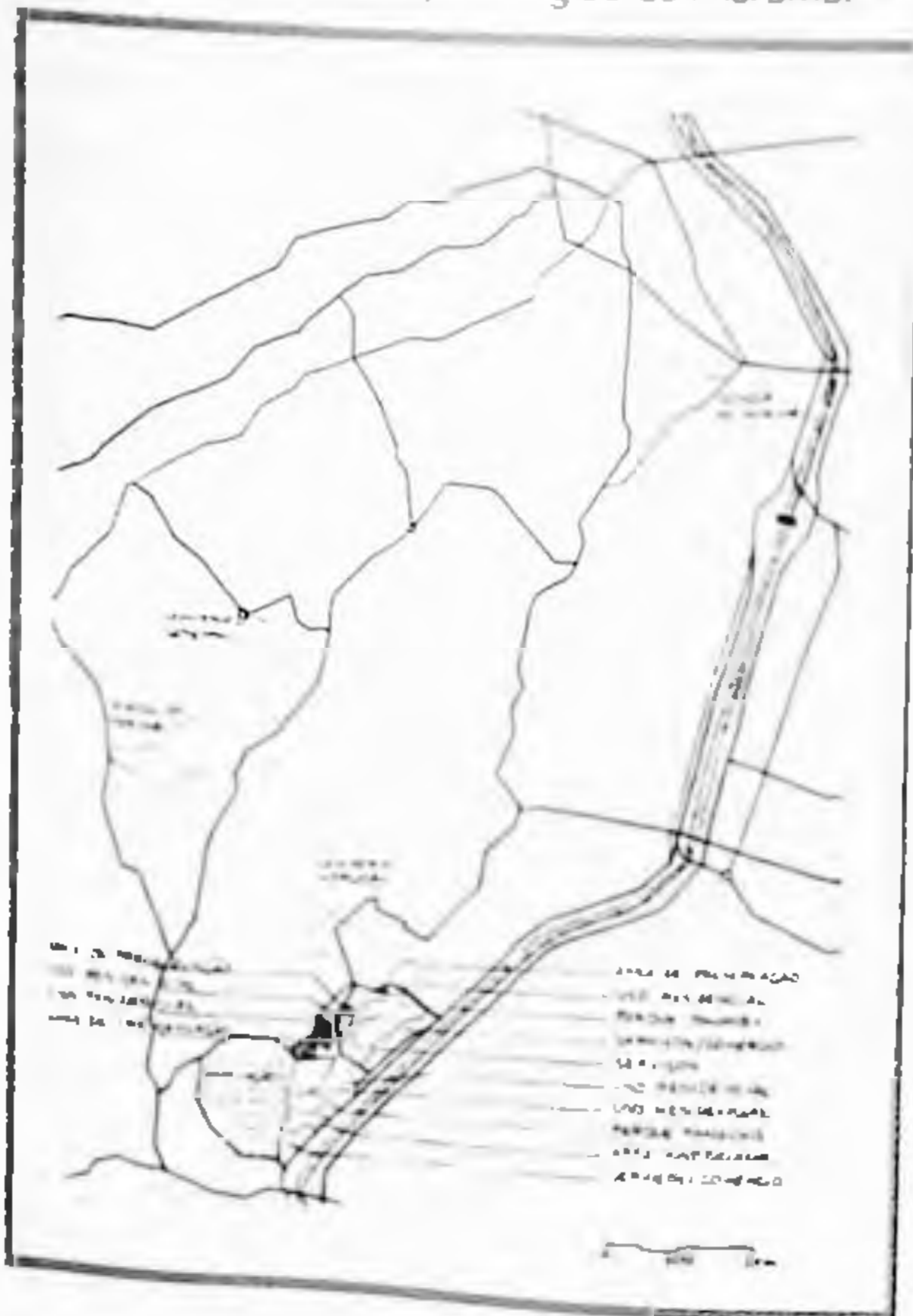
As três colinas da área organizam-se ao redor de um conjunto de lagoas que ocupa parte da área anteriormente alagadiça. Essa parte baixa já foi drenada e não apresenta mais problemas de alagamentos.

3. OS ELEMENTOS FABRICADOS

A gleba com 482.215m² pertence a um único grupo de empreendedores, a Panamby Empreendimentos, do grupo Moinho Santista. Esse grupo encomendou um plano de ocupação da área para o escritório Aflalo e Gasperini Arquitetos S.A., em associação com a KRAF Planejamento Ambiental S/C Ltda., que desenvolveu seu plano urbanístico. A área não está consolidada, apenas seu destino foi traçado. Até 1998 apenas seis edifícios estavam sendo construídos e outros dois encontravam-se em fase de lançamento. Como o Plano é bastante claro nas características do sistema viário e de todas as edificações que serão levantadas, a área será analisada pela sua situação futura, quando o projeto estiver concluído.

fig 85

O Panamby na região do Morumbi



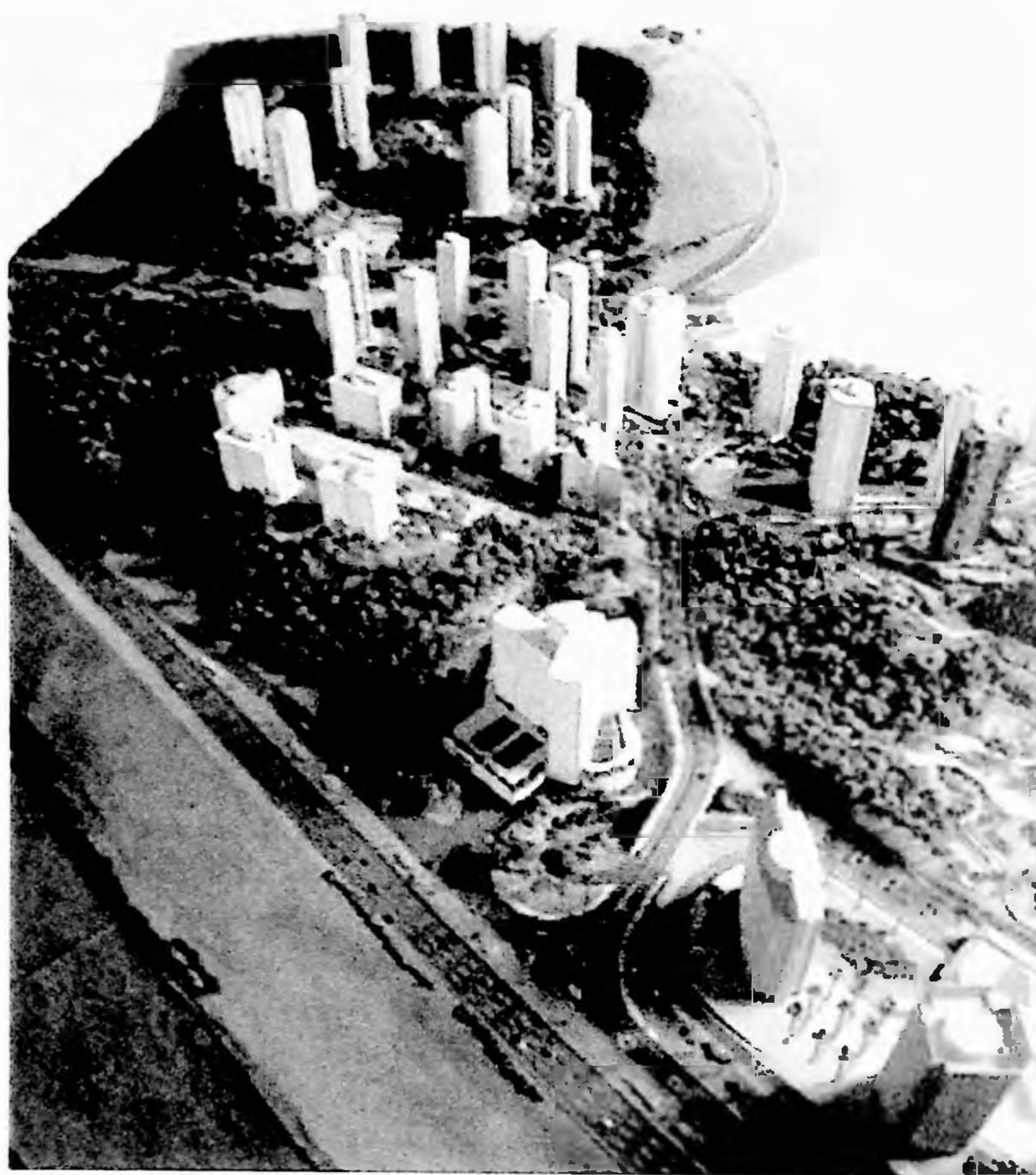


fig. 86

Esta maquete mostra detalhadamente como os investidores esperam que a área fique quando completa. A simples existência de uma visão clara e completa da volumetria edificada e dos seus usos já torna esse bairro uma exceção dentro da região do Morumbi.

O Plano Diretor de Desenvolvimento da Área Chácara Tangará¹⁰¹ justificava a ocupação da área, afirmando que dada a "sua localização dentro da trama urbana" seria "inevitável que, mais cedo ou mais tarde, viesse este sítio a receber uma "função urbana". Essa "função urbana" chegou a ser questionada por grupos que defendiam a implantação de um grande parque público na área. A discussão se politizou, atravessando a gestão dos prefeitos Jânio Quadros, Erundina e chegando até a gestão Maluf, quando foi assinado um documento autorizando a retomada do empreendimento em agosto de 1993.

Durante a gestão Erundina, foi negociado um acordo, concluído dias antes do fim do mandato, que tinha como principais pontos¹⁰²:

- a. a ampliação da área - de 72 mil m² para 138 mil m² - dos dois parques destinados a preservar a parcela de Mata Atlântica presente na antiga chácara Tangará;
- b. a doação dos parques à Prefeitura, tornando-se públicos, com a garantia de que a proposta original do plano não fosse desvirtuada, como chegou a ser sugerido, transformando essas áreas em clubes particulares;
- c. a recomposição paisagística do jardim concebido por Burle Marx no entorno da residência não concluída, projetada por Oscar Niemeyer;
- d. a garantia da manutenção das áreas verdes que permaneceriam como propriedade da empresa;
- e. a construção de uma creche de 600 m² nos 24 mil m² de área institucional.

Tudo seria bancado pela própria Panamby, que em troca poderia transferir o potencial construtivo das áreas doadas para os lotes remanescentes, salvaguardando o mesmo volume construível que a Z2 conferia à totalidade da gleba, ou seja, nos 281 mil m² de lotes poderiam-se edificar 393 mil m². Com o acordo, o interesse público e o privado foram satisfeitos.

¹⁰¹LUBECA S.A., Empreendimentos e administração. **Plano Diretor de Desenvolvimento da Área da Chácara Tangará - São Paulo.** Desenvolvido por Afalo & Gasperini/Arquitetos Ltda. e Kraf Planejamento Ambiental S/C Ltda., 1988

¹⁰²Dados extraídos da Revista "Construção" ano XLVI nº 2382, Pini, São Paulo.

3.1 Sistema viário e vias arteriais x sítio

O sistema viário projetado é muito simples, composto por quatro ruas apenas, todas já implantadas: a Avenida Dona Helena P. de Moraes, as Ruas Itapuiuna, Deputado Laércio Corte e Carlos Teles.

Essas vias fazem a ligação da área com todas as ruas de seu entorno, com a Marginal Pinheiros, com a Vila Andrade e com a região do Cemitério do Morumbi. Com a abertura da Avenida Dona Helena P. Moraes, houve uma redução de cerca de 25% do número e porte dos congestionamentos na Avenida Giovanni Gronchi.

A área toda está dividida pelas ruas em apenas três superquadras, de dimensões enormes: uma delas com cerca de 16 hectares e outra com cerca de 24 ha.

Essas superquadras serão divididas em grandes condomínios, vários conjuntos de diversos edifícios, que contarão com ruas de acesso. Como o plano e os artigos publicados a respeito da área não são claros com relação a esse aspecto, essas ruas sem saídas poderão ser de acesso restrito, controladas por guaritas. Contudo, com ou sem guaritas, as ruas acabarão sendo de acesso bastante restrito e controlado.

Esse desenho viário simples e extremamente hierarquizado permitiu que as ruas principais tivessem uma implantação suave, respeitando-se a topografia da área.

3.2 Vegetação como constituinte morfológica

A área é coberta por bosques de mata natural e de eucaliptos. As vertentes mais íngremes permanecem tomadas pelos bosques internos ao Parque Burle Marx. As ruas implantadas não têm qualquer vegetação plantada, apenas a pista de desaceleração da marginal recebeu uma linha de palmeiras recentemente transplantadas. Conforme os condomínios forem sendo implantados, parte dos bosques será derrubada, mas os cuidados com a preservação das situações de topografia mais íngreme deverão manter o aspecto verde da paisagem.

3.3 Volumetria construída como constituinte morfológica

Os primeiros edifícios implantados colocam-se em cotas altas, desfrutando de visuais privilegiadas da cidade e do Parque Burle Marx. Todos os edifícios em construção são de apartamentos, justamente os mais altos e que se implantam nas cotas mais altas do terreno. Os terrenos mais baixos continuam desimpedidos, permitindo a visualização do Parque, principal elemento de vendas e valorização da área, para quem passa na Avenida Marginal.

Contudo esses terrenos serão tomados pela construção de um conjunto de torres de escritórios, hotéis e centros comerciais junto à Marginal. Quando os conjuntos estiverem construídos, grande parte da legibilidade da área se perderá.

3.3.1 Condomínios

É importante salientar que em toda a área do Panamby não existe o projeto de construção de uma única unidade residencial baixa, apenas torres de apartamentos. Essas torres associam-se livremente, em conjuntos de duas, três ou quatro torres em condomínios, o que parece ser mais um aspecto importante para o sucesso comercial do empreendimento.

Conjuntos de torres podem dividir equipamentos condominiais, verdadeiros clubes poliesportivos, e mesmo bosques e áreas de conservação de acesso mais restrito que garantam distanciamento e visuais interessantes para os apartamentos.

É interessante perceber que, além das possibilidades de articulação dos projetos de toda a quadra geradas pelo Plano, o mercado entende que a associação das torres em condomínios respeita lógicas de custos e benefícios desses equipamentos para todos os moradores das quadras.

Os empreendedores e a lógica do mercado imobiliário entendem que os consumidores preferem ter piscinas maiores e equipamentos mais completos mesmo que tenham que dividi-los com um maior número de moradores.

4. OS INSTRUMENTOS REGULADORES E O PROCESSO DE URBANIZAÇÃO

4.1 Legislação

O Plano Tangará respeitou as determinações urbanísticas, econômicas e mercadológicas estabelecidas para a cidade. Reviu e corrigiu alguns dos inconvenientes que os códigos e a lei de zoneamento deixam ocorrer, como os imensos muros de arrimo, as empenas cegas das garagens e a impermeabilização excessiva do solo.

Entendido como um projeto ou um plano de massas¹⁰³, o Plano define claramente a posição e a volumetria de cada um dos 43 edifícios propostos, que serão desenvolvidos por diferentes arquitetos, para clientes distintos. Existe uma grande quantidade de desenhos e algumas tabelas e textos sobre aspectos demográficos e econômicos. O projeto de cada quadra é definido em seu parcelamento, ocupação e volumetria.

O Plano trabalhou na escala de um bairro, com 48 hectares, uma extensa área que, segundo o zoneamento, é somente parte de uma Z2, como a maioria das áreas analisadas. Pressupunha que a morfologia do sítio e as várias condicionantes como acessibilidades, declividades, maciços vegetais e sistemas de drenagem existentes, exigiam a subdivisão da área em 11 setores resolvidos de diferentes maneiras. Esses setores foram agrupados funcionalmente em áreas residenciais, comerciais, de serviços, institucionais e áreas verdes apropriadas, como parque público ou como clube privado.

¹⁰³José Lamas explica que os planos de massa, ou "plan masse" como ele prefere chamar, eram o instrumento básico do planejamento urbano do pós-guerra, comum no urbanismo das New-Towns inglesas ou na reconstrução alemã. in "Morfologia urbana é desenho da cidade", Fundação Calouste Gulbekian, Lisboa, 1992.

Os índices urbanísticos propostos são muito mais exigentes que os apresentados pelos planos estatais; as áreas de projeção das torres variam entre 10 e 15% do lote, a Taxa de Ocupação máxima é de 30 % (inclusive para as garagens) e o restante do lote, 70%, é apresentado como área *non-aedificandi*, da qual se exige ainda entre 25 e 60% como área drenante.

Além disso, pretendeu-se garantir, como mínimo de cobertura vegetal, índices entre 33 e 50% da área do lote. Vale lembrar que a taxa de ocupação estabelecida pelo zoneamento para as Z1 e Z2 é de 50%.

4.2 Mercado

Os apartamentos comercializados na área do Panamby são extremamente elitizados, dos mais caros de toda a região. O mercado de apartamentos desse padrão não permite a comercialização de muitas torres simultaneamente. O ritmo das construções acompanha a capacidade do mercado de absorvê-las.



Pode-se dizer que o Panamby é o Morumbi planejado, o Morumbi sem grande parte dos equívocos e problemas decorrentes da falta de visão e articulação dos empreendedores. Os grotões, as matas e as encostas foram considerados e parcialmente preservados. As tipologias foram adaptadas à topografia e à necessidade de edificar e desenhar devidamente as grandes garagens. As pessoas que compram apartamentos na área sabem, ou podem saber, quais visuais terão garantidas, de quais espaços livres disporão e como serão as edificações vizinhas. Os primeiros prédios estão sendo construídos, sendo que alguns foram totalmente vendidos em algumas horas.

Um dos pontos mais questionáveis do Plano, no entanto, é o fato de que ele perde a oportunidade de propor uma tipologia diferente da adotada no resto da região do Morumbi. A torre isolada no meio do lote, assentada sobre um volume de garagens que aflora parcial ou totalmente em lotes relativamente grandes, é o mesmo padrão adotado pelo mercado a partir do zoneamento estabelecido. O Plano, respeitando os padrões consagrados pelo mercado imobiliário da região, apenas aprimora o modelo, estabelecendo critérios para o escalonamento e recuos para os volumes de garagens; garante as visuais e a insolação de todos os edifícios pela distribuição estudada deles, quadra a quadra; cria grandes faixas não edificáveis internas aos lotes, buscando garantir espaços permeáveis capazes de sustentar massas de arborização significativa ao redor das torres.

O sucesso do empreendimento explica-se em parte pela garantia de isolamento da área, uma das mais elitizadas e exclusivas de São Paulo, até mais que a Barra da Tijuca, no Rio de Janeiro, ou Alphaville, em Barueri, outros bairros da elite.

fig. 88

O Plano, respeitando os padrões consagrados pelo mercado imobiliário da região, apenas aprimora esse modelo, estabelecendo critérios para o escalonamento e recuos para os volumes de garagens; garante as visuais e a insolação de todos os edifícios pela distribuição estudada deles, quadra a quadra; cria grandes faixas não edificáveis internas aos lotes, buscando garantir espaços permeáveis capazes de sustentar massas de arborização significativa ao redor das torres.



4.3 Características dos espaços públicos

É importante salientar que os espaços públicos ainda não estão plenamente implantados e que podem ser analisados tanto pelo modo como foram concebidos no Plano apresentado, como pelo seu estado atual, mesmo que incompletos.

4.3.1 Espaços de lazer

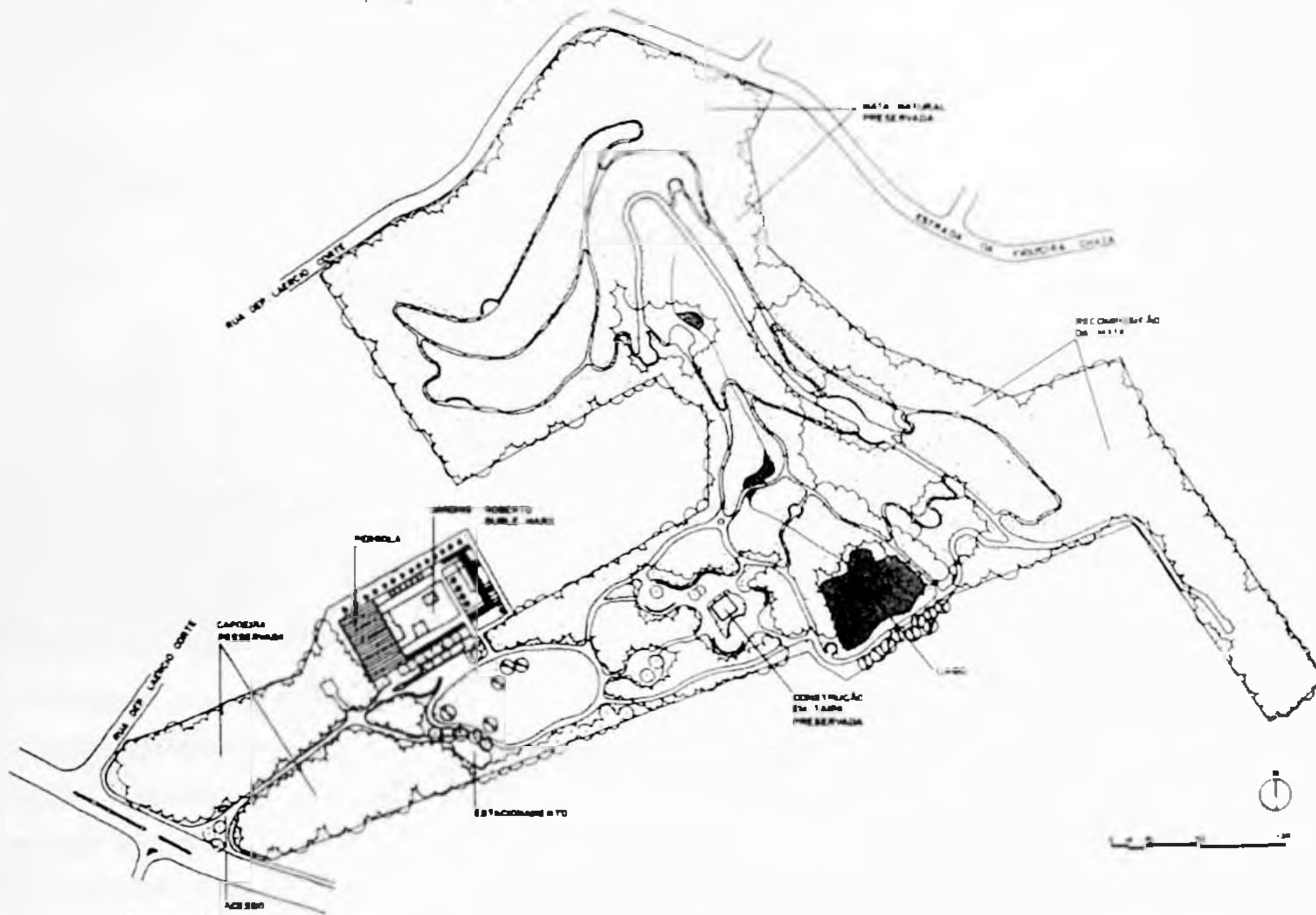


fig 89

Pode-se dizer que o Parque Burle Marx é o parque público menos público de São Paulo. Por não existirem estacionamentos que facilitem a chegada do público que vem de carro, por não existir qualquer linha de ônibus que sirva a área ou sequer calçadas nas ruas que lhe dão acesso, restringem-se as formas de acesso ao Burle Marx. Dentro do Parque a vigilância e o controle chegam a intimidar: não é permitido jogar bola, passear com cachorros, andar de bicicletas ou escutar rádio; ele existe para ser visto por quem passeia por ele ou por quem comprar os apartamentos dos edifícios que se voltam para ele. O parque Burle Marx tem um recorte bastante irregular, buscando valorizar os empreendimentos a sua volta: seus bosques, a leste, mais fechados e preservados cobrem encostas íngremes e ocultam os pavimentos de garagens das torres implantadas no topo da colina; em seu centro, onde antes existia a casa projetada por Oscar Niemeyer, deverá ser construído um hotel 5 estrelas, que ficará completamente envolvido pelo parque. O Parque é um dos principais argumentos de venda dos empreendimentos, sendo "vendido" como se fosse praticamente privado dos moradores do Panamby.

O parque Burle Marx foi inaugurado em outubro de 1995 e pode-se dizer que é o parque menos público de São Paulo. Por não existirem estacionamentos que facilitem a chegada do público que vem de carro, por não existir qualquer linha de ônibus que sirva à área ou sequer calçadas nas ruas que lhe dão acesso, fica-se imaginando de que modo deve-se chegar ao Parque. Dentro do Parque, a vigilância e o controle chegam a intimidar: não é permitido jogar bola, passear com cachorros, andar de bicicletas ou escutar rádio. O Parque existe para ser visto por quem passeia por ele ou por quem compra os apartamentos dos edifícios que se voltam para ele.



Sua proximidade é um dos principais argumentos de venda do empreendimento. Ele é "vendido" como se fosse praticamente privativo dos moradores do Panamby. Entende-se, portanto, o desinteresse dos empreendedores por divulgá-lo em outros meios de comunicação ou por melhorar sua acessibilidade.

O projeto do Panamby é generoso com os espaços livres, o que não se estende ao público: os espaços, mesmo que sejam oficialmente públicos ou hipoteticamente acessíveis, serão sempre privados, privativos dos moradores da área.

Definiram-se, também, as áreas que não deveriam ser ocupadas por edificações, ora por apresentarem declividades acima de 30% ora para preservar as matas existentes (ou parte delas), das quais foi realizado um preciso levantamento paisagístico e botânico, evitando a ocupação dos grotões com vegetação mais significativa ou ainda a destruição do jardim projetado por Burle Marx em 1950. Essas áreas de reserva e proteção acabam sendo condominiais.

4.3.2 Espaços de circulação

O Projeto cria um sistema de áreas livres que prevê vias expressas, ruas de trânsito local, jardins "públicos", jardins privados e pequenas praças junto à área de serviços e escritórios. Definiu o tratamento dos taludes e arrimos, com limites máximos de altura e ângulos de escalonamentos. Procurou criar faixas, maciços contínuos de jardins atravessando vários lotes, demonstrando preocupação com a articulação do conjunto.

Todos esses espaços livres são condominiais, de acesso restrito e controlado, cumprem papel cênico, visual e ambiental. Entretanto não são públicos.

É interessante salientar que as vias já implantadas, todas as principais previstas pelo projeto, foram construídas pela iniciativa privada, pelos próprios investidores. Todavia não apresentam calçadas. Apenas junto à entrada do Parque Burle Marx observam-se calçadas para pedestres, nas demais áreas muitas vezes não existe sequer o espaço para o pedestre caminhar, pois os taludes iniciam-se diretamente no meio-fio, junto à guia. Quando existe, o espaço correspondente às calçadas é tomado por mato.

Pode-se argumentar que a ausência de calçadas deve-se ao fato de o empreendimento ainda não estar completo, ou por não haver demanda. O tempo dirá.



3.5 AS SITUAÇÕES CRÍTICAS

A região do Morumbi apresenta várias situações críticas de inadequação dos modelos urbanos ao sítio. Contudo três dessas situações destacam-se pela escala, pela dramaticidade e pela capacidade de exemplificar as conseqüências da urbanização sem qualquer preocupação com a morfologia do sítio. Essas situações merecem uma apresentação específica.

3.6.1 O VALE DAS SOMBRAS

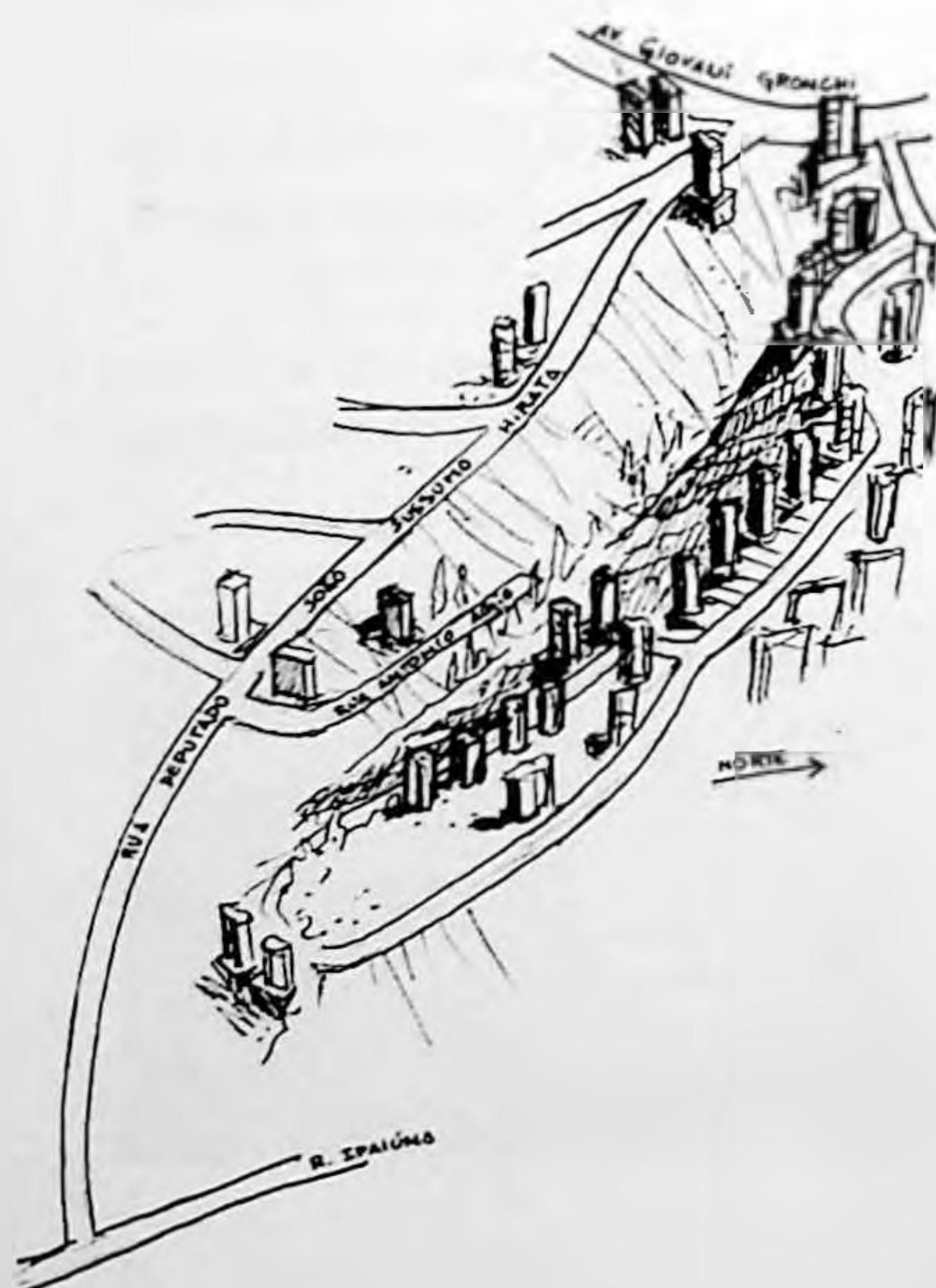


fig 90

Nesta foto observa-se a vertente dos edifícios com acesso pela Rua Antônio Aggio, com suas garagens sobre estruturas.

fig 91

Desenho esquemático da situação



O Jardim Ampliação é um dos vários loteamentos que se desenvolvem no lado leste da Avenida Giovanni Gronchi. A vertente leste da Avenida é bastante acidentada, um suceder de vales e encostas íngremes.

A Rua Deputado João Sussumo Hirata, a principal rua da área, foi implantada em uma suave colina, perpendicular à Avenida, e apresenta vários prédios em construção ou já ocupados.

Outra rua bastante edificada é a Antônio Aggio, que se implanta em uma outra colina paralela à da Rua Sussumo Hirata. Essas ruas são as mais acessíveis e altas daquele loteamento; portanto as mais valorizadas e edificadas, com os maiores e melhores edifícios.

Uma parte da Rua Antônio Aggio fica no fundo do vale que separa as duas colinas. O vale orienta-se no sentido noroeste-sudeste. O córrego que percorre esse vale está descoberto e parece não estar totalmente comprometido. O loteamento prevê uma praça na cabeceira do córrego, a Praça Nadima H. Ambuba, e outra no fundo do vale, a Praça Ituguaçu. As duas existem apenas como espaços livres, mas não têm qualquer qualidade que mereça o nome de praça.

Apesar das praças previstas e do córrego preservado, o vale está seriamente comprometido. Os edifícios que se implantaram nas ruas de cumeeira ergueram grandes lajes e estruturas para que seus pavimentos térreos ficassem no nível das ruas mais altas. Os verdadeiros edifícios de garagens, que se implantam nas encostas sem qualquer cuidado ou preocupação, sombreiam e agridem visualmente quem passa no fundo do vale.

Um único edifício está implantado na Rua Antônio Aggio, no fundo do vale, ao passo que os outros lotes da rua permanecem desocupados. O edifício é de padrão mais simples que seus pares, de cotas mais altas. A desvalorização desses lotes e do edifício decorre de dois motivos: seu sombreamento, agravado pela encosta nordeste e íngreme, pelas garagens e pelos edifícios sobre as lajes; sua paisagem desqualificada, pois, para qualquer lado que se olhe, vêem-se apenas garagens e estruturas descuidadas e sujas.

Quando todos os lotes das ruas mais altas e os lotes do fundo do vale estiverem edificadas, as condições de sombreamento serão ainda agravadas.

3.6.2 O EDIFÍCIO DE TERRA



Fig. 92

Nestas fotos vêem-se o paredão de terra e a "Praça Eduardo Ambuba".



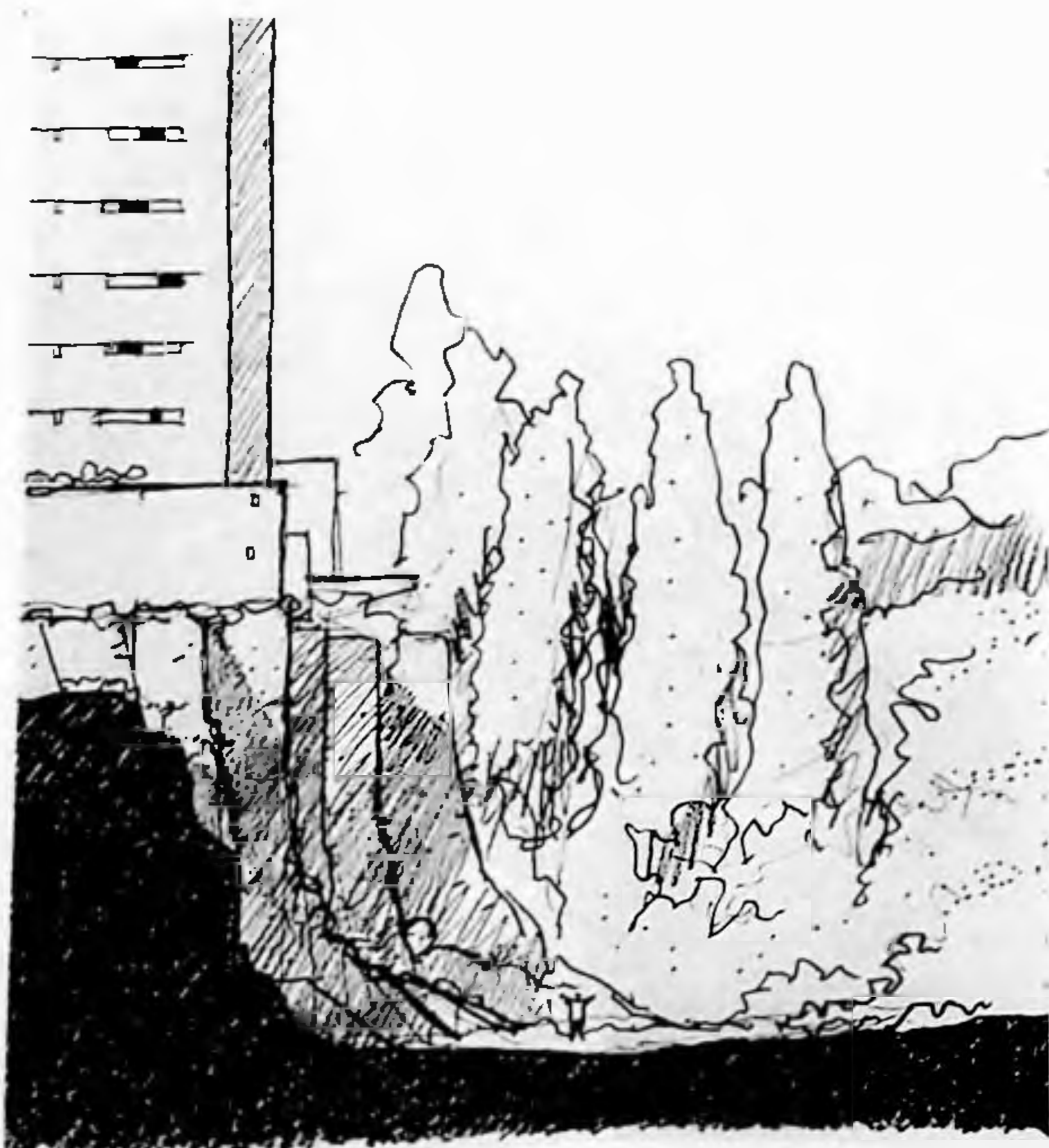


fig. 93

Esta foto é a vista de quem estiver na "Praça", olhando os edifícios que a rodeiam

fig. 94

Corte esquemático da situação



A Praça Eduardo Ambuba existe apenas no papel e nos guias de ruas da cidade. Uma outra "praça no papel" é a General Miguel Costa, que nada mais é do que um dos entroncamentos viários mais importantes da região, o encontro da Avenida Guilherme Dumont Vilares com a Rua Dr. Luiz Migliano e a Rua Charles Spencer Chaplin. É, na verdade, uma grande quadra que abrange a parte mais alta do espigão da Avenida Giovanni Gronchi, atingindo as cotas 846 e 848m.¹⁰⁴, dominada por um amplo platô no qual se situa a Escola Graduada de São Paulo, com suas quadras esportivas e construções educacionais. Essa quadra apresenta em sua parte mais baixa a cota 797m., justamente no entroncamento citado, a "Praça" General Miguel Costa.

Junto a esse entroncamento ficaria a Praça Eduardo Ambuba, que foi reservada pelo loteador, provavelmente em função da dificuldade de ocupar a encosta mais íngreme de toda a região do Morumbi, uma encosta vertical com mais de vinte metros de altura.

Essa encosta de face sul apresenta os vários estratos do solo expostos e em processo de desmoronamento. Os edifícios que se implantam logo acima dela ocupam seu limite sem qualquer preocupação com sua estabilidade. Um desses edifícios, certamente preocupado em aproveitar integralmente o "lote" que lhe cabe, construiu em balanço o "deck" de sua piscina; como um terraço, ele se projeta no vazio a cerca de vinte metros de altura.

Uma parte dessa encosta, a que mais se aproxima da rua, ainda está desocupada. Sua configuração, como a de uma grande pedra com o equivalente a cinco andares de altura, assemelha-se a um edifício no alinhamento da rua.

O conjunto dessa grande "pedra", com o paredão que ali se inicia, carece de um cuidadoso e criativo projeto que consiga dar um mínimo de qualidade e significado àquele sombreado e desastroso lugar. Certamente, se houvesse um projeto anterior à construção dos edifícios sobre o paredão, o problema teria soluções bastante mais razoáveis e interessantes, que poderiam tirar partido da dramática diferença de cotas. No quadro atual, é difícil imaginar qualquer aproveitamento para a área.

¹⁰⁴Em relação ao nível do mar

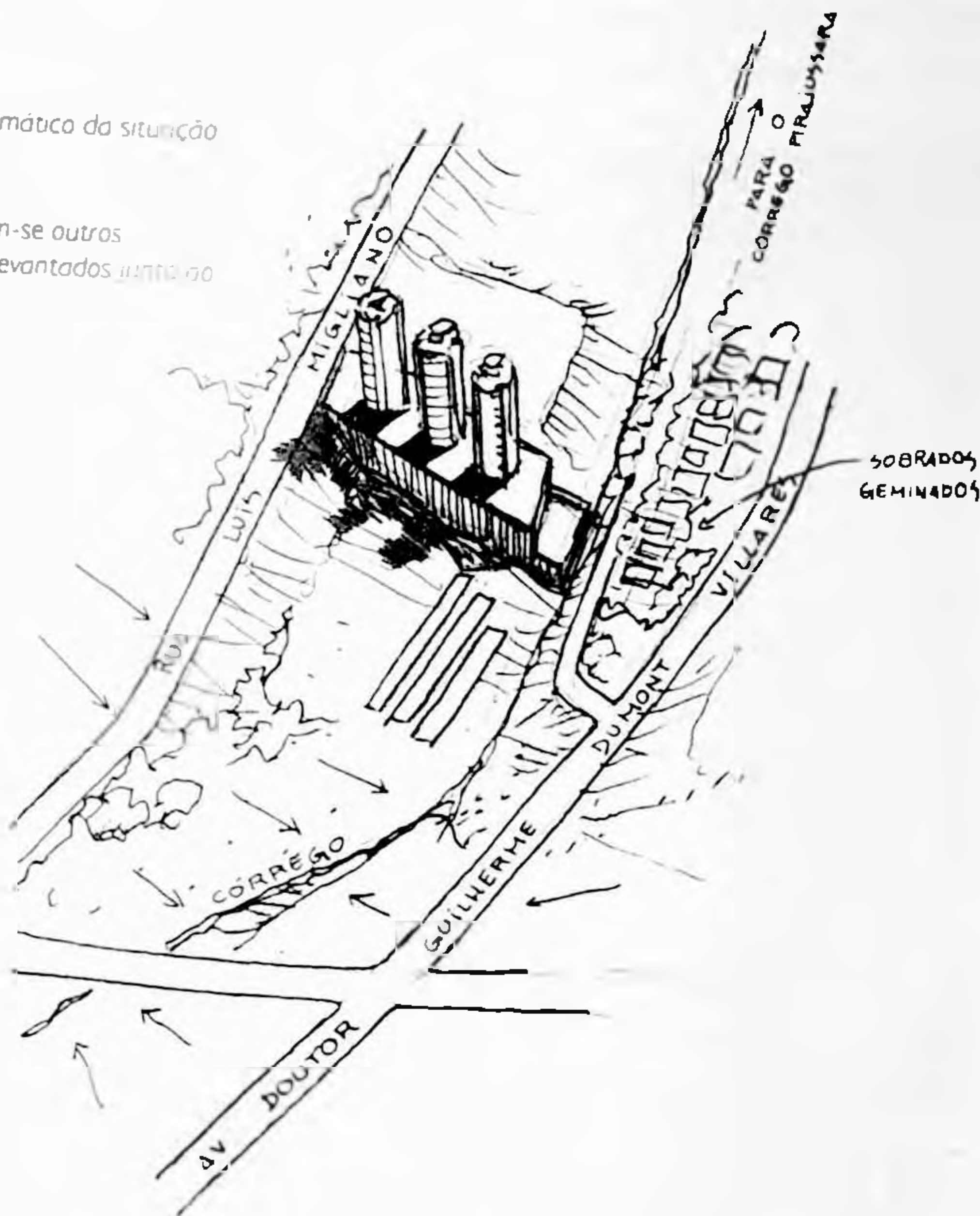
3.6.3 A REPRESA DE GARAGENS

fig. 95

Desenho esquemático da situação

fig. 96

Nesta foto vêem-se outros edifícios sendo levantados junto ao mesmo córrego.



A Rua Dr. Luiz Migliano e a Avenida Dr. Guilherme Dumont Vilares são paralelas. As duas implantam-se nas encostas opostas do vale de um córrego afluente do Pirajussara. Esse vale apresenta-se ora desocupado ora tomado por sobrados geminados.

Há poucos anos foi construído um conjunto de três torres de apartamentos com acesso pela Rua Dr. Luiz Migliano. Essas torres implantam-se sobre uma longa laje que parte dessa rua e se desenvolve por cerca de oitenta metros perpendicularmente ao córrego. As garagens desses edifícios acabam por configurar como que uma represa para esse vale.

O leito do córrego passa livre, rente ao alto muro que fecha a quadra do condomínio, e recebe, diretamente, parte de suas águas pluviais.

O vale é suave, apresenta vegetação típica de banhado e, tanto a montante quanto a jusante, apresenta áreas alagadiças. Todo o vale está em acelerado processo de ocupação; extensas áreas desocupadas estão sendo impermeabilizadas, ruas estão sendo pavimentadas. Existem espaços públicos junto ao córrego e, pelo menos no papel, existe uma pequena praça, a Dr. Eurydes Luiz Angelini, mas novamente a área mais parece um local de despejo de entulhos.

Vizinho a esse conjunto está sendo edificado outro com o mesmo partido. Ao lado deles, um grande movimento de terra faz crer que um terceiro empreendimento surgirá em pouco tempo. O movimento de terra está sendo realizado junto ao córrego, sendo que a saia do talude termina a menos de cinco metros de suas águas. A terra pode ser carregada para dentro do córrego assoreando-o ou, ainda, a ocupação do vale pode fazer o volume do córrego aumentar.

Caso alguma dessas hipóteses se confirme, em pouco tempo as garagens poderão ser, de fato, uma represa.





A consolidação do Morumbi como bairro de elite, com todos os conflitos observados, deu-se paralela e paradoxalmente a outras experiências destinadas a públicos semelhantes, gerenciadas por grupos de investidores com diferentes graus de intervenção do Poder Público. Buscou-se estabelecer paralelos e comparações com duas áreas elitizadas contemporâneas à área analisada. As áreas estudadas foram Alphaville, em Barueri, município da Grande São Paulo, e a Barra da Tijuca, no Rio de Janeiro.

Ao se confrontar essas áreas, notam-se as diferenças fundamentais que contribuem para a discussão das questões que estão sendo levantadas neste trabalho, principalmente quanto ao grau e à natureza do planejamento que cada área mereceu.

Já foi apresentado que algumas áreas do Morumbi, como a Vila Andrade, a região da Avenida Giovanni Gronchi e o Real Parque, estão se verticalizando sem qualquer projeto ou plano urbanístico que coordene ou discipline seu desenho. A área do Panamby, ao contrário, mereceu cuidadoso projeto, desenvolvido pela iniciativa privada, posteriormente discutido, negociado e aprovado pela municipalidade.

Alphaville é um projeto da iniciativa privada, desenvolvido sem qualquer interferência das prefeituras dos municípios que abrange. O projeto de Alphaville desenvolveu-se e alterou-se conforme o empreendimento foi sendo implantado e comercializado. O empreendedor e o seu mercado são os únicos agentes do processo de urbanização da área.

A Barra da Tijuca é fruto de um plano elaborado a pedido do Governo do Estado da Guanabara, em negociação aberta com os proprietários da área. O processo de negociação e o conflito de interesses entre grupos de proprietários e de empreendedores da área e os urbanistas envolvidos com o projeto e a gestão da Barra revelam os limites do planejamento.

Tanto a Barra da Tijuca como Alphaville e Morumbi são áreas de urbanização recente, nas décadas de 70, 80 e 90; são áreas de expansão, edificadas sobre regiões anteriormente desocupadas, praticamente virgens; apresentam sítios morfologicamente complexos e singulares; são habitadas pela classe média, média alta e alta; pelo seu sucesso comercial, tornaram-se referenciais importantes para todo o país, sendo copiadas e imitadas por investidores e empreendedores de vários estados da nação.

Essas características em comum despertaram o interesse por uma análise mais detalhada tanto de Alphaville quanto da Barra da Tijuca, esclarecendo-se em que medida os elementos e sistemas naturais condicionaram o modelo de urbanização adotado em cada área; em que medida o planejamento da paisagem contribuiu para o manuseio desses elementos e para a qualificação da paisagem como um todo; de que maneira os espaços livres compõem (quantidade, qualidade e distribuição) e como são aproveitados para o enfrentamento das questões paisagísticas e ambientais.

4.1 O ALPHAVILLE - BARUERI

1. DELIMITAÇÃO

Alphaville fica no quadrante noroeste da Grande São Paulo, estendendo-se pelo município de Barueri e Santana do Parnaíba. Implantado a partir do quilômetro 23 da Rodovia Castelo Branco, vem se desenvolvendo na direção noroeste.

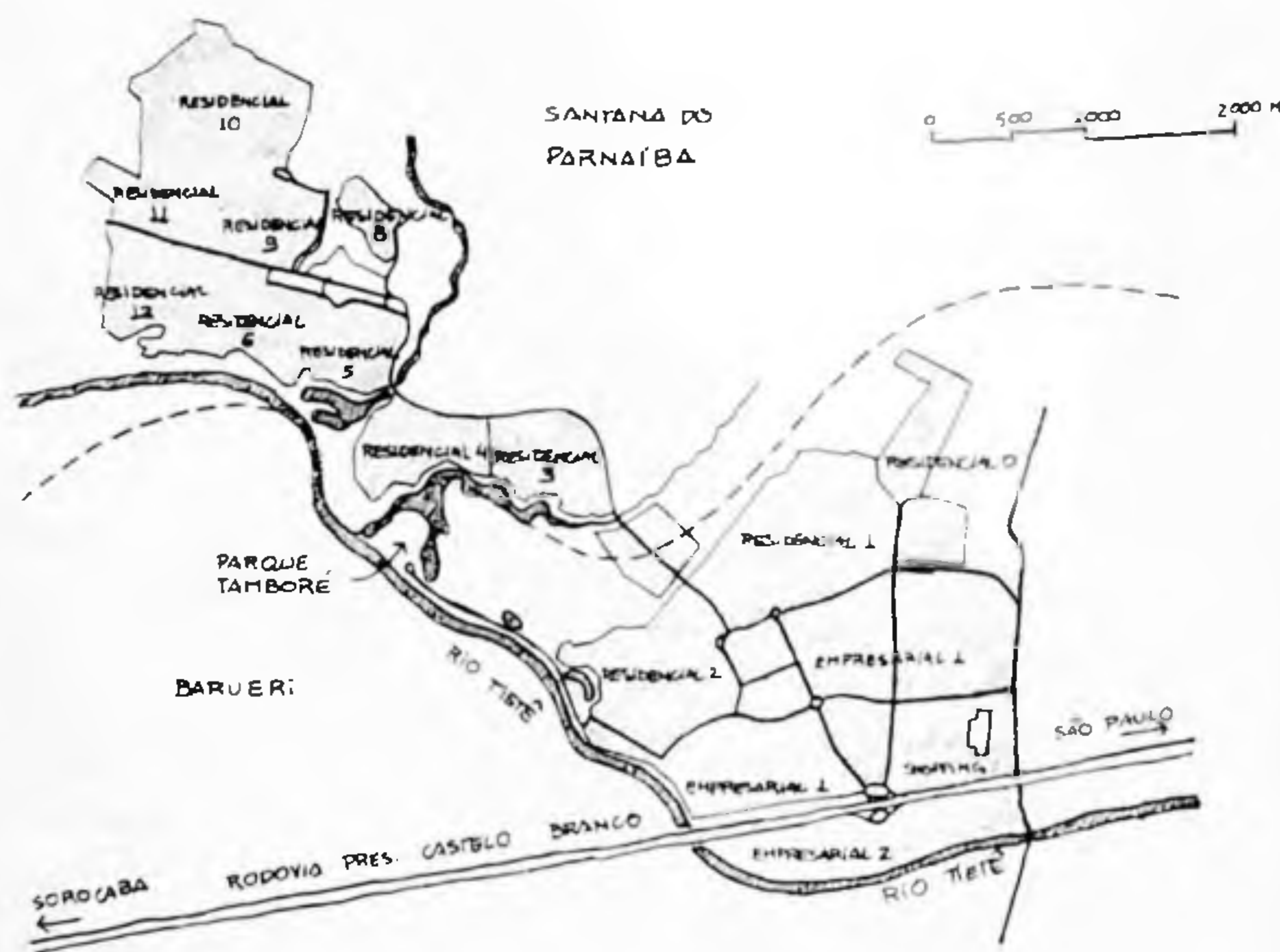


fig 97
Planta de situação dos
vários Residenciais.

2. OS ELEMENTOS NATURAIS

2.1 Morfologia do terreno

Situa-se na margem norte do Rio Tietê, quando esse rio passa entre a Serra do Itaqui e os Morros Catanumi e Botucavuru, sucessores do Pico do Jaraguá e da Serra da Cantareira na divisão das bacias dos Rios Tietê e Juqueri. A paisagem é marcada por um suceder de morros de alta declividade, cortes, aterros, muros de arrimo e terrenos com ravinamento.

Caracterizada pelo afloramento de matacões e por um solo arenoso e pobre, a área é bastante suscetível à erosão.

2.2 Drenagem

A região é caracterizada por uma sucessão de morros íngremes, recortados por uma série de córregos e ribeirões. O Rio Tietê apresenta um traçado sinuoso marcado por várzeas, meandros e corredeiras, com vários trechos retificados e represados para a geração de energia elétrica.

Os Córregos Garcia e do Barreiro foram ultrapassados, tendo seus leitos alterados e canalizados em vários pontos.

As grandes modificações na paisagem exigiram obras e procedimentos para que a drenagem e o solo não entrassem em colapso. Os córregos foram canalizados para que não desaparecessem no aterro. Os grandes taludes foram executados e estabilizados. A paisagem resultante é homogênea e controlada.

3. OS ELEMENTOS FABRICADOS

Alphaville surgiu em 1973, como um loteamento para empresas e indústrias não poluentes de médio e pequeno porte, apresentando até hoje um número significativo de galpões de diferentes portes. As cidades de Osasco, Barueri e Jandira apresentavam significativa população operária e a Rodovia Castelo Branco parecia seguir a mesma vocação da Rodovia Anhanguera como constituinte de um eixo industrial.

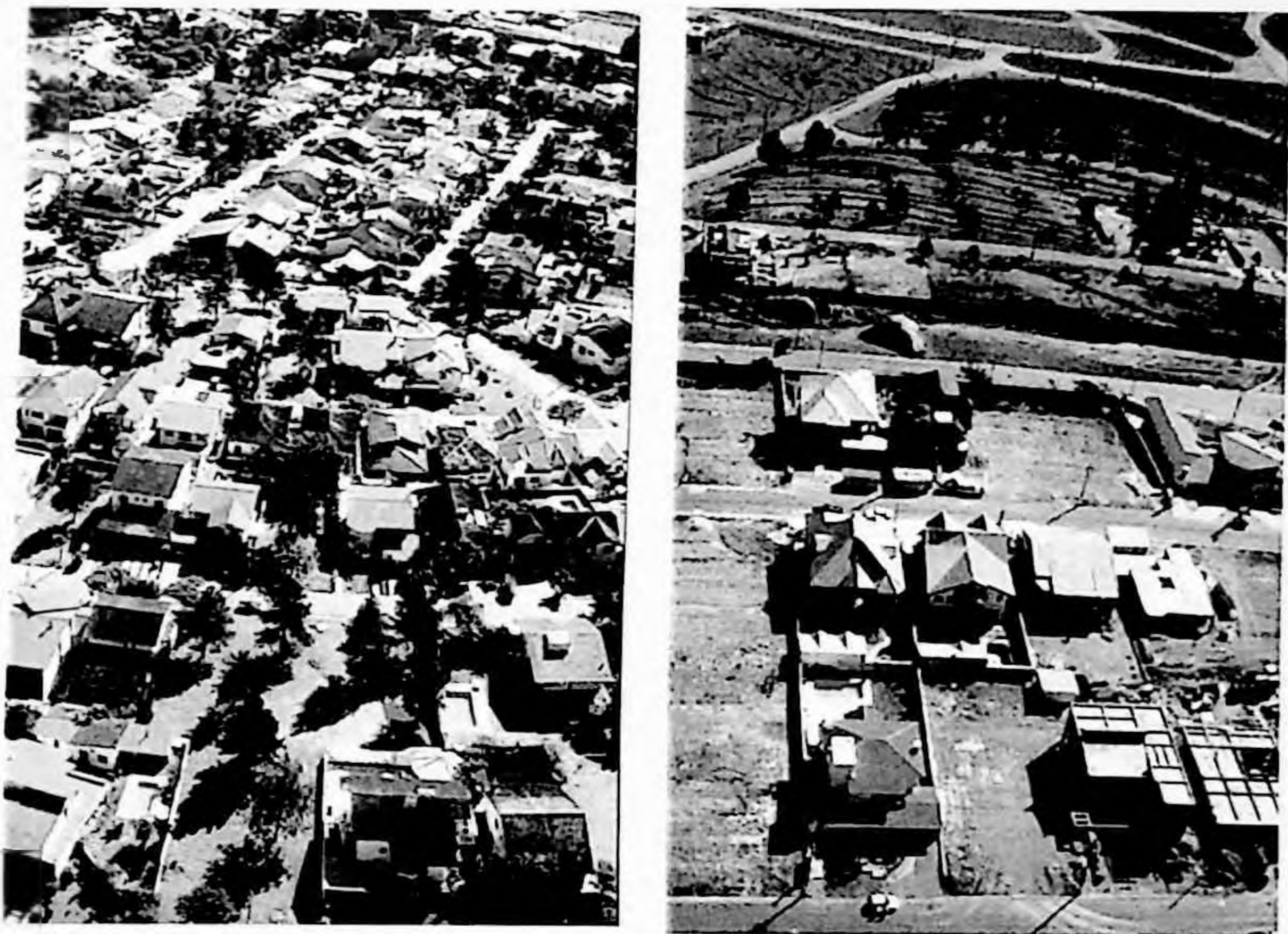


fig. 98

As casas construídas em Alphaville pouco diferem das construções de vários setores do Morumbi ou da Barra da Tijuca: o tamanho dos lotes, o padrão das construções e seus equipamentos são semelhantes.

Ao longo de seu desenvolvimento, Alphaville tornou-se mais diversificado, ganhando novas funções e tipologias. Já no início da década de 80, Alphaville vira sinônimo de loteamentos fechados de alto padrão: um suceder de condomínios de casas isoladas em meio a lotes de porte médio. Edifícios de apartamentos, flats, centros comerciais, shoppings, escritórios e todas as atividades urbanas de uma cidade de porte médio também instalaram-se na área.

O conjunto de empreendimentos atingiu na década de 90 cerca de 1110 hectares e uma população (entre flutuante e fixa) em torno de 60.000 pessoas.

Alphaville é o produto da ação de uma única empreendedora, a Albuquerque Takaoka S.A., que, no fim dos anos 60, comprou grandes glebas, na sua maioria remanescentes de áreas de mineração, em uma área bastante acidentada a cerca de 23 Km do centro de São Paulo, às margens da Rodovia Castelo Branco e do Rio Tietê. Essas glebas estendiam-se pelos municípios de Barueri e Santana do Parnaíba.

Os planos diretores, o PUB-1969 e especialmente o PMDI-1969, recomendavam o crescimento da metrópole ao longo do eixo do vale do Rio Tietê, no sentido leste-oeste. Antevendo a valorização dessas terras, a incorporadora lança em 1973 um loteamento para indústrias não poluentes e para sedes de empresas. O sucesso do empreendimento foi imediato.



fig. 99

Alphaville surgiu em 1973, como um loteamento para empresas e indústrias não poluentes de médio e pequeno porte, apresentando até hoje um número significativo de galpões de diferentes portes. As cidades de Osasco, Barueri e Jandira apresentavam significativa população operária e a Rodovia Castelo Branco parecia seguir a mesma vocação da Rodovia Anhangüera de constituir-se em um eixo industrial.

fig. 100

Em 1980 surgiu o primeiro edifício de apartamentos, hoje existem vários edifícios residenciais, flats, um shopping, igrejas, três áreas comerciais, estação de televisão e de rádio particulares.



Em 1974, lança o primeiro loteamento residencial, o Residencial I, com 900 lotes de 700 m² em média. Para garantir o sucesso do empreendimento, além de dotar o Residencial de um clube bem equipado, a Construtora Albuquerque Takaoka construiu as primeiras trinta casas e forneceu parte do material de construção para os primeiros investidores.

A estratégia comercial surtiu o efeito desejado e os Residenciais foram se sucedendo com a média de um por ano, sendo que hoje já são 12.

Em 1980, foi implantado o Centro Comercial e nesse mesmo ano surgiu o primeiro edifício de apartamentos. Hoje existem três áreas comerciais e vários edifícios residenciais, flats, um shopping, igrejas, estação de televisão e de rádio particulares. Um complexo com cerca de 800 hectares de loteamentos residenciais, 60 hectares de loteamentos comerciais e cerca de 250 hectares de indústrias e escritórios. Enfim, pode-se dizer que Alphaville é hoje quase que uma "cidade" da Grande São Paulo.

3.1 Sistema viário e vias arteriais x sítio

O sistema viário é bastante hierarquizado, poucas e largas avenidas dão acesso aos vários condomínios fechados, dentro dos quais o trânsito é bastante reduzido.

Essa hierarquização excessiva gera problemas. A avenida de acesso aos condomínios apresenta congestionamentos freqüentes e quando é paralisada por qualquer motivo (acidente, obras ou protestos), os moradores ficam sem qualquer outra alternativa de acesso.

Com os grandes movimentos de terraplanagem empreendidos para a construção de cada um dos condomínios, as ruas acabam apresentando declividades moderadas e traçados aparentemente adequados ao terreno.

Em entrevista realizada com um dos projetistas da Takaoka soube-se que um dos residenciais tinha sido projetado com um traçado de ruas concêntricas, contornando uma praça circular implantada no topo de uma colina, de onde se descortinava uma ampla vista. Quando os tratores começaram a trabalhar no terreno, encontraram matacões que inviabilizavam vários lotes. Os empreendedores resolveram explodir os matacões e alterar a terraplanagem, enterrando outras pedras. Por causa dessas alterações, a praça circular acabou ficando a meia encosta, pois o traçado das ruas não foi revisto.

As avenidas de acesso aos condomínios apresentam um tratamento rodoviário, pois são vistas como verdadeiras estradas. Para que apresentem declividades e traçados mais adequados às velocidades pretendidas, grandes alterações na topografia da paisagem foram empreendidas. Os taludes, as saias de aterros e os muros de arrimo são decorrência dessa lógica. O caráter rodoviário conseqüente das obras é inconciliável com o possível caráter urbano dessas vias que nunca poderão ser avenidas, já que serão sempre estradas.

fig. 101

As avenidas de acesso aos condomínios apresentam um tratamento rodoviário. São vistas como verdadeiras estradas com grandes alterações na topografia da paisagem, taludes, aterros e os muros de arrimo são comuns. O caráter rodoviário conseqüente dessas obras é inconciliável com o possível caráter urbano dessas vias que nunca poderão ser avenidas, serão sempre estradas. Note-se que em Alphaville esses territórios de ninguém não são invadidos por favelas, nem por mendigos, como as encostas das Marginais do Rio Pinheiros.



3.2 Vegetação como constituinte morfológica

É curioso observar a distribuição e a ocorrência da vegetação de porte arbóreo na região de Alphaville. Nas áreas mais antigas do empreendimento, junto aos lotes empresariais, próximos a Rodovia Castelo Branco, existem bosques de eucaliptos e pinheiros de grande porte, que garantem o aspecto verdejante para a área.

Ao longo das avenidas de acesso aos condomínios, existem alguns outros bosques espalhados. Observam-se também grandes áreas de terrenos expostos ou cobertos por capoeiras e tomados pelo ravinamento.

Dentro dos condomínios, a empreendedora entrega os lotes gramados e planta árvores em todos os lotes já na sua implantação. Desse modo, enquanto o residencial não está plenamente ocupado, observam-se extensos gramados com pinheirinhos espalhados aleatoriamente. Em contrapartida, como em qualquer bairro paulistano, quando a ocupação se completa a paisagem é marcada pelos telhados e lajes das casas. Os recuos laterais de 1,50 m. e os frontais de 5,00 m. , em nada diferentes dos exigidos em São Paulo, acabam não comportando arborização interna aos lotes.

fig. 102

Dentro dos condomínios, a empreendedora entrega os lotes gramados e pinheiros plantados. Esses gramados com pinheirinhos dominam a paisagem enquanto as casas não são construídas. Quando a ocupação se completa, a paisagem é marcada pelos telhados e lajes das casas. Os recuos nada diferem dos exigidos em São Paulo e acabam não comportando arborização interna aos lotes. Outro motivo para que a vegetação não tenha porte significativo em vários dos residenciais de Alphaville são os movimentos de terra executados para sua implantação, pois o terreno alterado perde a capa de material orgânico e deixa de apresentar condições de desenvolvimento para a vegetação de maior porte. Na primeira foto vê-se o Residencial 2 do Tamboré - observem-se os cortes nos morros ao fundo e as linhas para contenção de erosão. Na segunda foto, vê-se o Residencial 1 de Alphaville, no qual a vegetação já conta com quase 25 anos de desenvolvimento.



Outro motivo para que a vegetação não tenha porte significativo em vários dos residenciais de Alphaville são os movimentos de terra executados para sua implantação. O terreno alterado perde a capa de material orgânico e deixa de apresentar condições de desenvolvimento para a vegetação de maior porte.

3.3 Volumetria construída como constituinte morfológica

Quando se avista ao longe Alphaville, a partir da Rodovia Castelo Branco, nota-se o conjunto de edifícios construídos junto às áreas comerciais e ao acesso do Residencial I. Esse conjunto de torres de escritórios e apartamentos não difere em nada dos construídos nos bairros verticalizados de São Paulo, especialmente da região do Morumbi. Seus lotes grandes e super equipados assemelham-se aos encontrados na região da Giovani Gronchi; lá, como aqui, podemos encontrar apartamentos de diferentes padrões, dos mais simples aos mais caros e sofisticados. Todavia Alphaville não apresenta um número realmente expressivo de edifícios; ainda é considerado o território dos condomínios horizontais.

3.3.1 Condomínios

Alphaville é um conjunto de condomínios: de indústrias, de escritórios e empresas, de casas, de comércios e de shopping centers (que também são condomínios de lojas).

Esses condomínios compartilham de um limitado conjunto de avenidas de acesso que são mantidas em parte pelas prefeituras municipais (Barueri e Santana do Parnaíba) e em parte pelos próprios investidores de Alphaville.

Internamente, cada Residencial apresenta-se com o mesmo modelo, casas em lotes com cerca de 500m², com Taxa de Ocupação 0,5 e Coeficiente de Aproveitamento I, como qualquer ZI de São Paulo, sendo que a diferença está na ausência dos muros dianteiros (só são permitidos muros nas laterais dos lotes).

Cada Residencial é cercado por um muro com três metros de altura, montado com painéis pré-moldados de concreto que restringem o acesso de cada residencial à sua portaria. As vistosas portarias parecem garantir segurança e tranquilidade aos moradores, controlando seu acesso, assim como de seus convidados e empregados, devidamente identificados e autorizados, mas parecem não atender todos os objetivos. Os muros que "protegem" os moradores da violência da cidade acabam não protegendo os moradores deles próprios ou de seus filhos. O vandalismo, a delinquência juvenil e as drogas não são problemas restritos às classes de menor poder aquisitivo, como a mídia costuma fazer parecer. O problema torna-se maior quando o policiamento desses condomínios é feito por seguranças contratados pelos próprios moradores. Em Alphaville, "isso já se tornou um problema crônico: entre março de 1989 e janeiro de 1991 foram registrados 646 acidentes de carro, com 925 feridos e seis mortos, sendo que 80% deles nas áreas residenciais, onde apenas moradores e visitantes autorizados têm acesso"¹⁰⁵.

¹⁰⁵CALDEIRA, Teresa PR. **City of Walls: crime, segregation, and citizenship in São Paulo**. Dissertation for degree of Doctor of Philosophy in Anthropology in the Graduate Division of the University of California at Berkeley, 1992.

4. OS INSTRUMENTOS REGULADORES E O PROCESSO DE URBANIZAÇÃO

4.1. Legislação

Os regulamentos de Alphaville, que não são mais específicos e detalhados que os impostos pela Prefeitura Municipal de São Paulo para as ZI, limitam-se a garantir um tratamento uniforme das calçadas e a inexistência de muros frontais. De resto, dedicam-se a estabelecer horários mais rígidos para o trânsito de caminhões de entrega ou remoção do material das obras, além de normas de identificação e credenciamento para o acesso.

Os projetos têm que ser apresentados e aprovados pelo arquiteto de cada condomínio e, posteriormente, à prefeitura do município em que se situam.

4.2 Mercado

Alphaville é um inegável sucesso de mercado. Pode-se apontar que atualmente atravessa uma grave crise de acessibilidade decorrente dos constantes congestionamentos da Rodovia Castelo Branco, porém certamente é o maior e mais bem sucedido empreendimento imobiliário de toda a Região Metropolitana de São Paulo.

O esgotamento dos terrenos situados em ZI, em São Paulo, aliado aos problemas decorrentes do aumento da violência e da criminalidade urbana, fez crer que Alphaville seria a melhor alternativa de moradia e investimento para a classe média alta paulistana. Uma região na qual a construção de casas de alto padrão encontraria terrenos com custos acessíveis e onde estariam a salvo de assaltos e da vizinhança indesejada de torres de apartamentos ou de usos incompatíveis.

Essa situação gerou um processo que contribuiu para o sucesso e a queda da qualidade dos empreendimentos. Alphaville tornou-se uma área viável para o pequeno investidor, capaz de comprar um terreno e construir, para venda, uma casa padrão (sala de três ambientes, copa, cozinha, duas suítes, dois quartos adicionais, piscina e garagem para pelo menos três carros). Esses investidores, compostos por pequenos comerciantes, empresários e funcionários mais bem remunerados, viam no empreendimento uma alternativa de investimento seguro, com retorno e liquidez garantida.

As casas construídas como investimento acabaram apresentando qualidade e padrão inferiores ao das construídas para moradia própria. Mais baratas e sujeitas às oscilações do mercado, acabaram sendo acusadas de desvalorizar os condomínios em que se implantaram.

Os problemas de acesso, as notícias de assaltos e de delinquência juvenil, assim como o excesso de casas à venda colocaram Alphaville em crise na década de 90. Contudo todos esses problemas podem, e deverão, ser resolvidos, pois o porte dos investimentos na região não permite subestimar a capacidade de superá-los.



Na avenida que faz a ligação entre os vários condomínios, existem vários jardins e canteiros, jardins rotatórios, para serem vistos por quem passa de carro.

4.3 Características dos espaços públicos

Alphaville não é território público. Os espaços condominiais são coletivos, mas privados. Os jardins e canteiros das avenidas, as rotatórias e algumas poucas praças são, praticamente, os únicos espaços públicos existentes em toda a área de Alphaville.

É interessante observar a diferença de cuidado dos espaços públicos e dos condominiais.

4.3.1 Espaços de lazer

O governo do Estado instalou nos anos 80 um parque junto ao Rio Tietê, o Núcleo Tamboré, parte de um conjunto de parques projetados para o vale do Tietê. Esse parque faz divisa com alguns dos residenciais de Alphaville, mas é freqüentado pela população dos municípios de Jandira, Carapicuíba e Barueri, que se utiliza do parque e de suas adjacências nos fins de semana, transformando cada braço do rio em praia ou piscina pública. Não existe acesso que ligue o parque às ruas e avenidas de Alphaville.



fig 104

Ao lado de Alphaville existe um dos núcleos do Parque Ecológico do Tietê, o Parque Tamboré. O parque é parte de uma série de glebas preservadas às margens do Rio Tietê, em um trecho em que ele apresenta meandros e alguns braços de rio limpo e despoluído. O Parque apresenta lagos limpos, bosques formados, gramados e jardins cuidados. Contudo Alphaville não se articula com o Parque. Nestas fotos vê-se o Residencial 2, vizinho a um desses braços do Rio, isolado por um muro tão alto que impede até a visualização da área.

É impressionante notar que o espaço público mais significativo, de maior porte de toda a região, o Parque Tamboré, não é apresentado como um elemento de venda ou como um dos atrativos comerciais para Alphaville, pois "não pertence" aos seus moradores, "não participa" de suas vidas. Para os moradores de Alphaville existem os clubes, os equipamentos condominiais, as praças e as ruas tranqüilas dos condomínios e os shoppings, mas o Parque, ainda que vizinho, parece não existir.



fig 105

O único acesso ao parque é feito por uma estrada precária, de terra batida paralela ao Rio sem qualquer sinalização, sem calçada ou iluminação. Essa estrada passa junto a um dos braços isolados do Rio. Nos fins de semana a lagoa vira uma verdadeira piscina pública: carros e bicicletas amontoam-se ao redor de barracas que vendem bebidas enquanto tocam música em alto volume para os banhistas.



fig 106

O Parque Tamboré oferece todos os elementos de recreação comuns nos parques públicos: gramados, bosques, quiosques para churrascos, campos e quadras esportivas, aluguel de pedalinho, trenzinho, playgrounds e um espelho d'água onde as crianças brincam como se fosse uma piscina. O Parque é bonito, muito concorrido nos fins de semana e bem cuidado.



As ruas internas aos condomínios apresentam casas sem muros e seus canteiros frontais, calçadas e jardins coletivos bem cuidados. Podem-se ver adolescentes, crianças, mulheres e homens caminhando ou correndo pelas ruas tranquilas e sem tráfego.

Contudo "circulação", em Alphaville, é entendida como circulação de automóveis. Existem ciclovias, pistas de cooper e calçadas em alguns trechos de avenidas, mas a topografia, as distâncias e a escala dos espaços é um tormento para quem se aventura a caminhar pelas avenidas de acesso dos condomínios.

4.3.2 Espaços de circulação

A Alameda Rio Negro, que é o principal acesso de Alphaville, tem seu canteiro central lindamente tratado, cuidadosamente ajardinado e mantido. Esse cuidado vai diminuindo conforme se penetra nos empreendimentos. As demais avenidas apresentam canteiros mais simples e despojados e, em alguns trechos, taludes gramados ou tomados pelo mato. As avenidas são tratadas como rodovias, ladeadas por taludes e jardins, com longos trechos sem calçadas.

Alphaville é a cidade concebida pelo empreendedor, uma consequência do "sonho" da classe média. As "estradas" de circulação entre os residenciais, ladeadas por muros e taludes, são normalmente desertas. Nenhum pedestre e pouquíssimos ciclistas se aventuram a percorrê-las. Desinteressantes e íngremes, essas avenidas seguem por centenas de metros de portaria em portaria sem qualquer outro elemento além dos muros e taludes.

fig 107

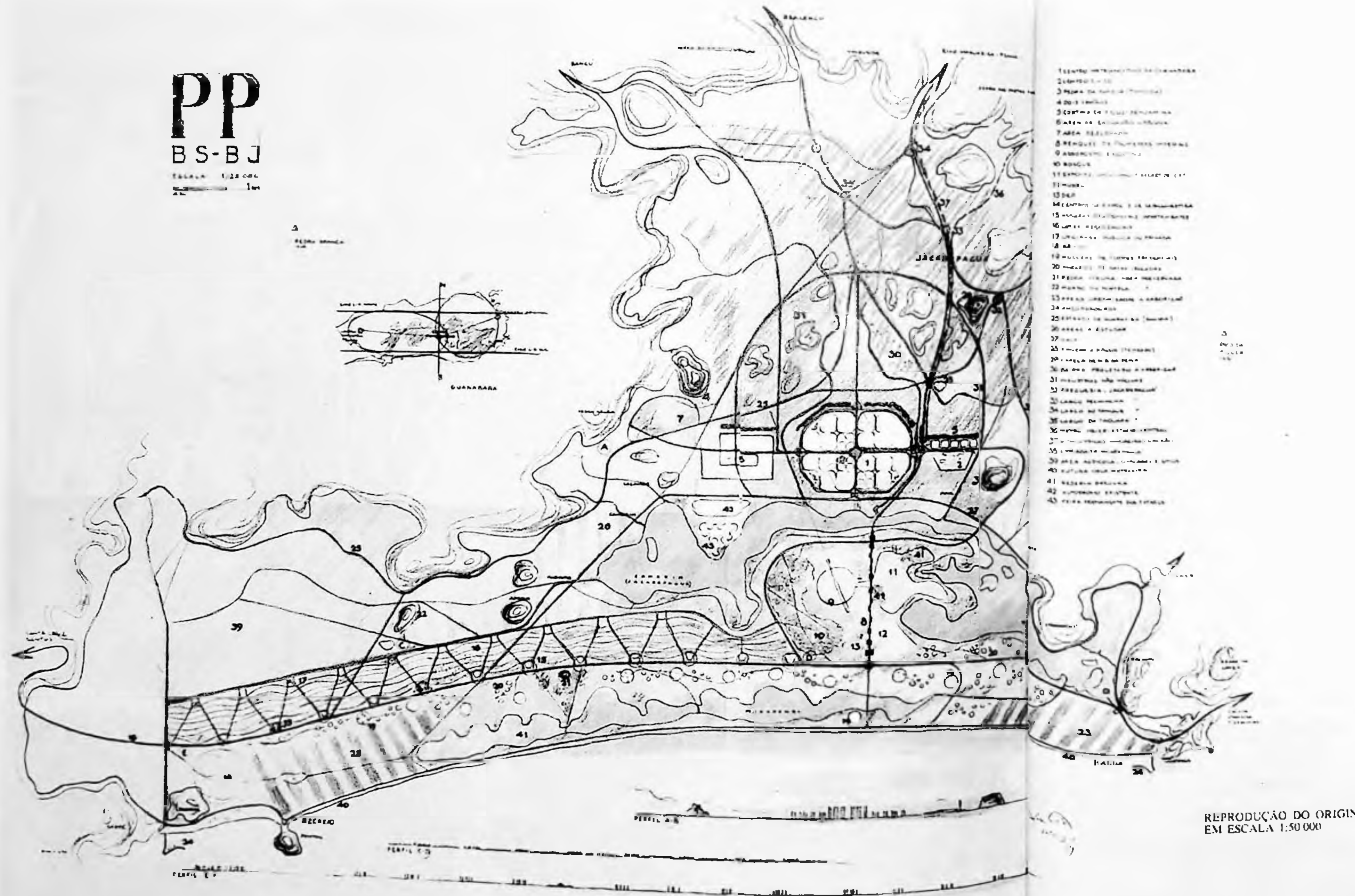
A Avenida Rio Negro é a principal via de acesso de Alphaville ligando a Residencial I à Rodovia Castelo Branco, uma avenida pública e de fácil acesso. Em 1996, quando teve suas pistas alargadas o canteiro central com cerca de 30 000 m² passou por uma reformulação geral, ganhando caminhos e canteiros elaborados e extremamente bem cuidados. Esse é o único espaço público destinado para pedestres a receber cuidados desse padrão em toda a área de Alphaville. Essa área demonstra a capacidade dos investidores e do Poder Público, de gerar e manter espaços com alto padrão de qualidade.



4.2 A BARRA DA TIJUCA - RIO DE JANEIRO

1. DELIMITAÇÃO

A Barra da Tijuca é uma grande área plana, ao sul do Centro do Rio de Janeiro, com cerca de 20 Km de praias, descrita como um triângulo com os lados formados pelos maciços da Tijuca e da Pedra Branca e pelo litoral.



REPRODUÇÃO DO ORIGIN
EM ESCALA 1:50 000

2. OS ELEMENTOS NATURAIS

2.1 Morfologia do terreno

A vasta região conhecida como Barra da Tijuca abrange três áreas: os Campos e o Pontal do Sernambetiba, a Barra da Tijuca e a Baixada do Jacarepaguá. Um conjunto de áreas planas e baixas, entrecortadas por canais, lagoas e charcos, cobertas por dunas e vegetação de restinga, cercadas por montanhas íngremes e altíssimas.

Uma área com cerca de 20 Km de extensão e largura variável, formando quase que um triângulo com sua delimitação clara, resultado da dificuldade de acesso em função dos morros que a delimitam ao norte.

2.2 Drenagem

A área apresenta um complexo conjunto de lagoas e canais de alimentação e escoamento de suas águas. Um conjunto de lagoas articuladas ao norte recebe a contribuição dos córregos que descem das serras¹⁰⁶. A maior dessas lagoas é a de Jacarepaguá, que recebe a contribuição de vários rios como o Marinho, o Camorim, o dos Passarinhos e o Arroio Pavuna. Essa lagoa liga-se, através da Lagoa de Camorim, com a Lagoa da Tijuca.

Essas lagoas são separadas da Lagoa de Marapendi e de seu canal pelas restingas de Itapeba e de Jacarepaguá. O Canal de Marapendi acaba desaguando na Lagoa da Tijuca, junto à Barra da Tijuca e à Ponta do Joatinga.

A área junto a Jacarepaguá apresenta problemas de enchentes eventuais, o restante da região apresenta problemas relativos à contaminação e à qualidade das águas.

fig 106
Desenho original de Lúcio Costa para o Plano da Barra da Tijuca



fig 109
Vista aérea, vendo-se o centro da Barra com seus conjuntos de torres de apartamentos distribuídos entre as lagoas

¹⁰⁶Serra do Engenho Novo, Serra do Engenho Novo, Serra dos Pretos Forros, Serra dos Três Rios e Serra Alto do Peri.

3. OS ELEMENTOS FABRICADOS

A área da Barra da Tijuca apresentava-se, nos anos 60, praticamente desocupada por ser de difícil acesso. A dificuldade de acesso impedia a urbanização da área, até que no Governo Negrão de Lima várias obras viárias tiveram que ser empreendidas para a transposição das barreiras naturais. Para a ligação com a Zona Sul, foi construído o Elevado das Bandeiras, incluindo os Túneis Dois Irmãos, Joá e o de São Conrado; para a ligação com a Zona Jacarepaguá, foi pavimentada a Avenida Alvorada e a Avenida das Américas.

Essas obras eram consequência, e não causa, da adoção da área como prioridade de governo. O Rio de Janeiro era ainda Estado da Guanabara e acabara de perder sua condição de capital do país, por isso "era necessário modernizá-lo". Uma aliança de interesses de grupos privados, proprietários de terras e o próprio governo materializou-se em um plano para a ocupação da área, encomendado ao urbanista Lúcio Costa.

A descrição que o urbanista faz da paisagem como a conheceu é bastante ilustrativa:

"A reserva biológica aspirava à preservação de toda essa área como parque nacional. E, de fato, o que atraía irresistivelmente ali e ainda agora, até certo ponto, atrai, é o ar lavado e agreste; o tamanho, as praias e dunas parecem não ter fim; e aquela sensação inusitada de se estar num mundo intocado, primeiro.

Assim, o primeiro impulso, instintivo, há de ser sempre o de impedir que se faça lá seja o que for. Mas, por outro lado, parece evidente que um espaço de tais proporções e tão acessível não poderia continuar indefinidamente imune, teria mesmo de ser, mais cedo ou mais tarde, urbanizado. A sua intensa ocupação é, já agora, irreversível.

A primeira dificuldade que se apresenta, portanto, ao urbanista, é essa contradição fundamental. A ocupação da área nos moldes usuais, com bairros que constituíssem no seu conjunto praticamente uma nova cidade, implicaria a destruição sem remédio de tudo aquilo que a caracteriza. O problema consiste então em encontrar a fórmula que permita conciliar a urbanização na escala que se impõe, com a salvaguarda, embora parcial, dessas peculiaridades que importa preservar."

O dilema apresentado pelo urbanista é a essência da discussão deste trabalho. Lúcio Costa se encantou com a beleza natural do sítio a urbanizar e se propôs a investigar qual o modelo de urbanização que pudesse aproveitar suas características.

3.1 Sistema viário e vias arteriais x sítio

Lúcio Costa incorporou ao seu Plano a primeira via a ser aberta na Barra da Tijuca, a BR 111, a Rio-Santos, rebatizando-a Avenida das Américas, a principal via estruturadora da área. A Avenida das Américas implanta-se sobre as restingas, paralelamente mas longe do mar, fazendo a ligação entre a Barra e o Recreio dos Bandeirantes.

Essa avenida é uma via expressa, larga, com passagens em nível e alças de acesso, além de vias de trânsito local para evitar cruzamentos e semáforos. É uma avenida para automóveis, sem calçadas ou escala para pedestres. Ao longo dela implantam-se shoppings, centros comerciais, empresariais e condomínios.

A hierarquização do sistema viário é clara e eficiente. A Avenida das Américas é paralela à Avenida Sernambetiba, que corre junto à praia, entre a Lagoa de Marapendi e o mar, apresentando trânsito mais local, de menor velocidade, e usos menos comerciais.

A outra avenida importante é a Avenida Ayrton Senna (antiga Avenida Alvorada) que, perpendicular ao mar, cruza as duas outras e faz a ligação da Barra com a Zona Norte do Rio de Janeiro.

As demais avenidas e ruas são de distribuição e acesso para o trânsito local. Muitas ruas são de acesso restrito por portarias e cancelas, internas aos condomínios.

3.2 Vegetação como constituinte morfológica

A vegetação nativa da região é a de restinga e de mangue, sem árvores de porte maior e o que predominava na paisagem eram os prados e as dunas. A arborização com vegetação exótica encontra sérias restrições na composição dos solos, mas não impediu a introdução de ciprestes, eucaliptos e outras espécies menos exigentes em relação ao solo.

A topografia plana e a grande distância entre as edificações faz com que mesmo renques de ciprestes já ganhem grande destaque na paisagem dos transeuntes. A vegetação está em toda a parte, margeando as avenidas, os canais, os córregos e as lagoas, nos manguezais e sobre as dunas. A legislação estabelecida exige o plantio de uma muda de árvore na calçada a cada 6 m. de testada, para todos os tipos de lotes.

Terraços e floreiras não são computados como áreas construídas; daí, é comum que os edifícios apresentem grande quantidade de floreiras e vegetação em várias de suas fachadas.

3.3 Volumetria construída como constituinte morfológica

O Plano de Lúcio Costa baseou-se em três tipologias básicas de edificações: na faixa de dunas, entre a Avenida das Américas e a Lagoa de Marapendi, conjuntos de torres altas, de 25 a 30 andares, afastadas entre si cerca de 1 Km; áreas residenciais horizontais de baixa densidade, com taxa de ocupação da ordem de 10%, com no máximo dois pavimentos, "para que predomine o bosque" e, por fim, áreas de prédios muito baixos, dois pavimentos, nos extremos Tijucamar e Recreio, onde já havia loteamentos aprovados.

Essa estrutura tipológica acabou por colocar as torres de apartamentos como verdadeiros monumentos na paisagem. A topografia plana faz com que a arborização esconda as casas e os condomínios horizontais, e as torres de apartamentos, muito altas, acabam sendo visíveis de todos os pontos, recortadas contra o céu ou contra as serras ao longe.

Os shoppings, centros comerciais, hipermercados e centros empresariais - com altura de poucos pavimentos - têm importância apenas junto às avenidas em que se implantam. Contudo, mesmo para essas avenidas, as torres são os principais elementos da paisagem.

3.3.1 Condomínios

A Barra é o território dos condomínios. Verticais ou horizontais, residenciais, comerciais ou empresariais, a grande maioria das edificações insere-se em condomínios. Em parte, isso é consequência da estrutura fundiária e do mercado imobiliário da região, como será analisado mais adiante. Do ponto de vista urbanístico, é interessante notar que essa estrutura acaba gerando ilhas e territórios extremamente segregados. A circulação interna em cada condomínio pode ser feita a pé, porém entre cada um deles o meio de transporte exigido é o automóvel. Como cada condomínio é normalmente mono funcional, é comum ter-se que recorrer ao automóvel para as atividades mais cotidianas como comprar um pão ou ir à escola.

A região inteira estrutura-se assim em condomínios/ilhas ligados por vias expressas. As únicas exceções são as áreas extremas da Barra, o Jardim Oceânico e o Recreio dos Bandeirantes, nos quais edifícios de três e quatro pavimentos implantam-se em ruas convencionais dotados de certa diversidade funcional, com padrões urbanísticos tradicionais. Essas áreas, pequenas diante da extensão da Barra, acabam sendo apenas mais duas "ilhas", diferindo apenas no caráter.

3.3.2 Residências

fig. 110
Na Barra existem bairros convencionais com ruas abertas e públicas. Contudo, nas últimas décadas, a grande maioria das casas construídas é arranjada em condomínios fechados, como os de Alphaville. Desse modo, os muros passaram a ser parte da paisagem da região



Com a valorização, o adensamento e a falta de terrenos urbanizáveis na Zona Sul do Rio de Janeiro até os anos 60, estava ficando cada vez mais raro construir-se casas de alto padrão na cidade. Por isso é comum dizer-se que "a Barra permitiu ao carioca voltar a morar em casas".

As casas isoladas no meio de seus lotes, protegidas por muros que cercam condomínios horizontais são o padrão mais comum da região da Barra da Tijuca. Os grandes investidores da região da Barra implantaram muitos condomínios horizontais de diferentes padrões e portes, alguns para classes médias, outros muito sofisticados.

Existem loteamentos abertos na Barra, pois nem todas as casas refugiam-se em condomínios fechados. A hierarquia do sistema viário e alguma segurança particular parecem conseguir garantir a mesma segurança e tranquilidade para essas casas "desprovidas de muros".

4. OS INSTRUMENTOS REGULADORES E O PROCESSO DE URBANIZAÇÃO

4.1 Legislação

O plano foi elaborado pessoalmente pelo próprio Lúcio Costa em 1969, tendo sido aprovado em 23 de junho daquele ano. Depois foi sendo desenvolvido e detalhado pela Superintendência de Desenvolvimento da Barra - SUDEBAR, tendo sempre o urbanista como consultor. Em 1976, o Plano da Barra (ou Plano Lúcio Costa) foi institucionalizado, transformando-se no decreto n.º 324. Mais tarde esse decreto foi revisto e desenvolvido, constituindo finalmente instruções normativas que delimitaram e normatizaram 46 subzonas, materializando-se finalmente no decreto n.º 3.046, de 27 de abril de 1981.

O Plano estabelece uma série de situações e elementos naturais a preservar: toda a longa faixa entre a Lagoa de Marapendi e o mar "deverá ser conservada no estado"; "uma providência importante e urgente, do ponto de vista paisagístico, nessa área, é a delimitação de largo espaço em torno da Pedra Itaúna a fim de preservá-la íntegra e devidamente ambientada"; "a Pedra da Panela deverá ser preservada em seu estado agreste natural, sem qualquer benefício."

É importante enfatizar que o Plano da Barra foi bastante respeitado, embora Lúcio Costa não concorde com essa afirmação. Ele abandonou a consultoria à SUDEBAR por se sentir desrespeitado em suas determinações: embora tivesse estabelecido que os prédios, junto à determinada área da orla, não poderiam ultrapassar seis pavimentos, os empreendedores aprovaram os edifícios como apart-hotéis para os quais era permitido construir quatorze pavimentos, utilizando-se de um artifício estabelecido pela EMBRATUR. Vale lembrar que deturpações como essas são realmente pequenas em relação ao porte da Barra e não comprometem as intenções do conjunto.

Contudo, descaracterizações mais graves ocorreram em aspectos fundamentais: parte das áreas residenciais tornou-se condomínios fechados, bloqueando o acesso da Avenida das Américas ao mar em vários trechos; o sistema de esgotos não foi implantado, comprometendo gravemente a qualidade das águas das lagoas e canais.

fig 111

Em entrevista concedida para este trabalho Lúcio Costa esclareceu que "o plano não me pertence mais, a vida é mais forte que a imaginação da gente. A intenção se esvai com o tempo, os interesses vão se sobrepondo e desrespeitam o plano, que vai sendo arrastado pelas circunstâncias e se desfigurando até que ninguém mais se lembre das intenções originais." Questionado sobre a capacidade do Plano para estabelecer os padrões urbanísticos, o arquiteto sentenciou: "o dinheiro obedece quando convém e desrespeita quando quer, é a vida". Contudo Lúcio Costa acredita que conseguiu grande parte do que pretendia para a área: "A Barra será sempre diferente de Copacabana, será mais ordenada, menos congestionada. Tem gente que gosta de Copacabana, daquela densidade. Eu não. Copacabana era bonita nos anos 40, era uma moça que foi envelhecendo". O urbanista afirma ter conseguido um controle maior sobre a paisagem urbana gerada em Brasília, esclarecendo que a diferença fundamental entre a Barra e Brasília é que "Brasília não tinha dono, a Barra tinha".



O arquiteto Lúcio Costa, em entrevista concedida para este trabalho, afirma que "o plano não me pertence mais, a vida é mais forte que a imaginação da gente. A intenção se esvai com o tempo, os interesses vão se sobrepondo e desrespeitam o plano, que vai sendo arrastado pelas circunstâncias e se desfigurando até que ninguém mais se lembre das intenções originais."¹⁰⁷

Questionado sobre a capacidade do Plano para estabelecer os padrões urbanísticos, o arquiteto

sentenciou "o dinheiro obedece quando convém e desrespeita quando quer, é a vida".

Contudo Lúcio Costa acredita que conseguiu grande parte do que pretendia para a área: "A Barra será sempre diferente de Copacabana, será mais ordenada, menos congestionada. Tem gente que gosta de Copacabana, daquela densidade. Eu não. Copacabana era bonita nos anos 40, era uma moça que foi envelhecendo".

O urbanista afirma ter conseguido um controle maior sobre a paisagem urbana gerada em Brasília, esclarecendo que a diferença fundamental entre a Barra e Brasília é que "Brasília não tinha dono, a Barra tinha".

É inegável que o Plano logrou conferir coerência e continuidade à Barra, já que os padrões estabelecidos por ele estão lá, construídos. A urbanização da região da Barra da Tijuca apresenta qualidades e características claramente decorrentes dos méritos do Plano que, embora tenha sofrido descaracterizações e deformações, conseguiu tornar a Barra um dos bairros mais interessantes, com qualidades paisagísticas e urbanísticas ainda em consolidação. Um dia o saneamento e o tratamento dos esgotos serão equacionados, um dia o sistema de transporte público estará implantado; então, as lagoas, os parques, os clubes e as praias estarão lá, preservados, saneados e prontos para serem desfrutados pela população que reivindicá-los.

4.2 Mercado

Na década de 70, toda a região da Baixada de Jacarepaguá pertencia a apenas quatro grandes proprietários¹⁰⁸. O oligopólio desses proprietários provavelmente enxergou três grandes vantagens no Plano: a organização dos padrões de ocupação estabelecia os limites e modalidades de lucro para cada área, reduzindo os conflitos de interesses entre os vários investidores; a institucionalização do projeto, que colocava o Estado como provedor de infra-estrutura para toda a área, desonerando os proprietários dessas despesas; a ambição de que aquela baixada seria o novo centro do Estado da Guanabara¹⁰⁹, o que valorizou tremendamente a área.

¹⁰⁷Entrevista realizada com o arquiteto Lúcio Costa em seu apartamento no Leblon no dia 07/07/1997.

¹⁰⁸CARDOSO, Adauto Lucio. **O espaço do capital: a Barra da Tijuca e a grande promoção imobiliária.** in III Encontro Nacional da Associação Nacional de Planejamento Urbano e Regional (ANPUR). Águas de São Pedro, 1989. "Estas quatro empresas são a ESTA S.A., o Grupo Desenvolvimento, o Sr. Pasquale Mauro e a Carvalho Hosken S.A. além destas empresas, apenas a Cia. Litorânea de Imóveis é proprietária de uma área ponderável - 800.000 m² - onde está prevista a construção do Centro de Sernambetiba." pág. 163

¹⁰⁹COSTA, Lúcio. **Lúcio Costa: registro de uma vivência.** São Paulo: Empresa das Artes, 1995. "Verifica-se assim que essa planície central, providencialmente preservada, além de possibilitar novamente a união das metrópoles norte e sul da cidade, separadas quando a unidade urbana original se rompeu, está igualmente em posição de articular-se, por esses dois eixos paralelos, àquela área destinada à indústria pesada, no extremo oeste do Estado, com foco natural em Santa Cruz, o que lhe confere então condições para ser já não apenas o futuro Centro Metropolitano norte-sul, assinalado anteriormente, mas também leste-oeste, ou seja, com o correr do tempo, o verdadeiro coração da Guanabara." pág. 348



fig. 12

A Barra também apresenta uma grande diversificação de investimentos. No fim da década de 90 está sendo construído um complexo de escritórios, um condomínio de comércio e serviços, semelhante aos que existem em Alphaville. Lá, como aqui, esses condomínios tentam recriar as escalas e arquétipos de espaços urbanos como ruas e praças sob o controle privado. Imitações de cidades nas quais o acesso e a vida são vigiadas e controladas por guaritas e seguranças. Outro aspecto a salientar é o fato de que esses grandes empreendimentos ainda lançam o esgoto diretamente nas lagoas da área, comprometendo a qualidade de suas águas.

O sucesso não foi imediato, as obras necessárias foram de grande monta, mas já no período 74/76 a região abrigava cerca de 25% de toda a área residencial licenciada¹¹⁰. No período de 76 a 80, houve uma queda significativa no número de lançamentos, ao que parece em função do acúmulo de estoques de lançamentos do período anterior. Em 1983, a Barra recebeu 43% da área licenciada. Para se ter uma idéia da velocidade da urbanização da área no período 1970-1980, basta saber que, enquanto o conjunto da cidade do Rio de Janeiro cresceu 21,8%, a Barra cresceu 627%!

No final dos anos 90, a Barra é a área que abriga o maior número de lançamentos imobiliários do Rio de Janeiro: no período 1979 - 1993 ela recebeu 18,85 % das unidades residenciais lançadas. Contudo a área apresenta ainda uma densidade demográfica extraordinariamente baixa, 7,7 hab./ha, se comparada com a da zona sul, 217,1 hab./ha .

Outro aspecto a ressaltar é a patente estratificação da população da área. O Censo de 1980 revelou que 40% da população da Barra apresentava uma renda familiar superior a 20 salários mínimos, ao passo que na zona sul essa faixa representa 31% e na totalidade da cidade fica em 9%. No outro extremo, a população pobre, com renda inferior a 5 salários mínimos, representa apenas 4,2% da população da Barra¹¹¹.

A ausência de morros e de áreas "sem donos" permitiu que toda a região da Barra fosse controlada pelo Estado ou pela iniciativa privada, tornando-a o bairro mais elitizado do Rio de Janeiro. É essa segregação uma das principais razões para o seu sucesso comercial.

Mesmo com a segregação garantida para toda a área, o mercado imobiliário estabeleceu nos anos 80 uma estratégia mercadológica baseada nos condomínios fechados (horizontais e verticais), que oferecem a "vida entre iguais" com "segurança".

¹¹⁰CARDOSO, Adauto Lucio - op. cit.

¹¹¹FIBEIRO, Luiz Cesar de Queiroz. **Dos cortiços aos condomínios fechados: as formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro.** Rio de Janeiro: Civilização Brasileira: IPPUR, UFRJ, 1997. pág. 324

4.3 Características dos espaços públicos



fig. 113

Os espaços livres da Barra da Tijuca são "rígidos", monofuncionais, especializados e artificiais, como nesses três exemplos. Na primeira foto vê-se uma praça da Barra, junto ao cruzamento da Avenida das Américas com a Avenida Ayrton Senna, cercada por grades, "equipada" com anfiteatro, pista de kart, pista de cooper e uma série de espaços de utilização restrita e específica. Na segunda foto, vê-se um playground em um condomínio, um canto cercado e mobilado com quiosque, escorregador e gangorra, sem qualquer criança embora estas fotos tenham sido tiradas em uma manhã ensolarada de sábado, os espaços estavam desertos.

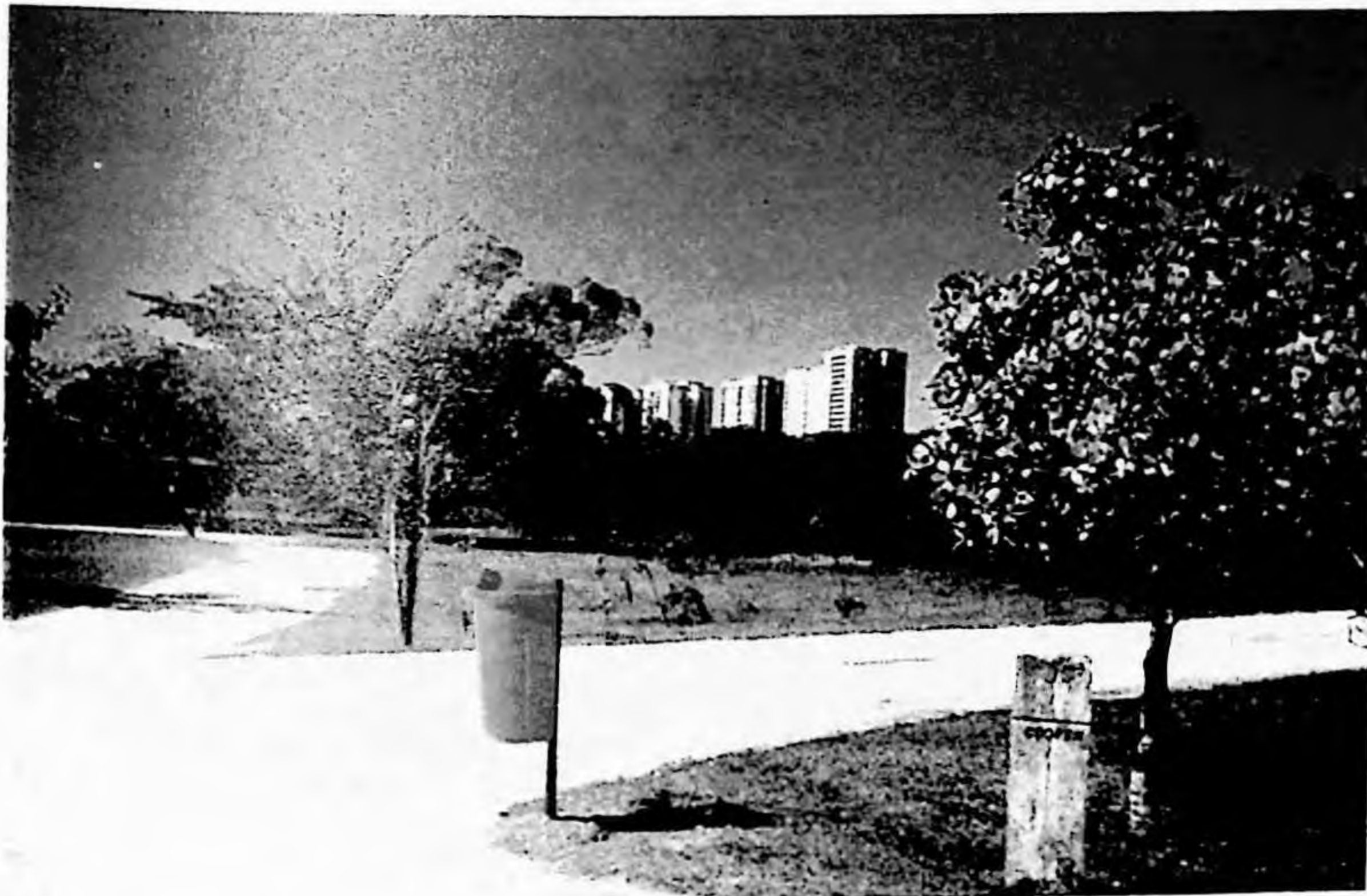


As dunas que marcavam a paisagem da região estão pouco a pouco desaparecendo sob as ruas, casas e edifícios. A escala da Barra e o padrão de ocupação dispersa geraram grandes áreas apropriadas pelos condomínios e clubes; as áreas públicas são basicamente a praia, um parque situado no encontro das avenidas principais, algumas praças e os enormes gramados ladeando as vias expressas. Fora a praia, intensamente utilizada nos fins de semana, as demais áreas públicas, especialmente o parque, são pouco utilizadas por três motivos: a grande quantidade de áreas recreativas privadas, a dificuldade de acesso e a baixa densidade demográfica.

As conquistas logradas pelo plano na preservação de certos elementos da paisagem perdem parte de seu significado quando esses elementos não se tornam acessíveis. Os lagos e canais só são percebidos a partir das torres de apartamentos e são acessíveis apenas pelos clubes privados. Não existe um único espaço ou edifício público que se aproprie física ou visualmente de suas águas. Isso sem esquecer que a qualidade das águas está comprometida pela falta de tratamento dos esgotos. As Pedras da Panela ou Itaúna estão cercadas por mato e áreas alagadiças sem qualquer condição de uso ou significado urbano.

4.3.1 Espaços de lazer

O grande espaço de lazer e encontro da população da Barra é a praia. A baixa densidade demográfica, aliada aos equipamentos condominiais comuns e abundantes, explica a baixa utilização do único parque público implantado e acessível dentro da área o Parque Arruda Câmara.



O Parque Arruda Câmara é outro exemplo de espaço livre de uso restrito. Embora seja um belo parque e bastante bem cuidado, o Parque não atrai público compatível com seu porte (50.000 m²). Seus belos gramados e bosques, mesmo em um sábado ensolarado, apresentam-se pouco utilizados. Dois fatores concorrem para esse fenômeno: os moradores de alto poder aquisitivo dispõem de piscinas e jardins privados e "seguros" nos seus condomínios e os moradores de menor poder aquisitivo não moram na Barra, têm que percorrer grandes distâncias para chegar ao lugar e, depois de tal viagem, preferem ir à praia.

O Parque, com 50.000 m², conta com bosques, pista de cooper e quadras esportivas, mas é pouco utilizado. Existem outros parques e áreas de preservação junto aos morros, mangues e lagoas; contudo, boa parte desses espaços oferece poucos atrativos e praticamente não é utilizada. Alguns desses espaços têm recebido cuidadosos tratamentos paisagísticos, como o Parque da Gleba E, às margens da Lagoa da Tijuca, na qual 300.000 m² de vegetação de mangues e restinga foram recuperados, atraindo cerca de 120 espécies diferentes de aves.

4.3.2 Espaços de circulação

As avenidas e ruas que ligam os vários condomínios têm tratamento irregular. Algumas apresentam jardins e canteiros bem cuidados, outras são ladeadas por mato alto e pelo lixo atirado dos veículos. De qualquer forma, em todas elas a preocupação é apenas com o passageiro dos automóveis, nunca com os ônibus ou pedestres. Basta verificar a ausência generalizada de calçadas, faixas de pedestres ou passarelas.

As distâncias entre portarias e acessos dos loteamentos e dos condomínios é tal que só se pode viver na Barra utilizando-se automóvel. Vêm-se poucos ciclistas nessa área tão plana, em que as ciclovias e os caminhos de pedestres previstos pelo plano original poderiam ser bastante utilizados.



fig 114

As avenidas e ruas que ligam os vários condomínios têm tratamento irregular. Algumas apresentam jardins e canteiros bem cuidados, outras são ladeadas por mato alto e pelo lixo atirado dos veículos. De qualquer forma, em todas elas a preocupação é apenas com o passageiro dos automóveis, nunca com os ônibus ou os pedestres. Basta verificar a ausência generalizada de calçadas, faixas de pedestres ou passarelas.

4.3 CONTRASTES DE PROPOSTAS PARALELAS

As comparações entre o zoneamento das áreas não planejadas do Morumbi com o Panamby ou com a Barra da Tijuca logo faz ressaltar os contrastes entre o rigor, a complexidade e a escala dos zoneamentos propostos.

O Panamby, por ser um projeto, apresenta desenhos definidos em escalas de até 1:500, assemelhando-se aos projetos realizados pelo urbanismo do início do século, como o bairro do Ipiranga com seu museu, ou os bairros da Companhia City. Estuda-se cada quadra, cada conjunto, dispondo-se cada um dos seus 43 edifícios de modo a minimizar conflitos de visuais e sombreamentos entre eles. O plano desenvolvido para a área demonstra as dificuldades enfrentadas para implantar-se adequadamente tal número de torres em área tão acidentada e complexa. Fica-se surpreso ao imaginar que a Vila Andrade, cerca de três vezes maior que o Panamby, abrigando cerca de uma centena de prédios em um sítio tão complexo quanto o outro, tenha sido ocupada sem qualquer cuidado ou plano prévio.

A Barra da Tijuca tem uma legislação que estabelece o zoneamento e os padrões edilícios mais complexos e elaborados do que a maior parte das cidades brasileiras. A área é dividida em 46 subzonas, cada uma delas delimitada e definida separadamente, estabelecendo-se critérios e tipologias específicas. Algumas dessas zonas tratam de um único elemento da paisagem, um morro específico ou as ilhas das lagoas, definindo os usos admissíveis e as condições de edificação para cada uma delas. O detalhamento da legislação da Barra procura dar formato legal ao Plano desenvolvido para a área, mas não é um projeto. Pode-se dizer que a paisagem na Barra é muito mais controlada pelo aparato legal que a do Morumbi, mas não chega ao detalhamento do Panamby.



5.1 A MORTE DO ESPAÇO LIVRE PÚBLICO OU A SEGREGAÇÃO DOS DIFERENTES

As áreas livres públicas (ruas e praças) de algumas áreas dentro da região do Morumbi são mal cuidadas (tanto pelos moradores e empreendedores quanto pela municipalidade), diante da impossibilidade de a elite segregar-se da miséria que a rodeia, pela "impossibilidade de convivência" entre as diferentes classes sociais.

Bairros operários e pobres, com seus lotes pequenos e casas simples, são comuns na zona leste e nas periferias de toda a cidade, como São Miguel, Vila Maria ou Vila Sônia. No sistema capitalista de produção da cidade, quem pode pagar pela terra, pela boa localização, pelo "ponto", fica mais próximo do centro e dos bairros mais bem servidos de infra-estrutura e empregos, como explica Flávio Villaça¹¹².

Contudo quem não tem sequer as mínimas condições de participar do processo capitalista de segregação social acaba desrespeitando suas regras: os pobres e miseráveis que sobrevivem da economia paralela, ou de subempregos, procuram morar em favelas próximas aos seus "trabalhos".

Se, no final dos anos 90, o Morumbi ainda apresenta grandes vazios, o que dizer do bairro nos anos 70, quando apresentava grandes áreas inacessíveis, ruas de terra e terrenos "sem donos"? Nos anos 70, 1,1% da população de São Paulo morava em favelas; em 1987, essa porcentagem era inferior a 9%; em 1993, segundo um levantamento da Fipe, 19,4% da população paulistana mora em favelas. O bairro da elite também é o bairro das favelas mais "bem localizadas" da cidade, pois ao longo desse período seus vazios foram sendo parcialmente ocupados por barracos.

¹¹²VILLAÇA, José Magalhães. 1989. op. cit.

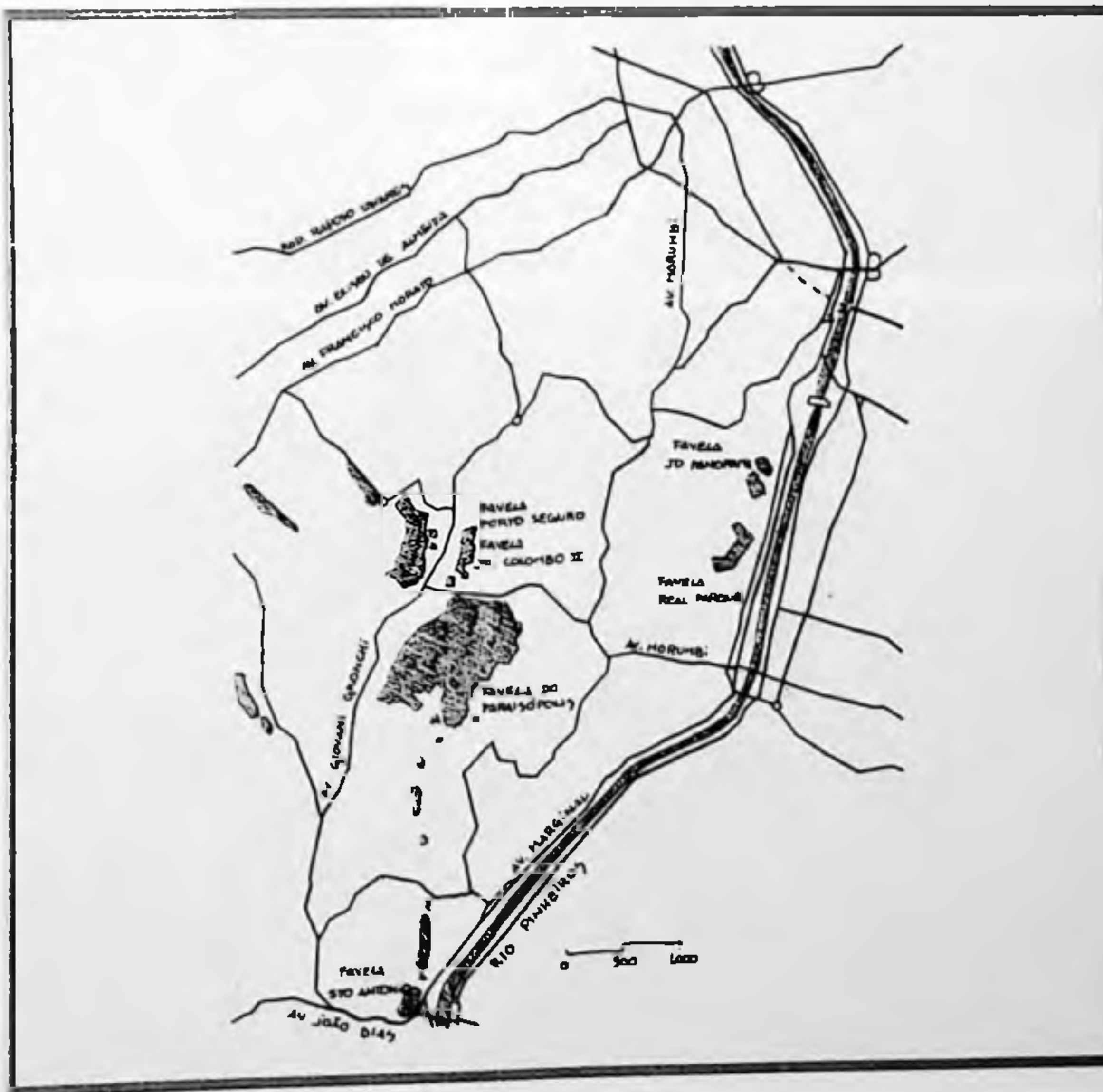


fig. 115

A região Morumbi apresenta várias favelas distribuídas de modo irregular: nas áreas mais consolidadas ao norte há poucas; na área central, além da Favela do Paraisópolis, existem várias outras menores, junto às avenidas marginais; na direção do Campo Limpo, existem várias favelas juntando-se com os bairros pobres.

As estatísticas da região do Morumbi demonstram a dualidade de seus moradores. Segundo os resultados do Censo de 1991, os distritos do Morumbi e Vila Andrade, que praticamente coincidem com os limites da área em estudo, apresentam contradições notáveis:

- a) a renda do chefe do domicílio, dos dois distritos, é de mais de 10 salários mínimos, a mesma faixa do Jardim Paulista, Itaim ou Alto de Pinheiros;
- b) o analfabetismo no distrito do Morumbi fica na faixa de 10 a 15%; na Vila Andrade, essa taxa é de mais de 15%, ao passo que no Jardim Paulista e Alto de Pinheiros fica na faixa de 0 a 6%.

Segundo a Proaim - Programa de Aprimoramento das Informações de Mortalidade no Município de São Paulo -, vinculado ao Serviço Funerário Municipal, a taxa de homicídios nos dois distritos é de mais de 45 mortes/100.000 hab., enquanto no Jardim Paulista e Alto de Pinheiros a taxa fica na

faixa de 0 a 20 mortes/100.000 habitantes. Esses dados são de 1991, mas a violência na área já foi a responsável por uma grande desvalorização dos imóveis nos anos 60¹¹³.

A região do Morumbi conta com várias favelas nos seus fundos de vale e nas encostas íngremes, "empregando" seus moradores em trabalhos domésticos e como pedintes em semáforos. Esses "vizinhos indesejados" utilizariam as mesmas praças e ruas dos "moradores legítimos", os donos das terras.

É comum explicar a pouca manutenção e o pouco uso dos espaços livres do bairro pelos equipamentos existentes dentro dos lotes e pelo fato de que a burguesia se desloca em automóveis, não utilizando suas ruas e praças. São afirmações verdadeiras, mas insuficientes, pois, se bastassem, nos Jardins (América e Europa) os condomínios fechados também seriam mal cuidados, e isso não ocorre.

fig. 116

Estas fotos mostram dois lugares próximos, a Avenida Rio Negro e a estrada de acesso ao Parque Tamboaré no mesmo dia, no mesmo horário, uma tarde de domingo. Os espaços livres têm qualidades de desenho e manutenção diferentes e contraditórios em relação aos níveis de utilização. Espaços super utilizados pouco cuidados e espaços subutilizados cuidadosamente mantidos.



¹¹³Dados obtidos em MARICATO, Ermínia. 1996, op. cit.

Maria Angela F. Pereira Leite faz uma síntese da crise dos espaços livres públicos em situações de grave disparidade social, quando afirma que: *"A renúncia ao espaço público da cidade fica caracterizada por uma série de procedimentos diferentes: nas camadas de mais alta renda, pelo desenvolvimento privado das atividades culturais e de lazer; nas de baixo poder aquisitivo, pela impossibilidade de participar de atividades públicas sociais ou culturais, seja pelo temor de sair de casa após o anoitecer - pois não há garantia de segurança - seja pela sua marginalização no processo de desenvolvimento cultural; a atuação do poder público agrava essa situação pelo isolamento - por meio de grades, muros ou procedimentos intimidatórios - dos espaços públicos de uso coletivo, visando atender a alegações de caráter essencialmente discriminatório: falta de segurança gerada pela permanência, nas praças, parques e jardins, de "desocupados" ou "suspeitos", ou falta de condições intelectuais para a participação popular em atividades culturais."*¹¹⁴

Outra constatação que confirma esse fato é que quanto mais se desloca, na região do Morumbi, das áreas menos consolidadas, ao sul, para as áreas mais consolidadas, ao norte, portanto, mais segregadas, a manutenção desses espaços melhora, embora sua utilização continue pequena.

A presença dessa população miserável na área é tão indesejada pelos moradores e prejudicial aos investidores que, no plano da gestão Mário Covas¹¹⁵, era proposta uma operação urbana específica para a regularização fundiária da Favela do Paraisópolis, a maior da região. Nessa proposta havia a preocupação de se "manter os moradores na região", o que seria extremamente ou "convenientemente" difícil, face à pressão imobiliária sobre a área.

A lei municipal nº 9413, que regulamenta o parcelamento do solo no município, praticamente ratifica as determinações da lei federal nº 6.766, de 1979, a lei Lehman, estabelecendo que "da área total, objeto do projeto de loteamento, serão destinados, no mínimo: a) 20% para vias de circulação de veículos; b) 15% para áreas verdes; c) 5 % para áreas institucionais."¹¹⁶

Essas áreas não são encontradas em toda a região ao sul do palácio dos Bandeirantes e, quando existem, são meros gramados mal cuidados, sem equipamentos, mobiliário, arborização ou qualquer elemento de interesse. Nos bairros de elite mais antigos, mesmo anteriores a essa lei, esses espaços existem em abundância. Na área estudada, eles só serão implantados e mantidos quando a região se consolidar, ou seja, quando for de uso restrito à elite¹¹⁷.

¹¹⁴LEITE, Maria Angela F. Pereira, 1993, op. cit.

¹¹⁵O Plano Diretor do Município de São Paulo, desenvolvido em 1985, na gestão do Prefeito Mário Covas. Esse Plano não foi aprovado, mas grande parte dele foi aproveitada no Plano aprovado no último mês da gestão do prefeito Jânio Quadros, materializando-se na Lei nº 10.676 de 7 de novembro de 1988.

¹¹⁶A Lei municipal nº 9413 de 30 de dezembro de 1981. "Dispõe sobre o parcelamento do solo no Município de São Paulo". Reproduz diversos itens da Lei federal, estabelecendo com diretrizes específicas "da área total, objeto do projeto de loteamento, serão destinados, no mínimo: a) 20% para vias de circulação de veículos; b) 15% para áreas verdes; c) 5 % para áreas institucionais". "a localização das áreas verdes deverá atender às seguintes disposições: a) 50% do percentual exigido para as áreas verdes será localizado pela prefeitura em um só perímetro e em parcelas de terreno que por sua configuração topográfica, não apresentem declividade superior a 30%. b) a localização do restante da área exigida para as áreas verdes ficará a cargo do loteador e só será computado como área verde quando em qualquer ponto da área puder ser inscrito um círculo com raio de 10 m, podendo ser localizado em parcelas de terreno que apresentem declividade superior a 30%". "ao longo das águas correntes, canalizadas ou não, das dormentes e das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos, será obrigatória a reserva de faixa "nom aedificandi" de 15 m de cada lado das suas margens e dos limites da faixa de domínio. § 1.º A faixa "nom aedificandi" referida, quando ao longo das águas dormentes e correntes, deverá ser utilizada para sistema viário ou áreas verdes, dispensa a obrigatoriedade da inscrição do círculo de raio de 10 m, constante na alínea "b", do item IV, deste artigo. § 3.º Quando o espaço destinado às vias de circulação não atingir o índice estabelecido na alínea "a", do item III, desse artigo a área necessária para completar esse índice será adicionada às áreas verdes."

¹¹⁷DOLLFUSS, Olivier, *O Espaço Geográfico*. Rio de Janeiro: DIFEL/Difusão Editorial S.A., 1978. "De modo que, no espaço dos países subdesenvolvidos, laços de dependência entrecruzam-se em diversas escalas; verifica-se, segundo o linguajar dos economistas, uma inarticulação entre as diversas partes do espaço geográfico, as quais evoluem e vivem obedecendo a ritmos desiguais. Há um enrijecimento dos interesses individuais. O comerciante, quer local quer de fora do grupo, torna-se mais poderoso e auferir uma renda cujo peso é ainda mais difícil de ser suportado pelo fato de a economia e a circulação se basearem em redes modernas, mesmo que deficientes e rapidamente degradadas."



A questão do significado dos espaços livres urbanos está diretamente ligada à discussão dos modelos urbanos a adotar. Em um sítio complexo e frágil como o Morumbi, é natural que existam várias áreas que deverão permanecer necessariamente livres de edificações, como era advogado no Plano da gestão Mário Covas. É certo que nem todas essas áreas terão que ser públicas, mas para que permaneçam livres deverão assumir algum papel ou significado urbano relevante. A discussão do significado e papel dos espaços livres urbanos é fundamental para que se possa definir seu desenho, distribuição e quantidade.

A manutenção a que se refere é manifestada no cuidado com a limpeza e com o tratamento dos muros e calçadas, realizado tanto pelos proprietários como pela municipalidade, mesmo quando feita por reivindicação dos próprios moradores. A segregação social tem sido uma condição para que a elite e o Estado se comprometam efetivamente com a manutenção do espaço público. A manutenção dos espaços livres públicos da cidade será mais eficiente quanto mais restrito à elite for o acesso a esses espaços.



fig 117

Na região do Morumbi, muros não são utilizados apenas para separar espaços públicos e privados, servem também para ocultar o que não deve ser visto ou para separar alguns espaços públicos de outros.



fig 118

O aparato de segurança particular é outro instrumento de segregação e controle dos espaços privados e públicos. Alphaville conta com um exército de 600 guardas circulando em 300 viaturas. Na região do Morumbi vêem-se seguranças particulares vigiando espaços públicos, além de altos muros e portarias monumentais predominarem da paisagem.

Essa segregação inexiste em termos geográficos, mas é real em termos espaciais. A área apresenta como que um mosaico de favelas e condomínios, ambos fechados, para quem não "domina o local". A sociedade fragmentada não reconhece o outro, as classes sociais extremas (o miserável e o rico) que moram no Morumbi não podem conviver; assim, não existe a necessidade ou a possibilidade do espaço público. O esvaziamento do espaço público é consequência da falência da vida em sociedade. O encontro dos "iguais" só se dá atrás das portarias dos prédios, dos clubes, das escolas e até dos parques "públicos". A região onde moram "os mais ricos do país" apresentando mansões com centenas de metros quadrados¹¹⁸, edifícios de apartamentos com até 865 m² de área útil, avaliados em US\$ 2.500.000,00¹¹⁹, localizados a 500 m. de uma favela com 25.000 habitantes, inventa o parque "público, mas nem tanto". O Parque Burle Marx, como já foi dito, é fruto da negociação entre a prefeitura e o grupo Moinho Santista, que está implantando na região o Panamby. Originalmente, pretendia-se destinar os jardins de uma antiga mansão a um reservado clube de golf, mas a prefeitura exigiu que a área fosse doada e aberta ao público. Hoje, tem-se um parque inacessível aos excluídos, vigiado e mantido como um condomínio privado, com uma frequência quase tão elitizada quanto a dos clubes da região.

Pode-se observar essa mesma questão na Barra da Tijuca no Rio de Janeiro e em Alphaville, em Barueri.

A Barra é o bairro mais segregado do Rio de Janeiro: lá praticamente não existem favelas, ainda assim os espaços livres são em sua maioria privados, apenas a praia é realmente pública. O Parque Arruda Câmara situa-se no coração da Barra, afastado de qualquer representante de classes sociais menos favorecidas - ainda que seja acessível pelas linhas de ônibus que transitam pela Avenida das Américas -. Some-se à isso o fato de que a população certamente prefere a praia ao Parque. Apenas os moradores da Barra utilizam-se do Parque, o que garante a segregação e a boa manutenção desse espaço.

Como já foi dito, o Parque Tamboré, situado ao lado de Alphaville, é utilizado pelas populações pobres de Jandira, Carapicuíba e Barueri, mesmo sem dispor de linhas de ônibus ou calçadas que lhe dêem acesso. A população de Alphaville não utiliza o parque, o condomínio não abre nenhuma via de acesso a ele. Os espaços livres internos ao condomínio são cuidados pelo próprio condomínio, pelo menos aqueles espaços entendidos como estratégicos para a valorização do conjunto, os canteiros dos acessos e avenidas principais. O Parque Tamboré, praticamente a única alternativa de lazer público da região, é mantido pelo Estado, sendo que sua manutenção é pouco sistemática e, em alguns aspectos, deixa a desejar.

¹¹⁸Inclusive a maior do país, com 11.000 m², distribuídos em cinco andares e unidos por nove elevadores. Pertencente ao banqueiro Joseph Safra.

¹¹⁹A média da área é composta por apartamentos de 265 m² com 2,6 vagas na garagem.

5.2 QUESTÕES AMBIENTAIS E PAISAGÍSTICAS

¹⁹A Lei municipal nº 9413, de 30 de dezembro de 1981, "Dispõe sobre o parcelamento do solo no Município de São Paulo". Estabelecendo, que "não será permitido o parcelamento do solo: a) em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar a drenagem e escoamento das águas; b) em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados; c) em terrenos com declividade igual ou superior a 30%, salvo se atendidas exigências específicas da legislação municipal; d) em terrenos onde as condições geológicas não aconselhem a edificação; e) em áreas de preservação ecológica ou naqueles onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis até sua correção."

²⁰A Lei municipal nº 10.365 - de 22 de setembro de 1987, que "Disciplina o corte e a poda de vegetação de porte arbóreo existente no Município de São Paulo, e dá outras providências" tenta proteger a vegetação remanescente dentro do município estabelecendo que: "como bem de interesse comum a todos os munícipes a vegetação de porte arbóreo existente ou que venha a existir no território do Município, tanto de domínio público como privado." "Considera-se de preservação permanente a vegetação de porte arbóreo que, por sua localização, extensão ou composição florística, constitua elemento de proteção ao solo, à água e a outros recursos naturais ou paisagísticos." "Consideram-se de preservação permanente, por força do Código Florestal, instituído pela Lei Federal n. 4.771, de 15 de setembro de 1965, com as alterações e acréscimos da Lei Federal n. 7.511, de 7 de julho de 1986, as florestas e demais formas de vegetação situadas: a) ao longo dos rios ou de outro qualquer curso d'água, em faixa marginal, ... b) ao redor das lagoas, dos lagos ou reservatórios d'água, naturais ou artificiais; c) nas nascentes, mesmo nos chamados "olhos d'água", seja qual for sua situação topográfica; d) no topo dos morros, montes, montanhas e serras; e) nas encostas ou partes destas, com declividade superior a 45°, equivalente a 100% na linha de maior declive." "Art. 5.º A supressão, total ou parcial, de florestas e demais formas de vegetação consideradas de preservação permanente, de acordo com o artigo 4.º desta Lei, só será admitida, com prévia autorização do Executivo Municipal, quando for necessária à implantação de obras, planos, atividades ou projetos, mediante parecer favorável de comissão especialmente designada. § 3.º Em qualquer caso de supressão irregular da vegetação de porte arbóreo considerada de preservação permanente, a área originalmente revestida pelas formações correlatas permanecerá em regime de preservação permanente, de forma a possibilitar sua recuperação mediante planos de reflorestamento, ou de regeneração natural de acordo com orientação do Departamento de Parques e Áreas Verdes - DEPAVE, da Secretaria de Serviços e Obras - SSO. Art. 6.º Os projetos de loteamento e desmembramento de terras, em áreas revestidas, total ou parcialmente, por vegetação de porte arbóreo, deverão ser submetidos à apreciação do Departamento de Parques e Áreas Verdes - DEPAVE, da Secretaria de Serviços e Obras - SSO, antes da aprovação final pelo Departamento de Parcelamento do Solo e Intervenções Urbanas - PARSOLO - INTERURB, da Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano - SEHAB.

O sítio sobre o qual se implanta a região do Morumbi é especial e interessante. Sua configuração complexa, recortada por córregos, dramatizada pelas encostas íngremes, com grotões vegetados e vários mirantes naturais, poderia ser aproveitada e incorporada à paisagem urbana, gerando contextos ricos e diversificados.

Contudo se percebe, ao percorrer a área, que os potenciais paisagísticos e ambientais foram desperdiçados e destruídos por ganância, falta de visão ou estupidez dos vários agentes produtores da paisagem.

Quando se penetra no Parque Alfredo Volpi (antigo Bosque do Morumbi) e se depara com o pequeno lago e a beleza dos bosques que cobrem as encostas, chega-se a acreditar que se está diante de uma situação única na paisagem da região. Engano, existiriam outros tantos grotões com características semelhantes que poderiam abrigar vários outros parques como esse. A devastação da vegetação de porte da região e os grandes movimentos de terra acabaram por destruir várias dessas situações, perdendo oportunidades paisagísticas.

Novamente, três aspectos concorrem para inviabilizar um aproveitamento mais racional e interessante das qualidades da paisagem:

- a. a legislação pensada lote a lote e a ocupação feita lote a lote;
- b. o desinteresse pela existência dos espaços livres públicos, ou mesmo a sua impossibilidade;
- c. a ausência ou omissão do Estado.

Quanto ao primeiro aspecto, deve-se lembrar que a legislação vigente estabelece normas para a produção da cidade em dois momentos: durante o traçado do loteamento urbano e, depois de loteado, normatizando a edificação dentro dos lotes.

Como já foi dito, a lei municipal que regulamenta o parcelamento do solo é a de n.º 9413, de 1981. Essa lei estabelece as situações nas quais não se pode lotear²⁰, mas não informa o que fazer com as áreas que restariam sem lotear. Em síntese, a questão é a seguinte: admitindo-se que existem situações morfológicas do sítio que não devem ser alvo de loteamento cabe perguntar: que outra destinação terão essas situações?

A legislação simplesmente estabelece onde não se pode edificar, não obriga o Estado ou o proprietário a cuidar ou dar destinação alguma a essas áreas. A lei reserva áreas junto aos córregos, mas não garante a qualidade das águas ou o destino das suas margens.

Assim, percebe-se, em toda área, que quando a iniciativa privada encontra qualquer elemento perturbador o aproveitamento pleno da área de que dispõe, ela tenta removê-lo. As áreas de declividade maior são desmontadas e terraplenadas; os córregos menores, canalizados e aterrados e as matas, derrubadas na calada da noite²¹.

Aterro interdito no Morumbi, ontem: tragédia evitada

Regional interdita aterros no Morumbi

Dota aterros clandestinos do Morumbi, a cerca de 1.500 metros do ponto onde o aterro poderá trazer problemas a um prédio em construção na região



fig. 119

Os "bota-foras" e aterros clandestinos continuam ocorrendo em toda a região do Morumbi. Vários deles ameaçando desmoronar sobre áreas ocupadas por favelas ou sobre córregos.



As áreas que por força de lei permanecem livres e públicas acabam virando "terra de ninguém", espaços de despejo de entulho e lixo ou ocupados por favelas. Esse abandono dos espaços livres acarreta enormes prejuízos às condições ambientais. Basta perceber que as áreas livres transformadas em área de despejo de lixo e entulho são justamente as que ficam junto aos córregos e nas áreas de maior declividade. Daí pode-se concluir que as leis concebidas para a proteção dos elementos e sistemas naturais acabam por engendrar sua destruição, pela incompetência e omissão do Estado ao fazê-las cumprir efetiva e adequadamente.

Para comprovar essa afirmação, basta lembrar que parte significativa das favelas do município **localiza-se justamente nas situações que a lei se propõe a proteger**. Assim, "49,3 % das favelas de São Paulo têm alguma parte localizada em beira de córrego, 32,2% estão sujeitas a enchentes, 29,3% localizam-se em terrenos com declividade acentuada, 24,2% estão em terrenos que apresentam erosão acentuada e 0,9% estão em terrenos de depósitos de lixo ou aterro sanitário. Do total, 65% estão situadas em área pública e 9% em terrenos de propriedade mista, ou seja, pública e privada. Esses dados são de 1987, quando o número de favelas era de aproximadamente 1.600 núcleos, onde moravam cerca de 8% da população. Em 1993 essa proporção sobe para 19,8%"²².

Em 1989, durante um período de chuvas, uma encosta que vinha sendo aterrada com material retirado de várias outras obras da região acabou deslizando, no fundo do vale, junto a um córrego, onde havia uma favela, chamada Nova República. Vários barracos foram soterrados, quinze pessoas morreram, sendo que doze delas eram crianças²³. Acidentes dessa natureza não são raros, pois, na região do Morumbi, como em toda a metrópole paulistana, essa convivência entre aterros, córregos e favelas é a consequência freqüente e perversa da legislação vigente.

O Estado proíbe o loteamento das situações mais delicadas e especiais do sítio, mas não lhes dá destinação alguma ou garante qualquer outra qualidade além de simplesmente não serem loteadas. A iniciativa privada também não demonstra qualquer preocupação com a questão, e acaba por destruir ou simplesmente abandonar essas áreas.

É importante frisar que a cidade de São Paulo jamais teve um Plano para suas áreas livres. O máximo que existiu foram capítulos genéricos dedicados ao meio ambiente ou às áreas verdes dentro dos inócuos planos diretores. O Poder Público é o único responsável pela implantação, gestão e manutenção de espaços livres públicos como ruas, praças e parques e já realizou vários planos para São Paulo (viários, de abastecimento, de saneamento ou de canalização e drenagem de córregos). Contudo não foi realizado um único plano ou projeto que tratasse dos espaços livres públicos. Nesse assunto, houve omissão do Estado.

Por toda a região assiste-se ao desrespeito pelos elementos naturais: os córregos estão sendo canalizados e transformados em esgotos, os morros estão sendo desmontados e cortados e as matas estão sendo derrubadas. Os elementos e sistemas naturais da região do Morumbi estão seriamente comprometidos.

²²Fonte: São Paulo, Município - Sehab. Censo de Favelas do Município de São Paulo, 1987. in MARICATO, Erminia, 1996, op. cit., pág. 58 ou em VÉRAS, Maura, Pardini B. e Suzana Pasternak Taschner. **Evolução e mudanças das favelas paulistanas**, in Espaço & Debates nº31, Revista de Estudos Regionais, ano X, 1990, pág. 57.

²³Essa calamidade poderia ter sido evitada, pois no Plano Diretor do Município de São Paulo, desenvolvido em 1985, na gestão do Prefeito Mário Covas. A área era apontada como sujeita à erosão e merecedora de medidas especiais, sendo que o Plano Diretor mencionava a necessidade de um Plano de Ocupação de Fundos de Vale, não detalhado. Novamente, fica provada a descontinuidade administrativa e a inutilidade dos planos diretores.

5.3 QUESTÕES SOCIAIS

Os exemplos alemães, ingleses e espanhóis mostram a preocupação dos urbanistas, arquitetos e críticos dessas experiências acerca da dimensão cultural e cívica das obras urbanas.

Quando, entretanto, questionam-se modelos de urbanização não se pode esquecer o fundamental para a análise da validade de qualquer obra urbanística: a dimensão social.

Existem peculiaridades da estrutura social que acabam por singularizar qualquer fenômeno observado neste país. Pensando-se na questão da saúde pública, da educação ou mesmo do desenvolvimento industrial e tecnológico brasileiro, as condicionantes da nossa sociedade engendram limites e peculiaridades nacionais para a situação dessas questões.

O processo de metropolização brasileiro insere-se em um processo planetário de migração de população para as metrópoles. Contudo poucos países no mundo abrigam uma rede urbana com a dimensão e extensão da brasileira.

As metrópoles brasileiras apresentam um quadro de pobreza, violência, congestionamento, desequilíbrio ambiental e social que, se não são únicos no mundo, certamente apresentam peculiaridades e diferenças mesmo quando comparadas com outras metrópoles de países periféricos e subdesenvolvidos como o Brasil.

Por décadas acreditou-se que a realidade de nossas metrópoles não vinha à tona, não aparecia na mídia, por um controle dos meios de comunicação gerenciado pelo Estado. Hoje, em condições de razoável liberdade e democracia, percebe-se que a mídia está a tal ponto comprometida com a manutenção da ideologia dominante que a cidade real permanece ausente da mídia, das ações do Estado e muito longe de ser conhecida ou reconhecida pela população dita "esclarecida" ou "formadora de opinião".

Fato é que, quando se observam bairros como Higienópolis em São Paulo ou Copacabana no Rio de Janeiro, causa espanto a urbanidade que encerram. São fragmentos urbanos que reúnem modos de vida em comunidade com dimensões culturais e urbanas de países desenvolvidos. Nesses bairros existia, e pode-se dizer que ainda existe, uma "cultura pública", como definida por Russel Jacoby¹²⁴: um modo de vida que se utiliza dos espaços públicos, estabelecendo uma convivência rica, complexa e possível entre pessoas de diferentes grupos sociais.

¹²⁴JACOBY, Russel. *Os últimos intelectuais*. São Paulo: EDUSP/Trajatória Cultural, 1990.

Higienópolis começou a verticalizar-se na década de 40, quando Copacabana era o paradigma válido para todo o Brasil. Essa geração de edifícios se relacionava com as ruas de modo direto. Os edifícios ora apresentavam pequenos recuos de frente ora implantavam-se nos alinhamentos, com suas janelas e portas abrindo-se diretamente para as calçadas. Morar nesses edifícios significava morar nesses bairros, andar por suas ruas, freqüentar seus espaços públicos e conhecer seus moradores. Essa dimensão de vida urbana, essa "cultura pública", solidária e cotidiana dava-se pelo território. Existiam razoáveis diferenças sociais entre os moradores do mesmo bairro, existiam casas e famílias mais ricas e menos ricas, existiam moradores tradicionais e moradores recentes.

Conforme essas diferenças vão se radicalizando, no conjunto da sociedade, o vínculo com o local desaparece. O vínculo social já não é capaz de abarcar classes tão diferentes simplesmente pela relação de vizinhança, passa-se então a buscar os "iguais" em territórios que garantam essa identidade.

Alphaville, Barra da Tijuca e Panamby são bairros sem pobres, nos quais a segregação social está garantida pelo controle do acesso à terra (pela valorização e propriedade) e pelo controle dos meios de locomoção, circulação e transporte. Grandes distâncias, pequenas e monótonas calçadas, transporte baseado no automóvel, segurança privada, muros e processos intimidatórios logram a exclusão dos "diferentes" e indesejados.

Ainda assim, ou talvez por consequência desses mesmos procedimentos, os moradores dessas áreas estão ausentes dos espaços livres públicos ou semi-públicos. A vida desses bairros dá-se nos clubes, shoppings, centros empresariais e escolas. Espaços nos quais a segregação alia-se a outros fatores de interesse grupal, permitindo aglomerações sem risco de "promiscuidade social". Essas classes pagam o preço da segregação, altos custos condominiais pela segurança e manutenção das áreas privadas, altos custos das mercadorias dos shoppings que desencorajem (ou impeçam) os representantes das classes menos favorecidas de freqüentar espaços, escolas e clubes mais caros e privados.

As áreas de interesse das elites podem situar-se em qualquer lugar da cidade, podem distar quilômetros das residências, desde que sejam de fácil acesso e ofereçam estacionamento suficientes.

Se na Barra da Tijuca e em Alphaville os espaços livres públicos têm pouco significado, não são fundamentais, na região do Morumbi eles são "indesejáveis". A relação que os moradores das casas e das torres do Morumbi têm com as ruas do bairro é simplesmente através das janelas de seus carros.

Como pode um planejador fazer qualquer proposta para esse contexto social? Admitindo-se que a sociedade da região é composta desses dois extremos sociais, a questão parece realmente insolúvel.

Qualquer plano que atenda aos interesses dos moradores dos prédios pressupõe a remoção dos favelados. Qualquer proposta de regularização fundiária da Favela do Paraisópolis¹²⁵ parece pretender a posterior compra da área e a remoção dos quase 25.000 moradores. Hoje, contam-se na região inúmeras favelas e uma população total estimada em mais de 50.000 favelados. Não é provável que investidores consigam, mesmo em décadas, resolver todas as questões fundiárias e institucionais, além de reunir o capital necessário para bancar a remoção de toda a população miserável e pobre da região, que nas últimas décadas só faz crescer.

As mansões da região entraram em crise no fim dos anos 60 e na década seguinte, período em que o número de assaltos às residências da área passa a alarmar os moradores e a ganhar as páginas dos jornais e revistas. Parece que o modelo estabelecido de ocupação de elite - baseado em condomínios fechados, horizontais e verticais, vigiados como fortalezas urbanas - vem viabilizando, a um altíssimo custo financeiro e social, essa vizinhança sem convivência de classes sociais extremas. Favelas e prédios prosperam lado a lado.

A paisagem do Morumbi, de Alphaville ou da Barra da Tijuca é o reflexo da "estética da violência", como é definida por Teresa Caldeira¹²⁶, o confronto entre riqueza e miséria mediado por muros, grades e guaritas.

Sem que o quadro social do país sofra alterações significativas não se podem esperar soluções conciliatórias para a região do Morumbi. Com esse quadro social em que miséria e riqueza extremas convivem agredindo-se reciprocamente, a ocupação da área continuará a espelhar a violência e a estupidez da sociedade brasileira.

¹²⁵Existe uma polêmica histórica acerca da remoção dessa favela. Em 1972, a área da favela foi classificada como Zona 8.029, praticamente congelando a área pelas exigências de recuos superiores aos da Z1, recuos frontais, de fundos e laterais, de ambos os lados de 10 metros, taxa de ocupação de 0,0125% e coeficiente de aproveitamento de 10%. Em 1978, foi aprovada nova lei, n. 8.769, de 31/08/78, ampliando a área de Z 8 e propondo uma operação urbana de desapropriação da área abandonada pela gestão seguinte. Desse modo, a área continua apresentando um contraditório quadro institucional e permanece como uma favela com cerca de 1.550.000 m², no "coração" do Morumbi.

¹²⁶CALDEIRA, Teresa PR. op.cit., 1992.

5.4 O PAPEL DO ESTADO E DO PLANEJAMENTO

O papel do Estado na sociedade contemporânea brasileira é retratado por Milton Santos, quando explica o significado de "metrópole corporativa"¹²⁷. Ele mostra que o poder público alardeia uma crise fiscal, demonstrando matematicamente sua incapacidade de suprir as carências metropolitanas, enquanto prioriza seus investimentos em infra-estruturas que atendem aos oligopólios hegemônicos. O processo é mais perverso quando se verifica que o principal aglutinador do capital destinado a essas obras foi justamente o Banco Nacional de Habitação (BNH), que subtraía compulsoriamente parte dos salários dos trabalhadores para investimentos que facilitavam o lucro das indústrias, "estimulando a instalação de novas indústrias".

Como já foi dito, essa aliança entre Estado e capital privado engendra um processo de urbanização baseado em servir diferentemente às diversas áreas da cidade, permitindo lucros extraordinários aos incorporadores.¹²⁸

Contudo, por mais poderosos que sejam os oligopólios, por maior que seja o controle que os grupos dominantes tenham sobre o poder público, a região do Morumbi parece manter-se em desacordo com seus interesses.

Nos últimos anos assistiu-se à consolidação do projeto mais amplo de deslocamento de parte das atividades centrais, de interesse dos grupos hegemônicos, para o vale do Rio Pinheiros. O prolongamento da Avenida Faria Lima, a abertura de uma nova ligação a leste pela Avenida das Águas Espraiadas e a construção de novos pontos de travessia do rio, com as novas pontes e túneis, consolidaram a vocação da margem oeste como a moradia das elites. As administrações municipais empenharam-se em dotar essa região da infra-estrutura necessária para as novas atividades, veiculando o discurso ideológico da "montagem de uma metrópole globalizada". Grupos de investidores nacionais e internacionais apressaram-se em garantir áreas para seus empreendimentos na região.

Desse modo, tem-se na margem oeste do Rio Pinheiros um conflito aberto entre as aspirações das elites em segregar-se em um contexto plenamente controlado e privativo, retrato de sua modernidade, e sua capacidade real de expulsar, utilizando o poder do capital, populações marginais ao mercado capitalista estabelecido e legal.

Como Milton Santos teoriza, "a força dos fracos é seu tempo lento"¹²⁹, a mobilidade das classes não hegemônicas é menor, pelas suas limitações intrínsecas, e porque é necessariamente negociada. Nesse caso específico, os moradores das favelas da região já perceberam seu alto poder de barganha e não estão dispostos a aceitar sua remoção.

O Poder Público participa desse conflito de modo contraditório. A mesma gestão que articulou a compra dos barracos e a remoção dos moradores, para a passagem da avenida Águas Espraiadas, na margem leste, construiu edifícios do programa Cingapura na outra margem, consolidando a permanência dos seus moradores.

¹²⁷SANTOS, Milton. **Metrópole corporativa fragmentada: o caso de São Paulo**. São Paulo: Nobel, 1990. pág. 95

¹²⁸RIBEIRO, Luiz Cesar de Queiroz - op. cit. 1997. "A condição fundamental para a consolidação da incorporação imobiliária já estava dada: a diferenciação social, expressa no espaço da cidade, na dupla dimensão simbólica e material, como base para a geração de sobrelucros de localização." pág. 299

¹²⁹SANTOS, Milton. **Técnica, Espaço, Tempo. Globalização e Meio Técnico-Científico Informativo**. São Paulo: Hucitec, 1994. pág. 81

Existe uma saída possível pela negociação das condições de permanência, o que parece ser a tendência do confronto. Os grupos dominantes terão que se reconhecer não hegemônicos, terão que admitir sua incapacidade de impor seu projeto sobre os demais. Desse modo, as partes estabelecerão as condições de convivência entre elas. Esse acordo terá que se dar para que tenhamos a possibilidade de disciplinar a urbanização da área, estabelecendo um sistema de áreas livres com reais significados urbanos.

Analisando-se as tendências contemporâneas do planejamento urbano, percebe-se a ênfase dada ao espaço livre público como o principal elemento estruturador das cidades, pois é nele que se constrói a cidade e a cidadania. Os principais projetos urbanísticos desenvolvidos atualmente na Europa partem da importância, da qualidade dos espaços livres públicos, e assumem como responsabilidades fundamentais e intransferíveis do Estado gerá-los e geri-los.

A base da solução negociada possível para a região do Morumbi está no reconhecimento do direito à cidadania de todos os seus habitantes, na reconstrução da possibilidade de convivência entre eles. Um desafio para o Estado e para todos que moram na área. Só então podem-se imaginar soluções verdadeiras para a qualificação da paisagem urbana.

Soluções como a Barra da Tijuca, Alphaville ou Panamby, por só existirem como paisagem de exclusão, são falsas soluções. São paisagens que sobrevivem enquanto puderem manter-se segregadas da cidade real, criando a falsa noção de coerência ideológica pela omissão da verdade social. Essas áreas abandonam os espaços livres públicos, simplesmente porque sua pobre estrutura social, segregada e artificial, não inclui a vitalidade necessária para a apropriação verdadeiramente democrática da paisagem urbana.

Remover os 50.000 moradores das favelas da região do Morumbi é viabilizar a falsa solução, negando a possibilidade de coexistência das várias classes sociais paulistanas e o próprio direito à cidadania dos favelados. Ao se expulsar essa população, estão-se criando condições artificiais para a existência dos espaços livres "públicos".

O Estado tem, pois, duas alternativas: pode ser o promotor desse acordo, da saída negociada ou, pelo contrário, mantendo seu papel histórico, pode perpetuar-se como instrumento de dominação, viabilizando a expulsão. Contudo apenas quando uma dessas duas soluções se completar será possível estabelecer um sistema de áreas livres capaz de proteger e incorporar os elementos e sistemas naturais da paisagem da região. Somente quando o conflito estiver superado é que se poderá ter uma paisagem urbana com um mínimo de qualidade paisagística e ambiental.

Não se pretende invalidar qualquer trabalho de projeto urbano, pois se acredita na necessidade do planejamento para que se tenha um mínimo de qualidade, eficiência e harmonia no espaço construído. Contudo, após esses anos de investigação, durante os quais, mais do que respostas, se buscava a questão fundamental a ser discutida, conclui-se que o papel dos urbanistas atravessa um dilema conseqüente da crise que se impõe às elites dominantes nacionais.

Fundamentalmente, percebe-se que as elites dominantes, por não serem mais hegemônicas, são incapazes de incorporar em seus planos a cidade real, a que é habitada por cerca de 70% da população municipal. O Estado, por ser "incapaz" de atender às demandas das classes não hegemônicas, acaba criando mecanismos ideológicos e institucionais que justifiquem esse desatendimento.

Um dos expedientes ideológicos empregados é a "a generalização do particular". Esse expediente é o artifício de apresentar o interesse de determinado grupo ou classe social como interesse coletivo. Villaça³⁰ mostra, por meio de recortes jornalísticos, como, nos principais jornais e revistas da cidade, o que é notícia, o que ganha espaço na mídia, é a cidade que interessa às elites. Tem maior repercussão na mídia o fechamento de alguns escritórios ou lojas na Rua Gabriel Monteiro da Silva do que a remoção de várias favelas na Área dos Mananciais.

As periferias, os bairros operários ou industriais, mesmo que representem a maior parte da área da cidade ou que abriguem a maioria da população, não são vistos nos noticiários ou nos mapas na mesma proporção que os bairros das elites. Desse modo, o Estado constrói sua autorização para administrar "a cidade que interessa", para localizar seus principais investimentos e obras "nesta cidade". Contudo, como ficou demonstrado neste trabalho, mesmo na "cidade que interessa", a elite e o Estado falham ao fazer valer seus interesses, por não lograrem uma paisagem urbana com qualidades mínimas.

Em contextos previamente controlados e artificialmente mantidos podem-se criar segmentos urbanos que satisfaçam os interesses e anseios do mercado formal. Essas áreas funcionam baseadas na segregação, exclusão e funcionamento esquemático e controlado das atividades urbanas. Tornam-se, pois, caricaturas urbanas empobrecidas de qualquer significado cívico ou social. Os espaços livres, nesses contextos, carecem de vitalidade urbana por não serem públicos e muito menos urbanos³¹.

O grande projeto construído nas últimas décadas pela elite paulistana, que estabelece a região do Morumbi como seu bairro de moradia, esbarra na existência de dezenas de favelas em seu interior e muitas outras em sua vizinhança imediata.

³⁰VILLAÇA, José Magalhães, 1989, op. cit.

³¹FRÚGOLI Jr., Hétor, op. cit., 1995 "O conjunto de empreendimentos dessa ordem, centrados numa série de procedimentos de mercado e agenciados sob a lógica da segregação, ameaça de várias formas o espaço público, ao abandoná-lo à mercê da deterioração, do crime e, em alguns casos, da desertificação, o que, por sua vez, reforça a adoção de medidas mais privatizantes. A cidadania, historicamente fragilizada em muitas dimensões, torna-se ainda mais problemática diante da consolidação desse quadro, pois se reformula de forma dramática a própria noção de cidade." pág. 79

Só existirão as condições necessárias para a reconstrução da noção de espaço livre em bairros de elite quando a sociedade estiver madura e preparada para aceitar que diferenças sociais não devam ser necessariamente resolvidas pela exclusão e segregação.

Isto, hipoteticamente, pode acontecer na região do Morumbi.

Caso isso ocorra, talvez já seja tarde demais para que se possa tirar algum proveito do rico suporte natural sobre o qual essa área se assentou. Estão-se desperdiçando, dia a dia, recursos públicos e privados, pois se constrói uma paisagem sem nenhuma qualidade ambiental, funcional ou estética, simplesmente porque hoje não existem as condições necessárias, nem os agentes públicos ou privados, interessados em garantir qualquer dessas qualidades para a região.

Restituir ao conjunto dos espaços públicos a unidade é restituir-lhe a cidade e a cidadania. Segundo Phillippe Panerai¹³², "*é afirmar uma atenção ou um desvelo igual para todas as partes da aglomeração e recusar-se à dicotomia entre o luxo dos bairros privilegiados e o refinamento dos setores históricos, de um lado, e o abandono dos bairros deserdados. É tornar sensível a todos sua qualidade de habitante ou æ no sentido original æ de cidadãos.*"

Quando a opinião pública alemã se preocupa com os interesses escusos ou ilícitos subjacentes à enorme obra de reconstrução do centro da cidade de Berlim, está no campo do direito e da imprensa. Espera-se que a mídia acompanhe e divulgue de modo isento e crítico o processo de negociação e gerência do capital público e privado mobilizado para aquela obra. Contudo, para os urbanistas, cumpre-se o dever de verificar a qualidade da cidade construída. É papel dos urbanistas observar se os espaços livres e construídos encerram as qualidades necessárias, seja qual for o volume do capital investido, para que a sociedade habite e trabalhe em uma cidade com qualidades suficientes para permanecer viva e útil por várias gerações.

Por fim, é importante reiterar que ao apontar o descaso e o desuso dos espaços livres públicos nos bairros de elite estudados, ao perceber o processo de interiorização e segregação da vida coletiva das elites brasileiras e ao salientar que a falta de cuidado com os espaços livres públicos não tem impedido o sucesso comercial dos empreendimentos realizados nos bairros em questão, acredita-se que é fundamental e urgente reelaborar o modo de gerenciamento e produção dos espaços urbanos a partir dos espaços livres públicos.

O desuso gera o lixo, a criminalidade e a privatização desses espaços, que por sua vez agrava o abandono, num processo perverso que, se não é engendrado por agentes sociais específicos, pode-se dizer que atende aos interesses de alguns desses. Quando a sociedade brasileira alcançar novos patamares de desenvolvimento social e cultural, reconciliando-se consigo mesma, talvez se possam ver os espaços livres reassumindo sua função histórica de palco da vida social, numa reversão desse processo.

¹³²PANERAI, Phillippe. O retorno à cidade - O espaço público como desafio do projeto urbano. in Revista Projeto, abril de 1994

A

AB'SABER, A. N. **Vale do Paraíba, Serra da Mantiqueira e Arredores de São Paulo.** Rio de Janeiro: Conselho Nacional de Geografia, 1958.

ALMEIDA, Elsiene Ract de. **A organização espacial do setor metropolitano ocidental de São Paulo.** São Paulo: Tese de doutoramento, Dep.to de Geografia -USP, 1975.

ADAMS, Robert McC. **A história natural do urbanismo.** in "A humanização do meio-ambiente". São Paulo: Cultrix, 1972.

ARGAN, Giulio Carlo. **História da arte como história da cidade.** São Paulo: Martins Fontes, 1993.

ARTIGAS, João B. V. **Caminhos da Arquitetura.** São Paulo: LECH, 1981.

B

BACELLI, Roney. **Jardim América. História dos bairros de São Paulo.** São Paulo: Departamento de Patrimônio Histórico Divisão do Arquivo Histórico, Secretaria do Município de São Paulo, 1983.

BENEVOLO, Leonardo. **As origens da urbanística moderna.** Vila da Feira: Portugal, Presença e Martins Fontes, 1981.

BENEVOLO, Leonardo. **O último capítulo da arquitetura moderna.** São Paulo: Martins Fontes, 1985.

BENEVOLO, Leonardo. **Projectar a cidade moderna.** Lisboa: Presença e Martins Fontes, 1977.

BERLIM, Prefeitura de. **Info box - the catalogue.** Berlim: Verlag Dirk Nishen GmbH, 1996.

BOHIGAS, Oriol e outros. **Barcelona - arquitectura y ciudad.** Barcelona: Gustavo Gili, 1990.

BRANCO, Samuel e Aristides Rocha. **Elementos de ciências do ambiente.** São Paulo: CETESB/ASCETESB, 1987.

BRUNO, Ernani S. **História e tradições da cidade de São Paulo.** São Paulo: Hucitec, 1984.

C

CAMPOS Fº, Cândido M. **Cidades brasileiras seu controle ou o caos: o que os cidadãos brasileiros devem fazer para a humanização das cidades.** São Paulo: Nobel, 1989.

CARDOSO, Adauto Lúcio. **O espaço do capital: a Barra da Tijuca e a grande promoção imobiliária.** Trabalho apresentado no III Encontro Nacional da Associação Nacional de Planejamento Urbano e Regional (ANPUR). Águas de São Pedro: 1989.

_____. **Dualização e reestruturação urbana: o caso do Rio de Janeiro.** Rio de Janeiro: Observatório de Políticas Urbanas, IPPUR, UFRJ, FASE, 1996.

CHAUÍ, Marilena. **O que é ideologia.** São Paulo: Brasiliense, 1980.

CHOAY, Françoise. **O Urbanismo.** São Paulo: Perspectiva, 1979.

COSTA, Lúcio. **Plano-piloto para a urbanização da baixada compreendida entre a Barra da Tijuca, o Pontal de Sernambetiba e Jacarepaguá.** Rio de Janeiro, Agência Jomalística Image Ltda., 1969.

_____. **Lúcio Costa: registro de uma vivência.** São Paulo: Empresa das Artes, 1995.

D

DEL RIO, Vicente. **Introdução ao desenho urbano no processo de planejamento.** São Paulo: Pini, 1990.

DOCKLANDS CONSULTATIVE COMMITTEE. **The Docklands experiment - A critical review of eight years of the London Docklands Development Corporation.** Londres: Docklands Consultative Committee, June 1990.

DOLLFUSS, Olivier. **O Espaço Geográfico.** Rio de Janeiro: DIFEL/Difusão, 1978.

E

ECKBO, Garret. **Urban landscape design.** Nova Iorque: Mc Graw Hill, 1969.

F

FRÚGOLI Jr., Heitor. **São Paulo - espaços públicos e interação social.** São Paulo: Marco Zero, 1995.

H

HOLSTON, James. **A cidade modernista: uma crítica de Brasília e sua utopia.** São Paulo: Companhia das Letras, 1993.

J

JELICOE, Geoffrey e Susan. **El paisaje del hombre - la configuración del entorno desde la prehistoria hasta nuestros días.** Barcelona: Gustavo Gili, 1995.

K

KURZ, Robert. **O programa suicida da economia.** São Paulo: Folha de São Paulo, 2 de junho de 1996.

KRAUSE, Gustavo. **A bússola da subversão ambiental.** São Paulo: Folha de São Paulo, 2 de junho de 1996.

KRIER, Rob. **Stuttgart: teoria y practica de los espacios urbanos.** Barcelona: Gustavo Gili, 1976.

L

LAMAS, José G. **Morfologia urbana e desenho da cidade.** Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian, 1992.

LANGENBUCH, J.R. **A estruturação da grande São Paulo: estudo de geografia urbana.** Rio de Janeiro: IBGE, 1971.

LAURIE, Michael. **Introducción a la arquitectura del paisaje.** Barcelona: Gustavo Gili, 1983.

LEITE, Maria Angela F. Pereira. **A natureza e a cidade: discutindo suas relações.** In: "Natureza e Sociedade de Hoje: uma leitura geográfica.", São Paulo: Hucitec, 1993.

_____. **Destrução ou Desconstrução? - Questões da paisagem e tendências de regionalização.** São Paulo: Hucitec e FAPESP, Tese de Doutorado, FAUUSP, 1994.

LEME, Maria Cristina da Silva. **Revisão do Plano de Avenidas - Um Estudo sobre o Planejamento Urbano em São Paulo, 1930.** São Paulo: Tese de Doutorado, FAUUSP, 1990.

LYNCH, Kevin. **La buena forma de la ciudad.** Barcelona: Gustavo Gili, 1985.

_____. **A imagem da cidade.** São Paulo: Martins Fontes, 1988.

M

MACEDO, Sílvio S. **São Paulo, paisagem verticalizada. Os espaços livres como elementos de desenho urbano.** São Paulo: Tese de doutoramento, FAU-USP, 1987.

MAGNOLI, Miranda M. E. M. **Espaços livres e urbanização: uma introdução a aspectos da paisagem metropolitana.** São Paulo: FAUUSP, 1983.

MANCUSO, Franco. **Las experiencias del zonaje.** Barcelona: Gustavo Gili, 1980.

MANNHEIM, Karl. **Ideologia e Utopia.** Rio de Janeiro: Guanabara, 1986.

MARICATO, Erminia. **Metrópole na periferia do capitalismo: ilegalidade, desigualdade e violência.** São Paulo: Hucitec, 1996.

MARTÍNEZ, Alfonso C. **La influencia de los códigos de edificación en la generación del tejido urbano.** Buenos Aires: Universidade de Belgrano, 1982.

MARTORELL, Bohigas, Mackay e Puigdomènech. **Transformación de un frente marítimo - Barcelona. La Villa Olímpica, 1992.** Barcelona: Gustavo Gili, 1988.

MARX, Murilo. **Cidade brasileira.** São Paulo: Melhoramentos e EDUSP, 1980.

MORETTI, Ricardo de S. **Loteamentos: Manual de recomendações para elaboração de projetos.** São Paulo: IPT, 1986.

MORRIS, A. E. J. **História de la forma urbana.** Barcelona: Gustavo Gili, 1984.

MOUGHTIN, James Clifford. **Urban Design : street and square.** Oxford: Butterworth Architecture, 1992.

MUNFORD, Lewis. **A cidade na História - suas origens, transformações e perspectivas.** São Paulo: Martins Fontes/UnB, 1982.

OPIE, John. **Renaissance Origins of the Environmental Crisis.** Londres: Environmental Review, 3-17, Spring, 1987.

P

PANERAI, Phillippe. **O retorno à cidade - O espaço público como desafio do projeto urbano.** in Revista Projeto. São Paulo: abril de 1994

PORTAS, Nuno. **A cidade como arquitetura. Apontamentos de método e crítica.** Lisboa: Horizonte, 1969.

R

RIBEIRO, Luiz Cesar de Queiroz. **Dos cortiços aos condomínios fechados: as formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro.** Rio de Janeiro: Civilização Brasileira: IPPUR, UFRJ, 1997.

ROLNIK, Raquel e outros. **São Paulo: crise e mudança.** São Paulo: Prefeitura do Município de São Paulo, Brasiliense, 1992.

ROSSI, Aldo. **La arquitectura de la ciudad.** Barcelona: Gustavo Gili, 1971.

S

SANTOS, Milton. **Da Sociedade à Paisagem: O Significado do Espaço do Homem.** São Paulo: apostila FAU-USP, 1978.

_____. **Técnica, Espaço, Tempo. Globalização e Meio Técnico-Científico Informacional.** São Paulo: Hucitec, 1994.

_____. **Metrópole corporativa fragmentada: o caso de São Paulo.** São Paulo: Nobel, 1990.

SCHORSKE, Carl E. **Viena fin-de-siècle: política e cultura.** São Paulo: Companhia das Letras, Unicamp, 1988.

SERRA, G. **O espaço natural e a forma urbana.** São Paulo: Tese de doutoramento, FAU-USP, 1984.

SEVCENKO, Nicolau. **Orfeu extático na metrópole : São Paulo, sociedade e cultura nos frementes anos 20.** São Paulo: Companhia das Letras, 1992.

SITTE, Camillo. **Construcción de ciudades segun principios artisticos.** Barcelona: Gustavo Gili, 1980.

SORRE, Max. **El paisaje urbano.** Buenos Aires: Ediciones 3, 1962.

SPIRN, Anne Whiston. **O Jardim de Granito: A Natureza no Desenho da Cidade.** São Paulo: EDUSP, 1995.

T

TARALLI, Cibele. **Ambiente Construído e Legislação: o visível e o imprevisível.** São Paulo: Tese de Doutoramento, FAUUSP, 1993.

TASCHNER, Suzana Pasternak. **Evolução e mudanças das favelas paulistanas.** in Espaço & Debates. São Paulo: Revista de Estudos Regionais, ano X, nº31, 1990.

TOLEDO, Benedito L. **São Paulo: três cidades em um século.** São Paulo: Duas Cidades, 1983.

_____. **Prestes Maia e as origens do urbanismo moderno em São Paulo.** São Paulo: Empresa das Artes, 1996.

V

VÉRAS, Maura, Pardini B. e Suzana Pasternak Taschner. **Evolução e mudanças das favelas paulistanas.** in Espaço & Debates. São Paulo: Revista de Estudos Regionais, ano X, nº31, 1990.

VILLAÇA, José M. **Sistematização crítica da obra escrita sobre espaço urbano.** São Paulo: Concurso a Professor Livre-Docente, FAU-USP, 1989.

_____. **A estrutura territorial da metrópole sul brasileira.** São Paulo, FFLCH-USP, 1978.

VIOLA, Eduardo e Boeira, Sérgio. **A Emergência do Ambientalismo Complexo Multisensorial no Brasil, (particularmente na micro região de Florianópolis) nos anos 80.** Textos básicos do IV Seminário Nacional sobre Universidade e Meio Ambiente.

W

WILHEIM, Jorge. **São Paulo, metrópole 65.** São Paulo: Difusão Européia do Livro, 1965.

AS LEIS CONSULTADAS

CONSTITUIÇÃO DA REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL, promulgada em outubro de 1988. São Paulo, Editora Saraiva, 1989.

○ códigos de obras **Lei nº 8.266/75** vigente até 1992

○ zoneamento municipal de São Paulo - **Lei nº 7.805/72**

A **Lei municipal n. 8.974 - de 25 de setembro de 1979**, que "Dispõe sobre a obrigatoriedade de reserva de áreas verdes e institucionais nos parcelamentos de glebas, quadras ou lotes, e dá outras providências"

A lei federal que regulamenta o desenho, a implantação e a comercialização de loteamentos é a **Lei n. 6.766 - de 19 de dezembro de 1979**, que "Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências", a lei Lehman

Decreto municipal n. 15.764, de 22 de março de 1979, que dispõe sobre a regularização de arnuamentos e loteamentos executados anteriormente a 1º de novembro de 1972, e dá outras providências.

A **Lei municipal n. 9.413 - de 30 de dezembro de 1981**, "Dispõe sobre o parcelamento do solo no Município de São Paulo"

A **Lei municipal n. 10.365 - de 22 de setembro de 1987** que "Disciplina o corte e a poda de vegetação de porte arbóreo existente no Município de São Paulo"

A **Lei municipal n. 10.948 - de 24 de janeiro de 1991**, que "Dispõe sobre a obrigatoriedade de arborização de vias e áreas verdes nos planos de parcelamento do solo para loteamentos e desmembramentos"

Código Florestal, instituído pela **Lei Federal n. 4.771, de 15 de setembro de 1965**, com as alterações e acréscimos da **Lei Federal n. 7.511, de 7 de julho de 1986**.

A **Lei municipal n. 10.948, de 24 de janeiro de 1991**, "dispõe sobre a obrigatoriedade de arborização de vias e áreas verdes nos planos de parcelamento do solo para loteamentos e desmembramentos"

A **Lei municipal n. 11.605, de 12 de julho de 1994** - "dispõe sobre a criação da subcategoria de uso residencial R3-03, conjunto residencial - vila e dá outras providências", e o **Decreto municipal n. 34.740, de 7 de dezembro de 1994** - "regulamenta a Lei nº 11.605, de 12 de julho de 1994, que cria a sub-categoria de uso R3-03, conjunto residencial horizontal - vila e dá outras providências".

○ **Decreto municipal n. 29.599, de 14 de março de 1991**, "dá nova redação aos parágrafos 2º e 3º do artigo 45 do decreto n. 27.505, de 14 de dezembro de 1988, que dispõe sobre fechamentos de terrenos e construção de passeios."

○ **Decreto municipal n. 29.716, de 2 de maio de 1991**, que regulamenta a Lei n. 10.948, de 24 de janeiro de 1991, acerca da aprovação de projetos de parcelamento do solo para loteamentos.

Decreto municipal n. 3.046, de 27 de abril de 1981, que consolida as Instruções Normativas e os demais atos complementares baixados para disciplinar a ocupação do solo na área da Zona Especial 5 (ZE-5), definida e delimitada pelo decreto n. 322, de 03/03/76. Que regulamenta a ocupação da Barra da Tijuca no Rio de Janeiro

CREDITO DAS FIGURAS

- 2 Sílvio Soares Macedo
- 5 Angelita Alves Pavão
- 7 revista Terra. São Paulo: Editora Abril, ano 7 nº 7, Jul/98. pág. 10
- 8 **The Acropolis of Athens.** Atenas: N. Gouvoussis Publisher, 1996. pág. 16
- 9 **El paisaje del hombre - la configuración del entorno desde la prehistoria hasta nuestros días.** Barcelona: Gustavo Gili, 1995. pág. 125
- 10 TOLEDO, Benedito L. **Prestes Maia e as origens do urbanismo moderno em São Paulo.** São Paulo: Empresa das Artes, 1996. págs. 176 e 177
- 11 coleção Sílvio Soares Macedo
- 12 Sílvio Soares Macedo
- 13 BENEVOLO, Leonardo. **Historia de la Arquitectura Moderna.** Barcelona: Gustavo Gili, 1982. pág. 120
- 14 MEIER, Richard. **Building the Getty.** New York: Alfred A. Knopf, 1997. pág. 84
- 15 **First Projects in Careful Urban Renewal.** International Building Exhibition. Berlin: IBA, 1984. pág. 58
- 16 GOSLING, David. **Gordon Cullen - visions of urban design.** Londres: Academy Group, 1996. pág. 170
- 17 MARTORELL, Bohigas, Mackay e Puigdomènech. **Transformación de un frente marítimo - Barcelona. La Villa Olímpica, 1992.** Barcelona: Gustavo Gili, 1988. pág. 140
- 18 cartão postal de Barcelona
- 19 BERLIM, Prefeitura de. **Info box - the catalogue.** Berlin: Verlag Dirk Nishen GmbH, 1996. pág. 144
- 20 MADRID, Ayuntamiento. **Los Nuevos Ensanches de Madrid - La morfología residencial de la periferia reciente 1985-1993.** Madri: Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Madrid, 1995. pág. 79
- 21 Plano Diretor do Município de São Paulo (PDMSP/1985)
- 22/23 TOLEDO, Benedito L. **Prestes Maia e as origens do urbanismo moderno em São Paulo.** São Paulo: Empresa das Artes, 1996. págs. 16 e 57
- 24 **A cidade da Light - the city of the Light Company 1899-1930.** volume 2. São Paulo: Eletropaulo, 1990. pág. 238
- 29 Carta de Aptidão Física ao Assentamento Urbano, escala 1:50.000, executada pelo IPT (Instituto de Pesquisas Tecnológicas do Estado de São Paulo S.A.) e EMPLASA (Empresa Metropolitana de Planejamento da Grande São Paulo S.A.) em 1984.
- 33/34 Folha de São Paulo, Caderno de Imóveis.
- 42 AEROFOTOBASE
- 47 Sílvio Soares Macedo
- 48 Jornal da Tarde.
- 54 Folha de São Paulo e Jornal da Tarde.
- 59 Sílvio Soares Macedo
- 66 Sílvio Soares Macedo
- 77 revista Veja. São Paulo: Editora Abril, nov.93
- 85/88/89 Plano Diretor da Área do Panambý. Afalo e Gasperini Arquitetos S.A., em associação com a KRAF Planejamento Ambiental S/C Ltda.
- 98/99/100 Sílvio Soares Macedo
- 102/103/104 Sílvio Soares Macedo
- 108 COSTA, Lúcio. **Lúcio Costa: registro de uma vivência.** São Paulo: Empresa das Artes, 1995. pág. 345
- 109 Sílvio Soares Macedo

Todas as demais fotos e desenhos são do autor.