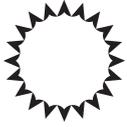


O quarteirão como suporte da transformação urbana

FELIPE DE SOUZA NOTO



O quarteirão como suporte da transformação urbana



Universidade de São Paulo
Faculdade de Arquitetura e Urbanismo

Noto, Felipe de Souza

O quarteirão como suporte da transformação urbana / Felipe de Souza Noto –
São Paulo : FAUUSP, 2024. (Coleção Caramelo)

p.170

ISBN: 978-65-89514-61-9 (Físico)

ISBN: 978-65-89514-63-3 (Digital)

DOI: 10.11606/9786589514619

1. Desenho Urbano 2. Projeto de Arquitetura 3. Morfologia Urbana 4. Legislação Urbana I.Título.

CDD 711.4

Serviço Técnico de Biblioteca da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da USP



Esta obra é de acesso aberto. É permitida a reprodução parcial ou total desta obra, desde que citada a fonte e autoria e respeitando a Licença Creative Commons BY-NC-SA.

O quarteirão como suporte da transformação urbana

FELIPE DE SOUZA NOTO



doi 10.11606/9786589514619

sumário

08 Prefácio
HELENA AYOUB SILVA

12 Introdução

CAPÍTULO 1

22 O quarteirão como ferramenta do desenho urbano

23 1. Definindo o desenho urbano

Desenho urbano com desenho

Desenho urbano sem desenho

29 2. Plano (planejamento) e projeto (desenho urbano)

Três gerações de planos urbanísticos

Três gerações de projetos urbanos

Rigidez formal (ou a rede-porta-objectos)

Referência estável (urbanismo da representação simbólica)

35 3. Quarteirão como suporte do desenho urbano

Quarteirão como fato urbano e tipo edificado

Quarteirão como unidade de vizinhança

Quarteirão e espaço coletivo

O quarteirão e a organização comunitária

CAPÍTULO 2

46 Arquitetura, quarteirão como suporte

47 1. Preâmbulo: modernidade, pós-modernidade e o quarteirão

56 2. Esquemas tipológicos propostos
Edifício quarteirão com pátio central
Associação entre edifícios com a definição (parcial) da rua corredor
A insinuação da quadra

Quadra sem ruas

Edifícios à redents

Placa e torre

Ocupação total da quadra com térreo de uso coletivo

Associações de lotes e a lógica do quarteirão

Complementação do quarteirão

Blocos alinhados de baixa altura: *ZEILENBAU*

Edifício como unidade urbana

Torres no parque

CAPÍTULO 3

84 Legislação e quarteirão

85 1. Periodização da legislação urbanística em SP

1870-1934

1934-1972

1940-1956

1957-1966

1966-1971

1970-2002

Resultados da associação entre fórmula de ADIRON, código de obras e lei LEHMANN

2002-2014

2014-2024

- 109** 2. Plano de avenidas e legislação urbanística
- Altura, recuos em altura e ocupação do lote
- Alinhamentos
(em relação à frente do lote)
- Ocupação dos terrenos.
- Incentivo à associação entre edifícios, continuidade de fachada e censura estética.
- Incidência temporal
(previsão de transformação)
- 118** 3. Análise morfológica e normativa dos edifícios: estudo de caso
- Torre + volume que complementa a quadra (meio de quadra)
- Torre + volume que complementa a quadra (esquina)
- Torre + placa que complementa a quadra
- Transições horizontais
- Remate do volume da quadra
- Conexão entre ruas ou entre vizinhos pelo térreo
- 130** 4. Legislação: regulamentações de quarteirão
- Buenos Aires
- Santiago
- Paris

CAPÍTULO 4

- 138** Instrumentos para regularização do quarteirão
- 139** 1. O quarteirão no tecido urbano
- O quarteirão como tipo
- Características da legislação urbanística edilícia
- Complementação de tecido
- 146** 2. Instrumentos normativos propostos
- 148** 3. Instrumento proposto 1: normas de preexistência vinculante
- Uso coletivo do térreo
- Regulamentação de quarteirão: concurso nacional ensaios urbanos
- Memorial da proposta: Modalidade 1 – categoria 3
- Calçadas: o chão da cidade
- Superfície público privada
- 154** 4. Instrumento proposto 2: lei de eventos
- 155** 5. Instrumento proposto 3: unidade territorial de quarteirão (UTQ)
- Por que aderir?
- Tipos de UTQ
- Contrapartidas
- Redes privadas
- 158** 6. Considerações finais
- 165** Referências bibliográficas

Sua verdadeira tarefa é mais de educador do que de técnico; sua verdadeira finalidade não é criar uma cidade, mas formar um conjunto de pessoas que tenham o sentimento da cidade. E a esse sentimento confuso, fragmentado em milhares e milhões de indivíduos, dar uma forma em que cada qual possa reconhecer a si mesmo e a sua experiência da vida associada. (ARGAN, 1995, p. 241)

Prefácio

HELENA AYOUB SILVA

O quarteirão como suporte da transformação urbana, publicação que passa a integrar a Coleção Caramelo, da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, que se originou da tese de doutorado de Felipe de Souza Noto, recoloca a proposição do projeto arquitetônico enquanto projeto de cidade, integrando o campo do desenho urbano.

Apresenta a intervenção a partir do quarteirão como possibilidade para experimentação de hipóteses de transformação urbana, entendendo o potencial aglutinador de tal escala e as alternativas de associação coletiva, que poderiam ser estimuladas, inclusive, por vínculos de vizinhança, mas que superam a noção de lote ou mesmo de remembramento de terrenos, já que incorporam as áreas coletivas, as públicas e a de fruição urbana. Interessa apresentar as virtudes de tal ensaio sem que, de forma alguma, seja considerado como o único caminho, já que é incapaz de apontar soluções para todas as dificuldades morfológicas, funcionais e sociais da cidade, mas que possa ser conjugado com outras tantas iniciativas.

São apresentados instrumentos que regulamentam as ações necessárias às mudanças desejadas. Nesse sentido, as “normas de preexistência vinculante”, a “lei de eventos” e a “unidade territorial de quarteirão UTQ” propostos revelam efetivas possibilidades de desenho que levam em conta os avanços sociais que historicamente foram conquistados – sobretudo a partir da promulgação da lei que estabelece o Estatuto da Cidade. Além disso, colocam novos parâmetros que consideram as indicações dadas pelas ocupações dos lotes vizinhos, que examinam possibilidades de uma ocupação múltipla e variada e que tenham em pauta o uso do chão da cidade; ou, ainda, que verifiquem as potencialidades de associação de lotes, a criação de novas unidades territoriais e as correspondentes contrapartidas que visam garantir condições do melhor aproveitamento público e coletivo dos espaços urbanos.

O ponto de partida da reflexão são as mudanças nos mecanismos de atuação do planejamento urbano na cidade de São Paulo. O autor procura, a partir daí, definir o campo disciplinar do desenho urbano amparando-se na formulação teórica de diversos autores, de modo a criar a argumentação conceitual da investigação e da justificativa da escolha do quarteirão como recorte. Propõe, então, a reconciliação entre o plano e o projeto como perspectiva da atuação contemporânea.

Acrescenta a reunião de exemplos de soluções arquitetônicas onde estão evidenciadas as relações entre arquitetura e urbanismo e procura, na fundamentação teórica de arquitetos e teóricos, explicitar o potencial de tais vinculações que potencializam a articulação de espaços urbanos de uso coletivo.

Reúne a legislação urbanística da cidade de São Paulo com foco nos resultados morfológicos, nas possibilidades que induzem às relações entre edifício e cidade, apresenta os diagramas e exemplos concretos como resultado de tal legislação. Acrescenta a isso experiências nas cidades de Buenos Aires, Santiago e Paris que colocam novos parâmetros e que, junto com toda reflexão, permitiram a formulação dos já comentados instrumentos “normas de preexistência vinculante”, “lei de eventos” e “unidade territorial de quarteirão UTQ”.

O quarteirão como suporte da transformação urbana de São Paulo, tese de doutorado defendida em 2017, tem sido referência para muitos trabalhos acadêmicos e foi reconhecida com o Prêmio CAPES de Tese em 2018 na área de Arquitetura, Urbanismo e Design; com o Primeiro Prêmio de Investigação – Categoria B – no xxxvii Encontro e xxii Congresso Arquisur “A dimensão pública da Arquitetura” – Rosário, Argentina, 2018 ; e agora selecionada para compor a Coleção Caramelo.

A contribuição do trabalho, para além do precioso material de pesquisa cuja reflexão nos apresenta, na medida em que aponta novas possibilidades

de se pensar transformações urbanas, mostra-se inovadora e indica caminhos para pesquisas que avancem a partir do reconhecimento do existente no sentido de conteúdos propositivos.

Quando comentamos um trabalho que é fruto de uma pesquisa acadêmica na área da arquitetura e do urbanismo, não se pode deixar de lembrar do professor Abrahão Velvu Sanovicz¹, que sempre foi tão dedicado à causa da pesquisa em projeto. Abrahão sempre afirmava que “a pesquisa é sempre a mesma”. Felipe de Souza Noto parece confirmar as palavras do professor, já que escolheu como tema para seu Trabalho Final de Graduação, no ano de 2001, **Habitação no centro: ocupação do vazio urbano do conserva**, uma proposta que previa intervenção na área hoje ocupada pela Praça das Artes²; apresentou solução que, além das qualidades arquitetônicas dos edifícios que implantava, propunha uma apropriação coletiva e pública da quadra, que anunciava um desenho urbano inovador.

Destaco ainda o trabalho editorial empreendido para fazer de uma tese um livro. Percebe-se que foi dada ênfase ao que é essencial e à melhor maneira de explicitar as questões que interessa colocar para o debate. Divulgado como livro, com toda certeza terá os desdobramentos ampliados.

Setembro de 2024

Notas

¹ Abrahão Velvu Sanovicz (1933-1999), arquiteto, urbanista (FAU USP 1958), desenhista industrial, artista, foi professor do Departamento de Projeto da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (1962-1999). Foi orientador do Programa de Pós-Graduação da FAU USP de 1978 a 1999.

² Projeto de Marcos Cartum e Brasil Arquitetura e inaugurada em 2012, a Praça das Artes, extensão das atividades do Theatro Municipal, é um espaço cultural criado para receber diversas manifestações artísticas, além de abrigar os corpos artísticos e administrativos do Theatro, da Escola de Dança e da Escola Municipal de Música de São Paulo.

Introdução

Este trabalho explora alguns limites temáticos da área acadêmica na qual se insere; o projeto de arquitetura é enfrentado enquanto projeto de cidade, incluído no campo disciplinar do **desenho urbano**. Apresentar o quarteirão como suporte da transformação da cidade significa estabelecer parâmetros para os novos edifícios, entendidos como peças de um todo reconhecível. A discussão se organiza essencialmente pelo estudo da forma urbana, com atenção às questões que têm impacto decisivo em sua composição: a legislação e o contexto ideológico da arquitetura e do urbanismo. Apresenta-se o ponto de partida deste trabalho: há recentemente, em São Paulo, uma mudança de paradigma dos mecanismos de atuação do **planejamento urbano**¹, pautadas pelo Estatuto da Cidade (BRASIL, 2002), mas não há, por outro lado, transformação da mentalidade de enfrentamento da prática do **desenho urbano**.

O planejamento urbano no Brasil tem, hoje, sua operação dirigida pela associação entre planos diretores e leis de zoneamento. Mais do que uma reunião de peças gráficas que definem orientações e indicações planificadas e que determinam possíveis cenários construídos, “o Plano Diretor pode ser definido como um conjunto de princípios e regras orientadoras da ação dos agentes que constroem e utilizam o espaço urbano” (BRASIL, 2002, p. 40).

Em outras palavras, o desenvolvimento de um Plano Diretor não resulta diretamente em um desenho para a cidade; trata-se, basicamente, de uma peça de direito urbanístico, que – cada vez mais² – constrói socialmente o uso e a ocupação do solo urbano. Desde a aprovação do Estatuto da Cidade (BRASIL, 2002), absorveu – entre outras conquistas – também a responsabilidade de garantir legalmente a validade de instrumentos de controle de ações especulativas, de regularização de assentamentos informais e de incentivo à participação comunitária nos processos decisórios³.

As leis de zoneamento, campo das mais acirradas disputas sociais, são, efetivamente, o braço legal de maior impacto na atuação dos agentes produ-

tivos do espaço urbano. A definição de parâmetros de uso e ocupação do solo orienta, viabiliza ou impede investimentos imobiliários ao regular a densidade construída e as atividades exercidas no espaço urbano. Idealmente, este instrumento deve ser o resultado de um pacto social construído coletivamente sob a guia do Poder Público, e se tem avançado notavelmente neste sentido. A série de Audiências Públicas e a mobilização social gerada por ocasião da discussão, elaboração e aprovação do penúltimo Plano Diretor Estratégico (PDE) do Município de São Paulo é um exemplo disso. Este processo participativo de 2014 – e, em alguma medida, já a elaboração do Plano Diretor Estratégico de 2002 – revela duas tendências importantes. A primeira é a democratização do percurso, com a abertura da discussão a diversos representantes da sociedade civil, dispostos à participação. É evidente que haverá pressões de maior ou menor intensidade, mas a aprovação da generalização do coeficiente de aproveitamento igual a um em toda a cidade de São Paulo, por exemplo, é uma demonstração de que interesses particulares tendem a ser sobrepostos pela lógica coletiva. A segunda é o rompimento da barreira do domínio do saber específico, que dilui a exclusividade dos técnicos na discussão urbana e incorpora diversos outros atores no processo.

O relato de Benjamin Adiron Ribeiro sobre sua participação na delimitação das zonas de uso da Lei nº 7.805/1972 (SÃO PAULO, 1972) explicita os avanços:

Então ele (o prefeito Figueiredo Ferraz) me chamou e disse: “Olha, Adiron, eu lamento muito, mas você não vai ter mais hora de folga neste ano que vai correr, enquanto você estará preparando a proposta de zoneamento. [...]” Eu digo: “Por que, prefeito? Eu tenho minha equipe, por que eu teria de trabalhar tanto assim?” Ele disse: “Porque você vai ter que, pessoalmente, delimitar todos os perímetros. Vai ser a sua obrigação pessoal! Você não vai poder entregar isso a ninguém, ninguém! Você é a única pessoa

na qual eu tenho confiança, portanto o seu trabalho vai ter que incluir, além de redigir a lei sob todos os outros aspectos, você vai ter que sentar na prancheta você mesmo, e não vai poder dar acesso a essa informação a ninguém, você não pode dar acesso a essa informação porque na hora que você der acesso começa uma briga, principalmente se esse acesso for privilegiado” (CARVALHO, 2015)

Nada mais antagônica à ideia de participação do que a imagem de um técnico, designado pelo chefe do poder municipal, definindo sozinho em seu gabinete os destinos da cidade, não obstante sua capacidade específica e declarada isenção política⁴.

Os problemas a serem atacados num plano diretor, bem como suas prioridades [...] são uma questão política e não técnica. São questões que devem estar nas plataformas dos movimentos populares e dos partidos políticos. O diagnóstico técnico servirá, isto sim, e sempre a posterior (ao contrário do tradicional), para dimensionar, escalonar ou viabilizar as propostas, que são políticas; nunca para revelar os problemas. (VILLAÇA, 1999, p. 236)

A construção participativa de planos é uma conquista recente, mas isso não significa dizer que nunca houve planejamento em São Paulo. A quantidade de planos, diagnósticos e materiais diversos produzidos por agentes públicos e privados desde os anos 1950 é vasta. A questão que emerge é se os projetos que deveriam nascer e ser construídos a partir dos caminhos descritos por este conjunto teórico existiram. A resposta é também negativa; ou seja, apesar de um **planejamento** atuante, a prática do **desenho urbano** ficou congelada nos últimos 60 anos em São Paulo. Flávio Villaça ensaia uma explicação em seu artigo “Uma contribuição para a história do planejamento urbano no Brasil”, (VILLAÇA, 1999), ao descrever a trajetória do planejamento urbano no Brasil.

Sua abordagem identifica o planejamento urbano como resultado das tensões sociais e elucidada, dessa forma, as razões políticas que definem os

diversos períodos na história do planejamento. Vale desenvolver sua leitura como apoio à contextualização que este trabalho fará. O eixo condutor de seu raciocínio é a afirmação de que o paulatino abandono das ideias dos planos urbanos e sua crescente ineficiência são proporcionais à perda de hegemonia das classes dominantes no desenho da cidade.

Somente entendida, enquanto ideologia, é possível compreender a produção e principalmente a reprodução no Brasil, nos últimos 50 anos, do planejamento urbano, cristalizado na figura do plano diretor. Sustenta-se também que as constantes mudanças de nome, de metodologia de elaboração e de conteúdo dos planos ao longo de sua história, foram estratégias dos quais as classes dominantes lançaram mão para renovar a ideologia dominante e com isso contrabalançar a tendência de enfraquecimento de sua hegemonia, contribuindo assim para sua manutenção no poder e para o exercício da dominação. (VILLAÇA, 1999, p. 182)

Nesses termos, se encontra uma mesma explicação para o sucesso dos planos urbanos da virada do século xx e para o engavetamento dos planos desenvolvidos a partir dos anos 1960. Villaça descreve três períodos⁵.

O primeiro, entre 1875 e 1930, reúne os planos de embelezamento e saneamento das cidades, originários dos movimentos franceses que tiveram penetração mundial e seu desdobramento norte-americanos, sobretudo após as experiências de Washington – planejada em 1793 – e o movimento *City Beautiful* – Daniel Burnham, Chicago, 1893. Carregam uma tendência explícita de higienização da cidade, com a abertura de vastas áreas públicas ajardinadas, investimentos em infraestrutura sanitária (sobretudo na drenagem) para a construção de um cenário aos moldes dos exemplos europeus. É neste período que se articulam os projetos franceses para São Paulo (Plano Bouvard para o Anhangabaú, 1911) e Rio de Janeiro (Plano Agache,

1926-30) e os projetos sanitários de Saturnino de Brito para ambas as cidades. Com exceção desta última proposta para São Paulo, os planos foram implantados de acordo com seus riscos originais, patrocinados pelo Poder Público e a despeito das vastas áreas de remoção populacional das áreas em transformação.

O período 1875-1930 representou a época na qual a classe dominante brasileira tinha uma proposta urbana, que era apresentada com antecedência e debatida abertamente. Suas condições de hegemonia eram tais que lhe permitia fazê-lo. (VILLAÇA, 1999, p. 197)

O ano de 1930 marca a transição para o segundo período descrito por Villaça, com a publicação do Plano de Melhoramentos de Prestes Maia, plano que reúne características dos dois períodos. Foi o último plano minimamente realizado em São Paulo, ou seja, o último plano a gerar projetos que tenham sido efetivamente materializados. Este período segue até os anos 1990 e coroa a formulação dos Planos Diretores como síntese da atuação do planejamento urbano. Até o terceiro período, inaugurado pelo desenvolvimento do Plano Diretor Estratégico de São Paulo (1992), os procedimentos de planejamento urbano tornaram-se paulatinamente mais teóricos, e resultados de diagnósticos cada vez mais aprofundados e construídos sobre bases científicas.

A leitura de Villaça é que a dissolução da hegemonia das classes dominantes as fez adotar estratégias de reprodução de seu poder de maneira menos explícita, a partir de subterfúgios ideológicos como os planos diretores. Simplesmente ignorar os cada vez mais disseminados problemas urbanos causados pela profunda desigualdade social passou a não ser mais uma opção para os agentes públicos; incluir o seu reconhecimento e apresentar planos com soluções genéricas para seu enfrentamento tornou-se a regra geral, embora os projetos – efetivamente as ações de combate – tenham sido raramente feitos.

Está descrito o cenário de atuação do planejamento urbano dominante do período: a crescente acei-

tação dos problemas urbanos, apresentados em relatórios e diagnósticos cada vez mais complexos, a elaboração de planos genéricos e abrangentes e a priorização de obras e atuação pública justificadas a partir de uma construção ideológica validada por uma única parcela da população. O mesmo processo, também descrito por Sarah Feldman, aponta para sobrevalorização do zoneamento como principal resultado. “O zoneamento ocupa o lugar do plano enquanto prática” (FELDMAN, 2005, p. 278). Na medida em que o plano se torna uma peça teórica sem efetiva previsão de implantação, o zoneamento emerge como ferramenta quase exclusiva de controle sobre o uso e a ocupação do solo urbano, instrumento de enorme valor na mediação de conflitos e de múltiplos interesses.

O zoneamento surge, originalmente, como ferramenta protecionista de interesses privados no cenário norte-americano dos anos 1920. “O *planning* é antes de mais nada um negócio, e o *zoning* é elaborado visando preservar e aumentar os valores da propriedade” (FELDMAN, 2005, p. 29), mas traveste-se de um conjunto normativo abrangente e organizado por valores técnicos e científicos, coincidindo com as aspirações do urbanismo moderno⁶ – o que lhe garantiu uma mais rápida aceitação. Até os anos 1990⁷, a discussão e a negociação social sobre as definições do zoneamento em São Paulo ocorreriam a portas fechadas, seja para o registro das diretrizes técnicas (como as propostas por Adiron Ribeiro) seja para a concessão de interesses privados (como as feitas em 1973⁸ para aumentar coeficientes de aproveitamento, por exigência do Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis e dos Condomínios Residenciais e Comerciais [Secovi]). Villaça segue a lógica:

Todo o pensamento urbanístico produzido pelos socialistas utópicos (Owen ou Fourier) e pelos tecnocratas, como Ebenezer Howard, Le Corbusier, Agache, Doxiadis, ou pela Carta de Atenas, que veio nutrir a ideologia do plano diretor, todo esse pensamento baseia-se na crença de que na ciência

(o diagnóstico e o prognósticos científicos) e na técnica (o plano diretor) é que estava a chave da solução dos ditos “problemas urbanos”. (VILLAÇA, 1999, p. 187)

É necessário reafirmar uma particularidade no processo brasileiro: a aceitação transversal pela sociedade dos ideais modernos. A consolidação da arquitetura moderna no Brasil ocorreu em termos que surpreendem aos que fazem uma leitura superficial; como movimento organizado e arraigado, foi capaz de imprimir com profundidade marcas no ideário cultural do país: a modernidade é reconhecida como parte integrante da cultura nacional.

Não sem razão, Lucio Costa utilizou o termo milagre⁹ para descrever a rapidez e o sucesso inédito daquela arquitetura. O milagre foi a consolidação em menos de duas décadas de um movimento de caráter nacional de arquitetura moderna, fundado numa interpretação de elementos da tradição cultural, num país que, evidentemente, não possuía as condições socioprodutivas que catalisaram a formulação daquela arquitetura no cenário centro-europeu. A experiência brasileira foi amplamente divulgada pela imprensa especializada, sobretudo a partir da publicação por Philip Goodwin de *Brazil Builds* (GOODWIN, 1943), o catálogo da exposição de mesmo nome organizada pelo Museu de Arte Moderna de Nova Iorque, em 1943.

O Brasil, como tantos outros de seus pares latino-americanos, assistiu a inúmeras transições de regime político nas primeiras décadas do século xx, com alternância entre sistemas autoritários e centralizadores e o sucesso limitado de movimentos revolucionários. O movimento moderno, entretanto, se estabeleceu com potência e com aceitação unânime entre os diversos agentes de sua produção, tendo superado divergências políticas e dificuldades tecnológicas. Graças à celebração internacional, ao reconhecimento de seus principais expoentes – sobretudo Oscar Niemeyer – e à eficiente construção historiográfica de Lucio Costa – teórico central do movimento – que posicionou a modernidade como herdeira legítima do barroco

colonial. Costa carimbou como certeza cultural o caminho moderno¹⁰.

Neste contexto – que deve ser lido também sob a ótica das conjunturas políticas favoráveis – é mais simples a compreensão das razões da concretização de uma cidade como Brasília (DF). A empreitada em si é, claro, fruto de uma ação política organizada e patrocinada por um panorama desenvolvimentista do pós-guerra; já o fato de um concurso ter sido organizado para a escolha de seu projeto e de todos os projetos finalistas compartilharem uma mesma matriz urbana ideológica revela uma aderência à modernidade bastante importante. A modernidade no Brasil se criou “congênita” (WISNIK, 2004).

Situar-se no campo oposto à modernidade, no Brasil, tornou-se, portanto, um questionamento à lógica de formação da identidade nacional. As tentativas de superação exigiram posturas agressivas e radicais e aglutinaram forças que tiveram uma consequência devastadora: a negação do desenho. Cabe aqui um parêntese oportuno. Inicialmente restrito ao contexto da Faculdade de Arquitetura da Universidade de São Paulo, consolidou-se, a partir dos anos 1970, um antagonismo – associado às lideranças de Vilanova Artigas e Sérgio Ferro – entre o desenho (o projeto) e o canteiro (cujo estudo lançava luz sobre os processos de exploração da mão de obra); no bojo da crise da arquitetura e, sobretudo, do urbanismo moderno, este antagonismo contaminou e radicalizou a discussão sobre a cidade, definindo posições contrárias e combativas, dispondo de lados opostos os que desenhavam e os que discutiam; projeto e planejamento tornam-se assuntos apartados e contraditórios, restringindo os planejadores (numa leitura simplificadora) às funções de investigação, não de proposta.

Essa cisão profissional – entre arquitetos e urbanistas – definiu a especialização de campos distintos de atuação, quase sempre acompanhados da negação do conhecimento produzido pelo lado oposto. A cultura da prática urbanística em São Paulo manteve-se afastada dos procedimentos projetuais, do desenho da cidade, validada por

um certo preconceito corporativo. Arquitetos não fazem planos e urbanistas não fazem projetos. Isso explica a confusão generalizada que fazem os cursos de arquitetura com a nomenclatura dos cursos que tratam das questões urbanas. Planejamento Urbano, Desenho Urbano, Urbanismo? São coisas distintas?

Se por um lado, arquitetos de formação moderna abandonaram – depois de Brasília – paulatinamente o desenho de planos, pela ineficiência que revelaram ter, por outro, urbanistas encerraram-se em procedimentos analíticos não propositivos, consolidando um vácuo nas disciplinas que deveriam compor o desenho urbano. Diferentemente das saídas apontadas por americanos e europeus, o que se viu em São Paulo foi a radicalização da oposição à modernidade baseada na crítica ou mesmo na negação do desenho.

A construção da legislação urbanística hoje vigente é resultado direto dessa cisão. Não é por acaso que o zoneamento se consolidou como ferramenta prática exclusiva no planejamento de nossas cidades: não há comprometimento do planejamento com o desenho da cidade. As conquistas recentes no campo de atuação do planejamento são notadamente avanços de ordem social, de garantia de direitos coletivos sobre o interesse privado e indicam caminhos mais equilibrados para a distribuição do solo urbano. O programa Minha Casa Minha Vida é talvez o mais dramático exemplo: é inegável a potência da conquista de acesso ao financiamento habitacional por milhões de famílias tanto quanto o desastre urbanístico logrado por implantações nas quais o desenho da cidade é a menor das prioridades. A mesma interpretação pode ser feita em relação aos instrumentos incorporados à regulamentação urbanística das cidades brasileiras após a publicação do Estatuto da Cidade: demarcação de Zonas Especiais, controle do estoque construtivo, progressão de imposto territorial são conquistas importantes, mas alheias à forma urbana sobre a qual se aplicam.

É possível localizar o momento brasileiro no cenário mais abrangente de reconfiguração global

da sociedade agora pós-industrial¹¹. François Ascher pondera que enquanto para o urbanismo dos séculos XIX e XX “a noção-chave é a da especialização” e que a crença é de que “o taylorismo a sistematizará na indústria onde tratará de decompor e simplificar as tarefas para tornar sua realização mais rentável”. (ASCHER, 2010, p. 26), as novas posturas do urbanismo devem derrubar a “a antiga cronologia que encadeava o diagnóstico, a identificação das necessidades e a elaboração eventual dos cenários, a definição de programa, o projeto, a realização e a gestão” e, portanto, substituir “essa linearidade por uma gestão heurística, interativa, incremental e recorrente” (ASCHER, 2010, p. 83).

No entanto, Ascher questiona também, e ao mesmo tempo, a saída esboçada pela pós-modernidade que apostou na leitura técnica da paisagem e das manifestações culturais humanas como instrumento de trabalho. Constata que ambas se baseiam em ações de caráter tecnocrata, em tomadas de decisões que dependem do conhecimento científico e absoluto de seus intermediários: a superação da tecnocracia moderna deu vida à tecnocracia pós-moderna, uma espécie de troca de guarda entre portadores da sabedoria e da capacidade de praticar o urbanismo.

Se esse raciocínio é válido, surge a questão: onde ficam arquitetos e urbanistas nesse novo processo? Ficam (ou deveriam ficar) com o desenho. Superar o desenho regulador moderno significa, de alguma maneira, aceitar a falência de uma perspectiva democrática de tomada de decisão, na qual a vontade da maioria – detectada por meios científicos – se condensa no desenho do arquiteto, e aceitar a profusão de desejos de minorias muito menos coesas e representativas. Há, portanto, um deslocamento do próprio conceito de democracia que deixa de ser a expressão do desejo da maioria e aceita tornar-se a concretização das vontades das minorias.

Retomando o paradoxo do planejamento urbano no Brasil: diante da incapacidade da cidade moderna – engessada por seu desenho totalizador e excludente –, a inteligência urbanística voltou seu

interesse à construção de mecanismos de inclusão e de democratização do acesso à terra; a falta de atenção ao desenho dessa cidade em transformação, porém, está criando guetos insustentáveis e ainda mais isolados. É curioso, entretanto, considerar que as duas formas de enfrentamento das questões urbanas partem da mesma premissa: a construção da igualdade social urbana, seja pelo desenho de uma cidade em que todos vivem (ao menos nas origens de sua utopia) em blocos iguais, repetidos à exaustão, seja pela inclusão de camadas sociais no ambiente urbano já consolidado.

Nuno Portas (1998) apresenta uma interpretação elucidativa sobre o assunto. Lembra que a partir dos anos 1980 os governos “mais inovadores” procuraram a conciliação entre uma postura passiva (de atuação reguladora sobre a iniciativa de terceiros) e outra ativa e operativa. Esta última normalmente atribuída a acontecimentos extraordinários que exigiram tal orientação, como grandes eventos – jogos olímpicos e feiras internacionais –, catástrofes naturais, ou investimentos privados concentrados; destacam-se nessa linha projetos como as intervenções em Barcelona, a reconstrução do Chiado (Lisboa), a operação de transformação das Docklands em Londres, todos projetos emblemáticos da década de 1990.

Em São Paulo as grandes transformações territoriais das últimas duas décadas não contaram com uma participação ativa da Prefeitura; ao contrário, coube a ela o papel regulador e incentivador da ação do mercado. A Operação Urbana Faria Lima apresenta-se como exemplo dessa condição. A instrumentalização da legislação capacitou a iniciativa privada a uma intervenção há muito não experimentada na cidade, dentro de um período não superior a duas décadas. A transformação – adensamento construtivo, expulsão de população, substituição de uso predominante, e até alterações estruturais no tecido – atendeu à lógica do capital que a patrocinou e, sobretudo, um desenho que não é de autoria do Poder Público. Os custos sociais desse fato são evidentes.

O cerne da discussão repousa na acomodação cínica do Estado ao terceirizar a responsabilidade pelo desenho urbano, abstendo-se do controle efetivo das transformações em grande escala. Evidentemente a enorme maioria dos processos fragmentados de transformação da cidade ocorre em âmbito privado, condicionado pela atuação passiva do Estado; a função de um Plano Estratégico e de sua Lei de Uso e Ocupação do Solo é perfeitamente compatível com essa escala. Entretanto, a falta de posicionamento no que se refere às grandes parcelas de intervenção – e a efetiva ação transformadora – parecem, hoje, à grande maioria dos governantes um delírio modernista distante. Há, portanto, um distanciamento das práticas urbanísticas com uma preocupação central: a forma urbana.

Falar de forma urbana não significa ignorar os problemas socioeconômicos nem acreditar que a Arquitetura seja capaz de constituir sozinha o espaço da cidade. Significa, simplesmente, reconhecer a dimensão do visível no espaço urbano, operar no contexto de um sistema de inter-relações entre forma urbana e tipologia arquitetônica, aceitar que o espaço urbano seja preenchido por valores simbólicos hierárquicos que dão um significado diferenciado à Arquitetura. (HUET, 1986/1987, p. 85)

É nessa chave em que estão inseridos os princípios deste livro. Apontar uma saída possível para o impasse disciplinar instalado no Brasil, apostando em um elemento da morfologia urbana tradicional, o quarteirão. **A hipótese central que apresenta este trabalho é que é possível adotar o quarteirão como unidade de regulação da transformação da cidade, como suporte de desenho urbano que supere as limitações do lote.** Estabelece-se como objetivo principal do trabalho, assim, desenhar uma normativa que estimule a apropriação coletiva dos espaços livres e qualifique o espaço público, que reconheça as ações que subvertem os limites do lote e que estimule as operações de complementação do quarteirão dentro de sua lógica particular de ocupação.

Todo o desenvolvimento teórico deste trabalho está baseado no entendimento de que o vínculo entre o edifício e a cidade deve ser objeto de preocupação do urbanismo; o edifício deve ser a condensação de um modelo de cidade a ser alcançado, parte de um todo proposto. Esse é o argumento que organiza o trabalho e o estrutura em duas partes (cada uma com dois capítulos).

A primeira parte ocupa-se das tarefas conceituais. Inicialmente é necessário descrever o campo disciplinar (desenho urbano) em que se insere a tese apresentada e apresentar as justificativas conceituais da premissa inicial: o quarteirão é um suporte ideal para a superação das restrições individuais do lote e campo fértil para a criação de uma cidade com maior e melhor apropriação coletiva (Capítulo 1). Na sequência, será explorada a relação entre arquitetura e urbanismo no contexto do quarteirão, de modo a explicitar o potencial desse elemento morfológico como articulador de espaços mais ou menos coletivos (Capítulo 2).

A chave operativa pauta a segunda parte do trabalho: como realizar a transformação da cidade? O primeiro passo é investigar como a legislação consolidou determinados modelos morfológicos e identificar, sobretudo, os aspectos que contribuiram para a criação (ou destruição) de conjuntos urbanos (CAPÍTULO 3). Por fim, concluir o raciocínio com uma contribuição prática efetiva, com o desenho de um conjunto normativo que responda – a partir da reflexão feita pelo trabalho – à chamada feita pela hipótese apresentada (CAPÍTULO 4).

Organização do trabalho

Definir um recorte apropriado para o campo de atuação do **desenho urbano** é a primeira tarefa teórica deste trabalho, e será desenvolvida ao longo do Capítulo 1. A conceituação de diversos autores será comparada, de maneira a apresentar um panorama disciplinar que servirá de suporte para a investigação e que apresentará a justificativa da escolha do quarteirão como recorte.

Uma síntese diagramática do urbanismo do século xx poderia ser descrita da seguinte maneira:

a modernidade fez uma aposta no desenho, no controle total das ações urbanísticas a partir de um consenso forjado intelectualmente pelos arquitetos; a pós-modernidade (ou a crítica à modernidade) estabeleceu o contraponto à generalização, iluminando as demandas particulares e a necessidade de diversidade como conteúdo das cidades e esboçou um caminho de abandono do desenho prévio, afirmando-o como algo desimportante na construção da cidade. Essa caricatura exalta os exageros das duas partes, e coloca o foco na questão central: como garantir uma cidade múltipla que respeite certos critérios coletivos de desenho? Em outros termos, como superar a concorrência entre plano urbano e projeto, entre mapa e desenho? O percurso teórico passa pela problematização desse processo, ou seja, como chegamos a esse ponto. Descrever o cenário e indicar saídas possíveis é tarefa deste capítulo; apresentar o quarteirão como unidade territorial urbana capaz de conter uma lógica de ocupação tipológica para cidade, oferecendo-se como suporte coeso para a diversidade (edifícios).

As limitações do lote serão o objeto indireto do Capítulo 2, seção em que será investigada a relação da arquitetura com o quarteirão, isto é, como a arquitetura responde a esse suporte mais ou menos definido, seja por um único edifício ou pela articulação de diversos fragmentos resultantes de um parcelamento mais complexo. A proposta desse capítulo é reunir estratégias tipológicas de edifícios (em sua grande maioria habitacionais) a partir do enfrentamento que fazem da noção tradicional de quarteirão, seja afirmando-a, seja negando-a. Serão apresentadas por meio de exemplos, num recorte não necessariamente cronológico ou linear, mas em agrupamentos formais definidos por sua solução genérica de implantação – representada em diagramas que acompanham cada categoria distinta.

A catalogação de exemplos, organizados como tipos, permite a detecção de estratégias recorrentes. Algumas delas mantiveram-se ativas ao longo dos anos, independentemente das tendências urba-

nísticas vigentes, o que sugere que devam seguir válidas nos dias de hoje. São, portanto, matriz importante para a reflexão sobre um pacote normativo pautado pelo desenho de conjunto do quarteirão.

A discussão oferece também uma contribuição secundária (não menos importante, mas menos atrelada aos objetivos centrais deste trabalho) que é a problematização do enfrentamento do quarteirão na atuação do urbanismo e da arquitetura moderna. Basicamente, contemporiza o senso comum de que estavam baseados na negação absoluta da rua corredor e do desenho do quarteirão: há uma contribuição moderna significativa em termos de soluções compositivas de um conjunto (simulando ou efetivamente construindo o quarteirão).

O quarteirão enquanto unidade de regulação supõe um avanço sobre os temas relacionados à legislação urbanística, assunto dos demais capítulos deste livro. O Capítulo 3 trará uma leitura panorâmica sobre a relação dos dispositivos legais e seus resultados morfológicos, com foco particular na superação das limitações do lote; como a legislação pôde influenciar na articulação entre edifícios, com objetivo de compor um conjunto urbanístico mais completo. A seção inicial desse capítulo examina a legislação paulistana ao longo do século xx, identificando os instrumentos que aproximaram ou afastaram a construção da cidade dessa direção. O processo histórico de consolidação e superação do urbanismo moderno adaptado à realidade brasileira, teve reflexos diretos na formulação de legislação urbanística.

O quarteirão será tomado como alegoria do modelo de cidade organizado por cada período normativo: o quarteirão da cidade tradicional europeia (com ocupação perimetral e sem recuos), passando pelo quarteirão verticalizado aos moldes norte-americanos (com escalonamentos, mas ainda vinculado à construção da frente contínua das ruas), chegando ao quarteirão dissolvido pelas torres isoladas nos lotes (e da cidade setORIZADA e poli nucleada do urbanismo corbusiano), até a ci-

dade da reparação social (pós Estatuto da Cidade, e sem modelos claros de morfologia a ser perseguida). Será guardada especial atenção ao período de implantação do Plano de Avenidas, por sua particular contribuição de dispositivos regulatórios atentos à relação entre edifícios vizinhos, distintas frentes de lote, alinhamentos e gabaritos regulados: características com conjunto edificados que determinam a configuração do quarteirão como unidade reconhecível.

A seção final desse capítulo apontará experiências de outras cidades (Buenos Aires, Santiago e Paris), enquanto possíveis exemplos para reflexão.

O Capítulo 4 irá propor um conjunto de instrumentos urbanísticos focados na regulação dos quarteirões paulistanos, entendidos como unidade territorial urbana. É a resposta à questão que suscita o trabalho: como tornar o quarteirão suporte do desenho urbano e transformação da cidade de São Paulo. Será, enfim, uma contribuição às possíveis revisões no conjunto normativo hoje vigente na cidade.

O capítulo enfrenta uma questão que deve ser antecipada na definição do campo de ação: sobre que circunstância faz sentido estabelecer algum tipo de controle na unidade possível do quarteirão? São dois os casos principais possíveis.

O primeiro caso é aquele em que um determinado pacote normativo estabeleceu uma lógica organizacional do tecido urbano que é reconhecível e que deve, portanto, ser respeitada. Isso vale tanto para os trechos em que a ocupação perimetral do quarteirão foi dado de lei (Centro) quanto trechos em que a exigência de recuos associada a uma intensa ação do mercado ocupou os quarteirões – predominantemente com um mesmo tipo edificado – até o quase esgotamento de seu estoque de terra. Trata-se de tecidos incompletos (DIEZ, 1996), que estão com o processo de transformação (substituição de edifícios) quase por terminar.

O segundo caso são os tecidos em franca transformação, em que a substituição do tipo edificado por outro de maior aproveitamento do solo surge como destino inevitável. Trata-se, por exemplo,

de zonas industriais que tiveram alteração significativa de uso (Barra Funda, Vila Leopoldina, Santo Amaro etc.), em que a transformação da morfologia construída vem sendo feita de maneira agressiva e veloz, com a reocupação dos grandes lotes industriais por condomínios residenciais verticalizados.

São propostos três instrumentos complementares¹²: a) preexistência vinculante, dispositivo de incentivo às lógicas de formação de conjunto vigentes; b) lei de eventos, como tentativa de garantir um mínimo saudável de dinâmica urbana em futuras intervenções; c) unidade territorial quadra, proposta de novo agenciamento entre lotes que os fazem compartilhar responsabilidades no desenho da cidade¹³.

Notas

¹ Tais avanços não são, particularmente, objeto deste trabalho.

² “O início da politização dos planos se caracteriza pelo início dos debates e processos de negociação de natureza política entre interesses que aparecem claramente como conflitantes” (VILLAÇA, 1999 p. 239).

³ Zona Especial de Interesse Social (Zeis), Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsória (Peuc), Operações Consorciadas, Outorga Onerosa, Direito de Preempção. Ver mais em Brasil (2001, 2002).

⁴ A Coordenadoria Geral de Planejamento (Cogep) baseou-se na ideia de controle exclusiva do poder executivo na elaboração do zoneamento, situação alterada com a primeira alteração da lei, em 1973, quando a atribuição passa a ser do Poder Legislativo exigindo o aval da Comissão de Zoneamento. Ver Feldman (2005) e Antonucci (2005).

⁵ O Capítulo 1 apresenta uma linha do tempo que associa periodizações do planejamento urbano em São Paulo apresentadas por diferentes autores com marcos da atuação pública e da construção da cidade.

⁶ As funções da cidade foram tema de formulações dos primeiros Ciams e oficialmente teorizadas em trabalhos de Le Corbusier como a Ville Radieuse e, mais detalhadamente, na Carta de Atenas (1933).

⁷ Feldman afirma que “somente a partir de um novo quadro jurídico-institucional estabelecido pela Constituição Federal de 1988 e pela aprovação do Estatuto da Cidade em 2001 começa a se delinear a possibilidade de um novo ciclo de mudanças nos setores de urbanismo das administrações das cidades brasileiras” (feldman, 2005, p. 284).

⁸ A Lei nº 8.001/1973 adicionou dispositivos à Lei nº 7.805/1972, que estabeleceu o Zoneamento, alterando restrições de coeficiente construtivo presentes na versão original. Ver entrevista a Benjamin Adiron Ribeiro (carvalho, 2015).

⁹ Ver o artigo de Lucio Costa “Muita construção, alguma arquitetura e um milagre” (1995b).

¹⁰ Ver os artigos de Lucio Costa “Documentação Necessária” (1995a) e “Razões da Nova Arquitetura” (1995c).

¹¹ François Ascher traduz o fenômeno como a constituição da sociedade hipertexto, em que múltiplas camadas se sobrepõem: “diversidade complexa de interesses e com uma complexidade de desafios que dificilmente podem se materializar em interesses coletivos estáveis e aceitos por todos” (ascher, 2010, p. 91).

¹² Cabe afirmar que este trabalho foi originalmente escrito entre 2014 e 2017, durante, portanto, a finalização da revisão do Plano Diretor Estratégico de São Paulo (2014), que incorpora parcialmente algumas das ideias tangenciadas aqui. Sobre a revisão de 2023, este trabalho não fará considerações.

¹³ Na versão original deste trabalho, apresentada como tese de doutorado, há uma complementação deste capítulo com o desenvolvimento de experimentação prática projetual dos instrumentos propostos, aplicados para duas regiões selecionadas da cidade (Centro Novo e Pinheiros). Essa versão pode ser consultada em Noto (2017).

CAPÍTULO 1

O Quarteirão como ferramenta do desenho urbano

Este capítulo se ocupa da descrição do campo disciplinar em que se insere a tese apresentada e da argumentação conceitual da premissa fundamental da tese: o quarteirão é um suporte possível para a superação das restrições individuais do lote e campo fértil para a criação de uma cidade com maior e melhor apropriação coletiva. A primeira seção faz uma reunião de recortes conceituais de modo a estabelecer os parâmetros teóricos sobre os quais se farão as investigações; a segunda seção apresenta uma reflexão sobre as **particularidades da atuação do desenho urbano**, e aponta uma lacuna a ser preenchida por este trabalho; a terceira seção esboça a resposta teórica a essa lacuna, e **identifica o quarteirão como suporte da transformação urbana** sob a lógica de diversos autores.

1. Definindo O desenho urbano¹

A pesquisa sobre as diversas definições do termo desenho urbano revela um quadro ampliado de possibilidades que convergem na tentativa de descrever um campo disciplinar² entre o projeto de arquitetura e o planejamento urbano. A dicotomia plano e projeto encontra no desenho urbano uma saída possível, um horizonte conciliador aberto para interpretações distintas. Partiremos, a seguir, para a apresentação de algumas delas, uma reunião de recortes conceituais que traçam o panorama teórico sobre o qual se desenvolverá este trabalho.

Reyner Banham apresenta uma interpretação bastante simplificada: o desenho urbano é um campo intermediário entre o planejamento urbano e a arquitetura, para “situações urbanas com aproximadamente meia milha quadrada”³ (BANHAM, 1976, p. 130).

Mas é importante avançar sobre outras variações. Sugiro a reunião dessas interpretações em dois grandes grupos teóricos que se distinguem por uma sutileza importante: sua expectativa em relação ao desenho, ao controle formal a ser exercido na forma da cidade. Essa constatação pode ser entendida também como a diferença de postura crítica em relação ao urbanismo moderno.

De um lado, um grupo estreitamente ligado ao núcleo pioneiro da modernidade, arquitetos envolvidos com as discussões do Congresso Internacional de Arquitetura Moderna (Ciam) em sua fase final (e crítica), e personagens ativos no campo profissional prático (autores de diversos projetos urbanos). Formam um conjunto reticente diante dos excessos funcionalistas, mas não se distanciam por completo da práxis moderna, da responsabilidade profissional de estabelecer os parâmetros formais de suas propostas. Esse movimento estabeleceu-se no ambiente acadêmico norte-americano, no qual se estruturam os cursos de *urban design* moldados sob essa definição.

Do outro lado, aglutinam-se os que consideram o urbanismo moderno um equívoco histórico e que atribuem à imposição da forma projetada parte importante da responsabilidade pelo insucesso de algumas experiências urbanas. Dentro desse conjunto (forjado aqui apenas por uma questão de organização metodológica), distinguem-se dois objetivos principais para o desenho urbano.

O primeiro é estabelecer uma estratégia de reconhecimento do espaço urbano capaz de frear os avanços (por vezes) inconsequentes dos planos modernos – a imagem do bairro do Marais invadido por torres repetidas no *Plan Voisin* de Le Corbusier (Paris, 1925) é o mantra antiteórico a que se refere esse grupo. Estrutura-se, assim, o vínculo do desenho urbano com as operações de leitura da paisagem urbana: da forma urbana e seus processos de estruturação (morfologia urbana), da apropriação e uso do espaço urbano (percepção urbana), e das relações sociais contaminadas pelo espaço da cidade (comportamento ambiental). A reunião de todas essas categorias num mesmo parágrafo é uma simplificação extrema dessa área do conhecimento, mas interessa no esforço de organizar uma leitura panorâmica, embora preliminar, desse assunto.

O segundo objetivo é mais operativo: estabelece o desenho urbano como um processo de gestão das atividades que tenham impacto numa determinada parcela do espaço urbano. Está muito relacionada aos processos de leitura da paisagem,

mas apresenta caminhos de ação a partir desse diagnóstico, sem, no entanto, construir uma preocupação específica com o resultado formal dessas ações. Quando o faz, atribui a responsabilidade pela forma urbana ao processo, às preexistências, isentando os arquitetos da responsabilidade da tomada de decisão desenhada.

Como forma de acentuar a interpretação que está sendo feita e facilitar a leitura, atribuo ao primeiro grupo o termo **desenho urbano com desenho** e ao segundo **desenho urbano sem desenho**. Na sequência, será apresentada uma reunião de definições feitas por alguns dos principais teóricos de cada grupo.

Desenho urbano com desenho

A conceituação do termo **desenho urbano** começa a ser esboçada ao longo das décadas de 1960 e 1970, nos meios acadêmicos britânicos e, sobretudo, norte-americanos, pela ação de arquitetos que participaram das últimas reuniões dos Ciams.

Trata-se de um período de efervescência e crescente organização dos movimentos críticos ao urbanismo moderno tanto nos Estados Unidos (Jane Jacobs, *Morte e vida das grandes cidades norte-americanas*, 1961, e Robert Venturi, *Aprendendo com Las Vegas*, 1971) como na Europa (Aldo Rossi, *A Arquitetura da Cidade*, 1966). Como horizonte comum, esse ambiente de questionamento investiu contra a sugestão moderna de um contexto igualitário (e monótono) e a suposta negação da cidade existente e das particularidades da ação humana contínua no espaço construído.

O desenho urbano é, assim, originalmente definido como campo de atuação profissional organizado num momento de reação ao determinismo exacerbado da modernidade, embora sem negar por completo suas raízes de atuação. É sobre essa origem dialética que se aprofunda o livro *Defining Urban Design: CIAM Architects and the formation of a discipline, 1937-69*, de Eric Mumford (2009), que aponta a matriz moderna e a tributação ao ambiente de revisão da própria modernidade em que se estabelece a discussão norte-americana.

O campo profissional do desenho urbano desenvolveu-se na fase final do CIAM [...]. Como uma fita de Möbius, uma tira de face única que eventualmente se torna seu lado oposto, as evidências indicam que o urbanismo moderno, bem como sua aparente antítese⁴, o foco no desenho arquitetônico de ambientes urbanos densos e baseados no pedestre, compartilham as raízes teóricas dos últimos CIAMS, e especialmente da obra e das ideias de Josep Lluís Sert, Louis Kahn e outros. (MUMFORD, 2009, p. VIII)⁵

Ambientes urbanos baseados no pedestre são ao mesmo tempo a razão central da construção teórica dos últimos encontros dos CIAM, do Coração da Cidade (VIII CIAM, Ernesto Rogers, Jaqueline Tyrwhitt, Josep Lluís Sert) ao Team X, e o pano de fundo da crítica de Jane Jacobs. O desenho urbano como campo disciplinar estrutura-se como superação dessa possível ambiguidade, como enfrentamento do antagonismo entre o desenho total e a falta de desenho. A tomada de consciência de Louis Kahn (1952 p. 116 apud MUMFORD, 2009, p. 74) pontua com clareza o caminho que se abria: não se trata de negar a modernidade, mas de estar atento às suas omissões.

Num certo momento, pensei que a ideia de torres com grandes espaços abertos entre elas era uma ótima ideia, até perceber que, onde fica a padaria? E o parque não era bom o suficiente⁶.

É nesse contexto que se organizou na Harvard Graduate School of Design, liderada pela ascendente figura de Josep Lluís Sert – discípulo de Le Corbusier, ex-presidente do Ciam e sucessor de Walter Gropius na direção –, a primeira e mais influente versão de ensino de desenho urbano. Acompanhado de perto por Sigfried Giedion e Jaqueline Tyrwhitt (destacados membros do Ciam), Sert modelou uma visão do desenho urbano enquanto aproximação da arquitetura com o desenho da paisagem, com especial atenção ao fortalecimento da cultura cívica urbana nas áreas centrais (MUMFORD, 2009).

Sua hipótese era que o redesenho dos centros urbanos seria capaz de enfrentar a dissolução das atividades cívicas e comunitárias (em especial no contexto de suburbanização norte americano), servindo como referência à vida urbana. Tendo o pedestre como escala (a noção de homem como módulo, de Le Corbusier), o desenho urbano deveria funcionar como ferramenta de desenho e transformação de áreas aviltadas pelas grandes intervenções viárias e pela superconcentração edificada.

O esforço de Sert [...] para sintetizar o urbanismo do CIAM com uma nova preocupação tanto com o pedestre como com a natureza foi o ponto de partida de um novo entendimento do papel do desenho na formação do ambiente humano. (MUMFORD, 2009, p. 117)⁷

A definição do coração da cidade⁸ enquanto preocupação sintetizava pedagogicamente o alcance da atuação pretendida para o desenho urbano. Sem negar a setorização das propostas iniciais do CIAM, a expectativa teórica era capacitar profissionais para intervir na cidade de maneira a recriar as condições para a vida de comunidade, sem abrir mão de um desenho organizador. Suas referências sempre foram as grandes estruturas aglutinadoras de visitantes e, ao mesmo tempo, organizadoras do tecido urbano: a *Ágora* de Atenas, a *Piazza del Duomo* de Milão, o *Piccadilly Circus* de Londres.

Por que o nosso mundo moderno não deveria ter ele mesmo exemplos para oferecer? Quando o Coração da comunidade moderna tiver encontrado sua verdadeira natureza, teremos também a disposição o lugar físico para realizar estes experimentos, e os meios que a técnica moderna nos oferece são bem maiores que os do passado. (ROGERS, SERT, TYRWHITT, 1954, p. 16)⁹

Outra corrente complementar na definição de desenho urbano foi guiada pelo japonês Fumihiko Maki, professor também em Harvard, que estabeleceu as categorias de forma coletiva, de certa forma o objetivo central da própria disciplina. Em

termos simplificados, o que Maki descreve é a existência de um conjunto de experiências (históricas) em que o conjunto de componentes que, agregados, formam uma cidade, podem ser reconhecidos como parte de um todo: existe um desenho (proposital ou não) que surge da operação de reunir edifícios.

Forma coletiva é, porém, não uma coleção de não correlatos, edifícios separados, mas edifícios que tenham razão para estarem juntos. Cidades, vilas e vilarejos ao redor do mundo não carecem de ricas coleções de formas coletivas. A maioria delas, entretanto, se desenvolveram sozinhas: não foram desenhadas. Isto explica porque hoje tantos profissionais, arquitetos e urbanistas, frequentemente falham ao tentar tornar significativas formas coletivas – significativas a ponto de dar às formas razão de ser em nossa sociedade. (MAKI, 1964, p. 5)¹⁰

Dessa leitura nasce sua estratégia teórica que é a busca por uma forma guia (*master form*, no original em inglês), que deveria, segundo o autor, superar o conceito de plano diretor (*master plan*)¹¹, pelo fato de que o que deveria se manter ao longo do tempo é a forma da cidade, mais do que as intenções de uso e ocupação. Recorrendo a exemplos, Maki apresenta três categorias de forma coletiva, divididas pelo processo que as criou. A primeira são as formadas por associação de múltiplos componentes (*compositional form*) que geram um conjunto reconhecível; é o procedimento mais facilmente incorporado por arquitetos pois é o mais próximo da atividade de projeto de edifícios. A segunda é a megaforma (*mega form*), lógica que originou as megaestruturas do movimento metabolista japonês, e que reconhece nas imensas infraestruturas urbanas uma possibilidade de suporte estável e desenhável; os programas (edifícios) menos perenes podem ser substituídos ao longo do tempo, quanto a megaforma infraestrutural seguiria existindo enquanto referência desenhada. A terceira são as formas grupais (*group form*), que surgem espontaneamente a partir de um determinado elemento

espacial gerador: a topografia, algum acidente geográfico ou infraestrutura instalada (canal, via), ou de uma lógica vernacular de associação contínua de unidades; basicamente é composta pela repetição de elementos construídos semelhantes – geralmente edifícios residenciais, que compartilham a lógica de construção e implantação – e dos vazios resultantes entre eles.

A formulação teórica de Harvard é contemporânea à experiência prática da cidade de Pensilvânia, capitaneada pelo diretor da Comissão de Planejamento Urbano (1949-1970) Edmund Bacon e protagonizada por Louis Kahn, autor de alguns dos principais projetos de intervenção e reabilitação urbana daquele período. Kahn, membro do Ciam de 1959 (Otterlo), quando se estruturou o *Team X*, assumiu uma posição crítica à ação uniformizadora do primeiro urbanismo moderno, atento à vida nas ruas como um requisito de interesse na cidade. “Arquitetura é também a rua”¹² (KAHN, 1952,, p.116 apud MUMFORD, 2009 p. 74), afirmou. Para além da preocupação com o desenho das novas intervenções, sua preocupação estava, sobretudo, voltada à preexistência entendida no sentido mais amplo de sua razão cultural, ou seja, não apenas o caráter patrimonial das edificações em si. Seu artigo “Cure: clearing slum with penicillin, not surgery” (KAHN, 1952) estabeleceu na Filadélfia uma estratégia de desenho urbano particular, transformadora embora atada aos dados específicos da realidade, materializada no projeto para Mill Creek (1952). Mas é de Edmund Bacon – o homem por trás da ação pública – a descrição mais precisa do que se considerava desenho urbano àquele ponto:

[...] a partir de uma visão clara da ideia de desenho, a multiplicidade de vontades que constituem nosso processo democrático contemporâneo podem se fundir em ação positiva, unificada, em escala de tamanho tal que possa alterar substancialmente o caráter de uma cidade. (BACON, 1974, p.13 apud DEL RIO, 1990 p. 53)

Desenho urbano sem desenho

Na natureza dos fatos urbanos há algo que os torna muito semelhantes e não só metaforicamente à obra de arte, eles são uma construção na matéria e, não obstante a matéria, de algo diferente; são condicionados mas condicionantes. [...] Todas as grandes manifestações da vida social têm em comum com a obra de arte o fato de nascerem da vida inconsciente; esse nível é coletivo no primeiro caso, individual no segundo, mas a diferença é secundária, porque umas são produzidas pelo público, as outras para o público; mas é precisamente o público que lhes fornece um denominador comum. (ROSSI, 1995, p. 18-19)

A leitura de Aldo Rossi dá o tom da corrente de interpretações sobre Desenho Urbano apresentada aqui. Sem necessariamente formar um grupo com relações acadêmicas ou mesmo com alguma proximidade temporal, o que será descrito a seguir é uma compilação de tentativas de enquadrar o campo disciplinar diante de uma mesma inquietação: a de que a complexidade da vida humana urbana deve ser celebrada, e considerada como agente primordial nas ações sobre a cidade.

Trata-se de uma reação declarada à posição do urbanismo moderno, como explica Bernard Huet:

O conceito de espaço homogêneo, isótropo e fragmentário, legitimava de fato algumas expropriações e subdivisão do solo que ofereciam uma nova dimensão à especulação da terra e ao desenvolvimento da construção. A metáfora “máquina” se acopla à necessidade de uma indústria pesada e fundada pela ação direta do Estado e completamente dependente de um mercado interno frágil, na medida em que este também é subsidiado pelo Estado. (HUET, 1986/1987, p. 84)

À cidade máquina de Le Corbusier, Rossi antepõe a cidade-obra de arte, substituindo a complexidade técnica e mecânica pela complexidade humana,

referente à corrente fenomenológica (Martin Heidegger). O período é farto em manifestações artísticas que organizaram uma reação de caráter humanista e localista à suposta esterilização moderna globalizante.

Esse tipo de postura gerou um desafio novo aos arquitetos e urbanistas: como desenhar diante da complexidade que passavam a reconhecer? Como aceitar que um único profissional pudesse reunir condições necessárias para fazer a síntese dos designs humanos em um desenho de cidade?

Estruturam-se duas saídas possíveis. A primeira é estabelecer critérios capazes de diluir a responsabilidade pelas decisões de desenho; a segunda é não desenhar. São essas as duas matrizes que compõem as versões de **desenho urbano sem desenho**.

O que se nota é uma estratégia de trazer a tomada de decisão projetual para um campo científico, e com ela a operação do desenho urbano. Surgem novas ciências urbanas, definidas como aprimoramento de práticas diagnósticas de observação, percepção e uso do espaço urbano. A partir delas os caminhos se iluminam por critérios impessoais e coletivos, científicos portanto. Se o urbanista moderno estava incumbido de interpretar os desejos de uma maioria – em termos clássicos da democracia de matriz socialista – o *urban designer* deveria ser capaz de administrar dados de maneira a situar seu trabalho de maneira precisa.

Colin Rowe e Fred Koetter, em seu livro *Collage City*, ironizam a questão:

Hoje é difícil dizer qual destas duas perspectivas programáticas – o despotismo da ciência ou a tirania da ‘maioria’ – é a mais repulsiva, mas não afirmar que, tomadas juntas ou em separado, só podem extinguir qualquer iniciativa. (ROWE, KOETTER, 1983, p. 12)¹³

A preocupação é que, em última análise, fica congelada a ação do arquiteto e inoperante a ação de planejamento urbano diante da exigência de critérios muitas vezes impossíveis de atingir. O caso brasileiro, descrito brevemente na introdução deste livro, é nosso exemplo mais próximo.

Não obstante, a contribuição dessa corrente é relevante e essencialmente útil enquanto mecanismo de entendimento da cidade. Análise Visual (Gordon Cullen, Robert Venturi), Percepção Urbana (Kevin Lynch, Christian Norberg-Schulz) e Morfologia Urbana (Aldo Rossi, Carlo Aymonino, Philippe Panerai), são práticas organizadas nesse contexto e, ainda hoje, são referência basal dos cursos de planejamento urbano em escolas do mundo todo, justamente por estarem organizadas em princípios científicos e por associarem a forma e a imagem da cidade ao uso que se faz dela.

Vejamos a descrição de Kevin Lynch (1981, p. 290 apud DEL RIO, 1990, p. 54) para quem o *city design* é:

a arte de criar possibilidades para o uso, gerenciamento e forma de assentamentos ou de suas partes significantes. Ele lida com padrões no tempo e no espaço, tendo sua justificativa na experiência cotidiana humana destes padrões. Não lida exclusivamente com coisas grandes, mas também com políticas para coisas menores – como bancos, árvores ou o sentar em pórticos e entradas – quaisquer aspectos que afetem o performance do assentamento. O *City Design* se preocupa com objetos, atividades humanas, instituições de gerenciamento e processos de transformação.

Desse grupo (novamente com a licença de agrupar pensamentos tão distintos) nasce a tendência de focar no desenho urbano a função diagnóstica que antecede a ação projetual, e, de alguma maneira, atribuir ao meio (entendido da maneira mais ampla possível) as diretrizes de desenho.

A variante desse caminho é, entretanto, uma radicalização das exigências científicas do trabalho de interpretação do lugar e das relações sociais que estabelecem as condições específicas da intervenção, extinguindo a ação de projeto (ROWE, KOETTER, 1983), de desenho da cidade. O desenho urbano termina por se enquadrar como disciplina analítica, interessada na investigação e, essencialmente, no processo. Gerir as etapas de levantamento e reconhecimento do meio, a interface do público

afetado com as equipes técnicas e o Poder Público, passa a ser a preocupação maior de diversas definições de desenho urbano, como demonstra Brian Goodey (1979, p.3 apud DEL RIO, 1990, p. 81) ao descrever as seis características de atuação do Desenho Urbano:

- **Escala espacial:** o espaço entre os edifícios, o bairro, locais das atividades do cotidiano;
- **Escala temporal:** transformações e evolução, meio ambiente como processo, programas e linhas de ação;
- **Interações homem / meio ambiente:** campo onde usuários e grupos sociais são identificáveis, análise dessas realizações e das transformações;
- **Cliente múltiplo:** negociações e conciliação de interesses, o profissional como animador ou catalisador;
- **Multiprofissional:** capaz de compreender as capacidades e os limites de outras profissões e de coordenar suas ações em relação à dimensão físico-espacial do urbano e suas funções;
- **Monitoração/Orientação:** capacidade de controle de desenvolvimento urbano dirigir o processo de transformação de uma área ou da cidade.

A menção à prática do desenho (como resultado inerente ao processo de projeto) tende a desaparecer nas definições dos autores reunidos aqui, sendo substituídas por definições mais abrangentes e genéricas do processo, referindo-se à constituição da cidade enquanto conjunto complexo de sistemas de infraestrutura e atento às atividades humanas.

Desenho urbano é o

campo disciplinar que trata a dimensão físico-ambiental da cidade, enquanto conjunto de sistemas físico-espaciais e sistemas de atividades que interagem com a população através de suas vivências, percepções e ações cotidianas. (DEL RIO, 1990, p. 54)

Desenho urbano é

projeto e gerenciamento do meio ambiente tridimensional, maior do que a edificação

individual [...]; seu campo de interesse localizou-se na interface entre a arquitetura paisagística e o planejamento urbano, inspirando-se na tradição de projeto da arquitetura e da arquitetura paisagística e na tradição de gerenciamento ambiental e de ciências sociais do planejamento contemporâneo. (DEL RIO, 1990, p. 54)

Desenho urbano é

parte integral do processo de planejamento urbano e regional. É primordial e essencialmente desenho tridimensional, mas deve lidar com aspectos não visuais do ambiente como ruídos, odores ou sensações de perigo ou segurança, com contribuição significativa para a caracterização de uma área. Sua principal característica é o arranjo de objetos físicos e atividades humanas que compõem o ambiente; este espaço e as relações entre seus elementos é essencialmente exterior, já que o difere dos espaços interiores. Desenho urbano inclui a preocupação com a relação de novos assentamentos com a cidade existente, bem como com os recursos e demandas sociais, políticas e econômicas. Preocupa-se também com as diversas movimentações do desenvolvimento urbano. (ROYAL INSTITUTE OF BRITISH ARCHITECTS, 1970, p. 3 apud GOSLING; MAITLAND, 1984, p. 7)

O equilíbrio entre objetivos e funções do desenho urbano revela sua delicada instabilidade, pendendo entre atividades mais próximas da arquitetura ou práticas mais vinculadas ao planejamento urbano. O desenho – enquanto resultado do projeto – incorpora o papel de mediador desse pêndulo, estando mais presente quando o campo disciplinar é entendido como algo mais próximo (em escala e em práxis) da arquitetura; o inverso, ou seja, a aproximação do planejamento termina por ampliar o rol de atividades profissionais que se desenvolvem sem a preocupação efetiva com a forma projetada, o que representa um risco evidente para o espaço das cidades.

2. Plano (planejamento) e projeto (desenho urbano)

O termo **desenho urbano** não é exatamente uma unanimidade. Na realidade, segue bastante restrito ao contexto anglo-saxão. Entretanto, a falta de determinação de uma escala intermediária entre a ação do planejamento urbano e dos projetos de arquitetura é apontada por autores europeus em suas interpretações sobre a condição contemporânea do urbanismo. Esta seção se dedica às conceituações indiretas do desenho urbano, e à identificação de particularidades de sua atuação, sem que o termo seja trazido necessariamente à tona.

O plano, como suporte, como superestrutura rigorosa que aceite transformações de seu elemento cambiável: o projeto. Essa noção é a descrição – defendida por muitos autores – da saída do impasse da recente crise do planejamento urbano (décadas de 1980/1990), enquanto condensação dos esforços de superação dos excessos do plano total moderno e da orientação fenomenológica do urbanismo-diagnóstico, que lhe sucedeu. Uma espécie de conciliação contemporânea, entre a lógica formal na construção do espaço (*urbs*) e outra referente à ocupação do espaço e a seus usuários (*civitas*): a saudável conclusão de que a cidade é a composição desses dois elementos (SECCHI, 1989). A modernidade teve como premissa o alcance da igualdade, da criação de uma cidade máquina capaz de atender uniformemente às demandas de seus cidadãos, com traçados desenhados como equações constantes de fatores invariáveis (ELIMBAUM, 2012). Como celebração da industrialização, seu urbanismo apostava na criação de espaços seriados, e na crença de que a excelência na fabricação seria suficiente para o atendimento em massa de uma população cada vez mais urbana. O revisionismo moderno, por sua vez – diante da falência evidente do modelo a que se contrapunha –, desacelerou os motores e os processos de automação e terminou por encontrar uma acomodação confortável no campo teórico. Todos os produtos

poderiam ser questionados de antemão: os agentes criadores e os usuários, os elementos físicos de sua constituição morfológica, cada qual compreendido em suas específicas condições e universo particular de demanda. Como em todos os ciclos da história da arte, a radicalização das ideias originais levou a um contraponto também exagerado: hipótese e antítese de uma mesma formulação. Até que se encontre uma síntese nova, que dê início a um novo período criativo.

A máquina genérica, em contraposição à negação da máquina, pela afirmação da particularidade humana, parece ser a descrição unifilar do urbanismo do século xx, num antagonismo que atinge o esgotamento a partir dos anos 1980. O período, coincidente com transformações sistêmicas do capitalismo dominante, assiste a uma série de demonstrações de que a complexidade das sociedades urbanas impossibilita o encaminhamento pormenorizado das demandas individuais, ao mesmo tempo em que não é devidamente enfrentada por soluções genéricas totalizantes. Em outras palavras, a heterogeneidade e a fragmentação são condições da contemporaneidade que o Urbanismo deve considerar como dado, não como empecilhos ao seu funcionamento.

O impasse desenha o que se materializou como crise do urbanismo, descrita por autores como Bernardo Secchi, que apresenta uma metáfora bastante didática como ilustração da situação. O autor recupera a imagem da máquina motriz, e a ela associa as funções do planejamento urbano. A máquina, como artefato mecânico, cumpre repetidamente processos pré-configurados, desde que operada de maneira correta; a constância dos resultados, no entanto, não interessa à construção da cidade, pois as demandas sociais – insumos que devem alimentar a máquina – são múltiplas e transformam-se de acordo com diversos condicionantes. O urbanismo deve se comportar como máquina criadora de planos (entendidos como imagem do futuro da cidade, programação das intervenções, distribuição de incumbências entre os diversos atores da produção do espaço, conjunto

de regras, pacto entre sociedade e administração); esses produtos terão impacto na cidade e, por consequência, na sociedade, e irão gerar novos insumos (demandas), que, finalmente, serão absorvidos novamente pela máquina, no processo de geração de novos produtos (e novas transformações da cidade) (SECCHI, 2006).

Esse moto-contínuo supera, enquanto teoria, a crise, pois apazigua a aparente contradição entre a regulação da máquina e a necessidade de flexibilidade a que estão sujeitas as sociedades atuais. O percurso que se apresenta, hoje, diante dessa interpretação, pode ser superficialmente descrito com a leitura de dois panoramas, complementares e paralelos, acerca dos desdobramentos disciplinares de planos e de projetos urbanos. Cabe seguir com a contextualização desses processos em seus aspectos cronológicos, como tentativa de descrever uma breve hipótese para a convivência contemporânea entre plano e projeto.

Três gerações de planos urbanísticos

Giuseppe Campos Venuti apresentou, ao panorama europeu da segunda metade do século xx, uma leitura geracional dos planos urbanísticos, que sintetiza os objetivos gerais de cada etapa de propostas. A primeira geração teria produzido, segundo o autor, instrumentos genéricos, fruto do desejo de impor algum controle ao caos do crescimento urbano, pautados por propostas de reestruturação viária, acompanhadas de incentivos ao aumento da densidade da ocupação (em direção aos interesses políticos de grupos imobiliários). São planos do primeiro contexto pós-Carta de Atenas, acentuados pela vertigem da demanda de reconstrução do pós-Segunda Guerra, com auge (na Itália) ao longo da década de 1950.

Os planos da segunda geração (anos 1960 e 1970) são aqueles de ordem expansionista, que antevêm o crescimento das cidades e se dedicam a sua regulação, ainda que sem impor limites. Aparecem as primeiras preocupações com as patologias imo-

bilírias e com a valorização de elementos sociais na cidade.

A terceira geração – da qual somos filhos legítimos – parte da compreensão de que a atuação humana sobre o território e, principalmente, os impactos que causa no ambiente natural devem ser controlados. O tema central dos planos contemporâneos é, portanto, a transformação urbana e a imposição de restrições e regulação à expansão. Na origem dessa nova postura, entretanto, está a mudança da matriz produtiva das grandes cidades, hoje dependentes predominantemente do setor terciário; a desindustrialização em escalada e a necessidade de transformação de grandes porções da cidade pautam as intervenções dos últimos 30 anos.

Entre as problemáticas que emergem na passagem da cultura da expansão à cultura da transformação, é justamente o renovado confronto com a cidade existente que reacende o interesse pelas formas urbanísticas. Pois, para além das tendências e das contraposições maniqueístas entre forma e função, a morfologia dos tecidos urbanos volta a caracterizar-se como elemento importante da qualidade urbana e do uso social e econômico da cidade. (CAMPOS VENUTI, 1989, p. 42)¹⁴

A periodização do autor é condicionada pelos eventos das cidades europeias, sobretudo italianas, mas pode, com alguma cautela, ser transposta à experiência paulistana. Nas primeiras décadas do século xx, a atuação urbanística na cidade de São Paulo foi pautada pela proximidade interessada dos agentes públicos e das grandes companhias de infraestrutura, e por planos e ações que criaram novos terrenos e vetores para a expansão da ocupação da cidade (Plano de Melhoramentos de 1916, Plano de Avenidas de 1939). O planejamento das décadas de 1960 e 1970 incorporou algumas preocupações da segunda geração (de Campos Venuti), sobretudo quanto à regulação das áreas de expansão e ao controle da ação do mercado imobiliário, culminando com o PDDI (Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado) e a Lei de Zoneamento de

1972. Por fim, a terceira geração tem, como primeiro produto efetivo em São Paulo, o Plano Diretor Estratégico de 2002, em que os constrangimentos à expansão descontrolada e, principalmente, a tentativa de contenção do impacto ao meio ambiente (definição de macrozonas de proteção e zonas especiais de proteção) são itens destacados nessa comparação, e ainda presentes na revisão atual do Plano Diretor (2014).

Três gerações de projetos urbanos

A apresentação geracional dos projetos urbanos cabe, neste trabalho, a Nuno Portas, que lineariza a sequência de experiências, a partir da metade do século xx, em periodização paralela àquela de Campos Venuti e, em certa medida, a ela complementar. A leitura se ordena pela identificação do papel do arquiteto na definição das propostas e pela atuação estatal, como agente de fomento de cada período. É possível relacionar o termo projeto urbano aos conceitos de desenho urbano apresentados por este capítulo; vale observar que as três gerações propostas correspondem (com alguma lapidação artificial, mas ainda com valor acadêmico) aos três grupos conceituais do termo desenho urbano.

A primeira geração de projetos urbanos teria sido responsável por “projetos unitários de Arquitetura com dimensões consideráveis que pretendem representar – não obstante seus próprios limites físicos – a forma exemplar da cidade moderna”. Entram no rol as propostas de grande escala dos metabolistas, do casal Smithson, de Vittorio Gregotti, lançadas à luz pelo posicionamento do Team X, contrário ao “urbanismo ambicioso embora cinzento dos Estados assistencialistas do pós-guerra” (PORTAS, 1998, p. 51).

Trata-se de uma geração muito atrelada à prática do projeto moderno e que encarou o projeto urbano como uma intervenção em escala ampliada, mas ainda regida pelas mesmas normas metodológicas. Sem ignorar a crítica fenomenológica, as particularidades dos usuários e de suas demandas, realizam projetos em que o desenho é explícito

como ação intencional, como intervenção humana sobre a natureza ou sobre o contexto estabelecido. Particularmente, a atenção se volta à relação do homem com seu espaço: o pedestre e seu suporte físico, a rua (interpretada como algo muito mais colorido do que o cenário cinzento descrito por Portas). O urbanismo moderno é afrontado em seu braço uniformizador, mas é seguido enquanto cartilha científica de sistematização e organização dos usos urbanos e, principalmente, enquanto possibilidade de criação de um desenho.

A segunda geração iniciou-se com a crise fiscal dos anos 1970, que induziu a opção por projetos pontuais, normalmente estatais e em esfera municipal. “Estes projetos conservam a Arquitetura de autor como sinal de identificação, mas se inscrevem em tecidos preexistentes” (PORTAS, 1998, p. 51). Se, por um lado, a primeira geração procurava mecanismos de operação em grande escala e a partir da criação de novos setores, a segunda se enraíza à crítica topológica do regionalismo, apostando na intervenção seletiva e atenta à cidade existente. A Barcelona Olímpica de Oriol Bohigas (1985-92), o Parque *La Villette* de Bernard Tschumi (1987), ou a reconstrução do Chiado de Álvaro Siza (1989) representam, para Portas, alguns expoentes dessa geração, alinhando-se com “investimentos na tipologia e na linguagem do edificado e, ao mesmo tempo, na criação de um espaço coletivo articulado com a morfologia que o delimita” (PORTAS, 1998, p. 52).

São projetos em que o desenho urbano é entendido como um processo que não gera, necessariamente, um desenho. Como descreve Portas, o desenho é gerado pelo entendimento das preexistências, como se fosse uma criação coletiva dos historicamente envolvidos na criação daquele lugar particular. Responsabilidades autorais são compartilhadas: reconhece-se a ação do arquiteto (ou designer), pois é dele a decisão de desenhar conforme insinua o ambiente, mas é legível também uma forma de origem coletiva. Morfologia urbana e percepção urbana compõem o aparelhamento metodológico dessas operações;

é justamente desse período a influente definição de *genius loci*, de Christian Norberg-Schulz¹⁵, quem teoriza sobre um espírito do lugar ao qual se atribuem as decisões de caráter projetual.

A terceira geração do projeto urbano organizou-se sem distinções de escala ou tipo de intervenção em relação à segunda, contando ainda com o protagonismo do arquiteto; difere por conta de seus processos e mecanismos, pelo programa e pelas novas oportunidades de intervenção. Os projetos passaram a ser desenvolvidos em posição “biunívoca e não hierárquica” com o plano, ou seja, tornaram-se a conclusão de um pacote de planejamento, como nos claros exemplos de recuperação da área portuária de Londres (Docklands, anos 1980/90).

Nota-se a esse ponto que o projeto urbano perde autonomia, e é descrito como parte do plano. Pode-se concluir que as decisões específicas de desenho já não são mais importantes, desde que estejam alinhadas à lógica hierárquica do plano. O campo disciplinar do desenho urbano não inclui, portanto, o desenho como um argumento inicial; o foco está no processo. A coerência que se procura, nesses casos, é de princípios urbanos, mais do que de forma. Não significa dizer que a forma das intervenções (projetos) não seja antecipada por uma equipe de arquitetos, mas que ela não é tributária de uma decisão morfológica de escala mais abrangente; a essa escala se refere apenas como lógica de organização (zoneamento, setorização, redes de infraestrutura).

Essa é a descrição do momento atual. Retomemos a metáfora de Bernardo Secchi:

O plano, como um software, é um dispositivo, uma armação, uma estrutura, um conjunto de técnicas e de cadeias operativas, que se espera ser transparente e estável ao longo do tempo, como convém a qualquer coisa que construa um campo de possibilidades, que estabeleça direitos e deveres e que tenha o encargo, na gestão cotidiana, de uma complexa organização técnico-administrativa. Junto ao plano existe qualquer

coisa de mais vago e amplo que designei com a expressão “projeto da cidade” e existe também um conjunto de políticas urbanas: tanto um quanto o outro remetem ao dispositivo do plano, interpretando-o, isto é, fornecendo interpretações específicas e contingentes que definem suas condições internas. (SECCHI, 2006, p. 143-144)

Vale observar o quão distante o urbanismo descrito está da morfologia urbana na escala do pedestre, para voltar ao pacote de interesse do desenho urbano. Secchi discorre sobre políticas urbanas e, no máximo, se aproxima com algo como “projeto de cidade”, sem dar pistas de como isso deve (se deve) ser desenhado. Como pensar a forma da cidade no contexto de planejamento como esse.

A descrição de Portas sobre a terceira geração dos projetos urbanos intui uma participação do Poder Público como mediador, como cúmplice necessário, na medida em que plano e projeto se contaminam: o plano é necessariamente uma iniciativa pública. Os projetos com potencial para tanto, porém, são aqueles efetivamente de grande escala e que, ainda que com financiamento privado, atendem a um direcionamento (seja qual for) de regulação pública.

Mas a cidade não se faz exclusivamente de grandes empreendimentos, de projetos urbanos que se relacionem com planos, transformando-os. Ao contrário, a cidade é construída pela constelação de intervenções pontuais alheias ao planejamento urbano (a não ser no que tange ao controle do uso e ocupação do lote). Retomo a questão: até que ponto o protagonismo do desenho do arquiteto deve ser considerado como fator definidor da equação de produção da cidade?

O próprio Nuno Portas esboça o que se apresenta aqui como indicação de uma possível resposta. Em referência a experiências norte-americanas do século XVIII (Filadélfia, Chicago e Nova Iorque), afirma que o objetivo do Urbanismo é “assegurar com a sua rigidez formal uma dimensão estável de referência”, cumprindo um papel figurativo de morfologia urbana, que independe das

intervenções dos objetos arquitetônicos. Trata-se, portanto, de um suporte perene, mas adaptável (“rede-porta-objectos”) (PORTAS, 1969, p. 94). Há duas frentes de considerações a se destacar dessa afirmação. A primeira parte da noção de rigidez formal, que sugere uma pressão natural da sociedade pela diversidade; avança sobre a desejável independência entre objetos arquitetônicos e sua matriz, na medida em que seja capaz de permitir a diversidade num contexto seguro. A segunda circula a noção de referência estável, a procura do caráter de representação social, isto é, Urbanismo em seu valor simbólico, como elemento originário (e reconhecível) da morfologia urbana. Nos dois casos, a organização do espaço da cidade passa a considerar o tempo como participante de sua conformação, exigindo, da figura formalmente rígida, a capacidade de manter-se íntegra e reconhecível, não obstante as transformações inexoráveis de seus elementos secundários.

Rigidez formal (ou a rede-porta-objectos)

Tomemos o mesmo exemplo apresentado pelo autor: o *Plan Obus* de Le Corbusier para Argel (1929-30). Portas o equipara, em essência, ao Urbanismo norte-americano (final do século XIX), ao descrevê-lo como lógica de suporte ao desenvolvimento da diversidade. Suas considerações coincidem com as de Manfredo Tafuri, que assim descreve o plano:

absorver aquela multiplicidade, mediar o improvável com a certeza do plano, compensar organicidade e desorganicidade agudizando-lhes a dialética, demonstrar que o nível máximo de programação produtiva coincide com máximo de “produtividade do espírito”. (TAFURI, 1985, p. 86)

A serpentina de Argel foi, por antecipação, a condensação dos ideais do Urbanismo moderno e de suas críticas, construção do terreno novo e controlado – caro aos modernos – e a permissão à diversidade da ação individual – requerida pelos revisionistas dos anos 1960. “O arquiteto é um or-

ganizador, não um desenhador de objetos”, seria o lema de Le Corbusier (TAFURI, 1985, p. 86).

Organizar o espaço para as inexoráveis mudanças produtivas, considerar o cenário provável de transformações pontuais na produção da cidade, sem que se perca o horizonte coletivo que o mantém em alguma ordem. O Plano Obus é rigorosamente explícito nessa intenção, ao apresentar o desenho físico do suporte, que, além de antecipar a obsolescência da lógica do *standart* arquitetônico, insere a intervenção urbana como uma possibilidade de domínio do território, superando a sequência lote-bairro-cidade. Ao mesmo tempo, a superestrutura regula as intervenções de plano e de projeto, da ação local à compreensão da cidade em sua maior dimensão, percorrendo individualmente os bairros. E subverte a lógica de propriedade da terra, ao desvincular do solo a parcela individual – assim como Brasília faria, a seu modo, anos depois.

A relação entre arquitetura e urbanismo é lançada a uma condição nova, com um reposicionamento de funções, na construção da lógica formal da cidade. O objeto arquitetônico – até aquele ponto lançado como realização ideológica dos planos – é subvertido em realidade do plano; a responsabilidade pela construção da representação formal da sociedade industrial (*civilization machiniste*) é transposta a uma nova instância de atuação, a superestrutura-plano, enquanto a arquitetura liberta-se à atuação das mais diversas manifestações individuais.

Parece adequado apresentar mais um exemplo. O metabolismo japonês, dos anos 1960 e 1970, retoma um caminho semelhante, com as propostas de megaestrutura (BANHAM, 1976), definidas originalmente como referência notável na paisagem urbana, um marco que reúne em si todas as partes do funcionamento autônomo da cidade¹⁶. O movimento, tributário do otimismo econômico pré-crise do petróleo e da explosão tecnológica japonesa, buscava, a seu modo, a medida de escala suficiente para colocar a atuação do desenho urbano em grau de igualdade com as infraestruturas

viárias, que, já àquela altura, dominavam a paisagem das grandes cidades. A consolidação de um marco é objetivo adiantado nas primeiras descrições dos projetos metabolistas, consonante com a intenção de regular a diversidade das intervenções pontuais, a partir de um eixo desenhado original. Como exemplo singular, o plano de Kenzo Tan-ge para a Baía de Tóquio (1960) foi um elogio à dominação do homem sobre a natureza, com a construção de um potente sistema de infraestruturas. Vias elevadas, conexões em diversos níveis, sistemas de telecomunicação e saneamento desenharam metaforicamente o alicerce da cidade que se propõe sobre a água.

Um novo território habitável foi proposto, por uma operação ao mesmo tempo técnica – pois constrói os alicerces urbanos funcionais – e estética, já que se realiza como um gesto notável de intervenção sobre o antes inacessível espelho d'água. Na sequência dessa intervenção, se faz a cidade, a partir do acoplamento das peças individuais (edifícios), implantadas de modo aleatório na rede fixa. Como nas fantasias de Eugène Hennard ou Harvey Wiley Corbett, a cidade genérica (múltipla) se desenvolve sobre uma base perene e reconhecível.

Referência estável (urbanismo da representação simbólica)

Nota-se, nesses dois exemplos, não obstante as três décadas que os separam, uma mesma estratégia, no que se refere ao desenho: a autoria da peça reconhecível, do artefato humano que se torna marco, é antecipada no processo de controle do território, isto é, a autoria explícita do desejo humano passa a ser atribuída ao urbanista, não ao arquiteto que se encarregará dos edifícios (se é que é possível a essa altura fazer alguma distinção profissional).

Sem avançar sobre ilações psicanalíticas, sobre o caráter de Le Corbusier, seria no mínimo desconfortável afirmar que ele abriria mão de desenhos autorais; parece-me mais justo pensar que há, mais precisamente, uma mudança de escala, na definição de suas intenções espaciais.

A discussão sobre autoria interessa, a essa altura, na medida em que ilumina a convergência entre plano e projeto. Bernardo Secchi faz considerações apropriadas ao discorrer sobre compostura. “Compostura supõe convenções e autolimitações; é o oposto de uma atitude expressionista” (SECCHI, 2006, p. 121), algo que tenha a faculdade de manter as decisões autorais dentro de um universo seguro e confiável, que procure nas convenções implícitas a possibilidade de reconhecimento das diversas partes de um todo. Secchi retoma o assunto, quando define algo que chama de “projeto de cidade”, um conjunto de intenções não descritas, mas que delineiam o conjunto urbano, de uma ou outra maneira, dentro de um determinado “horizonte de sentido”¹⁷.

A busca por uma paleta de certezas (aceitas por algum tipo de senso comum) pretende construir um campo de trabalho em que a sequência de decisões individuais não represente risco de rompimento de uma ordem implícita na formação da cidade. Essa preocupação é bastante compreensível, nas considerações sobre cidades de ocupação histórica, que, por uma série de circunstâncias, se mantêm dentro de uma conformação global reconhecível, apesar dos séculos de transformação. Trata-se de uma tentativa de relativizar as responsabilidades dos projetos de intervenção, atribuindo à existência da própria cidade o dever de orientar as decisões. Quase como Michelangelo ao afirmar que o David já estava dentro do bloco de mármore, e que lhe coube apenas o trabalho de retirar a pedra que lhe estava em volta¹⁸.

Mesmo a Arquitetura já passou por ciclos de procura de subversão da autoria, por meio da definição de metodologias supostamente seguras, dentro da lógica de escolha de certezas públicas irrefutáveis. Como exemplo próximo, podemos lembrar que a arquitetura moderna brasileira nasce de um argumento dessa ordem, que a vinculava à tradição barroca, como forma de garantir-lhe alguma certeza crítica. Lucio Costa, em suas manifestações panfletárias iniciais, construiu o mito de origem da nossa arquitetura moderna, arrancando-a de

uma matriz vernacular, que justificava a opção por aquele caminho, como o único verdadeiramente alinhado com o processo histórico em que estava inserido. Oscar Niemeyer, seu discípulo teórico primeiro, manteve por muito tempo um discurso projetivo, organizado pela referência à arquitetura barroca brasileira (as varandas, os beirais etc.), corroborado posteriormente pela crítica internacional. Na obra desses dois arquitetos, a tradição é levantada como bandeira de segurança, como elemento de conexão com uma lógica implícita, que dá sentido à novidade proposta. A percepção de um contexto maior define um conjunto de regras, que pacificam as tomadas de decisão e legitimam pelo coletivo as ações individuais. Alcançar essa capacidade de encaixe exige, portanto, a justa interpretação das regras e, portanto, a clareza sobre o “horizonte de sentido” comum, que vale para os que nele estão dispostos a trabalhar.

Observadas as diferenças de escala, pode-se considerar que Le Corbusier ou Kenzo Tange tornaram esse “horizonte de sentido” algo concreto, ao desenhar a régua de compostura para as intervenções que não poderiam controlar. Garantem a consolidação de um todo simbólico e perene, ao mesmo tempo em que permitem o desenvolvimento de adequações – sejam elas por ação de individualidades formais, ou por transformações cíclicas motivadas por alterações no cenário produtivo mais amplo.

3. Quarteirão como suporte do desenho urbano

Feito o preâmbulo sobre a condição contemporânea do desenho urbano, será lançada a hipótese central deste livro: o quarteirão pode funcionar como suporte estável para a forma da cidade, resistindo às alterações de suas peças individuais e às eventuais transformações de uso ao longo do tempo.

Cabe a este capítulo introduzir a justificativa em seu caráter mais teórico, e responder ao questionamento que necessariamente acompanha a hipótese: por que o quarteirão como suporte e não

um plano urbano em escala reduzida (como planos de bairros ou planos de operações urbanas), ou eixos viários, ou sistemas de infraestrutura?

Não é pretensão deste trabalho esgotar essa questão, o que significaria apresentar as possíveis inconsistências dos outros suportes; o que interessa aqui é apresentar as virtudes da tomada do quarteirão como referência, sem considerá-la como único caminho – pelo contrário, é apenas uma hipótese, incapaz de solucionar todas as dificuldades morfológicas, funcionais e sociais da cidade.

A hipótese sugere aceitação de uma primeira premissa: existe uma falha no sistema de planejamento, projeto e construção da cidade, uma fresta operativa justamente entre a escala do planejamento territorial e a escala do desenho do edifício. E que a solução dessa situação é apresentada pelo campo disciplinar denominado **desenho urbano**. Diante da descrição das diversas interpretações do termo é importante, para seguirmos avançando na justificativa da hipótese apresentada, uma tomada de posição que se torna a segunda premissa aceita por este trabalho: o desenho urbano deve considerar como atribuição a constituição de um desenho reconhecível e implementável justamente nessa escala intermediária. O desenho da “rede de porta-objects”, para retomar o termo de Nuno Portas. Ao mesmo tempo, essa rede desenhada deve ser capaz de responder às exigências operacionais do urbanismo contemporâneo, implicando um desenho urbano que seja também o gestor de um processo, uma vez que não se trata – como tão claramente demonstrado pela crítica à modernidade – de se implantar uma cidade completamente desenhada por um único plano. A capacidade de adaptação às condicionantes variáveis é o desafio maior de nossa atuação, sobretudo quando se estabelece também como objetivo a manutenção de uma lógica formal estabelecida, e coloca o desenho urbano como um instrumento político, necessariamente relacionado à noção de representação. Representação no seu duplo entendimento. O resultado do desenho urbano – a forma da cidade – deve permitir sua leitura enquanto participante do

processo histórico de criação da cidade, os cidadãos devem reconhecer ali um elemento coletivo, e não um corpo estranho inerte e alheio ao funcionamento estabelecido da vida urbana. Ao mesmo tempo, deve estimular os processos de agremiação, de coletivização da apropriação da cidade: a cidade (ou os trechos de cidade) entendida como uma construção coletiva passa a ser a referência que une uma determinada parcela da população, que se sente representada por ela.

Uma terceira premissa aceita por este trabalho é que, em se tratando de um processo, as ações continuadas devem ter um funcionamento automático, isto é, não devem depender da ação operativa de seu gestor para acontecer. Em outros termos, trata-se de considerar que o desenho urbano não pode ser tomado como uma ação exclusivamente estatal; o Estado deve participar como operador do processo, como autor do plano, mas as ações que complementam o plano – e conseqüentemente a forma final almejada – deve estar prioritariamente atrelada à ação privada. A conclusão a que essa premissa conduz é que a ação do Estado deve ser, fundamentalmente, reguladora, sem, no entanto, abrir mão de conduzir um desenho, uma forma esperada para a cidade. É por essa razão que a principal contribuição deste livro é um pacote de dispositivos de normativa urbanística, propostos exatamente nesse contexto¹⁹.

E assim podemos apresentar o quarteirão como alternativa de suporte²⁰. Inicialmente cabe argumentar que o quarteirão é o primeiro elemento coletivo da morfologia urbana, a primeira associação entre particulares que se pode ler como um conjunto reconhecível. E, além disso, é desdobramento natural e – praticamente obrigatório – do parcelamento do solo: a criação de um sistema viário necessário para a existência de lotes pressupõe a formação de quarteirões.

Essa condição genérica do quarteirão (no sentido de estar presente em toda a cidade) permite supor que estabelecido como suporte adequado, o quarteirão tem o potencial de organizar trechos construídos em qualquer lugar da cidade. Vere-

mos no Capítulo 4 que não é exatamente o que acontece, entretanto.

A natureza coletiva do quarteirão permite especulações acerca de seu caráter simbólico. Esse é um argumento importante: a leitura morfológica do conjunto de lotes (ou edifícios) que constituem um quarteirão insinua, em grande parte dos casos, uma ideia de conjunto. Um conjunto – para o ser – não pode se formar a partir de uma série de exceções, mas estabelecer uma regra geral a ser cumprida por todos (ou quase todos) os seus membros; constituído o conjunto, uma forma esperada é alcançada (seja um quarteirão de ocupação perimetral contínua, seja um conjunto de torres isoladas nos lotes). É evidente que exceções são inevitáveis, mas trabalhar para se alcançar um conjunto reconhecível pode e deve ser tarefa do desenho urbano. O porquê da importância da legibilidade dos conjuntos será discutido sob a ótica percepção urbana enquanto disciplina, entre autores como Kevin Lynch (1988), David Gosling e Barry Maitland (1984) e Alexander Cuthbert (2006). O quarteirão, enquanto conjunto legível, pode ser tomado como tipo edificado, segundo as indicações da morfologia urbana e de autores como Aldo Rossi, Carlo Aymonino, Giulio Carlo Argan e Fernando Diez. A formação de uma cidade pelo processo de repetição de um tipo (condição típica das quadrículas hispano-americanas) corrobora a imagem de uma cidade desenhada, em que a lógica de matriz formal se mantém apesar das múltiplas e contínuas intervenções particulares pontuais. Reafirmar o quarteirão como conjunto é estabelecer um critério seguro de desenho urbano. A interpretação mais abstrata dessa mesma condição é também a que aproxima o desenho urbano das pessoas. De volta à noção de representação: o quarteirão pode funcionar como uma referência simbólica, como recorte de uma determinada população que pertence a um mesmo núcleo. Essa ideia é uma sorte de releitura do conceito de unidade vizinhança – caro aos modernos – e tem grande utilidade no compartilhamento da gestão do espaço urbano. Tanto em termos de organização social

(e representação política, inclusive) como em termos de uso do solo de maneira coletiva.

A associação entre particulares, se estimulada, pode ser vinculada à expectativa de ampliação da disponibilidade de espaços coletivos. A confirmação de uma instância espacial coletiva, nessa escala, pode ser uma saída à superação do impasse criado pelo urbanismo moderno em relação ao espaço público²¹.

Com isso, a justificativa das potencialidades do quarteirão enquanto instrumento e suporte do desenho urbano será feita com base em quatro itens: **quarteirão como fato urbano e tipo edificado; quarteirão como unidade de vizinhança; quarteirão e espaço coletivo; quarteirão e a organização comunitária.**

Quarteirão como fato urbano e tipo edificado

A definição de tipo assumiu contornos definitivos com o texto de Aldo Rossi, a *Arquitetura da Cidade* de 1964 (ROSSI, 1995). Parte crítica ao que chama de funcionalismo ingênuo, parte manifesto de uma nova disciplina de interpretação da cidade, a teoria do tipo urbano coroa o campo da morfologia urbana com um dos principais resultados do ambiente revisor do urbanismo moderno. “Conceito de tipo como algo permanente e complexo, um enunciado lógico que está antes da forma que a constitui” (ROSSI, 1995, p. 25).

A definição de Rossi é precisa: tipo é aquilo que antecede a forma, e só o pode ser se estiver carregado de uma liberdade de ação que permite múltiplas interpretações tanto de forma como de função. Não é um programa nem uma solução construtiva, é algo próximo ao que chamamos de partido, uma decisão que envolve fundamentalmente as decisões preliminares de um projeto e que são resultados da interpretação de diversas condicionantes.

O tipo é, pois, constante e se apresenta com características de necessidade, mas mesmo determinadas, elas reagem com a técnica, com as funções, com o estilo, com o caráter

coletivo e o momento individual do fato arquitetônico. (ROSSI, 1995, p. 27)

O tipo é um valor coletivo, um dado da cultura local, mas que abre espaço para as manifestações individuais. É uma conquista social, portanto, que deve ser entendida como uma premissa de projeto, como guia implícito ou uma hipótese construtiva (AYMONINO, 1984), como ordem sugerida para o desenho que se venha a criar.

Estamos claramente no campo de atuação do desenho urbano. O tipo sugere um desenho, ainda que não se saiba exatamente qual. Mas algumas regras são definidas por ele, e o que se espera é que o estudo dos tipos, a tipologia, seja um instrumento de elucidação dessas normas subjetivas, mas presentes, e que auxilie nos processos de decisão – imbuindo-os de uma responsabilidade de natureza coletiva.

A morfologia urbana como ferramenta de projeto introduz a noção de decoro nas decisões de projeto; decoro enquanto construção social, uma espécie de regra de moralidade estabelecida para as atitudes a serem tomadas, o que se pode ou não fazer com o espaço da cidade. As definições são tiradas dos dados da realidade, da interpretação dos tipos estabelecidos e que devem compor uma tábua de compostura para futuras intervenções.

A palavra tipo não representa tanto a imagem de uma coisa que se imita, perfeitamente quanto a ideia de um elemento que deve ele próprio servir de regra ao modelo [...]. O modelo entendido segundo a execução prática da arte, é um objeto segundo o qual cada um pode conceber obras que não se assemelham entre si. Tudo é preciso e dado no modelo; tudo é mais ou menos vago no tipo. Vemos assim que a imitação dos tipos não tem nada que o sentimento ou o espírito não possam reconhecer e nada que não possa ser contestado pela precaução e pela ignorância; isto acontece, por exemplo, com a arquitetura. (QUINCY, 1825, p.347, apud AYMUNINO, 1984, p. 64)

O quarteirão pode ser considerado um tipo urbano? Assumiremos que sim. Novamente vale recorrer à condição elementar do quarteirão no processo de formação da cidade; trata-se do primeiro elemento de compostura a ser considerado, o primeiro elemento de reunião de particulares que pode exigir o respeito mútuo. Por que não o tomar enquanto baliza de intervenções?

De maneira ainda mais abrangente, a interpretação do quarteirão como um tipo sugere que sua repetição pode ser responsável pela formação do tecido da cidade. Para tanto ele deve existir enquanto fato urbano isolado, como estrutura autônoma com certa independência e que suporte – apesar dos múltiplos interesses particulares – uma condição unitária ao longo do tempo.

A quadra aparece como elemento disciplinador em relação à posição dos edifícios. Como elemento que relaciona a ordem interna entre os edifícios com a ordem externa do espaço urbano. É ao mesmo tempo a matriz formal que permitirá a sucessiva transformação do tecido, outorgando o suporte para sua transformação gradual, ou seja, para a substituição progressiva dos edifícios. É neste marco que se desenvolve o processo de adensamento do tecido. Um processo que supõe, necessariamente, o redesenho do espaço urbano como forma. (DIEZ, 1996, p. 88)²²

O quarteirão tem essa dupla função: inicialmente atua como elemento de conjunto, ao agregar e criar a compostura necessária ao conjunto de parcelas; posteriormente atua como parcela ao compor o sistema maior do tecido urbano. Para as duas condições é necessário seu entendimento enquanto fato urbano ou tipo, para que, por um lado, seja referência segura para as transformações dos edifícios e de outro se ofereça como peça unitária coesa e reconhecível no conjunto urbano.

Quarteirão como unidade de vizinhança

O livro *A imagem da cidade* de Kevin Lynch tornou-se referência na discussão do desenho urbano a partir de seu lançamento, em 1960 (LYNCH, 1988). Lynch, na verdade, não utiliza o termo *urban design*, prefere *city design* – supostamente mais abrangente. Sua contribuição principal está no campo do que se convencionou chamar de percepção urbana (DEL RIO, 1990), uma disciplina que investiga o impacto que os aspectos visuais imprimem em seus usuários, e como a imagem da cidade tem importância na forma como ela é apropriada por seus moradores.

Seu argumento central parte da constatação de que a cidade é um acúmulo constante de intervenções, ou seja, que a dimensão temporal é um dado a ser considerado tanto nas investigações sobre o passado como nas especulações sobre o futuro do espaço urbano.

A cidade não é apenas um objeto perceptível (e talvez apreciado) por milhões de pessoas das mais variadas classes sociais e pelos mais variados tipos de personalidades, mas é o produto de muitos construtores que constantemente modificam a estrutura por razões particulares. Se, por um lado, podem manter-se as linhas gerais exteriores, por outro, há uma constante mudança no pormenor. Apenas parcialmente é possível controlar o seu crescimento e sua forma. Não existe um resultado final, mas somente uma contínua sucessão de fases. Assim, não podemos admirar-nos pelo facto de a arte de dar forma às cidades, visando um prazer estético, estar bastante distante da arquitetura, da música ou da literatura. (LYNCH, 1988, p. 12)

O cenário instável exige, segundo ele, atenção específica à criação de elementos de continuidade, estratégias de manutenção de imagem definida e coerente da cidade, uma vez que “a necessidade de conhecer e estruturar o nosso meio é tão importante e tão enraizada no passado que essa imagem

tem uma grande relevância prática e emocional no indivíduo” (LYNCH, 1988, p. 14).

Lynch trata de uma disposição atávica do ser humano em encontrar a ordenação do espaço, de entender a lógica daquilo que o cerca, representada pela imagem gerada pelo ambiente construído, ainda que “o que procuramos não [seja] uma ordem definitiva mas aberta, capaz de um desenvolvimento posterior contínuo” (LYNCH, 1988, p. 16). Para comprovar seu argumento, apresenta uma série de relatos e descrições de espaços urbanos em que tal condição é alcançada e trata, por fim, de explicitar os critérios que condicionam essa situação.

O primeiro deles é a legibilidade, ou seja, “a facilidade com que as partes podem ser reconhecidas e organizadas em um padrão coerente” (LYNCH, 1988, p. 16). Ser legível é, portanto, ser reconhecido enquanto uma estrutura coesa e facilmente distinguível daquilo que não o é. O segundo é relativo ao entendimento de sua estrutura, ou seja, um objeto urbano deve ser compreendido em sua função; deve fazer sentido para quem o observa e um conjunto só pode fazer sentido se suas partes são entendidas como fatores autônomos dessa equação geral. Em outros termos, o conjunto deve carregar algum peso simbólico, “tem de ter para o observador um significado quer prático quer emocional” (LYNCH, 1988, p. 18). O terceiro é a imageabilidade, ou seja, “aquela qualidade de um objeto físico que lhe dá uma alta probabilidade de evocar uma forte imagem em qualquer observador” (LYNCH, 1988, p. 9). Um conjunto construído deve se materializar como uma memória possível. Nada mais elementar que um quarteirão para atender a esses três critérios. É evidente que o autor se refere, sempre, a conjuntos mais abrangentes (bairros ou até cidades inteiras); mas parece oportuno fazer a relação mesmo correndo algum risco. Reconhecer um quarteirão como um conjunto uno, um coletivo urbano, é tarefa naturalizada para os usuários da cidade, sobretudo aqueles em que as regras de ocupação são mais explícitas: não há dúvidas possíveis sobre um quarteirão de Cerdá, por exemplo.

Giulio Carlo Argan esboça uma leitura semelhante, ao afirmar que:

a cidade deixa de ser lugar de abrigo, proteção, refúgio e torna-se aparato de comunicação; comunicação no sentido de deslocamento e de relação, mas também no sentido de transmissão de determinados conteúdos urbanos. É óbvio que, nesse sentido, constituem-se modelos dos quais não é fácil se separar porque é próprio do monumento comunicar um conteúdo ou um significado de valor – por exemplo, a autoridade do Estado ou da lei, a importância da memória de um fato ou de uma personalidade da história, o sentido místico ou ascético de uma igreja ou a força da fé religiosa etc. (ARGAN, 1995, p. 235)

A atribuição de significado a determinadas situações urbanas as torna peças importantes na manutenção de certos consensos históricos e sociais, valores atribuídos à construção coletiva e que são mantidos como um conhecimento comum.

A única continuidade, a rigor, o único desenvolvimento histórico é dado pela transmissão de certos significados através de certos signos arquitetônicos; mais exatamente, pelos diversos significados que, nas épocas sucessivas, foram atribuídos a esses signos. (ARGAN, 1995, p. 238)

É certo que essa condição é mais vital quando se trata de monumentos históricos, mas poderia ser deslocada às situações urbanas mais banais, mas que ainda assim carregam um processo de construção coletiva desdobrado ao longo dos anos. A afirmação da unidade entre diversos lotes de um quarteirão pode ser entendida como uma operação de aprimoramento da percepção urbana, ao oferecer ao usuário uma imagem de cidade mais coerente e, portanto, mais apropriável. O quarteirão – por ser a peça mais elementar do tecido urbano – carrega uma simbologia própria, vinculada a sua condição física: trata-se de um conjunto de lotes que compartilham uma mesma situação, as mesmas frentes de rua, e podem eventualmente compartilhar espaços em seu interior.

O que define, conserva e transmite o caráter de uma cidade é o impulso, a pressão ou apenas a resistência que cada um, em sua esfera ‘particular’, opõe à destruição de certos fatos que têm para ele valor simbólico ou mítico, e todos de comum acordo à destruição de certos fatos sobre cujo valor simbólico há consenso geral. (ARGAN, 1995, p. 235)

Por que não atribuir ao quarteirão a condição de conjunto simbólico de pertencimento coletivo? A apreensão do quarteirão como unidade, se estimulada, sugere um novo tema de comparação: o quarteirão enquanto unidade de vizinhança.

O conceito originalmente formulado (e aplicado) por Clarence Perry, na década de 1920 no bojo do movimento das Cidades Jardim, adaptou-se prontamente aos esquematismos funcionais da Carta de Atenas. De maneira simplificada, a unidade de vizinhança de Perry estabeleceu uma lógica de autossuficiência de trechos de cidades (ou de pequenas cidades), pautada nas relações de distância e deslocamento: quanto percorrer até os polos principais de atividade urbana (casa, escola, comércio, centro comunitário, áreas comerciais). Lewis Mumford a descreve como “núcleo social organizador, que proporcionava as necessárias facilidades de trabalho e cooperação, em todos os tipos de atividade de vizinhança.” (MUMFORD, 2008, p. 77). Ao mesmo tempo, esse núcleo – isolado – poderia ser protegido da interação agressiva com os grandes sistemas viários que se revelavam irreversíveis àquela altura, retomando uma atmosfera suburbana idealizada como contraponto ao cenário urbano industrial que se consolidava.

A partir da definição desse núcleo de convivência, as redes viárias da cidade puderam ser organizadas de maneira independente, autônomas e claramente hierarquizadas, dentro de uma lógica racionalista absorvida pelos urbanistas modernos. Foi reproduzida em diversas experiências, sobretudo norte-americanas e inglesas, mas, de acordo com Kenneth Frampton,

o conceito de ‘unidade de vizinhança’, conforme encontramos no estudo definitivo de Clarence Perry, *The Neighborhood Unit*, de 1929, provavelmente nunca foi mais habilmente articulado e judiciosamente aplicado do que nas superquadras de Brasília, concebidas por Costa como um exemplo de assentamento habitacional e automotivo essencial para seu plano de 1957. (FRAMPTON, 2012, p. 436)

É certo que uma comparação de um quarteirão de uma cidade tradicional com as superquadras de Brasília será sempre injusta e imprecisa, mas interessa se feitos os devidos recortes de intenção. As unidades de vizinhança – como as implantadas em Brasília – nascem da equação em que o isolamento e a autonomia proporcionados pelo automóvel eram um objetivo (ainda que compondo partes reconhecíveis de um todo)²³; o conjunto de atividades urbanas cotidianas tem, nessa condição, de estar acessível em percursos a pé, de maneira a criar o microcosmo funcional de certo grupo de usuários. A mesma descrição não vale, exatamente, para os quarteirões genéricos de uma cidade tradicional. O que interessa, entretanto, nessa comparação é o efeito colateral do fato: o arranjo de autonomia proposto cria uma referência simbólica forte e forja uma coesão comunitária atrelada à imagem da cidade construída. A *urbs* e seu impacto sobre a *civitas*²⁴.

Alguns autores confirmam essa condição.

Podemos admitir níveis de solidariedade e interatividade social baseados em relações de vizinhança, principalmente nas faixas etárias de menor mobilidade: crianças e idosos e empregados domésticos, ou em circunstâncias específicas, como a iniciativa de promover coletivamente festas juninas e feiras nas áreas livres da Superquadra, ou ainda reconhecer que a delimitação de um território é capaz de promover a capacidade de reivindicação, como ocorre quando determinadas quadras elegeм miniprefeituras (FERREIRA. GOROVITZ, 2008, p. 29)

A superquadra se torna endereço, se particulariza enquanto fato urbano autônomo e é reconhecida como espaço coletivo. Ferreira e Gorovitz (2008) apontam duas virtudes, a de se estruturar um espaço propício às atividades comunitárias²⁵ e a de surgirem as condições de representatividade política. É justamente com essas duas virtudes que se estabelece a comparação. O quarteirão pode contribuir – se incentivado a ser reconhecido como unidade – com a criação de espaços coletivos apropriados (públicos ou privados) e com o estabelecimento de uma instância de organização e gestão que interessa à manutenção dessa condição.

Quarteirão e espaço coletivo

A esfera pública, como mundo comum, nos reúne todos e, entretanto, evita que caiamos uns sobre os outros... O que faz a sociedade de massas ser tão difícil de suportar não é o número de pessoas envolvidas, ou ao menos não é primordialmente isto, mas o fato de o mundo que existe entre eles ter perdido o poder de uni-los, de relacioná-los e de separá-los. O caráter misterioso desta situação recorda uma seção espírita em que certo número de pessoas reunidas em torno a uma mesa por meio de algum truque de magia, veem a mesa desaparecer diante delas, de modo que duas pessoas sentadas uma em frente à outra já não estivesse separadas, mas tampouco relacionadas por algo concreto. (ARENDR, 1985, p. 1 apud ROWE, 1985)²⁶

A metáfora de Hannah Arendt é tomada por Colin Rowe para apresentar seu conceito de res-publica, “aquilo que une e separa objetos e pessoas, estabelece a comunidade e ilustra a identidade” (ROWE, 1985, p. 1). A ideia de unir e separar exige uma entidade mediadora, uma baliza que demonstra com clareza os limites individuais, mas que, ao mesmo tempo, seja capaz de convidar ao convívio. Richard Sennett também contribui com essa reflexão ao descrever o “espaço público morto”, quando introduz a necessidade da garantia da intimidade no espaço coletivo. Seu raciocínio sugere

que os grandes espaços livres (modernos) são, na realidade, palcos para o movimento – a passagem, não a permanência. Não se estabelecem como locais de convivência, de estar: a exposição contínua e potencializada inibe o contato entre as pessoas, isto é, “os seres humanos precisam manter uma certa distância da observação íntima por parte do outro para poderem sentir-se sociáveis” (SENNETT, 1988, p. 29).

Há uma clara convergência entre os dois autores na intuição de uma escala específica de montagem do espaço urbano, em que esteja presente a diversidade e a unidade. Sem um desses dois componentes a equação tende a falhar. É nessa articulação aparentemente intangível que o quarteirão pode se apresentar como saída, como a mesa de Hannah Arendt.

Bernard Huet reforça a ideia, ao lembrar que o quarteirão é um dos elementos originais da morfologia urbana, e que tende, portanto, a ser reconhecido com maior facilidade:

O modelo da Carta [de Atenas] não somente representa a concepção oposta mas, além disso, suprimindo os elementos do espaço urbano tradicional (rua, praça, lote, quarteirão, monumento) nega ao habitante toda a possibilidade de identificação, de reconhecimento e, portanto, de comunicação. (HUET, 1986/1987 p. 84)

O quarteirão carrega, por sua natureza, a dupla virtude de constituir um espaço de sociabilidade em escala doméstica e ao mesmo tempo coletiva, além de garantir (se formado por um número mínimo de lotes) a multiplicidade de usos e pessoas. É natural, nessa lógica, imaginar que o quarteirão deveria embutir nas suas regras internas de parcelamento e organização morfológica estratégias de criação de espaços coletivos que teriam, como visto, uma escala segura (se considerados os riscos apontados por Sennett). Espaços livres que, idealmente, venham a estimular a organização comunitária.

Note-se que a referência é a espaço livre (ou espaço coletivo), mas não necessariamente espaço

público. Essa distinção é importante mais como semântica jurídica do que como fundamento morfológico: um quarteirão reconhecível (e apropriado) como unidade de vizinhança pode ter espaços livres de uso coletivo públicos ou privados, igualmente ativos e desejáveis. A decisão não deve ser tomada por juízos de valor preconceituosos que minimizem a potência de espaços livres privados, mas reconhecer as condições específicas dos quarteirões particulares e a realidade que o cerca. Não basta propor que todos os quarteirões tenham miolos abertos, por exemplo; o próprio Plano Cerdá iniciou-se com essa premissa, e adequou-se à realidade (tanto de mercado quando de uso), que exigiu um aumento da densidade ocupada para que sobrevivesse a proposta original.

Colin Rowe apresenta uma crítica aos quarteirões de ocupação perimetral e pátio central (Holanda e Alemanha, início do século xx), explicitando justamente o desbalanceamento entre espaços públicos e privados.

Mas a quadra de ocupação perimetral, uma estreita franja de edifícios que rodeia um pátio central – do tipo do Karl Marx Hof, em Viena – apresenta inevitavelmente um problema sobre o que é público e o que é privado. São as ruas o componente principal do mundo público? Ou são os pátios? Neste estilo de desenvolvimento as ruas e os pátios existem em uma relação precária e é impossível assinalar prioridade a um deles. Além disso, em uma forma de desenvolvimento tão dispersa em termos de sólidos e tão generosa em termos de vazios, é fácil suspeitar que as ruas nunca terão a animação que se prevê. E as ruas animadas requerem uma estrutura de apoio com certa densidade, que as quadras de ocupação perimetral quase não são capazes de proporcionar. Ao nível da rua simplesmente não se pode engendrar todo este aparato de entradas, lojas pequenas e restaurantes etc, que requer uma atividade próspera.

Em outras palavras, a quadra perimetral é uma construção extremamente ambígua que só pode sugerir a seguinte questão: alguém irá passar pela rua ou através dos pátios? Creio que a resposta é muito simples. A rota preferida será pelos pátios, com o que as ruas se tornarão algo residual, vazias e dificilmente capazes de chamar a atenção. (ROWE, 1985, p. 6)²⁷

O que se pretende justificar aqui é que o quarteirão tem o potencial de servir de suporte para espaços livres em larga escala na cidade, de uma maneira que não imponha uma condição idêntica em toda a parte. A particularidade fundiária, morfológica e urbanística de cada quarteirão permite antever (numa cidade como São Paulo, para tornar a questão menos abstrata) uma multiplicidade de espaços livres configurados por iniciativa particular, abertos ou não ao uso público mais amplo. Em comum, a chancela da escala doméstica e legível do quarteirão.

Giulio Carlo Argan resume o que lhe parece ser a principal tarefa do urbanista, e corrobora indiretamente as ideias apresentadas aqui:

Sua verdadeira tarefa é mais de educador do que de técnico; sua verdadeira finalidade não é criar uma cidade, mas formar um conjunto de pessoas que tenham o sentimento da cidade. E a esse sentimento confuso, fragmentado em milhares e milhões de indivíduos, dar uma forma em que cada qual possa reconhecer a si mesmo e à sua experiência da vida associada. (ARGAN, 1995, p. 241)

O quarteirão e a organização comunitária

A terceira fase da modernização caracteriza-se notadamente pela existência de vínculos sociais mais ‘frágeis’, menos estáveis, porém muito mais numerosos, variados, conectados nas múltiplas redes da sociedade hipertexto. Nesse contexto, os grupos sociais, entendidos como grupos de

pertinência, cujos membros compartilham de forma duradoura um grande número de características (renda, cultura, nível de formação etc.) tendem a perder sua importância objetiva e subjetivamente. Os indivíduos já não têm a sensação de compartilhar com outros indivíduos um grande número de interesses comuns, em diversos campos. Isto complica profundamente o funcionamento da democracia representativa que está precisamente fundamentada na capacidade de representar um grupo de eleitores entre duas eleições. Isto abala também aquelas organizações que pretendem integrar posições sobre os mais diversos assuntos em um mesmo conjunto ideológico ou programático. Esta evolução tem múltiplas consequências que conformam a terceira revolução urbana moderna. (ASCHER, 2010, p. 72)

François Ascher apresenta, nesse trecho, uma questão central na condição contemporânea das cidades. Ele descreve uma sociedade urbana “hiperconectada”, múltipla, diversa, mas cada vez menos coesa e organizada, apontando uma deficiência crônica dos meios de representatividade democrática. Ficou evidente, nas últimas décadas, que o modelo de democracia urbana que inspirou as ações do modelo urbanístico moderno não é mais válido.

Superar o desenho regulador moderno significa, de alguma maneira, aceitar a falência de uma perspectiva democrática de tomada de decisão, na qual vale a crença de que a vontade da maioria – detectada por meios científicos – se condensa no desenho do arquiteto. Significa aceitar a profusão de desejos de minorias muito menos coesos e representativos. Há, portanto, um deslocamento do próprio conceito de democracia que deixa de ser a expressão da maioria e aceita tornar-se a concretização das vontades das minorias.

Essa constatação, além de exigir uma nova postura disciplinar (a descrição do termo Desenho Urbano nasce também dessa matriz), sugere alterações de

governança pública, que permitam uma ação direta e dinâmica de diversos atores sociais, com impacto mais imediato na construção do espaço urbano.

Retomando a leitura de Ascher – baseado, por sua vez, em Bernardo Secchi – a ação urbanística demanda um processo contínuo de alimentação social: as demandas devem se organizar de maneira a conduzir tanto a reflexão como a ação no espaço, de modo a criar um circuito contínuo. “Não se trata mais de simplesmente mobilizar conhecimentos prévios a certas ações, mas examinar permanentemente as escolhas possíveis e reexaminá-las em função daquilo que elas já produziram” (SECCHI, 2006, p. 32).

A complexidade da tarefa é enorme. Exige uma atenção constante e difusa, focada nas demandas particulares e no acompanhamento das ações em escala muito mais aprofundada do que aquela à qual está habituada a ação do Estado. Em outras palavras, a ação de planejamento do Estado não pode se ater ao papel centralizador, mas garantir voz aos diversos agentes particulares organizados. Ascher sugere que a democracia exige adaptações para responder à altura as transformações de funcionamento da sociedade contemporânea:

Necessita de novas formas de concepção e realização das decisões públicas, permitindo consultar e associar habitantes, usuários, vizinhos, atores, especialistas os mais variados, em todo o processo de tomada de decisão. [Uma] nova lógica de governança urbana, que implica um “enriquecimento da democracia representativa”. (ASCHER, 2010, p. 96-97)

O quarteirão, novamente, se apresenta como um instrumento possível. Sua condição de peça coletiva elementar o credencia a articular um polo de representação reconhecível; uma liderança de um conjunto de lotes poderá ter voz mais ativa nas discussões urbanas, sem perder o contato direto com aqueles que representa. A associação dos diversos lotes de um quarteirão poderia representar, portanto, uma instância nova de gestão local, ativa e legítima.

Essa ideia se aproxima de uma frente de ação recente que tem apresentado resultados interessantes nos Estados Unidos e na Inglaterra: as *Community Land Trusts* (CLT). Embora tenham abrangência territorial maior do que o quarteirão, essas associações representam um avanço nos modelos de enfrentamento de demandas comunitárias – como as entidades organizadas de moradia têm, a seu modo, feito por aqui.

O objetivo principal das CLTs é garantir o acesso à moradia às populações de baixa renda em áreas da cidade em que o valor da terra é um impeditivo; é, portanto, um mecanismo de superação dos entraves do mercado na direção do direito à cidade, num campo de atuação para o qual Estado mostrou-se insuficiente. A lógica consiste em reunir atores (proprietários) locais para aquisição de imóveis e terrenos, cedidos aos moradores locais com a garantia de preços controlados e condições favoráveis de financiamento, além de um controle estrito sobre a possível revenda do imóvel. Forma-se, assim, uma rede de novos moradores associados que passam a gerir esse conjunto de imóveis, em experiências que têm se mostrado democráticas e bem sucedidas²⁸.

Esse tipo de associação entre particulares organiza ao redor de um interesse comum uma ação de governança que substitui a atuação falha do Estado, revendo a noção de representatividade em escala local. O quarteirão, entendido como interesse comum, pode se tornar uma sorte de condomínio. Essa figura jurídica alternativa abre caminho para novas formas de gestão dos espaços coletivos ou, como no caso das CLTs, para novas estratégias de promoção de habitação para camadas de baixa renda. Pode, ainda, formatar uma nova voz organizada nos processos de participação popular abertos pelo Poder Público, alterando os atuais canais de reivindicação e, mais uma vez, de representação.

Notas

¹ Subtítulo baseado no livro *Defining Urban Design: CIAM Architects and the formation of a discipline, 1937-69* (MUMFORD, 2009).

² Ver Del Rio (1990).

³ Original em inglês: “urban situations about half a mile square”.

⁴ O Capítulo 2 deste livro irá aprofundar essa dupla face da modernidade, revelando como o vigoroso combate à tirania da rua, nas palavras de Le Corbusier, era permeado por propostas para edifícios que, justamente, buscam na rua alguma referência urbana.

⁵ Original em inglês: “The professional field of urban design developed out of the later phases of CIAM [...]. Yet like a Möbius strip, a single-sided band that eventually becomes its own opposite side, the documentary evidence indicates that modernist urbanism, as well as its seeming antithesis, a focus on the architectural design of dense, pedestrian-based urban environments, share intellectual roots in late CIAM, and especially in the work and ideas of Josep Lluís Sert, Louis Kahn and others”.

⁶ Original em inglês: “At one time I thought the idea of towers with a big open space around them was a wonderful thing, until I realized, where is the bakery shop? And the park was not good enough”.

⁷ Original em inglês: “Sert’s effort [...] to synthesize CIAM urbanism with a new concern for both the pedestrian and natural environment was one starting point of a new way of understanding the role of design in shaping the human environment”.

⁸ O VIII Congresso Internacional de Arquitetura Moderna teve justamente o tema “O Coração da Cidade”. Ver Rogers, Sert e Tyrwhitt (1954).

⁹ Original em italiano: “Perchè il nostro mondo moderno non dovrebbe avere anch’esso i suoi esempi da offrire? Quando il Cuore della comunità moderna avrà trovato la sua vera natura, allora avremo a disposizione anche il luogo fisico per realizzarvi questi esperimenti ed i mezzi che la tecnica moderna ci offre sono ben maggiori di quelli del passato”.

¹⁰ Original em inglês: “Collective form is, however, not a collection of unrelated, separate buildings, but of buildings that have reasons to be together. Cities, towns and villages throughout the world do not lack in rich collections of collective form. Most of them have, however, simply evolved: they have not been designed. This gives some reasons why today so many professionals, both architects and planners, often fail to make meaningful collective forms – meaningful to give the forms forceful *raison-d’être* in our society”.

¹¹ “Our concern here is not, then, a ‘master plan’, but a ‘master program’, since the latter term includes a time dimension.[...] As a physical correlate of the master program, there are ‘master forms’ which differ from buildings in that they, too, respond to dictates of time” (MAKI, 1964, p. 4)

¹² Original em inglês: “Architecture is also the street”.

¹³ Original em espanhol: “Es difícil hoy decir cuál de estas dos perspectivas programáticas – el despotismo de la ‘ciencia’ o la tiranía de la ‘mayoría’ – es la más repulsiva, pero no afirmar que,

tomadas por separado o las dos a la vez, sólo pueden extinguir toda iniciativa”.

¹⁴ Original em italiano: “Fra le problematiche che emergono nel passaggio dalla cultura dell’espansione a quella trasformazione, proprio il rinnovato confronto con la città esistente rilancia l’interesse per le forme urbanistiche. Perché, al di là delle mode correnti e delle contrapposizioni manichee tra forma e funzione, la morfologia dei tessuti urbani torna a caratterizzarsi quale elemento importante della qualità urbana e dell’uso sociale ed economico della città”.

¹⁵ Ver Norberg-Schulz (1980).

¹⁶ Ver também Cabral (2007)

¹⁷ Secchi recorre a Igor Stravinsky, citando um discurso que define a compostura como uma “forma de convenção que pudesse conter a música dentro de termos rigorosos e impedi-la de dispersar-se pela divagação, frequentemente perigosa, de um autor”, e conclui relacionando essa disposição à tendência de se guiar por valores da tradição: “a verdadeira tradição não é testemunho de um passado já concluído, mas força viva que anima e informa de si o presente” (SECCHI, 2006, p. 119)

¹⁸ A noção de forma coletiva, descrita por Fumihiko Maki (1964) é um amparo importante nessa discussão. Além das megaformas (que geraram as megaestruturas metabolicistas, bem como a serpentina de Argel), Maki descreve as formas compostivas e as formas coletivas, justamente a formação temporal de cidades não projetadas que se aglutinam sob uma mesma lógica comum estabelecida por razões construtivas, geográficas, topográficas. No mesmo sentido, ver Kostoff (1991).

¹⁹ Ver Capítulo 4.

²⁰ Vale lembrar que este capítulo e o seguinte referem-se às razões para a escolha do quarteirão. Os demais vão se aprofundar nos mecanismos de implementação, ou seja, em como tornar o quarteirão suporte para o desenho urbano.

²¹ “Um dos dogmas menos admitidos embora mais visíveis da arquitetura moderna: a proposição de que todo o espaço exterior deve ser de propriedade pública e acessível para todo o mundo” (ROWE, KOETTER, 1981, p. 68). Original em espanhol: “Uno de los dogmas menos admitidos pero más visibles de la moderna arquitectura: la proposición de que todo el espacio exterior debe ser de propiedad pública y accesible para todo el mundo”.

²² Original em espanhol: “La manzana aparece como el elemento disciplinario respecto de la posición de los edificios. Como el elemento que relaciona el orden interno entre los edificios, con el orden externo del espacio urbano. Es a la vez la matriz formal que permitirá la sucesiva transformación del tejido, otorgando el soporte para su transformación gradual, o sea, para la sustitución progresiva de los edificios. Es en este marco donde se desarrolla el proceso de densificación del tejido. Un proceso que supone a la vez, necesariamente, el rediseño del espacio urbano como forma”.

²³ “Suas unidades de vizinhança, ao contrário de suburbanas, qualificam-se como metropolitanas”. (BRAGA, 2010, p. 222). A afirmação de Milton Braga desenvolve a hipótese de Mathews Gorovitz (1985) de que as distintas peças que compõem o todo de Brasília diferenciam-se por sua escala, noção que torna particular cada uma das apropriações feitas de suas partes.

²⁴ “Se há uma inter-relação entre o espaço e o social, deve haver efeitos do espaço sobre o social” (VILLAÇA, 2001, p. 46).

²⁵ A pesquisa de Tânia Beisl Ramos aprofunda-se sobre as relações sociais nas superquadras, ao fazer um retrato das avaliações de seus usuários. Ela anota que a organização social é frequente e que a apropriação dos espaços coletivos vive um equilíbrio instável, sempre ameaçada pela tendência de privatização dos equipamentos comunitários (salões de festas, academias dentro dos blocos). “E a superquadra apresenta uma imagem positiva, segundo a avaliação que dela fazem aqueles que efectivamente lá residem. Da população inicial, muitos dos que vieram transferidos permaneceram. Conhecem bem as superquadras. Em 60% dos casos estudados a habitação anterior estava localizada em outra quadra do Plano Piloto. Estão organizados em associações de moradores, conhecem os problemas, sugerem soluções e participam. A convivência em família distribuída por quadras vizinhas ocorre há três gerações. Admitem que ‘adquiriram qualidade de vida’ ao optarem pela superquadra e muitas vezes o ‘regresso ao local de origem está fora de estão’” (RAMOS, 2009). Ver também Beisl Ramos (2003) e El-Dahad (2005).

²⁶ Original em espanhol: “La esfera pública, como mundo común, nos reúne a todos y, sin embargo, evita que caigamos unos sobre otros... Lo que hace que la sociedad de masas sea tan difícil de soportar no es el número de personas implicadas, o al menos no es primordialmente eso, sino el hecho de que el mundo que hay entre ellos ha perdido el poder de unirlos, de relacionarlos y de separarlos. El carácter misterioso de esta situación recuerda una sesión espiritista donde cierto número de personas reunidas en torno a una mesa pudieran, por medio de algún truco mágico, ver la mesa desvanecerse entre ellos, de modo que dos personas sentadas una enfrente de otra ya no estuvieran separadas, pero tampoco relacionadas por algo concreto”.

²⁷ Original em espanhol: “Pero la manzana perimetral, una estrecha franja de edificios que rodean un patio central —del tipo del Karl Marx Hof en Viena— presenta inevitablemente un problema sobre lo que es privado y lo que es público. ¿Son las calles el componente principal del mundo público? ¿O son los patios? En este estilo de desarrollo las calles y los patios existen en una relación precaria y es imposible asignar prioridad a uno de ellos. Además, en una forma de desarrollo tan dispersa en términos de sólidos y tan generosa en términos de vacíos, es fácil sospechar que las calles nunca auspiciarán la animación que presumiblemente se prevé. Y es que las calles animadas requieren una estructura de apoyo de cierta densidad. y la manzana perimetral apenas es capaz de proporcionarla. Al nivel de la calle simplemente no se puede engendrar todo ese aparato de entradas, tiendas pequeñas, restaurantes, etc., que requiere una actividad próspera.

En otras palabras, la manzana perimetral es una construcción sumamente ambigua que sólo puede plantear la cuestión siguiente: ¿pasea uno «a lo largo de» las calles o «a través de» los patios? Y yo creo que la respuesta a esta pregunta es muy simple. La ruta preferida será por medio de los patios: con lo cual las calles quedarán como algo residual, vacías y escasamente capaces de llamar la atención”.

²⁸ Ver Greenstein e Sungu-Eryilmaz (2005).

CAPÍTULO 2

**Arquitetura,
quarteirão
como suporte**

Neste capítulo será explorada a relação entre arquitetura e urbanismo no contexto do quarteirão, de modo a explicitar o potencial desse elemento morfológico como articulador de espaços urbanos de uso coletivo. A proposta é reunir estratégias tipológicas de edifícios (em sua grande maioria habitacionais) a partir do enfrentamento que fazem da noção tradicional de quarteirão, seja afirmando-a, seja negando-a. Resulta um panorama informal da história do quarteirão no século XX, fruto dos processos de consolidação da modernidade e da pós-modernidade. Serão apresentados doze agrupamentos morfológicos definidos por sua solução de implantação, num recorte não necessariamente cronológico ou linear, acompanhados de diagramas ilustrativos.

Três tipos de fontes são adotados como suporte teórico. O primeiro é a reunião de autores que descrevem a história da cidade europeia e norte-americana no século XX, com atenção especial àqueles que atentam aos temas da morfologia urbana (PANERAI; CASTEX; DEPAULE, 2013), (TAFURI; DALCO, 1992), (KOSTOF, 1991), (AYMONINO, 1984). O segundo são escritos de arquitetos-autores, que revelam no espírito do seu tempo as batalhas que encampam (LE CORBUSIER, 1967); (MAY, 1930) (PORTZAMPARC, 1997). O terceiro, por fim, reúne os projetos comentados e catalogados, envolvendo, portanto, consultas a múltiplas referências e autores; vale, no entanto, citar um autor em particular por sua cuidadosa compilação de projetos distintos justamente por sua condição em quarteirões (IGUALADA, 2003).

1. Preâmbulo: modernidade, pós-modernidade e o quarteirão

Tomar o quarteirão enquanto suporte da transformação urbana leva à reflexão sobre as peças (ou objetos¹) que a ele serão conectados. Em outras palavras, como a arquitetura responde a esse agrupamento mais ou menos definido, seja por um único edifício ou pela articulação de diversos fragmentos resultantes de um parcelamento mais complexo. Entender, portanto, a arquitetura en-

quanto um fenômeno essencialmente urbano.

Este procedimento assume, no seu processo constitutivo, um dos “caracteres” essenciais da arquitetura como fenômeno urbano, que é colocar-se de quando em quando em “relação a” (a outras arquiteturas existentes, a uma determinada paisagem, a um sistema de infraestruturas, etc.). Ser parte acabada de um processo em constante devir, mas tanto mais relevante na sua mudança quanto mais as “partes” forem arquitetonicamente resolvidas e compostas entre si. (AYMONINO, 1984, p. 126)

A noção de quarteirão delimitado por ocupações perimetrais serviu de base para o desenho do espaço público genérico das cidades pré-industriais e industriais e naturalizou-se como forma urbana tanto em cidades de ocupação espontânea quanto naquelas de matriz planejada (KOSTOFF, 1991). A constituição de quadras enquanto resultado oposto dos vazios viários, como negativo privado do espaço público, manteve-se como consequência obrigatória da consolidação dos núcleos urbanos ao longo dos séculos.

Desde o pioneirismo da quadrícula de Hipódamo de Mileto, a regularidade lógica foi estratégica para as ocupações militares em cidades de desbravamento de território, seja no avanço do Império Romano, na colonização espanhola na América ou nos avanços de Jefferson na América do Norte. Os bons resultados foram retomados na era industrial, como solução racional para as demandas de ampliações de cidades existentes, como nos célebres exemplos de *ensanches* espanhóis, condensados na imagem do Plano de Ildefonso Cerdá (1860) para a expansão de Barcelona.

Isso não exclui, entretanto, resultados semelhantes (em termos de forma urbana) nos quarteirões de cidade de crescimento não planejado: a tendência de adensamento e transformação manteve a unidade da quadra como referência e como contraponto à rua. A intervenção do Barão de Haussmann – referência para tantas outras intervenções urbanas a partir do final do século XIX

– ratifica a aderência à unidade formal da quadra, não obstante a transformação radical de seu suporte viário; aliás, o empenho público da consolidação (e complementação) das quadras dentro de uma lógica unitária é notável.

Nas primeiras décadas do século xx, o urbanismo funcionalista amadurece a discussão moderna que irá estruturar o enfrentamento do vínculo obrigatório entre o suporte viário e a edificação. Até esse momento, estava implícita a relação hierárquica entre a forma urbana geral e os elementos particulares edificados: o edifício era, até ali, um desdobramento das lógicas implícitas estabelecidas pelo quarteirão, um elemento de composição numa estrutura preestabelecida.

O funcionalismo moderno exigiu um questionamento dessa condição: se o edifício deve ser explorado em suas melhores condições de desempenho (ambiental, estrutural, ocupacional), não deve se submeter a premissas alheias a sua lógica particular. A figura de Ernst May aparece como referência simbólica desse enfrentamento: ao radicalizar ao seu mínimo as condições necessá-

rias para a habitação humana, May estabelece os critérios genéricos para implantação de edifícios capazes de replicar as condições ideais a parcelas maiores da população. A arquitetura ideal para o homem ideal, sem nuances e sem espaço para variações: a materialização da reprodução socializante de blocos homogêneos em conjuntos intermináveis.

O diagrama da evolução da cidade, apresentado por May (1930) é a perfeita ilustração do desmonte gradativo da ocupação das quadras. Do quarteirão de ocupação perimetral, com lotes múltiplos respeitando uma lógica implícita de alinhamentos com a criação de espaços internos ambíguos e aleatórios à rigidez funcionalista dos blocos paralelos perfeitamente orientados e igualmente espaçados. Um subtexto acompanha esse exercício e deve ser revelado desde o início: a matriz compositiva do quarteirão tradicional (edifícios alinhados à rua, a ocupação da testada do lote – ou de uma linha paralela a ela –, e o agrupamento de blocos em conjuntos de uma determinada dimensão) tem lugar cativo no imaginário urbano ao longo de todo

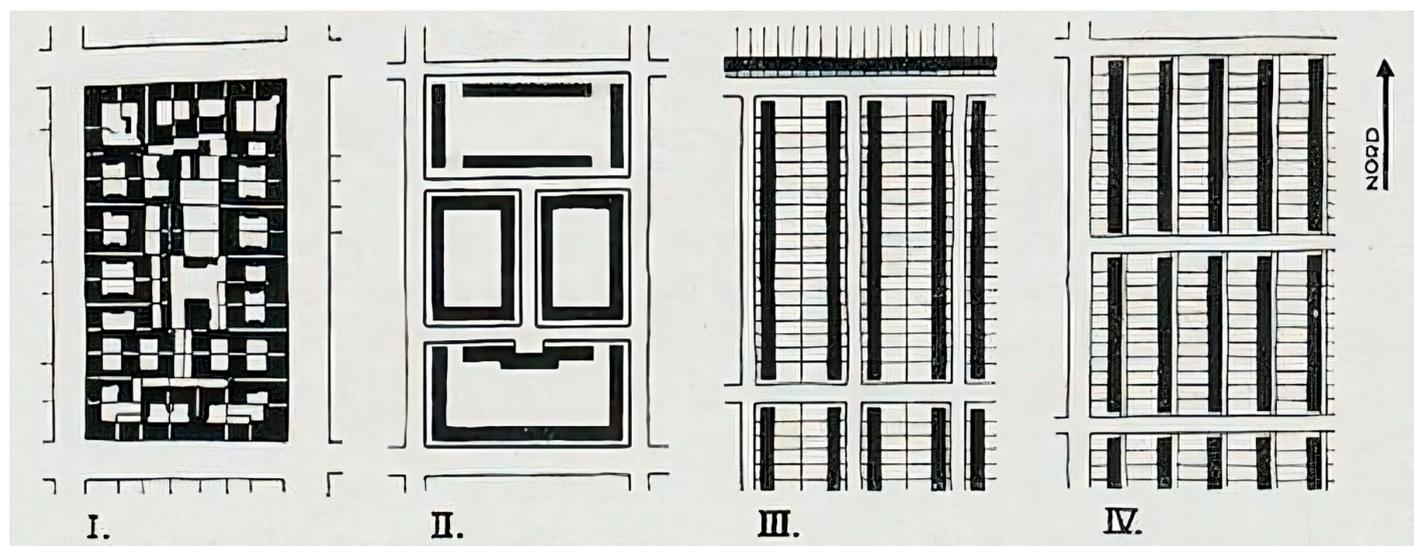


FIGURA 1
Ilustração de Ernst May para o artigo “Das neue Frankfurt:
internationale Monatschrift für die Probleme kultureller Neugestaltung”.

o século xx, mesmo nos períodos de maior radicalismo moderno. Isso significa afirmar que mesmo os teóricos mais contundentes do funcionalismo de uma maneira ou de outra cederam a dinâmicas estabelecidas pelo quarteirão tradicional; essa persistência explica também – parcialmente – a retomada cíclica do quarteirão em todos os movimentos revisionistas, da Cidade Jardim à pós-modernidade. O próprio diagrama de Ernst May mantém ao longo da evolução esquematizada uma mesma matriz viária que define algo que se pode entender como quarteirão.

Essa ideia é de certa forma conflitante com a construção historiográfica mais aceita que descreve um processo linear: a quadra de ocupação perimetral (enquanto metonímia da cidade tradicional) é redesenhada no final do século XIX, negada e dissolvida (PANERAI; CASTEX; DEPAULE, 2013) pelo urbanismo moderno, até ser finalmente retomada pela pós-modernidade no final do século xx. Houve, nesse esquema, um período de negação absoluta do modelo tradicional da cidade – o que, como veremos, realmente houve; entretanto, é necessário apontar que essa condição não pode ser generalizada para toda a arquitetura moderna. Há muitos exemplos atentos à formatação de quarteirões como unidade reconhecível.

Seguindo a lógica desenhada por May (1930), a ocupação tradicional da cidade e seus problemas ambientais crônicos são enfrentados numa primeira etapa por soluções higienizadoras que reconfiguram quarteirões desenhados por cuidadosos e amplos espaços vazios interiores (da Amsterdã de Berlage aos Hofos austríacos e alemães); são superados pela organização racional das cidades jardins inglesas que, ao mesmo tempo, multiplicam as áreas verdes e enfileiram as construções numa partição funcional e lógica; por fim, May apresenta como ponto de chegada os blocos paralelos dos bairros de Frankfurt.

Mais recentemente, com objetivo similar ao atribuído a este capítulo, Christian de Portzamparc (1997) publicou seu artigo “A terceira era da cidade”², em que trata de sintetizar o processo de

enfrentamento do quarteirão e da rua corredor. Sua interpretação – um recorte feito a partir da cidade de Paris – sintetiza a questão na existência de três períodos, separados por transições marcadas por rupturas dos processos consolidados.

O primeiro é o da cidade pré-industrial, em que a ocupação de forma tradicional (edifícios erguidos no perímetro da quadra, com pouco espaço livre no interior) descreve literalmente o corredor vazio entre a massa construída de edifícios. É essa a condição da Paris pré-Revolução Industrial que não se altera com a grande operação de Haussmann: a lógica de estabelecer o espaço público mais genérico como resultado inverso das massas edificadas segue valendo.

Essa primeira cidade, sob suas formas infinitamente diversas, constituídas e espalhadas ao longo dos séculos, apresenta uma extraordinária constância. Um mesmo esquema, único e simples, conferiu-lhe ordem: a rua corredor. A cidade é compreendida, percorrida, planejada segundo os vazios dos espaços públicos, vazios esses definidos por suas bordas cheias, construídas: as *insulae*, as quadras (*ilôts*). Nessa cidade da primeira era, o homem sempre traçou seus caminhos entre duas massas construídas, como se ele abrisse seu caminho numa floresta e recortando clareiras para formar os lugares da vida, as “praças”. A coesão da forma da cidade dada pela dimensão coletiva e comunitária (PORTZAMPARC, 1997, p. 38).

O termo em francês adotado para quadra (*ilôt*) é bastante representativo da relação estabelecida entre as esferas pública e privada do espaço público construído: os edifícios são agrupados em ilhas rodeadas de vazio; rua e quadra são indissociáveis e se configuram mutuamente. A “dimensão coletiva” da cidade está restrita ao que não é ilha, ao que representa água nessa metáfora: seja nos canais corredores das ruas, seja nas baías de alargamento do domínio público nas praças. A escassez de espaços livres coletivos está na base do questionamento moderno a essa condição urbana, desdobrada, por sua vez, da mesma crítica feita pelo movimento das Cidades Jardins. Embora com entendimentos anta-

gônicos sobre a propriedade da terra ideal dessas áreas livres³, os dois movimentos levantaram a necessidade de ampliação dos espaços entre edifícios, pautados inicialmente por argumentos de caráter sanitarista de garantia das condições mínimas de iluminação e ventilação das unidades habitacionais. Trata-se da crítica à condição de mercado que multiplicava o parcelamento e sobrecarregava a ocupação do solo urbano de modo a otimizar lucros e atender à crescente demanda dinamizada pela então recente Revolução Industrial. A proposta de novas tipologias habitacionais foi, nos dois casos, uma estratégia de imaginar o crescimento das cidades dentro da nova condição que surgia⁴.

O segundo período (ou era) de Portzamparc teria se estabelecido a partir da rejeição da rua como modelo de ocupação da cidade. A diversidade foi substituída pela racionalidade, pela lógica de organização socializante da modernidade. Os edifícios, antes desenhados pela matriz urbana existente, tornaram-se objetos autônomos e precisos, sem atribuições relativas à construção do espaço público.

Esta reversão topológica é essencial. É aí que se origina toda a transformação, a oposição entre a primeira e a segunda Era. E, curiosamente, este esquema não se apresentou de modo explícito, concebido como tal: começamos a pensar segundo os objetos, como pensávamos antes segundo o esquema da rua, tão natural que era este esquema da rua na primeira Era que não foi necessário enunciá-lo, que imaginávamos consubstancial à própria ideia de cidade. (PORTZAMPARC, 1997, p. 39)

A ruptura descrita pelo autor é dramática. A lógica milenar de construção da cidade a partir da distinção entre cheios e vazios é subvertida pela possibilidade de multiplicação dos vazios e de concentração (em altura) dos cheios. A essa equação, foi adicionado o fator automóvel que também desviou o foco do urbanismo para a possibilidade de um funcionamento dos sistemas de deslocamento intraurbano de outra ordem. O quarteirão perdeu a raiz de sua necessidade: a rua não seria mais o único lugar do pedestre, uma vez que as distâncias

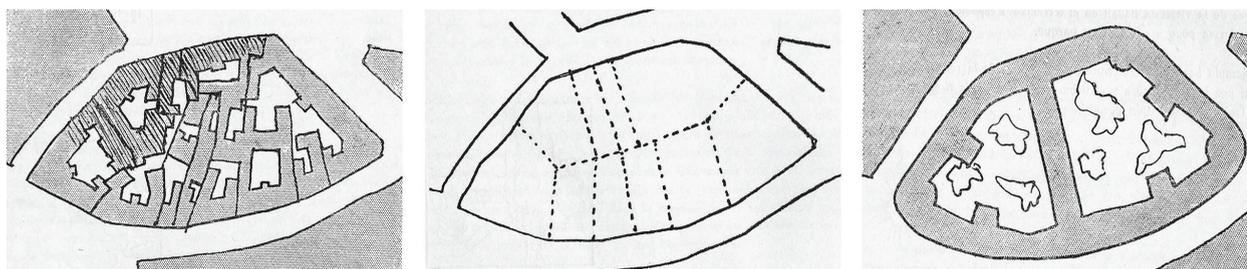
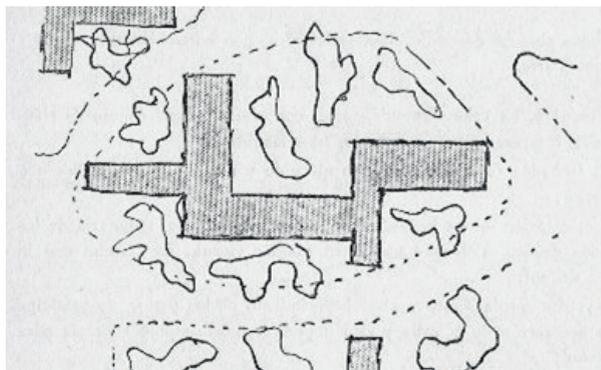


FIGURA 2
LE CORBUSIER: esquema de reparcimento dos quarteirões.
Três momentos em que são mantidos a rua corredor e o modelo proposto.



a serem percorridas passam a contar com o auxílio da mecanização. Os espaços públicos puderam, assim, multiplicar-se em dimensão e frequência. A defesa das virtudes de edifícios independentes da lógica da matriz viária foi encampada por Le Corbusier. O suíço consolidou-se como porta-voz da discussão ao descrever o que chamou de tirania da rua. Marcava, com isso, território no enfrentamento da rua corredor, isto é, da condição de implantação dos edifícios obrigatoriamente na face dos lotes, respeitando ordenamentos que impediam o pleno desenvolvimento de suas recentes inovações construtivas. O desenvolvimento teórico desse embate levou às propostas mais radicais da arquitetura moderna, justamente aquelas que negavam o suporte urbano como referência para a implantação dos edifícios. Lâminas ou torres em amplos espaços públicos (parques ou jardins), blocos multifuncionais autônomos (concentrando diversas funções urbanas em uma mesma peça), ou grandes estruturas que se desenvolvem pelo território alheias às preexistências; todas as ilustrações do discurso em defesa da autonomia do edifício em relação à cidade, uma sorte de reversão hierárquica entre arquitetura e urbanismo. “Abolida a tirania da rua, as esperanças estão permitidas” (LE CORBUSIER, 1967, p. 92). O esquema de Le Corbusier lhe serve de pretexto para a montagem de argumentos contrários ao rigor imposto pela disposição tradicional dos edifícios em um quarteirão. O combate à rua corredor era, no fundo, o combate aos limites impostos ao espaço livre pelos domínios da propriedade privada e a luta pela socialização absoluta do chão da cidade. Faz parte dessa mesma intenção a defesa dos pilotis, que libertam os edifícios da função de limite entre as esferas pública e privada.

A rua pode conter seu drama humano.
Ela pode refulgir, sob o novo brilho das luzes.
Ela pode sorrir, graças à sua variegada aparência.
É a rua do pedestre milenar; é um resíduo dos séculos; é um órgão inoperante, decaído.
A rua nos usa. Elas nos causa aversão! Mas

então por que perdura?

(LE CORBUSIER, 2004, p. 195)

A desconstrução da rua corredor integra, portanto, a estratégia corbusieana de esgarçar os pressupostos da vida urbana moderna, cuja materialização até aquele momento dependia da construção de limites claros entre edifício e rua, entre praça e calçada, entre áreas livres e áreas ocupadas. O urbanismo da civilização maquinista apresentava-se como resultado da nova era industrial e supunha a cidade que melhor se adequaria às novas aquisições da humanidade. Entre elas, sem dúvida, o automóvel figurava como um dos principais agentes de transformação, pois exigia uma reformatação de seu plano de suporte: a rua. A rua foi, então, apontada como condensação de duas questões centrais que deveriam ser enfrentadas. A primeira é o deslocamento e as novas velocidades impostas pelos automóveis. A rua tradicional, com sua largura restrita e acesso direto aos pedestres, representava um risco e um empecilho às possíveis virtudes da máquina: era preciso separar o fluxo de veículos da vida cotidiana da cidade. A segunda já havia sido enfrentada pelos alemães: a desordem natural resultado da dinâmica capitalista que era, aparentemente, contraditória às aspirações socializantes e supostamente harmonizadoras que a arquitetura e o urbanismo intuíram. A setorização da cidade isolando cada uma de suas funções completava o raciocínio para as novas cidades, mas a mesma lógica de questionamento da rua corredor serviu de norte para diversos projetos em menor escala.

Apesar das virtudes conceituais, esse modelo de cidade colecionou críticas centradas em uma questão fundamental: a falta de diversidade e o descolamento da realidade do pedestre. É fato, claro, que a busca por uma solução standardizada – que respondesse à nova realidade da indústria da construção, à demanda por habitação causada pela destruição da guerra e pelo crescimento da população urbana europeia e americana e à adesão conceitual à civilização maquinista – em

que os homens viveriam em condições igualitárias – foi incapaz de reproduzir a riqueza cultural sedimentada nas cidades existentes.

Os seus autores tentam substituir “ao caos e à anarquia” da cidade especulativa uma ordem racional, baseada num reexame crítico das diversas funções, entendidas como relação atividade-destino de utilização, a fim de tornarem evidente a diversidade das relações físicas que podem e devem estabelecer-se quando essa relação é extrapolada pelas sobreposições e misturas em acção nas cidades e que se foram verificando nos últimos dois séculos. Esta “diversidade” não procura todavia recompor um dos traços característicos da grande cidade como resultado físico (construtivo) de uma implantação humana muito complexa: tenho em mente a ampla margem do “supérfluo” que, com características diferentes segundo as sociedades e as épocas históricas sempre caracterizou a cidade; e que podemos investigar até o limite numa série de construções simbólicas com nenhum destino específico senão o “urbano”. (AYMONINO, 1984, p. 114)

A separação das funções (habitação, lazer, trabalho e circulação) dentro da cidade também contribui para a especialização dos bairros e impede a reprodução das trocas cotidianas experimentadas nas cidades não setorizadas. Tomo como exemplo a celebrada obra de Jane Jacobs – talvez a mais influente voz da pregação pela diversidade urbana. Em *Morte e vida das grandes cidades norte americanas* (JACOBS, 2003), livro originalmente publicado em 1961, a autora esboça uma cartilha de procedimentos para garantir a diversidade na ocupação da cidade e lista quatro itens: (1) a necessidade de usos combinados; (2) a necessidade de quadras curtas; (3) a necessidade de prédios antigos; e (4) a necessidade de concentração.

Sua crítica é direcionada à corrente ideológica – que se manteve majoritária por décadas tanto nos EUA como em diversos outros países – seduzida

pela metodologia de bases científicas consumada pela Carta de Atenas. O funcionalismo urbano é o pai, por exemplo, do zoneamento, principal peça legislativa das cidades norte-americanas (e brasileiras⁵). “Para compreender as cidades, precisamos admitir de imediato, como fenómeno fundamental, as combinações ou as misturas de uso, não os usos separados.” (JACOBS, 2003, p. 158). À imagem de cidade a que se refere a crítica de Jacobs correspondem os bairros residenciais que se multiplicavam nas periferias das grandes cidades, erguidos muitas vezes com ótimos exemplares arquitetônicos, mas restritos à sua existência pouco diversa.

Em um posicionamento antagônico a essa condição se estruturam os processos revisionistas que inauguram a terceira era descrita por Portzamparc.

A cidade da 3ª Era é formada de arquipélagos de bairros que se costeiam, fragmentos de todas as escalas, alguns inteiros e quase homogêneos relativamente à época de sua formação, outros bastante heterogêneos. (PORTZAMPARC, 1997, p. 46)

A ideia de formar arquipélagos é uma resposta à reação esboçada pelo movimento pós-moderno de retomar a todo custo o desenho do quarteirão completo, com ocupação perimetral como retomada cenográfica da cidade pré-industrial. A posição de Portzamparc é, em princípio, apaziguadora ao reconhecer a herança indelével que a modernidade impôs ao oferecer alternativas arquitetônicas bem-sucedidas em diversas escalas – rechaçadas pelos críticos pós-modernos. Sua proposta para encerrar a questão apresenta a solução híbrida de “quadra aberta”, na qual propõe uma reocupação das franjas das quadras, redefinindo a noção de rua quarteirão, com liberdade suficiente para experimentações arquitetônicas desvinculadas dessa lógica. Os espaços públicos seguem se multiplicando – como nas propostas modernas – mas agora tomando a área do domínio privado, ocupando os interiores das quadras e os desenhando como extensão da rua.

Os objetos continuam sempre autônomos, mas ligados entre eles por regras que impõem vazios e alinhamentos parciais. Formas individuais e formas coletivas coexistem. Uma arquitetura moderna, isto é, uma arquitetura relativamente livre de convenção, de volumetria, de modena-tura, pode desabrochar sem ser contida por um exercício de fachada imposto entre duas paredes contíguas (PORTZAMPARC, p. 47).

Há, entretanto, um questionamento que parece essencial. O autor descreve a necessidade de existência de uma ruptura para que se configure uma nova “era”, a criação de algo inédito para encerrar o ciclo anterior. A terceira era, portanto, deveria apresentar uma solução completamente desconhecida; para tanto, teríamos de aceitar a ideia de que pela primeira vez edifícios “modernos” se organizavam por uma forma coletiva que reconhece a quadra. O que não é verdade⁶.

A organização das doze categorias feitas neste capítulo revela que apenas duas delas encaixam-se completamente na descrição de segunda era, ao negar a rua e desorganizar por completo a referência ao quarteirão. As demais, incluindo diversas manifestações da modernidade, flertam com as descrições feitas para a primeira ou para a terceira. Essa conclusão serve de pano de fundo para este capítulo: há uma necessária reflexão sobre a contribuição moderna no campo do urbanismo, ou mais precisamente, do desenho urbano.

Independentemente do porte da intervenção, o que organiza a seleção das estratégias tipológicas de enfrentamento do quarteirão é o modelo de cidade imaginada pelos projetos; a arquitetura entendida enquanto síntese de um ideal urbano perseguido. É nesse sentido que se podem destacar as duas categorias já citadas. A primeira é a implantação de blocos (ou torres) isoladas em um vastas porções de terra vazia; o conceito de torres no parque consolidou-se como um tipo moderno e, em muitos casos, se afasta das definições urbanas de outros agentes: a rua está distante, permitindo que a implantação dos edifícios seja feita com a maior liberdade possível. A segunda

são os edifícios-cidade, a condensação teórica da máquina de morar de Le Corbusier; toda a cidade é trazida para o edifício (a rua, o comércio, os equipamentos). Por um lado, os programas passam a ser comandados pelo desenho preciso do arquiteto; por outro, o território antes ocupado pela cidade pode ser devolvido à natureza.

Nas demais categorias, inclusive naquelas reconhecidamente modernas, o quarteirão mantém sua influência de origem. Os *Siedlungs*⁷ de Ernst May, por exemplo, são uma transgressão evidente à imagem de cidade tradicional e à rua corredor, mas não dissolvem por completo a referência do quarteirão. O parcelamento é tributário de uma lógica viária (ainda que apareçam sistemas pedonais no interior do lote), e a disposição dos blocos ainda se referem aos alinhamentos do próprio lote. Mesmo nos casos em que as lógicas de mobilidade são completamente apartadas (Brasília, por exemplo), a disposição dos blocos (e particularmente da vegetação) retomam a imagem do quarteirão tradicional definindo com alguma clareza os limites do conjunto.

A quadra moderna é entendida como oportunidade de organização social, e exige – para tanto – de uma intenção formal explícita. Retomar a figura do quarteirão, ainda que de maneira apenas insinuada, é uma estratégia recorrente como os exemplos a seguir serão capazes de mostrar. É importante descrever o ponto de partida da reflexão moderna, e desenvolver alguns temas que a discussão exige. Direto ao ponto, Le Corbusier em entrevista dada a Luis Veras, em 1952:

Acredito que exista efetivamente uma unidade nas cidades sul-americanas: a quadra espanhola. Unidade humana excelente para construções de pouca altura até que chegou a velocidade mecânica. O automóvel necessita de um cruzamento escalonado e o agrupamento de várias quadras espanholas pode chegar a constituir a unidade de circulação mecânica que lhe é apropriada. Em consequência, sustento que a quadra deve subsistir por transparência, sob as

novas disposições urbanísticas. Como a cúpula e o capitel, como a medida musical, a quadra espanhola é uma concepção essencialmente diferente do destino humano.

(VERA, 1952, p.4, apud O'BYRNE, 2012, p.312)⁸.

Diferentemente do que pode sugerir uma leitura meramente iconográfica da obra de Le Corbusier sobre o quarteirão, sua postura não é essencialmente de combate radical à noção de quadra. Ao contrário, elogia – nessa entrevista dada no período em que visitou seguidamente Bogotá para desenvolver um plano – a condição unitária representada pela quadrícula colonial espanhola. A contradição apontada reside, no entanto, na nova condição tecnológica da humanidade, sobretudo na introdução do automóvel como elemento cotidiano na vida urbana.

Esse breve trecho indica dois aspectos importantes a serem problematizados neste capítulo. O primeiro é o papel do quarteirão no imaginário urbanístico coletivo, alimentado por sucessivas experiências que o tomaram como matriz de construção do espaço das cidades. O segundo é a necessidade de situar o real papel da modernidade na dissolução da rua corredor, explorando as experiências mais radicais e os caminhos contemporâneos que surgiram depois delas; basicamente, entender o porquê de o autor de algo essencialmente dramático como o *Plan Voisin* (Paris, 1925) pode ter se declarado admirador do potencial unitário das quadras espanholas. As duas tarefas serão cumpridas de maneira implícita, como subtexto da catalogação de exemplos apresentada neste capítulo.

Os tipos descritos como torres no parque ou a unidade de habitação são caminhos similares na forma de apropriação do território: a conversão do suporte dos edifícios em parque não apenas dissolve a quadra, mas toda a cidade. Perdem-se as referências – e toda a vida urbana, como dirão os críticos na sequência. Atingiu-se o fim da linha, a essa altura; não havia mais como avançar, já que cidade tal como até então conhecida não faz parte da nova equação urbana proposta.

É esse o ponto de inflexão apontado pelos críticos e historiadores. A partir dele, estruturam-se os processos revisionistas pós-modernos. Como antítese absoluta dos edifícios-cidade, surgem os quarteirões revivalistas, numa atitude crítica e preconceituosa; a dissolução da quadra é substituída pela obrigatoriedade da ocupação perimetral aos moldes pré-industriais.

Adotar hoje essa generalização sem questionar o tecido dos lotes internos traz o risco de mostrar a aparência externa de urbanidade sem garantir as condições para que possa acontecer. Isso confere ao urbanismo uma postura comparável àquela do pós-modernismo na arquitetura que substitui a história por referências e pelo uso de símbolos. O urbanismo pós-moderno, que se desenvolveu como resposta a uma crise de cidade, acaba se tornando uma proliferação de signos, como se estes fossem suficientes para esconder a realidade. (PANERAI; CASTEX; DEPAULE, 2013, p. 207)

É nesse contexto crítico que devemos entender a manifestação de Christian de Portzamparc. Assim como Ernst May e Le Corbusier, Portzamparc é arquiteto de atuação prática e procura, por meio da apresentação de um esquema teórico, justificar suas atitudes de projeto e colocar-se criticamente à atuação pós-moderna dominante.

Assim, não somente nós estamos, por toda parte onde construímos, onde vivemos, face a territórios duais, contraditórios, marcados pelas duas Eras precedentes, mas também toda nossa cultura e nossa bagagem teórica estão marcadas por esta dupla herança, sem que uma nova síntese tenha acontecido. (PORTZAMPARC, 1997, p. 41)

Entretanto, cravar uma leitura panorâmica de experiências urbanísticas contemporâneas pautadas pela definição de uma terceira era é uma tarefa arriscada. É possível afirmar que o fim de linha do urbanismo moderno é não mais do que uma construção historiográfica forjada pela crítica pós-moderna, uma vez que diversos caminhos

paralelos foram trilhados contemporaneamente. Inúmeros caminhos foram esboçados pela própria arquitetura moderna.

Parece claro que vivemos um momento em que os desdobramentos das duas eras anteriores (a cidade de ocupação tradicional das quadras rígidas e a cidade moderna da desconstrução da rua corredor) estão presentes nas equações de construção e reconstrução da edificação urbana. Restringir a um único caminho as múltiplas alternativas experimentadas nos exemplos a seguir apresentados, porém, é um posicionamento estritamente direcionado. A quadra aberta⁹ – solução teórica de Portzamparc – é apenas uma das alternativas que reúnem a atenção ao desenho tradicional da quadra com a possibilidade de fruição do solo em seu interior.

Sob o ponto de vista fundiário, aliás, pode-se dizer que a quadra aberta é uma solução essencialmente moderna, pois em sua raiz reside o apego à obrigatoriedade de oferecer o solo privado ao uso público. Há de se considerar como válidas, portanto, alternativas que assumam as restrições à propriedade privada, e que não ofereçam necessariamente o interior dos lotes (ou das quadras) ao uso público ou mesmo coletivo; ou projetos que liberem a ocupação do miolo da quadra, mas completem a ocupação no alinhamento da rua. Ou ainda, projetos que não sigam qualquer desses preceitos, mas que se organizem a partir de lógicas indicadas pelas circunstâncias de seu entorno.

Essa última condição, essencialmente contemporânea, também gera algumas soluções tipológicas que serão apresentadas aqui. Intervenções que não partem de uma ação abrangente de construção de um quarteirão inteiro, mas que propõem fragmentos que compõem uma lógica de conjunto. Em outras palavras, o quarteirão é uma unidade construtiva com capacidade de informar às edificações posteriores a sua formação original as regras implícitas que a definem. Compreender essas regras (que não são necessariamente normas urbanísticas oficiais) é o desafio

tomado pelos projetos reunidos aqui; são, então, respostas à condição particular de um sítio em que a morfologia do quarteirão tem um papel central. Esse conjunto de exemplos apresenta a condição de cidades cuja ocupação é estruturada sobre a lógica tradicional, com quarteirões formalmente estabelecidos e edifícios rigorosamente vinculados a eles (embora com exigências normativas de gabaritos e alinhamentos). A descrição feita pelo arquiteto Antonio Diaz para Buenos Aires é válida como síntese desse tipo de enfrentamento:

A única arquitetura cientificamente válida é aquela que parte da compreensão das leis básicas do desenvolvimento de um território dado [...]. Trata-se [...] de reconhecer as leis essenciais de um fenômeno e saber como convertê-las em elementos úteis para a discussão de seu desenvolvimento ou transformação¹⁰. (DIAZ, 1980, p. 39)

O interesse em fazer esse catálogo de projetos está na possibilidade de identificar parâmetros recorrentes de afirmação ou negação do quarteirão, extrair a essência dos procedimentos e avaliar sua pertinência nos dias de hoje. Como o objetivo final deste livro é apresentar uma contribuição prática efetiva em forma de instrumentos urbanísticos de regulação do quarteirão, parece essencial o levantamento desses procedimentos de maneira minimamente metodológica. Não se trata de uma tentativa de construção histórica, mas de identificação de critérios projetuais que permeiam períodos muitas vezes descontinuados.

2. Esquemas tipológicos propostos

Os doze esquemas serão apresentados numa ordem crescente de dissolução da quadra, não necessariamente em sequência cronológica. Vale a ressalva de que foram selecionados exemplos em que a operação é comandada pelo projeto de arquitetura, o edifício é o ator responsável pela construção do quarteirão, ainda que sobre bases de um plano urbano determinante. Ficam fora, portanto, projetos em que a definição do quarteirão esteja mais relacionado com diretrizes urbanísticas gerais (legislação) e em que a arquitetura assume um papel acrítico em relação ao conjunto do qual faz parte. Os esquemas tipológicos estão representado a seguir.

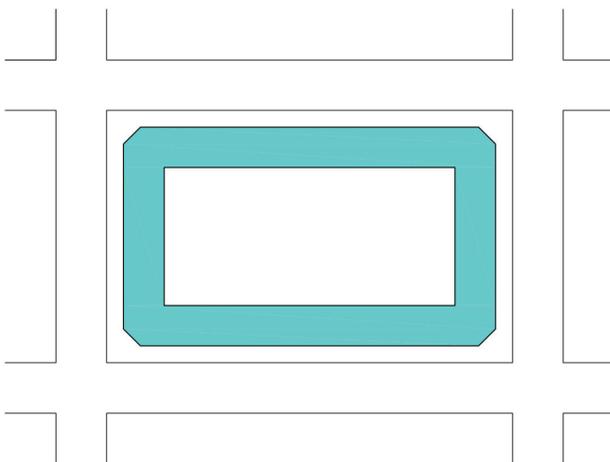


FIGURA 3
Edifício quarteirão com pátio central

Edifício quarteirão com pátio central. Reúne projetos em que os edifícios resolvem o quarteirão como um elemento único, ocupando as faces no alinhamento da rua e abrindo um pátio – geralmente público ou coletivo – no interior. São a reafirmação da tendência histórica de ocupação da cidade tradicional, realizados como experiência urbanística organizada (Holanda e Alemanha do início do século xx) ou como crítica revivalista (pós-modernidade de fim de século).

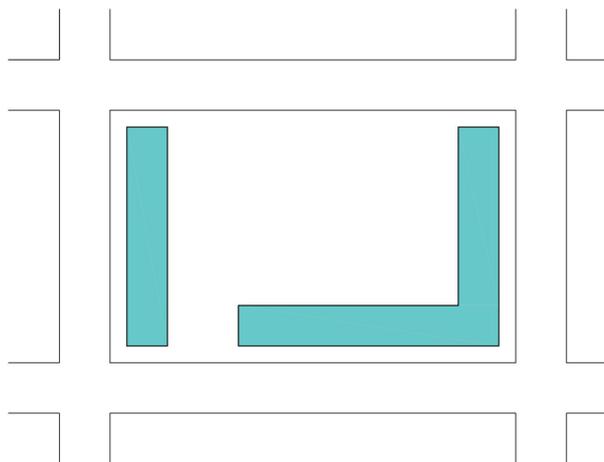


FIGURA 4
Associação entre edifícios com a definição (parcial) da rua corredor

Associação entre edifícios com a definição (parcial) da rua corredor. Exemplos em que a ocupação das faces do quarteirão é feita intencionalmente – como estratégia de recuperação das dinâmicas urbanas dos edifícios voltados para a rua – mas com aberturas significativas ao interior da quadra, de modo que não restem dúvidas sobre o caráter público desse espaço. São edifícios da segunda metade do século, certamente influenciados pela crítica à Modernidade mas ainda a ela referentes.

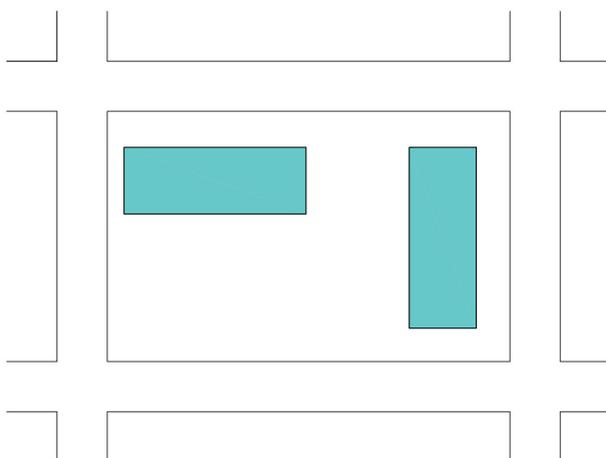


FIGURA 5
Insinuação da quadra

Insinuação da quadra. Essa categoria é um desdobramento da anterior, entendida pelas sutilezas das implantações que revelam menor intenção de reconstrução da frente dos quarteirões. Ainda assim, é possível verificar algum apego à noção de quarteirão, seja marcando a ocupação de um esquina (condição inerente ao quarteirão tradicional), seja respeitando alinhamentos traçados pela cidade existente (e seus quarteirões). Nessa categoria podem-se incluir muitos dos exemplos denominados quadra aberta, nos termos de sua definição mais corrente¹¹.

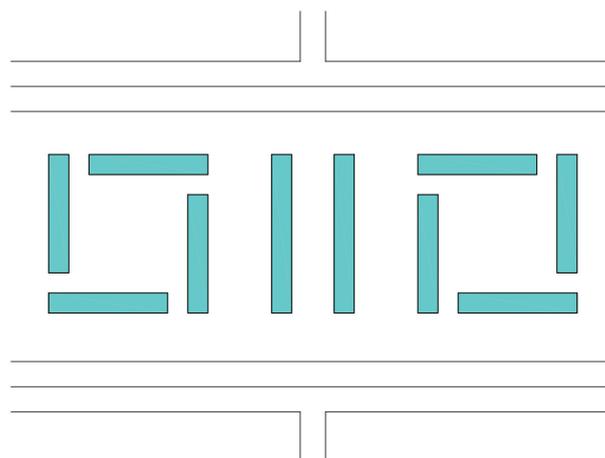


FIGURA 6
Quarteirão sem ruas

Quarteirão sem ruas. Condição tipicamente moderna, essa categoria identifica exemplos em que a implantação de um conjunto de edifícios simula o espaço montado em quarteirão, sem contar com a rua como mediador entre os universos público e privado. São agrupamentos feitos em extensões vastas de terreno, entendidas normalmente como parque público, em que a criação desse elemento de conjunto (quarteirão sem ruas) garante algum tipo de restrição de acesso ainda que por mera notícia simbólica dada pela constituição formal dos edifícios.

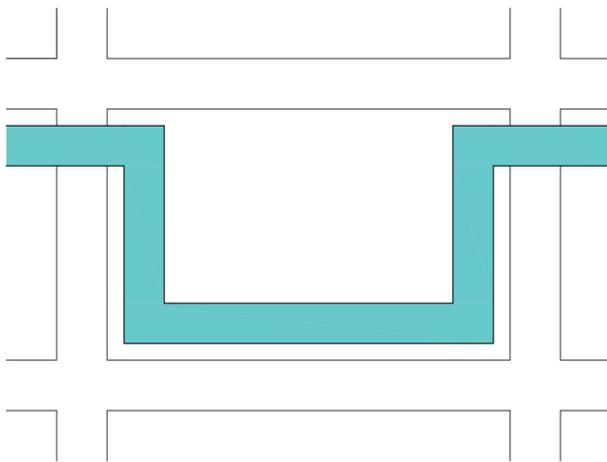


FIGURA 7
Edifícios *a redent*

Edifícios *a redent*. Tipo urbano consagrado por Le Corbusier, desde suas primeiras experiências urbanísticas nos anos 1920. É a afirmação da liberdade do edifício, da sobreposição da arquitetura sobre as regras da cidade, uma espécie manifesto na nova arquitetura. A lâmina – solução essencialmente democrática pois repete a idêntica condição de vista e sol a todas as unidades habitacionais – desenvolve-se indefinidamente, autônoma. Entretanto, as frentes das lâminas em alguns casos – não tanto em projetos de Le Corbusier – buscam a referência viária, voltam a construir parcialmente a frente urbana que define a rua corredor.

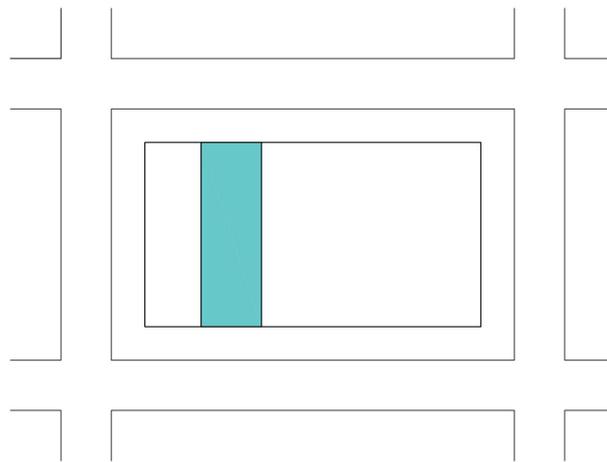


FIGURA 8
PLACA e torre

Placa e torre. Mais um tipo clássico da arquitetura moderna, serviu-lhe como materialização da desejada separação de funções. Uma solução funcionalista por excelência: a placa (embasamento) realiza, junto ao chão, os programas com acesso público, mais vinculados ao pedestre e à dinâmica cotidiana da cidade; a torre ergue-se em altura, e resolve os programas restritos (habitação, escritórios) com absoluta autonomia de forma, alheia à matriz viária enfrentada pela placa. A condição foi muito replicada justamente por adequar-se a inúmeras situações urbanas em contextos existentes, integrando o esquema de quarteirões das cidades em que se implantou.

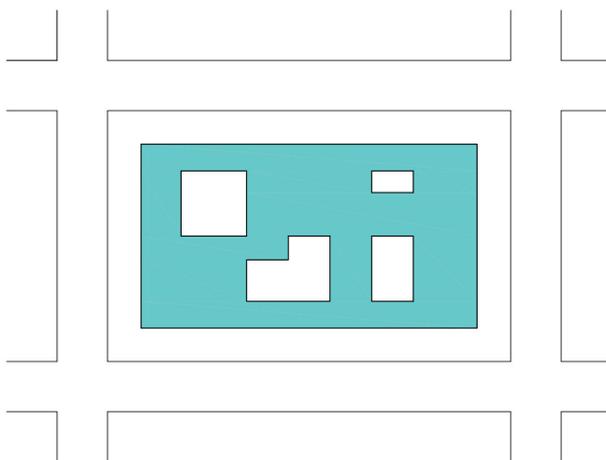


FIGURA 9
Ocupação total da quadra com térreo de uso coletivo

Ocupação total da quadra com térreo de uso coletivo. Essa categoria – talvez a menos explorada de todas – é uma variação morfológica das placas de embasamento descritas na categoria anterior. Esse elemento – normalmente de pouca altura – refere sua implantação de maneira quase literal ao desenho do quarteirão; nos casos aqui listados com a especificidade de liberar o uso do térreo a atividades públicas, cobertas por esse edifício elevado com a forma do próprio quarteirão.

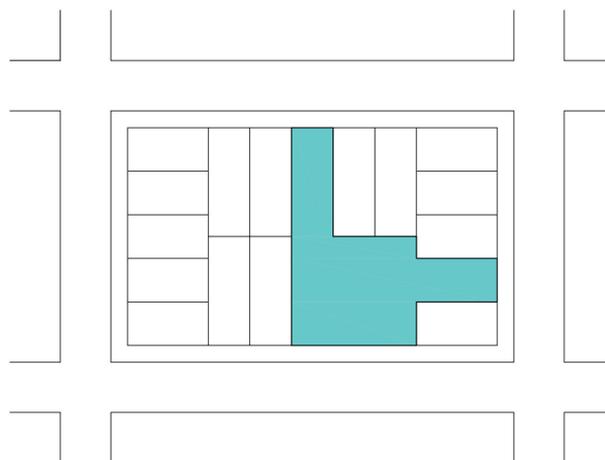


FIGURA 10
Associações de lotes e a lógica do quarteirão

Associações de lotes e a lógica do quarteirão. Primeira das categorias em que os edifícios não enfrentam o quarteirão em sua dimensão total, até por que não foram implantados em frações do quarteirão. A questão que interessa nesse conjunto é a interpretação feita pelo novo edifício da condição preestabelecida, a maneira como a intervenção responde à lógica de conjunto gravada em seus vizinhos.

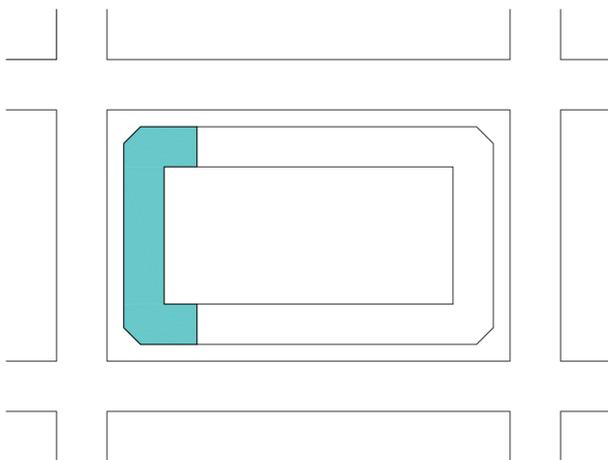


FIGURA 11
Complementação do quarteirão

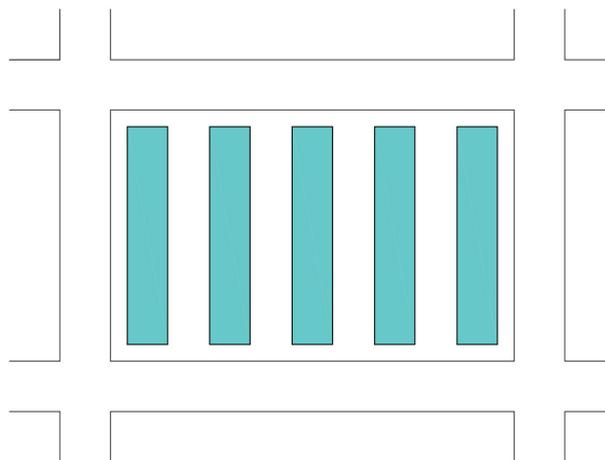


FIGURA 12
Blocos alinhados de baixa altura: *ZEILENBAU*

Complementação do quarteirão. Essa categoria pode ser descrita como uma versão simplificada da anterior, em que um único edifício sintetiza em sua implantação a lógica preestabelecida do quarteirão, completando-a. São todos edifícios de esquina, em que o arremate da forma conjunta do quarteirão é feito de maneira inequívoca.

Blocos alinhados de baixa altura: *Zeilenbau*. Materialização da semente socialista da arquitetura moderna, a reprodução de edifícios idênticos em sequência lógica de afastamento e alinhamentos, garante a multiplicação maximizada da condição ideal de habitação mínima.

As experiências de Ernst May são o fio condutor da seleção de exemplos pois representam a radicalidade funcionalista sem questionar a matriz viária que as suportam.

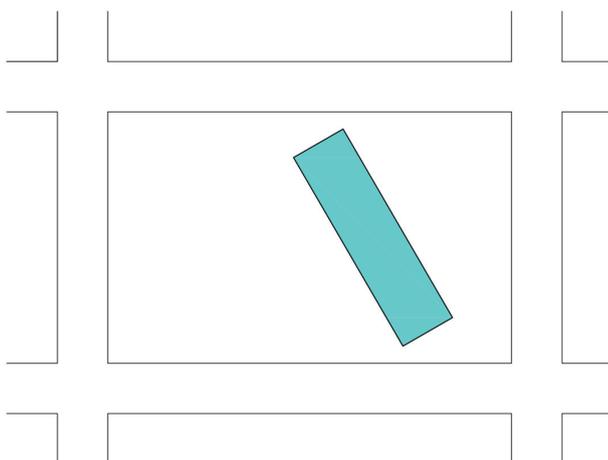


FIGURA 13
Edifício como unidade urbana

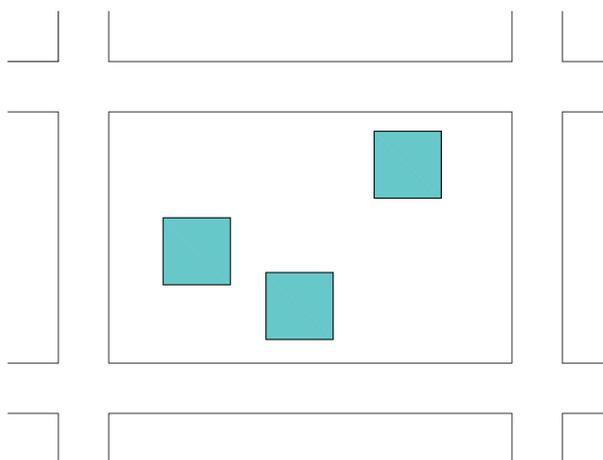


FIGURA 14
Torres no parque

Edifício como unidade urbana. São as unidades de habitação e seus correlatos, experiências em que a crença moderna na ciência e na técnica se sobrepõe à história da cidade. Todos os atributos da vida urbana são precisamente ajustados ao interior do edifício, tornando-o uma condensação da própria cidade; o espaço que antes era ocupado por todas essas atividades é oferecido ao lazer e a contemplação, como um vasto parque público. A rua corredor perde totalmente o sentido de sua existência, ficando restrita eficiente deslocamento dos automóveis, enquanto pedestres percorreriam parques e elevadores – novos veículos de conexão entre as funções da cidade.

Torres no parque. Desdobramento conceitual das unidades de habitação, as torres no parque representam a dissolução completa da noção de quarteirão. Um modelo de cidade em que os edifícios não mais se organizam segundo a lógica do sistema viário, mas afastam-se de acordo com as melhores condições de vista e sol; não se atribui aos edifícios qualquer função de morfologia urbana. É possível dizer que o ideal de cidade embutido nessas soluções seja uma fusão radical com a natureza, superando a distinção fundamental existente nas ocupações tradicionais.

Edifício quarteirão com pátio central

Este primeiro agrupamento tipológico reúne projetos em que a matriz tradicional de ocupação do quarteirão é regra de primeira ordem. Edifícios contínuos, faceados na testeira dos lotes e com profundidades ajustadas de modo a criar pátios internos legíveis.

Os pátios internos são, na verdade, os protagonistas desse tipo de solução. Os exemplos reúnem-se em dois conjuntos, de períodos e justificativas teóricas distintas, mas ainda dentro de um mesmo espectro formal. O primeiro deles é uma resposta às precárias condições de iluminação e ventilação que a ocupação desordenada das quadras históricas das cidades norte-europeias desenvolveu com o adensamento da era industrial. É o modelo das expansões holandesa e alemã, nas primeiras décadas do século xx (e um ou outro exemplo norte-americano, acomodado aqui por aproximação morfológica). O segundo apresenta as práticas do urbanismo pós-moderno, no final do século xx, com a retomada contextualista de soluções de ocupação de décadas passadas.

Resumidamente poderia se descrever essas experiências como tentativas de redesenho do *status quo* urbano, como operações de massificação da produção habitacional tendo como dado a condição tradicional do quarteirão de ocupação perimetral. A situação é explorada até seus limites: o pátio interno é ampliado, subdividido, explorado em novas condições fundiárias, aberto; mas mantém-se intacta a relação entre edifício e rua, fixa na superfície do alinhamento do lote.

Os exemplos aqui reunidos descrevem o processo de evolução dessa solução, aos moldes da descrição da Ernst May. O ponto em comum entre eles é o tipo de ação estatal que os gerou, sempre em operações de larga escala e de plena exploração do papel social democrata de interventor e mediador da questão habitacional, entendida como promotora do espaço urbano. É notável como as variantes do espaço público (mais ou menos franqueado) são resultado também da postura

do Estado: os limites tornam-se cada vez menos claros, até se tornarem quase indescritíveis com os blocos paralelos de May, anos depois. Panerai, Castex e Depaule (2013), descrevem o processo e a consolidação de alguns tipos, consolidados na mais vultosa das experiências daquele período: o Plano Sul de Amsterdã (1913-1934) de H. P. Berlage. Descrevem a sequência de modelos, que podem ser transpostos a outros projetos, seus contemporâneos:

- Quadra de ocupação perimetral contínua com vazio interno partilhado entre os apartamentos térreos. Interior da quadra de uso privado e restrito, com a intenção de recriar a condição de habitações unifamiliares.
- Quadra de ocupação perimetral contínua e vazio interno com faixa privada (associada às unidades térreas) com compartimentos de armazenagem acessados por via de serviço interno. Surgimento de vielas de acesso ao interior da quadra (bicicletas) e jardim coletivo no interior, atendendo ao lazer dos moradores dos pavimentos superiores.
- Modelo do *Hof* (Áustria, Alemanha, retomado em Amsterdã). Jardim interno coletivo, delimitado por fita de construções mais baixas que aquele que faz frente à rua; entre as duas fitas de construção, uma rua de serviços; com a evolução aparece ao centro do *Hof* um equipamento público.

A evolução foi criando espaços coletivos cada vez maiores e jardins privados cada vez menores, e o abandono da diferenciação entre apartamentos do térreo. Chega-se a abertura da quadra na extremidade sul, por questões de higiene (após 1930).

A reação aos excessos de um determinado período histórico tende a ser o posto extremo a ele, também carregado de radicalismo. Se o combate declarado de Corbusier, em algum momento, elegeu a rua quarteirão como inimigo, o objetivo de parte dos que se alinharam na sua crítica foi a retomada da ocupação perimetral da quadra como dogma, enquanto saída obrigatória da crise existencial da rua.

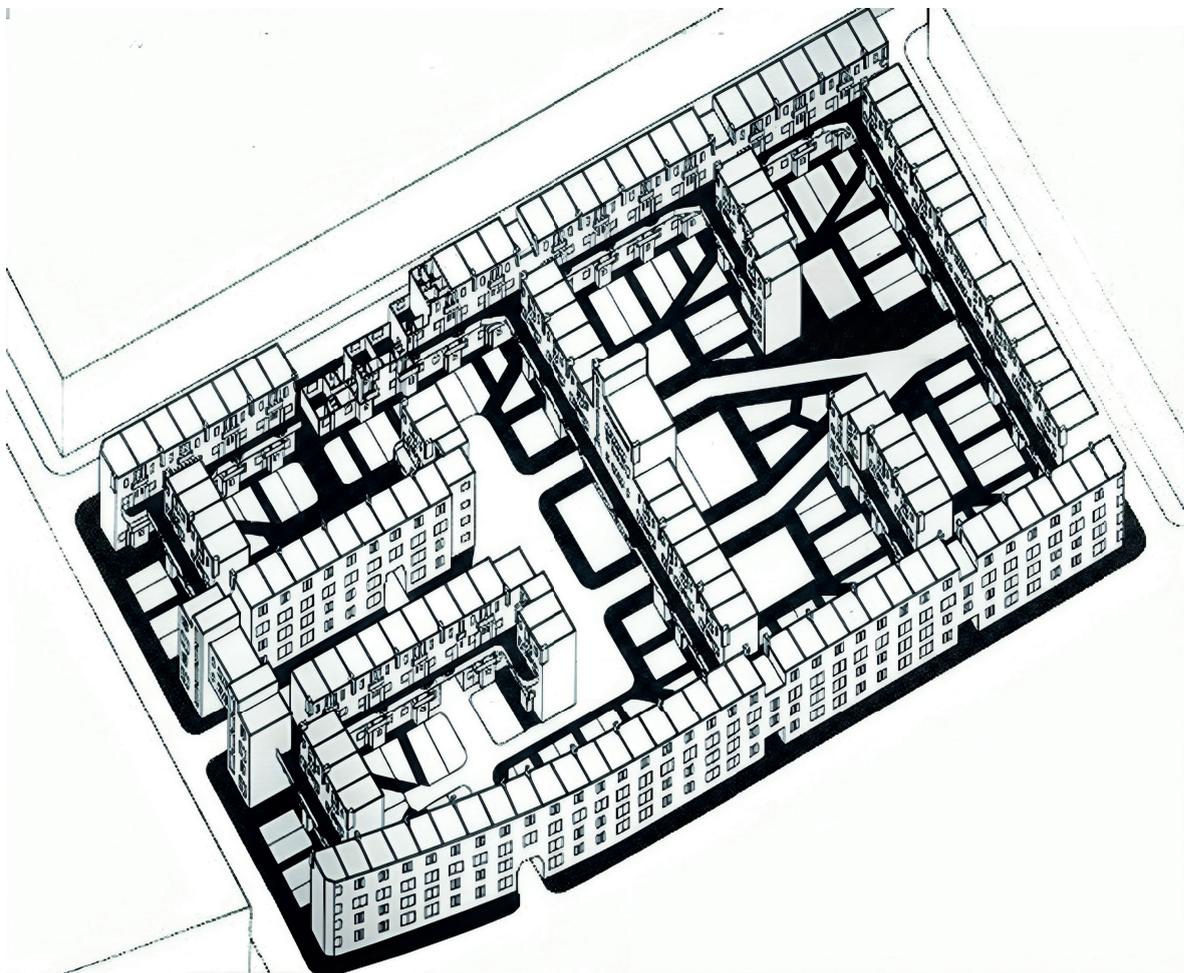


FIGURA 15
Quarteirão Habitacional Spangen
(Rotterdam, 1919-1921) Michael Brinkman.

Em nome de um pretenso contextualismo, a pós-modernidade multiplicou interpretações de ocupações perimetrais no limite do lote, reconstruindo aquilo que supostamente seria o ambiente urbano anterior ao desmonte proporcionado pela Modernidade.

O modelo da quadra fechada carrega uma validação da história, é uma sorte de saída segura para o desenho de quarteirões, sobretudo para aqueles implantados em cidades de formação pré-industrial. Talvez por esse motivo se mantenha como solução recorrente válida até os dias de hoje, ainda

que sem a conotação contextualista dos exageros pós-modernos. Arquitetos não vinculados a essa corrente teórica apostam na ocupação perimetral pelas mesmas razões originais: definir com clareza a interface entre o espaço público e o privado, criar uma área de convívio (seja ela pública ou apenas coletiva) no interior do quarteirão, sem correr o risco de invalidar (por competição) as dinâmicas da rua. Os pátios prisioneiros (ainda que com acessos públicos) não se tornam passagens paralelas às calçadas, e assumem – em tese – um papel urbano distinto.

Associação entre edifícios com a definição (parcial) da rua corredor

Este modelo carrega a conformação de uma quadra de ocupação perimetral a uma condição de completa ambiguidade na propriedade e uso de sua porção interior. Ao completar apenas duas ou três frentes, o conjunto de edifícios oferece ao público seu pátio interno – se é que esse espaço ainda pode ser assim denominado.

A crítica de Colin Rowe (1985) sobre esse tipo de espaço (apresentado no Capítulo 1 é válido para esses exemplos, nos quais a rua enquanto espaço

de passagem perde usuários numa disputa com esses pátios. A circulação de pedestres se dilui entre os múltiplos espaços livres, esboçando o desejo implícito moderno de coletivizar completamente o solo urbano (ROWE; KOETTER, 1983).

Por outro lado, a definição parcial das frentes do quarteirão desenha os eixos prioritários de circulação, compartilhados por automóveis e pedestres atraídos pela concentração comercial. É o que se vê no projeto de Josep Lluís Sert para a Roosevelt Island (1974), em que uma via central organiza uma sequência de quadras que oferecem seus pátios ao uso coletivo; o adensamento

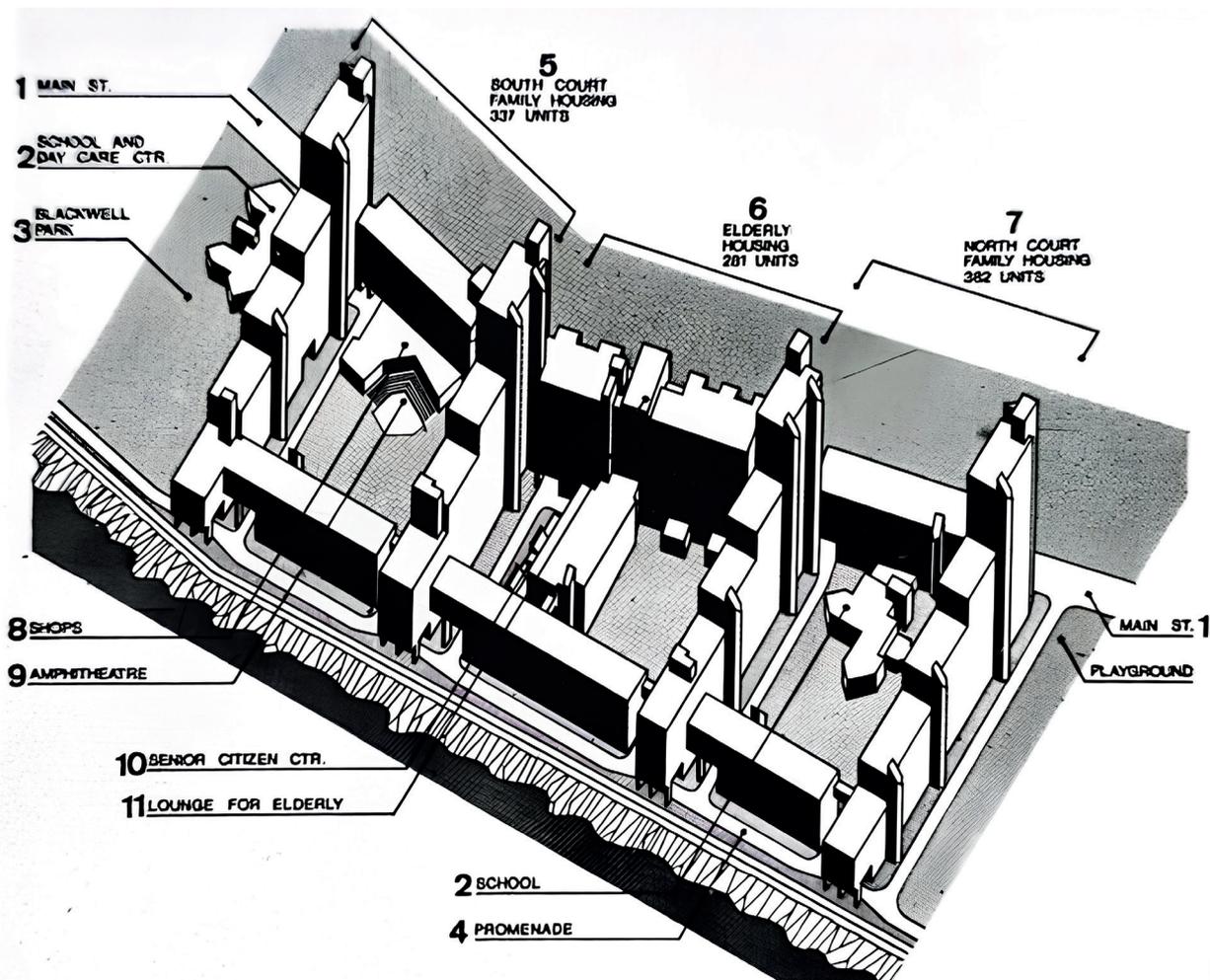


FIGURA 16
Roosevelt Island (Nova Iorque, 1974) Josep Lluís Sert.

vertical garante o dinamismo de usos ao longo da rua e compensa a falta das frentes não ocupadas pelas quadras opostas.

Cada conjunto de edifícios determina, ao insinuar um quarteirão, a parcela determinada para um certo uso coletivo delimitando o domínio mais restrito daquela porção de terra. Apesar da ambiguidade descrita, a repetição da solução – como nos casos de Steilshoop em Hamburgo, (1963-76, projeto de H. P. Burmester, G. Candioli, A. Josic, W. Kahl, G. Ostermann, J. Suhr, S. Woods) ou Southgate em Runcorn (1968-74, projeto de James Stirling) – supõe a apropriação desses espaços pelos moradores dos prédios que o definem, organizando módulos de ocupação e conformação da cidade.

A insinuação da quadra

Os exemplos reunidos para essa tipologia compartilham a oportunidade de ocupar uma quadra completa ou, ao menos, considerá-la como unidade de projeto. Mais do que enfrentar um território vasto (parque) e isolado do sistema viário, são projetos que negociam com o tecido urbano existente e procuram soluções de implantação que denunciem esse acordo.

São operações precisas e sutis. A disposição dos novos volumes revela a lógica inaugurada pela ocupação tradicional da quadra: retoma alinhamentos, marca a esquina, cria exceções que iluminam a regra do restante da cidade. A rua corredor continua configurada, mas surge um ruído importante que, ao mesmo tempo, a elogia e a critica. A possibilidade de acesso ao interior do lote/quadra é uma virtude que se revela sem, entretanto, negar as regras implícitas de organização da cidade.

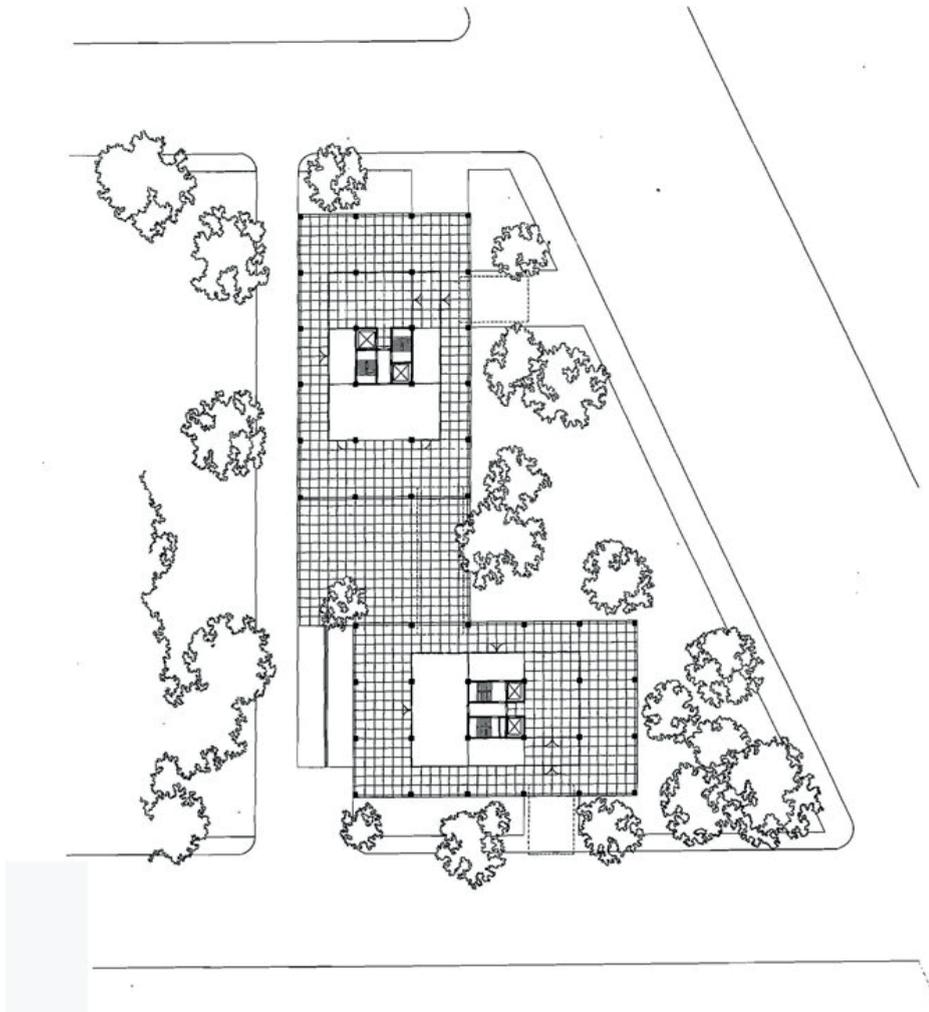
Trata-se de uma situação de exceção, por natureza. O reconhecimento das possíveis virtudes da rua corredor só é possível se existir, em algum lugar, a própria rua corredor. A diversidade possível na ocupação do térreo desses conjuntos nunca será equivalente àquela gerada pela ocupa-

ção perimetral tradicional, pela própria condição fundiária (ocupações perimetrais costumam ter um número maior de lotes e conseqüentemente uma variedade maior de usos). O oferecimento do interior da quadra como vazio público (ou de acesso público) interessa principalmente enquanto surpresa em uma cidade de ocupação densa. O caso do conjunto da Caixa (Cetenco Plaza, Rubens Carneiro Vianna e Ricardo Sievers, anos 1970) na Avenida Paulista é exemplar: apesar da incomum qualidade do espaço público genérico da avenida (calçadas) a disponibilidade de uma área vazia, ampla e franqueada como condição particular tem uma apropriação muito intensa e rica nas poucas situações em que ocorre na avenida (Caixa, vão do Masp, Praça Oswaldo Cruz).

A condição é similar no projeto da sede do *The Economist*, projeto do casal Smithson em Londres (1964). A diferença mais significativa é a escala dos edifícios do entorno: o centro de Londres é sensivelmente mais baixo e as ruas muito mais estreitas que a Avenida Paulista. Entretanto, a exceção criada por esse quarteirão tem uma função parecida no funcionamento da cidade: é um ponto de parada, um rasgo na linha contínua desenhada junto à rua.

Por fim, o projeto dos edifícios na Lake Shore Drive de Chicago (Mies van der Rohe, 1949-51) são um exercício de implantação meticulosa, menos articulada com a vida do pedestre e mais concebida como resposta à escala mais ampla da volumetria da cidade. As largas avenidas de Chicago – sobretudo a marginal do lago – oferecem grandes distâncias para a apreciação dos edifícios, reconfigurando a relação que estabelecem com os pedestres (e os motoristas). A localização das duas torres define os alinhamentos visuais (à distância) com as ruas, indicam os alinhamentos de referência de maneira ainda mais sutil do que nos dois exemplos anteriores. Ainda assim, não perdem de vista a lógica implícita da cidade e garantem ao edifício a autonomia que seu programa (e seu autor) desejaram.

FIGURA 17
860-880 Lake Shore Drive
(Chicago, 1949-51) Mies van
Der Rohe.



Quadra sem ruas

A dissolução da quadra nunca foi um objetivo central da pregação moderna, mas uma consequência indireta da eleição da rua corredor como inimigo. A rua enquanto resquíio arqueológico da ocupação pré-industrial precisava ser revista, pois era um entrave à atualização tanto da arquitetura (edifícios autônomos, independentes do conjunto urbano desfavorável) e do urbanismo, que tinha de enfrentar as novas velocidades de deslocamento. Em outras palavras, a configuração de um conjunto edificado que compõe uma unidade formal não era, em sua essência, negada pelas teorias da era

moderna. Há, pelo contrário, recorrentes defesas modernas desses núcleos de organização urbana, motivadas pelas virtudes de aglutinação social e administrativa que o modelo gera. A noção de Unidade de Vizinhança, herdada das experiências britânicas e norte-americanas de Cidade Jardim, articulou muitos projetos de ampliação ou criação de cidades novas, inclusive os exemplos mais influentes e tardios como Brasília e Chandigarh. A definição de uma lógica de organização e a eleição de programas adequados a uma parcela determinada de população são perfeitamente compatíveis com a matriz funcionalista do urbanismo moderno.

A ressalva é feita, entretanto, às definições dos deslocamentos. Se por um lado a quadra ou a associação de quadras em uma unidade de vizinhança poderia garantir um núcleo desejável de convivência e governança, por outro a delimitação dessa porção da morfologia urbana era, até as primeiras décadas do século xx condicionada à existência de vias. E as vias, com o frenesi da mecanização dos deslocamentos (trens, bondes e automóveis) tornaram-se a encarnação da imagem do caos.

O campo já não se encontra mais no fim da rua, ao alcance do olhar. Constitui-se o centro de negócios. Tudo aconteceu ao mesmo tempo; os bondes e os automóveis em quantidade, num fluxo intermitente, em ruas de menos de 8 metros. Na cidade inteira reservou-se para o pedestre uma calçada de 1,20 m de largura; as calçadas estão apinhadas de gente; é preciso que todos se cruzem no espaço de 1,20m e o bonde passa rente na calçada como a lâmina de uma guilhotina.

(LE CORBUSIER, 1994, p. 209)

A descrição de Le Corbusier se refere à Buenos Aires. É interessante o papel que as cidades latino-americanas tiveram na consolidação teórica do urbanismo moderno, por meio da ação investigativa e propositiva de seu principal mentor. O padrão da colonização espanhola nas Américas foi definido pelo respeito à *Ley de Indias*, que indiretamente (não há menção específica à quadrícula, mas recomendações de ocupação que subentendem essa lógica) desenhou a repetição de quadras padronizadas em quadrados com lados próximos a 100 m. O *damero* espanhol – adotado também nos grandes projetos de expansão das cidades ibéricas no século XIX – é a materialização da ordem romana de ocupação rápida e eficiente do território, em que o controle da cidade era parte das ferramentas de dominação.

O modelo centenário foi, em sua origem, implantado para uma realidade de edifícios térreos, alinhados e repetidos ao longo das ruas garantido a definição objetiva dos limites da propriedade; não havia inicialmente a noção de calçada e leito

carroçável e a pouca altura dos edifícios garantia que a iluminação e a ventilação dos edifícios não fossem uma preocupação. Essa condição passa a ser entendida como um problema quando a verticalização se intensifica e o automóvel desponta como realidade insuperável.

A cidade moderna entende-se, nesse momento, obrigada a abrigar uma nova escala espacial, definida pelas novas distâncias (e velocidades) de deslocamentos, como claramente descrito pelas propostas do *Plan Voisin* (1925). A imagem construída por Le Corbusier e revisitada em diversos planos urbanísticos posteriores é uma sequência organizada de vias exclusivas para o tráfego de automóveis, um espaço com conotação extra urbana, fora dos domínios dos pedestres e alheia às definições da massa construída por edifícios e quadras. São vias expressas, autopistas, viadutos e túneis que constroem uma camada nova, incompatível com a apropriação do esquema rua corredor com quadras de ocupação perimetral.

Há duas saídas formais propostas a partir dessa interpretação: as que propõem um novo território com a criação (ou recriação, como no *Plan Voisin*) de cidades, e as que enfrentam tecidos urbanos existentes.

É exemplar dessa primeira saída a cuidadosa equação montada por Lúcio Costa no Plano Piloto de Brasília, baseada na definição de escalas urbanas que se diferenciam pela função e pela forma que assumem. O desenho das superquadras nasce da preocupação em garantir a fruição pública dos espaços livres (abundantes) – devidamente protegidos dos automóveis e formalmente separados dos marcos cívicos da cidade – sem a perda da noção porção coletiva da unidade de vizinhança.

A criação destas quadras, ou seja, contorno de alamedas de árvores alinhadas em grande quadrilátero, teve início por finalidade primeira articular a escala residencial com a escala monumental e garantir a disposição geral da estrutura urbana [...] A importância atribuída a esses quadriláteros verdes resulta de que, além de contribuir para o

resguardo das quadras, eles garantem, por sua massa e dimensão, a integração da escala residencial na escala monumental. (COSTA, 1991, p. 23-24)

À imagem genérica de edifícios no parque¹², Lucio Costa incorpora a complexidade comunitária da unidade de vizinhança, sem abrir mão da radicalidade de nenhum desses dois fatores. A rua já não existe como fissura no conjunto construído e como espaço primordial do pedestre; o chão contínuo entre as quadras desenha o parque corbusiano, a multiplicação ao infinito do domínio público. Para o automóvel é previsto um sistema organizado de vias hierárquicas que obrigam à desaceleração conforme se aproxima a escala doméstica, e que permite o deslocamento (em tese) mais veloz entre setores distantes da cidade. A tirania da rua (LECORBUSIER, 1967) estava sendo combatida.

A segunda saída formal enfrenta a cidade existente, e teve interpretações implantadas ao redor do mundo. Parte da mesma avaliação de incompatibilidade entre a nova realidade desenhada pelo automóvel e o suporte oferecido pelas estreitas vias de origem pré-industrial. A partir dos anos 1930, diversos planos de novas avenidas são estruturados; da Nova Iorque de Robert Moses à São Paulo de Prestes Maia.

Ficamos com a proposta de Le Corbusier para Bogotá, desenvolvida ao longo da década de 1950 e particularmente interessante pelo enfrentamento que faz (ou não faz) do *damero* espanhol. Como já citado, Le Corbusier – apesar de se afastar formalmente da influência da retícula – depõe alguma deferência ao poder de aglutinação comunitária e de unidade urbana constituído pela quadra. O sistema de avenidas proposto para Bogotá estabelece uma sequência de sete tipos de vias, distintas pela contribuição de tráfego e pelas consequentes velocidades de deslocamento. Essa organização permite a definição de uma nova camada de parcelamento da cidade: as *villages*. Trata-se de um conjunto de quadras, definido pela criação de um conjunto de vias expressas perimetrais que definem certo setor dentro da cidade, responsável

pelo funcionamento quase autônomo dessa unidade. A lógica é a mesma adotada posteriormente em Chandigarh¹³.

As duas saídas têm em comum a resposta à dimensão necessária do automóvel, tomando-o como uma virtude dos novos tempos. As décadas seguintes causaram ponderações sobre essa verdade assumida, com críticas profundas aos espaços gerados por essa definição. Vias expressas revelaram-se barreiras urbanas intransponíveis e o crescimento contínuo das cidades terminou por levar os pedestres não mais à beira de ruas com bondes e um par de automóveis, mas à beira de autoestradas com ônibus articulados e caminhões em alta velocidade. Sem contar a falência geral dos sistemas por conta do aumento exponencial do número de veículos e dos congestionamentos irreversíveis.

Não obstante o insucesso relativo dessas experiências, vale a retomada do argumento inicial que diz respeito à crítica à rua. Os projetos de Brasília e Bogotá compartilham outra noção: a de que faz parte do processo de projeto urbano a organização de elementos unitários, componíveis em agrupamentos maiores que articulam a vida em comunidade. O funcionamento de unidades de vizinhança depende da criação de uma referência formal, que identifique o conjunto de pertencimento da parcela da população envolvida, seja na escala da quadra, seja na escala da superquadra, seja na escala do setor (ou *village*). Essa definição pode ser criada por um sistema viário que explicita a separação dos setores ou de maneira mais abstrata, pela articulação de edifícios ou por artifícios paisagísticos.

Brasília é, talvez, o principal exemplo desses mecanismos. Tomemos a implantação das superquadras como objeto. Há, é certo, um sistema viário de alta capacidade que define o eixo norte-sul de circulação entre os diversos núcleos residenciais e que, claramente, estabelece uma barreira entre as quadras a leste e a oeste do eixo. Por outro lado, ao longo desse sentido longitudinal as quadras têm sua continuidade interferida apenas por ruas co-

merciais, moduladas entre os conjuntos de modo a estabelecer distâncias equivalentes de percursos pedonais. O solo da cidade, público por definição, cria o parque contínuo do sonho moderno, sem interrupções – nem pelos edifícios (exceto os comerciais) erguidos por pilotis para que a lógica radical e coletivizadora se mantenha reconhecível por toda a extensão do plano. O que, então, define os núcleos de pertencimento? São duas as estratégias: a criação do cinturão verde¹⁴ ao redor do que se poderia ler como quadra, e uma disposição dos edifícios capaz de organizar recintos mais particulares dentro da imensidão pública.

Parece importante aproximar a experiência das unidades de vizinhança de Lucio Costa ao elogio lateral à quadra espanhola de Le Corbusier: ambos são, a sua maneira, uma crítica à indefinição monótona da implantação de edifícios isolados numa área verde, embora fosse esse o objetivo original e panfletário do urbanismo moderno. A disposição dos edifícios nas superquadras e a definição de seis pavimentos como gabarito obrigatório recriam, em “melhores condições”, as virtudes das quadras espanholas – o contato com a rua (ou o chão da cidade) e a definição de uma unidade de fácil reconhecimento coletivo.

A calculada articulação entre volumes, garante por um lado o funcionamento ideal em termos de insolação e vistas, e por outro a criação de espaços públicos equipados por atividades cotidianas (da escola aos *playgrounds* infantis). Cria-se uma evidente condição de conjunto, em que os edifícios assumem a responsabilidade de desenhar e qualificar o espaço público, sem que esse espaço seja uma rua. Em outros termos, Lucio Costa desenha o quarteirão sem rua corredor.

O modelo foi replicado (ou antecipado) em outras experiências, a partir da montagem da equação: vias de alta velocidade segregadas, vias locais de baixa velocidade ou restritas ao pedestre, e configuração de conjuntos (ou quarteirões) pela articulação de edifícios isolados num terreno coletivo. É o caso do projeto de Mill Creek, de Louis Kahn (Filadélfia, 1952-62). Por se tratar de uma

experiência restrita a um trecho de cidade existente, a radicalidade do parque público contínuo de Brasília não foi reproduzida, mas as intenções de criação de núcleos organizados como unidade de vizinhança é muito semelhante.

O projeto de Kahn dá, por outro lado, um passo importante no sentido da superação (ainda que seja anterior) de um dos principais focos de críticas das superquadras de Lucio Costa: a homogeneização. Não há sobreposição de tempos, classes sociais e usos em Brasília. Tudo está regulado e organizado *a priori*, o uso da cidade é distribuído entre tipos edificadas que se repetem.

Kahn teve um papel importante na aproximação entre arquitetura e urbanismo, procurando alternativas teóricas para o impasse entre as duas escalas de atuação do arquiteto “Arquitetura é também a rua” (KAHN, 1952, p.116 apud MUMFORD, 2009, p. 74). É evidente que reconhecia as virtudes de propostas em que o desenho dos edifícios cumpria um papel definidor na conformação da cidade, mas não deixava de entender a necessidade de criar oportunidade para a diversidade.

Seria injusto transpor a preocupação de Kahn para Brasília, mas vale como parábola da inflexão que a crítica ao urbanismo moderno fez a partir do final da década de 1950. Brasília, em si, já carrega parte importante dessa reflexão. O que interessa, a esse ponto, é reconhecer o caminho apontado pelos americanos de superação da decisão uniformizadora de projeto, e a possibilidade de incorporar novos elementos na composição urbana. Note-se que a equação original é mantida, mas surgem torres associadas a conjuntos baixos, programas comerciais e institucionais rompem o monofuncionalismo dos conjuntos. A diversidade da cidade pré-moderna passa a ser um objetivo do projeto, uma virtude a ser alcançada. Outros projetos seguiram pela mesma direção. É o caso do conjunto para o Lafayette Park de Mies van der Rohe e Ludwig Hilberseimer (Detroit, 1955-63) em que os arquitetos multiplicam seus prismas precisos em diversas condições, criando conjuntos de casas unifamiliares, multifamiliares e torres altas

e isoladas, equacionando núcleos de vizinhança reconhecíveis (embora dentro de um parque). Ou ainda o projeto de Josep Lluís Sert (1964) para o conjunto estudantil de Harvard, o *Peabody Terrace*. Esse é um exemplo implantado numa situação urbana mais consolidada, embora em um trecho vasto na beira do rio Charles em Cambridge, Massachusetts. A situação, típica ocupação rarefeita de campus universitário, estabelece por princípio a separação entre vias de tráfego mais intenso e amplas áreas de circulação pedonal. Os edifícios propostos desenham três conjuntos com alguma autonomia, alcançando um reconhecimento mais ou menos evidente de quarteirão. Peças de sete pavimentos, de implantação laminar, são interceptadas por torres de 22 pavimentos -todas ocupadas por habitação estudantil- que se organizam de modo a formar praças (no trecho de ocupação mais densa) e jardins (junto ao rio). A diversidade das peças propostas é capaz de desenhar particularmente cada um dos espaços coletivos: a praça central, típica das teorias de coração da cidade de Sert, se define pelos três conjuntos criados, e é ar-

rematada por uma torre alta que crava a exceção à regra de organização. Junto ao trecho com caráter mais urbano (no qual estão as vias de acesso principal) se alinham quatro blocos para conformar o mais claro quarteirão: duas peças com sete pavimentos, uma torre alta de 22 pavimentos (no ângulo da praça central), e um bloco de estacionamento que, mesmo todo fechado, tem a função de arrematar o conjunto e garantir a criação do vazio quadrado no miolo desse quase quarteirão.

Edifícios a redents

Os edifícios a redents são outra tipologia recorrente das primeiras décadas Modernas. São, em essência, consequência da grande virtude da opção pela construção de edifícios em lâmina: a possibilidade de extensão do comprimento mantendo-se a mesma lógica construtiva indefinidamente. O escalonamento proposto nesses casos mantém a uniformidade das unidades habitacionais e permite a definição de recintos externos que sugerem uma apropriação coletiva do espaço livre.

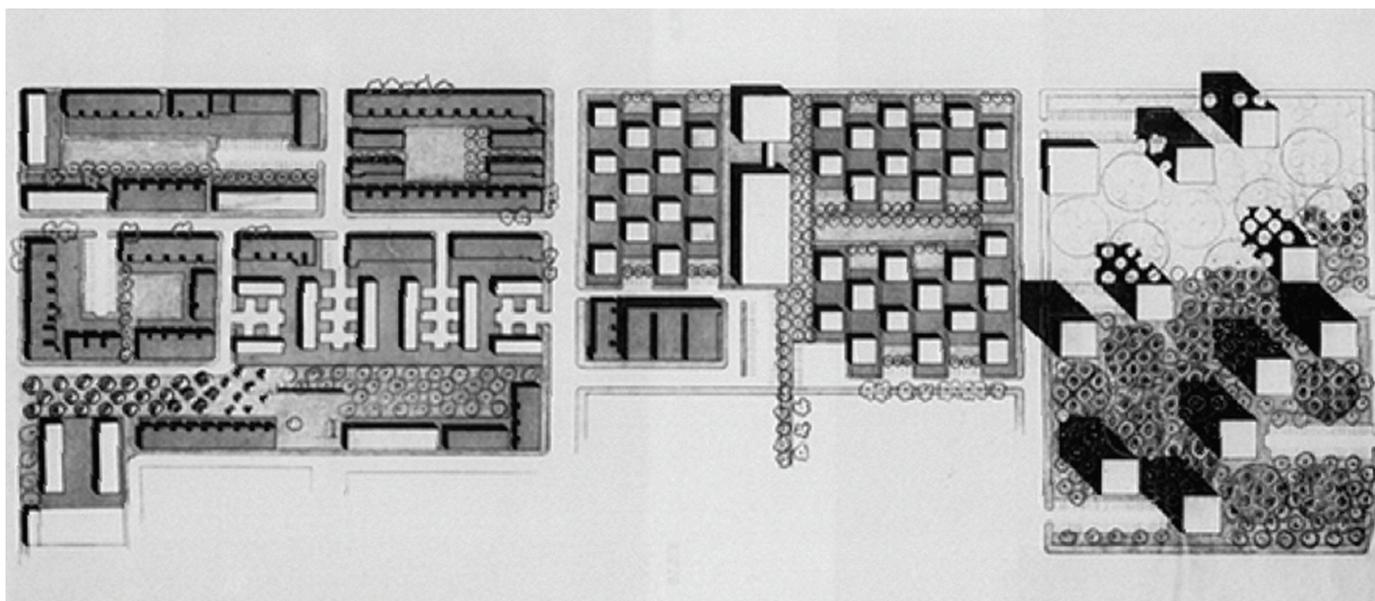


FIGURA 18
Mill Creek (Filadélfia, 1952-62) Louis Kahn.

A solução aparece em diversos estudos de Le Corbusier a partir da *Ville Radieuse* (1930), e faz parte do discurso de enfrentamento da “tirania da rua”, já que os volumes resultantes subvertem o suporte proposto pelas vias e propõem um novo tecido volumétrico acima da cota do solo.

O que fica evidente nesse projeto e em outros que o sucederam – como a Casa Bloc (Barcelona, 1934-36 (Josep Lluís Sert, Joan B. Subirana, Josep Torres Clavé) ou mesmo o Conjunto Residencial Miguel Alemán (México D.F., 1947-49, Mario Pani) – é que o rigor compositivo da implantação cria pátios em escala muito similar às criadas pelas implantações mais vinculadas ao desenho do quarteirão. O enfrentamento retórico nesses casos é muito mais dirigido à rua como elemento ordenador da disposição dos edifícios do que à noção de agrupamento construída por um quarteirão. Nota-se, entretanto, que apenas as proposições de Le Corbusier enfrentam diretamente as imposições das ruas, lançando os blocos por sobre elas, estabelecendo uma nova camada de organização do espaço. A desvinculação de edifício e sistema viário estava na matriz de suas propostas, como se observa cla-

ramente na proposta do *Ilôt Insalubre n° 6* ou na *Jeu Ville Radieuse*, projetos sem lugar de 1938.

Diferentemente das tipologias que isolam peças num vasto e indefinido espaço livre (torres no parque, unidades autônomas), os edifícios implantados *a redent* retomam a configuração de superfície de transição entre espaços públicos e privados (as fachadas) ainda que apenas em duas ou três frentes da quadra.

Esse tipo de solução de implantação é, ainda hoje, experimentado em projetos de grandes conjuntos. Sua principal virtude é estabelecer uma nova ordem de reconhecimento do espaço coletivo, seja ele aberto diretamente à rua ou recluso em um recinto criado pela volumetria criada pelo bloco contínuo. Por outro lado, a implantação do bloco (ou de parte dele) junto à rua, refaz o alinhamento perimetral (ainda que parcial) da quadra, e recria a relação tradicional do pedestre com o edifício.

Trata-se de uma tipologia com papel intermediário entre o desenho de quadra encerrado na matriz tradicional e o desejo moderno de liberação de grandes parcelas de solo ao uso público, libertas da “tirania da rua”.

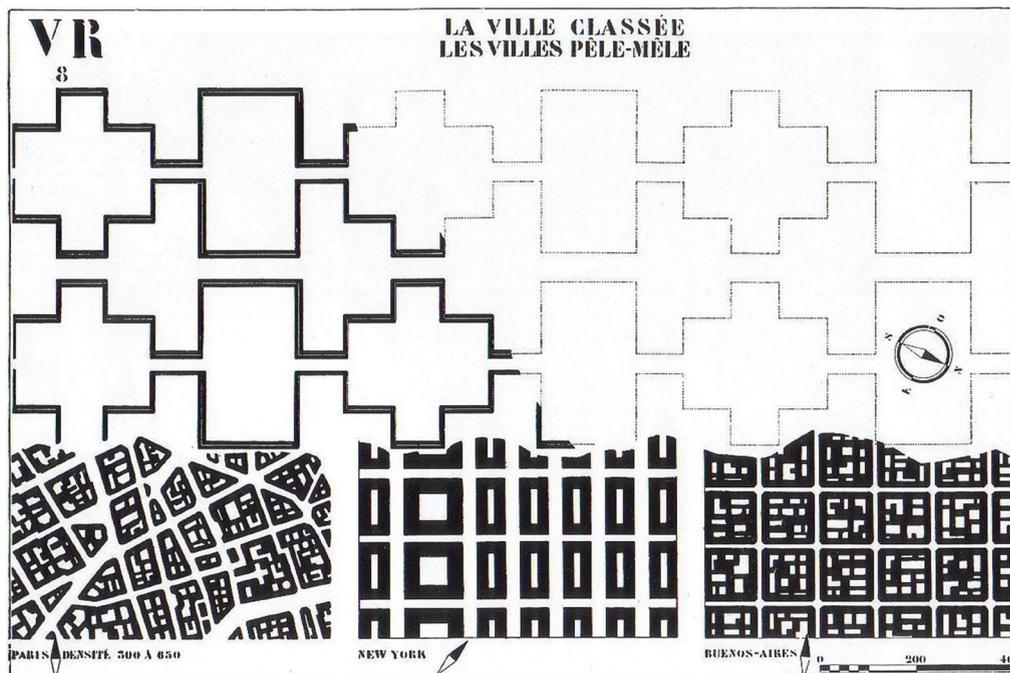


FIGURA 19
Ville Radieuse (1930)
Le Corbusier.

Placa e torre

A tipologia placa de embasamento e torre consolidou-se como um esquema clássico da arquitetura Moderna. Há duas razões para tanto. A primeira é a notável distinção entre funções que o esquema permite, gerando uma separação diagramática entre funções no conjunto: térreo comercial e torres de habitação ou de escritórios. A segunda é a condição de resposta ao funcionamento da cidade que um embasamento (geralmente comercial) proporciona; um térreo mais ativo interessa particularmente em situações urbanas consolidadas, em que o edifício enfrenta a concorrência de seus vizinhos equipados na construção da vida cotidiana da cidade.

Embora esse modelo tenha sido replicado em situações mais periféricas e mesmo em condições viárias de alto tráfego, ele teve resultados mais bem-sucedidos em regiões centrais das cidades, em que a dinâmica de pedestres é maior. É o caso do Conjunto Nacional (David Libeskind, 1954-58) que inaugurou a verticalização da Avenida Paulista, em São Paulo, oferecendo-se como protótipo de substituição dos antigos casarões. A placa comercial tem uma ocupação múltipla e abre-se como extensão franca e evidente da calçada, e estabelece um gabarito que desenha a caixa da avenida no quarteirão que ocupa; a torre agrupa programas diversos (hotel, habitação e escritórios) e está recuada, levando a verticalização para longe do olhar imediato do pedestre, evitando o sombreamento dramático das calçadas.

O Edifício Plaza de Armas (Emilio Duhart, Sergio Larraín, Jaime Sanfuentes, Osvaldo Larrain), erguido no centro de Santiago (1952-58) repete a estratégia em menor escala: não ocupa a quadra inteira. A implantação na esquina, no entanto, é capaz de organizar uma altura única nas duas ruas para que faz frente, determinando o alinhamento com os edifícios vizinhos – em grande parte exemplares históricos da formação da cidade. Esse embasamento desenha a altura compartilhada entre os diversos tempos da construção da cidade:

de: edifícios coloniais como a Catedral, ecléticos do século XIX e finalmente o novo conjunto da década de 1950. A torre, elemento isolado de verticalidade, se afasta desse conflito (apaziguado pelo embasamento) e se desenvolve com autonomia, alheia à escala do pedestre. Leituras semelhantes podem ser feitas em relação aos edifícios da SAS Royal Hotel em Copenhague (Arne Jacobsen, 1956-61) e da *Lever House* em Nova Iorque (SOM / Gordon Bunshaft, 1952).

Essa partição exposta pela solução embasamento torre serviu também às experimentações utópicas (ou distópicas) da Cidade Vertical de Ludwig Hilberseimer (Hochhausstadt, 1924), em que a dualidade pedestre e edifício ganha um terceiro plano, completamente isolado para o fluxo de pedestres. Se nos projetos de Libeskind, Jacobsen e Bunshaft o volume mais próximo do chão procurava abrigar uma escala mais compatível com o ser humano, a tentativa de Hilberseimer usa o artifício como mecanismo de separação de fluxos (POMMER; SPAETH; HARRINGTON, 1988). O olhar atento revela, entretanto, um desejo de delimitação de um segundo embasamento (esse mais claramente vinculado ao pedestre) na cota da calçada superior, retomando a estratégia descrita aos outros projetos: a operação é feita duas vezes; a primeira isola os conjuntos horizontais (5 pavimentos) que constroem o corredor dos carros e o segundo (também horizontal) delimita a frente pública dos edifícios junto ao passeio de pedestres e serve de berço às torres que se erguem isoladas por mais 14 pavimentos.

A associação embasamento torre é, talvez, a materialização mais consistente da arquitetura moderna em suportes anteriores à sua concepção, ou seja, em cidades de matriz tradicional em que a quadra representa uma unidade a ser considerada. Recria a condição de proximidade e regularidade da interface do edifício com a rua (assim como nas cidades de ocupação perimetral da quadra), configurando a rua corredor, ao mesmo tempo em que libera a implantação dos blocos verticalizados a atender às particularidades de vista, orientação ou forma.

Rem Koolhaas em seu manifesto *Nova Iorque Delirante* (KOOLHAAS, 2008) apresenta uma interpretação gráfica dessa condição como elogio à repetição de um elemento formal (a quadra) que pode conter uma individualidade própria e que garante, assim, a diversidade explosiva de uma metrópole. Em *A cidade do globo cativo*, toda a riqueza da cidade se condensa em quarteirões repetidos, que apesar de matricialmente idênticos, abrigam torres das mais distintas formas. O discurso atribui às cotas mais baixas da cidade a função urbana da repetição, da constância gerada pela malha ortogonal (de Manhattan), e aos elementos altos e isolados do chão, e liberdade e o interesse gerado pela diferença.

A retícula – ou qualquer outra subdivisão do território metropolitano em unidades de incremento máximo de controle – descreve um arquipélago de “cidades dentro de cidades”. Quanto mais cada “ilha” cele-

bra valores diferentes, tanto mais se reforça a unidade do arquipélago como sistema. Como a ‘mudança’ está contida nas ‘ilhas’ constituintes, tal sistema nunca precisará ser revisto.

No arquipélago metropolitano, cada arranha-céu – na ausência de uma história real – desenvolve seu próprio “folclore” instantâneo. Pela dupla desconexão da lobotomia e da cisma – ao separar a arquitetura exterior do interior, e ao desenvolver esta última em pequenas parcelas autônomas –, tais estruturas podem dedicar seu exterior apenas ao formalismo e seu interior apenas ao funcionalismo.

Dessa maneira, não só resolvem definitivamente o conflito entre forma e função, como também criam uma cidade onde monólitos permanentes celebram a instabilidade metropolitana. (KOOLHAAS, 2008, p. 332)

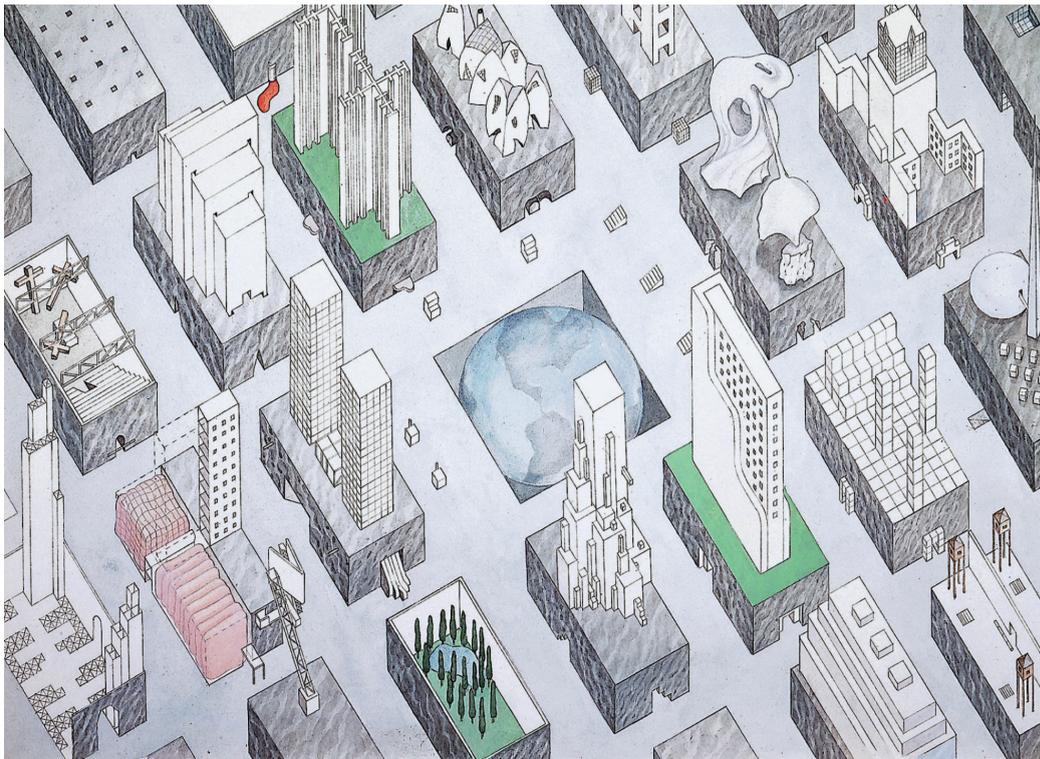


FIGURA 20
Cidade do globo
cativo (2008).
Rem Koolhaas.

Ocupação total da quadra com térreo de uso coletivo

Essa é uma tipologia que oferece uma interpretação radical do quarteirão, tomando-o como unidade de projeto literal. Os dois exemplos apresentados são reversos de uma mesma estratégia: considerar o lote como referência a ser ocupado integralmente. A primeira versão realiza uma extrusão da geometria do lote, criando uma placa (solta do solo) ocupada integralmente, com ocupação organizada por múltiplos pátios que esvaziam pontualmente a placa. É o caso do projeto do conjunto residencial EDA, de Ryue Nishizawa (Tóquio, 2006) ou do *Auditorium Forum*, de Herzog e de Meuron (Barcelona, 2004). A segunda versão inverte a situação, ao implantar uma série de blocos autônomos (e de pequena volumetria),

muito próximos uns dos outros, liberando a passagem entre eles. O território da quadra não é mais um vazio genérico (jardim), mas pequenas massas não construídas colocadas em tensão pela presença dos múltiplos blocos construídos; o conjunto da quadra é claramente reconhecível.

Associações de lotes e a lógica do quarteirão

Este item reúne projetos organizados a partir de lógicas indicadas pelas circunstâncias de seu entorno. O quarteirão, considerado como unidade construtiva, informa às novas edificações as regras implícitas que o definem enquanto conjunto. Compreender essas regras (que não são necessariamente normas urbanísticas oficiais) e responder à condição particular de um sítio em que a mor-



FIGURA 21
Apartamentos EDA
(Tóquio, 2006)
Ryue Nishizawa.

fologia do quarteirão tem um papel central são os desafios enfrentados.

Esse conjunto de exemplos apresenta a condição de cidades cuja ocupação é estruturada sobre a lógica tradicional, com quarteirões formalmente estabelecidos e edifícios rigorosamente vinculados a eles (embora com exigências normativas de gabaritos e alinhamentos)¹⁵. A noção apresentada de quarteirão enquanto tipo edificado, nos moldes da teoria de Rossi (1998) e Aymonino (1984), encontra materialização aqui. O edifício proposto se adequa à mesma lógica respeitada por seus vizinhos, e não é – como nos casos descritos pelas categorias anteriores- o único responsável pela configuração da noção de quarteirão.

Algumas operações projetuais se repetem: ocupar os vazios entre edifícios construídos sem recuos

laterais (empenas) com novas construções, seja diretamente conectado à preexistência e dando sequência à frente construída da rua – como é o caso do Conjunto residencial da *Rue des Suisses* (Paris, 1999-2000), de Herzog e de Meuron –, seja criando um objeto de intermediação entre o novo e o existente – como faz Renzo Piano no projeto de ampliação da Biblioteca Morgan (Nova Iorque, 2001-2006). A atenção particular à condição do conjunto e às especificidades dos vizinhos imediatos é maior do que um simples atendimento às exigências da regulamentação urbanística; tome-se como exemplo os ajustes geométricos feitos por Herzog e de Meuron (*Rue des Suisses*) ou por Eduardo Souto de Moura (Porto, 1992) na implantação dos edifícios, de modo a alcançar o alinhamento com os dois vizinhos existentes.

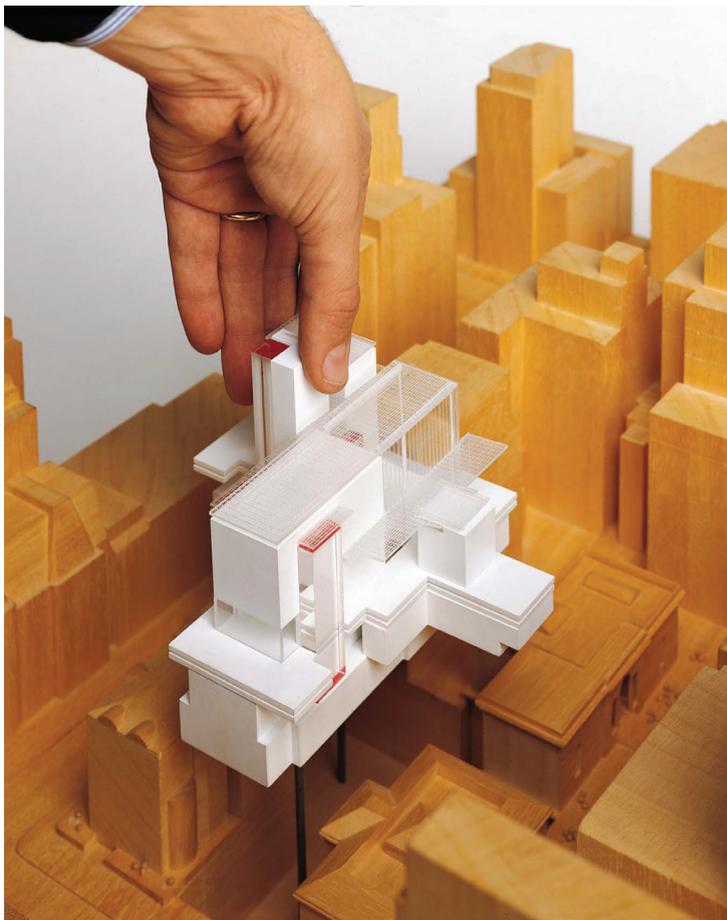


FIGURA 22
Ampliação Biblioteca Morgan
(Nova Iorque, 2001-2006). Renzo Piano
e Beyer Blinder Belle LLP.

A liberação de um pátio vazio no interior da quadra é recorrente, enquanto desdobramento das necessidades programáticas e da configuração geométrica dos lotes disponíveis; o caminho contrário (a ocupação desse vazio) também aparece como estratégia que não invalida a lógica inicial. Os dois projetos de Renzo Piano reunidos aqui são um contraponto necessário. Enquanto na ampliação da Biblioteca Morgan o vazio criado no interior da quadra é um esforço elaborado para incluir no conjunto a dimensão necessária para um auditório (enterrado, nesse caso), além de alguns pequenos pátios de iluminação, o conjunto residencial da *Rue de Meaux* (Paris, 1987-1991) parte da definição de uma praça arborizada no centro da quadra, para a qual se voltam todos os edifícios novos implantados no lote. Nos dois casos, no entanto, o enfrentamento da quadra guarda a premissa de reconstruir a frente pública com a rua, acompanhando a regra geral de alinhamentos e gabaritos. Assim como Souto de Moura e Herzog e de Meuron, a preocupação com as construções vizinhas existentes se materializa na sutileza das soluções de arremate: o projeto de Nova Iorque estabelece dois volumes novos, recuados do corpo principal como intermediação com as construções existentes; em Paris, Piano segue o alinhamento estabelecido e cria, pontualmente, frestas na regra de modo a anunciar com vigor o acesso ao miolo público da quadra.

Há casos em que o vazio liberado é reocupado com edifícios que, por essa condição de implantação, se desenvolvem como elementos autônomos da lógica da quadra. Criar um espaço de exceção à regra é uma estratégia que se nota no projeto na cidade de Herzog e de Meuron – que implanta um bloco de habitação de três pavimentos, distinto dos blocos homogêneos (6 pavimentos) que completam as frentes das ruas, além de duas casas unifamiliares no vazio central da quadra – e no projeto de Carlos Ferrater (Barcelona, 2001-2005) que contrapõe aos edifícios residenciais (que se adequam às normas formais da quadra de Cerdà) um bloco isolado de Serviço Sociais no pátio do quarteirão.

Complementação do quarteirão

Este esquema é quase uma variante do anterior, restrito às ocupações de lotes de esquina. Nesses casos, a opção por respeitar ou não a lógica de ocupação da quadra é dramática, pois impacta em duas frentes consolidadas. Os projetos aqui reunidos seguem, claro, a guia do existente, completando o desenho da quadra. É o caso do projeto do edifício habitacional *Bonjour Tristesse*, de Álvaro Siza (Berlim, 1984), em que a condição especial da esquina (ou gaveto, como preferem os portugueses) é reafirmada pela elevação em curva da platibanda, como uma exceção que expõe a clareza da regra ditada pelo quarteirão; lógica semelhante orienta o desenho da lâmina que se torna o edifício (ainda que contida entre dois vizinho), pois uma curva escava a volumetria do edifício alterando a forma esperada para tal solução (do edifício erguido no limite do lote, com forma resultante da linha paralela a ele). Outro exemplo notável é o edifício *El Pilar*, de Luis García Pardo, (Montevideu, 1957) que enfrenta a esquina de um quarteirão irregular. O alinhamento das duas ruas que desenham o lote específico orienta duas faces do edifício que se interceptam, criando um volume que é o desdobramento explícito daquela condição¹⁶.

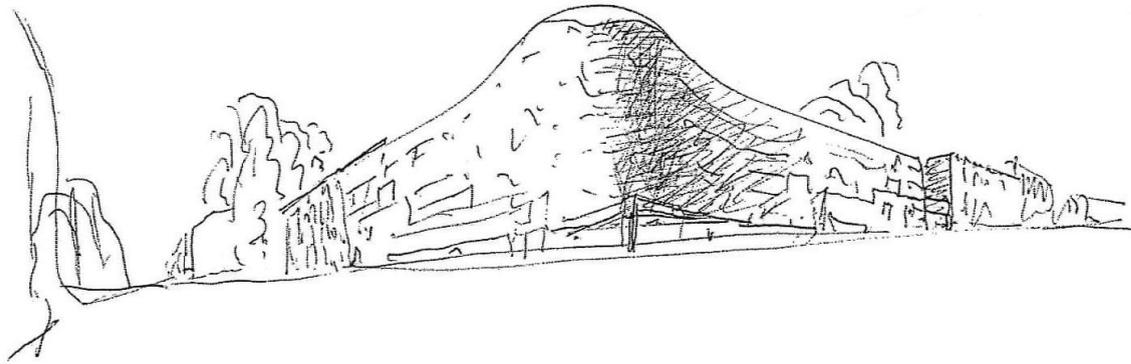


FIGURA 23
Wohnhaus Schlesisches Tor
(Bonjour Tristesse) (Berlin, 1984) Álvaro Siza.

Blocos alinhados de baixa altura: Zeilenbau¹⁷

Nos anos iniciais do CIAM, Ernst May, o arquiteto responsável pela cidade de Frankfurt-am-Main, Le Corbusier e outros membros desenvolveram uma aproximação que se tornaria a base para o futuro do urbanismo de escala metropolitana. Baseados nas ideias da Cidade Jardim, apegou-se ao conceito de que a cidade moderna industrial deveria ser desenhada para melhorar as condições de vida da maioria da população, melhorar a eficiência econômica por meio de avanços no sistema de transporte e proteger o meio ambiente enquanto lugar para a recreação de massa¹⁸. (MUMFORD, 2009, p. 3)

A nova condição econômica, as recentes relações de trabalho e, sobretudo, a movimentação geopolítica causada pela Primeira Guerra tornaram obrigatórias as discussões sobre uma nova cidade na Europa central. Os primeiros CIAMS foram, nesse contexto, subsidiários declarados das experiências urbanísticas soviéticas e moldaram a defesa de um urbanismo de massas rigorosamente técnico e eficiente. O clima de reconstrução da Europa era contagiante e, associado aos recentes e notáveis avanços das tecnologias de construção,

sugeriu um horizonte de vastos reassentamentos urbanos. A urgência exigia, portanto, atenção à eficiência, à repetição, à standardização de componentes e, como consequência, dos edifícios.

As investigações sobre o *Existenzminimum* e a posição de comando nos setores de urbanismo da Frankfurt de seu principal divulgador, Ernst May, o tornaram o centro das atenções durante os últimos anos da década de 1920, atraindo em 1929, a realização do Ciam 2 para sua cidade. A cidade foi palco, sob a gerência de um arquiteto, da concretização do ideal da social-democracia alemã em termos de reforma urbana: a constituição de bairros (sob patrocínio estatal) em que as condições de vida se repartiam da forma mais equilibrada por toda sua população trabalhadora.

Reproduzindo a lógica de Ebenezer Howard ou de Patrick Geddes, os novos núcleos urbanos (*Siedlungs*) foram desenhados incorporando vastas áreas verdes – públicas – entre os blocos residenciais. Estes últimos, por sua vez, são a materialização otimizada dos espaços mínimos, celebrizados pelos estudos da Cozinha de Frankfurt, e concretizados por uma lógica de racionalização de componentes e processos construtivos. Era a realização das novas cidades do trabalho, compatíveis com a nova dinâmica econômica e com as demandas do bem-estar social.

Não apenas está prevista a reintegração da comunidade de quarteirão na natureza pela construção de edifícios populares e não para certos privilegiados— contrapondo-se ao modelo de desenvolvimento americano — como é negada a prática oitocentista da renovação contínua das estruturas urbanas existentes por fins especulativos. Frankfurt, portanto, contra a Paris de Haussmann a segregated city norte-americana. A arquitetura parece aqui ter conseguido unir a utopia de vanguarda (o mundo novo) e a prática realista de uma gestão democrática¹⁹. (TAFURI; DALCO, 1992, p. 153)

Os *Siedlungs* ergueram-se como núcleos mono-funcionais, ordenados como manifesto contra a desordem da cidade capitalista liberal. As unidades habitacionais se uniformizaram, e foram repetidas linearmente com o objetivo de criar a mais equilibrada condição de implantação. A lâmina se consolida como referência, já que é o resultado da replicação do módulo original mantido sempre na mesma condição de vista e orientação solar; o afastamento entre os blocos também passa a ser calculado de forma a estabelecer relações equivalentes entre os volumes e replicar a mesma condição de espaço público ao longo dos conjuntos. São, possivelmente, um dos pontos mais altos (e radicais) alcançados pelo funcionalismo na busca de uma cidade para o homem ideal, num contexto social democrata de ampliação do atendimento público às demandas por moradia.²⁰

FIGURA 24
Dammerstock (Karlsruhe, 1928)
Walter Gropius e Alexander Klein.

May foi convidado a colaborar com o *Plano dos Cinco Anos para a Grande Moscou*, desenvolvido pelo governo central soviético, que tinha como objetivo construir habitação de baixo custo para dois milhões de habitantes nos arredores da capital. Associado ao arquiteto Gustav Hassenpflug, May coordenou uma equipe de arquitetos russos e de outros países europeus, devolvendo ao campo original suas ideias de construção de uma cidade horizontal e igualitária no mais estrito senso (*Sotsgorods*).

Sua mais significativa contribuição de May foi o projeto para Magnitogorsk, uma colossal cidade de 150 MIL habitantes reunidos por um complexo industrial. A capacidade técnica de construir uma cidade daquela magnitude, àquela altura, passava necessariamente pela lógica de racionalização e industrialização dos processos construtivos.

Tanto os *Siedlungs* alemães como as *Sotsgorods* russas restringem à eficiência os padrões de concepção do urbanismo e concentram-se, sobretudo, na racionalização construtiva do edifício. Tafuri e DalCo (1992) apontam uma contradição na origem



do processo: a harmonia prevista pelas propostas da Cidade Jardim – entre cidade e natureza, entre os homens – estava condicionada à situação periférica da própria cidade, e, principalmente, a suas dimensões controladas. “Mas o equilíbrio sonhado por Howard, [...] Geddes, ou mesmo por May, não pertence à grande cidade, lugar, por definição, do desequilíbrio permanente e do conflito”²¹ (TAFURI; DALCO, 1992, p. 154).

Edifício como unidade urbana

Este é o primeiro padrão tipológico que desconstrói em definitivo a noção de quarteirão, atingindo seu ápice em duas configurações distintas. Trata-se da condensação em um núcleo das diversas utilidades urbanas, como uma reprodução de setores da cidade em um mesmo edifício ou conjunto de edifícios. O mais emblemático exemplo é, sem dúvida, a Unidade de Habitação (Marselha, 1947-52). Le Corbusier avança, nesse projeto, sobre a matriz do tecido urbano que recebe o edifício, implantando um bloco totalmente alheio à cidade sob ele. Sua crítica deliberada é justamente à imposição que a cidade existente faz aos edifícios, condicionando-os a condições de vistas e orientação solar nem sempre favoráveis, além de demandar uma vasta porção de território para a implantação de um número de unidades que se pode concentrar num único bloco compacto. Os croquis comparativos entre o projeto da Unidade de Habitação e a cidade tradicional explicitam essas intenções, e ainda reafirmam o rechaço à noção de solo privado da cidade, sugerindo a total liberdade de trânsito na cidade-parque que se anunciava.

O projeto é um desdobramento declarado das experiências soviéticas dos anos 20, como a Casa Comum de M. Batch e V. Vladimirov (Moscou, 1929) e principalmente o edifício Narkomfin de M. Ginzburg e I. Milinis (Moscou, 1928). Esses dois exemplos, apesar de concentrarem programas complementares à habitação, não tinham, como pressuposto, o enfrentamento ao desenho tradicional da cidade, como fica evidente na proposta de Le Corbusier.

Exemplos posteriores, no entanto, desenvolvem essa ideia de edifício-cidade. Concentrando programas, projetos como o Conjunto do Pedregulho de Eduardo Reidy (Rio de Janeiro, 1946) ou o Conjunto *Golden Lane* de Alison e Peter Smithson (Londres, 1952) exploram as possibilidades de implantação de uma lâmina em sua maior virtude: a continuidade longitudinal. Essa operação é desvinculada de uma lógica urbana relacionada ao traçado da cidade, e atende, ao contrário, exigências particulares do projeto: a topografia, no caso carioca, e a criação de espaços de encontro e articulação dos fluxos dos usuários no projeto londrino.

Vale ainda uma menção atenta ao projeto do trio Georges Candilis, Alexis Josic e Shadrach Woods (1976), vencedor do concurso para a cidade de Toulouse le Mirail, em 1961. Participantes das reuniões revisionistas do Ciam e, particularmente do grupo Team X, os arquitetos desenvolveram uma crítica de certa forma simultânea ao isolamento da Unidade de Habitação e à repetição estéril das experiências funcionalistas, apresentando um desenho de enorme complexidade formal (e funcional) que, ainda assim, negou a existência do quarteirão (e da rua corredor) em suas conformações tradicionais.

A partir da separação rigorosa das circulações de veículos, o conjunto de três setores da proposta da nova cidade (ou ampliação da cidade de Toulouse) é organizado uma estrutura cervical que reúne uma série de edifícios de maior altura (os maiores da cidade) que concentra as maiores densidades habitacionais; seu térreo – elevado do nível do solo – é ocupado pelo comércio corriqueiro e acompanhado por um sistema de circulação pedonal que cruza toda a extensão longitudinal da cidade. Articulado a esse sistema, organizam-se os programas complementares (escolas, creches, unidades de saúde, conjuntos de escritórios, teatros) como unidades mais ou menos aproximadas da circulação de pedestres (e de veículos, organizada numa linha paralela ao eixo central). Outras duas tipologias habitacionais desenham núcleos

de menor densidade, mais resguardados da centralidade pedonal; um conjunto de edifícios de quatro pavimentos e um conjunto de casas térreas organizadas por pátios privativos.

A engenhosidade de todo sistema é notável, sobretudo pois apresenta alternativas precisamente calculadas para a superação das duas grandes questões urbanas levantadas até aquele momento: a crítica à desorganização e aleatoriedade insalubre das ocupações pré-industriais e a crítica à sua resposta mais radical, com as experiências homogeneizadoras do funcionalismo alemão.

Diferentemente de outras hipóteses de formações urbanas modernas (especialmente Brasília e Chandigarh, como veremos mais adiante), Toulouse le Mirail apresenta a mais consistente alternativa à organização dos edifícios em um conjunto que conforme ou ao menos insinue a forma de um

quarteirão; não há referência alguma à quadra, à superquadra ou mesmo a núcleos de vizinhança que se reconheçam como um conjunto geométrico. A distribuição dos edifícios segue uma lógica linear desenvolvida ao longo de uma geometria variável e complexa, ainda que setorizada conforme as instruções Modernas originais.

Torres no parque

A tipologia de torres no parque é o desdobramento natural dos edifícios-cidades autônomos (Unidades de Habitação), e incorporam, em muitos dos casos, a intenção de concentrar programas diversos. A implantação da Unidade de Marselha manteve o edifício alheio à ordem do traçado da cidade original, mas a imagem de parque contínuo no térreo (esboçada pelo croqui de Corbusier) resulta, por fim, restrita à área do lote; as torres no

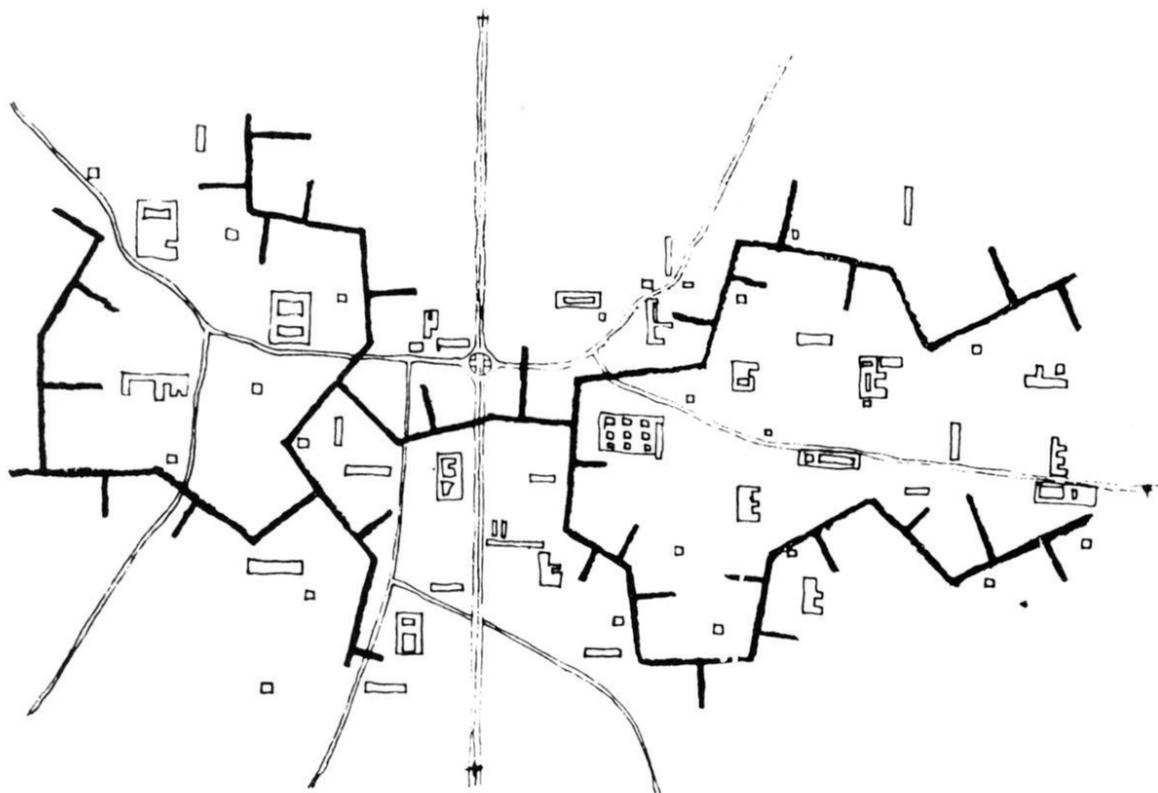


FIGURA 25
Golden Lane (Londres, 1952) Alison e Peter Smithson.

parque, por outro lado, ampliam o alcance desse tipo de operação e, conseqüentemente, ampliam a área da cidade impactada por um desenho sem qualquer relação com a ordem do quarteirão ou da rua corredor.

Esse conceito pautou inúmeros exercícios críticos da cidade Moderna, como alternativa de ocupação de alta densidade populacional e baixa densidade construtiva. É, portanto, uma chave necessária à equação de ampliação das áreas livres e solução das demandas habitacionais crescentes²².

A interpretação parcial desse conceito, isto é, a aplicação em situações de menor escala em que não se tenha a possibilidade de enfrentamento da cidade em sua totalidade, gerou experiências também radicais em sua relação com o solo urbano. A noção de cidade-parque foi replicada largamente, reproduzindo-se em versões restritas (parques urbanos, ampliações de bairros, conjuntos habitacionais) a ideia de solo urbano público e liberado, sobre o qual são implantados edifícios isolados que resolvem a transição para seu ambiente privado nos pavimentos soltos do chão.

Um dos dogmas menos admitidos, embora mais visível, da arquitetura moderna: a proposição de que todo o espaço exterior deva ser de propriedade pública e acessível para todo mundo, e apesar de não haver dúvidas de que esta tenha sido a ideia central, ativa e controvertida há muito tempo, em um clichê burocrático, ainda observamos que, entre o repertório das ideias possíveis, sua desenfreada importância é certamente curiosa²³.
(ROWE, KOETTER, 1983, p. 68)

O ponto levantado por Rowe e Koetter é crucial: a propriedade particular da terra representa um obstáculo para os melhores resultados da equação desse modelo tipológico. Parques devem ser, em essência, espaços públicos.

É curiosa, portanto, a interpretação feita no Brasil – em diversos exemplos – dessa matriz de ocupação. Apoiado por uma legislação de cunho modernista a partir dos anos 1970 (ver CAPÍTULO 3), arquitetos se viram obrigados a multiplicar edifícios isolados

em seus lotes, sob a justificativa de melhorias das condições de iluminação e ventilação. Em grandes conjuntos a possibilidade de reproduzir o esquema das torres no parque estava, indiretamente, prevista pela legislação. O detalhe fundamental, entretanto, é justamente a propriedade da terra. Os parques criados são privados, condomínios murados e apartados do resto da cidade. Torres no parque privado. Não são muitos, por essa razão, os exemplos que exploram o modelo em suas maiores virtudes. O mais radical (em termos de dissolução da quadra) esquema de implantação de edifícios é também um dos mais raros. Exigem uma combinação de interesses públicos e privados num acordo de abertura de espaços à fruição pública ou uma ação estatal de grande monta financeira, incomum na segunda metade do século xx.

O projeto de Rino Levi e equipe apresentado ao concurso do Plano Piloto de Brasília (1957) é um exemplo (apesar de os edifícios serem unidades urbanas, como aquelas descritas no item anterior). A operação de concentrar as diversas funções da cidade em blocos isolados²⁴ reafirma a intenção de reduzir o contato dos edifícios com o solo, liberando-o enquanto parque público. O grande jardim público se realiza no térreo, estendendo-se por toda a dimensão da nova cidade, e seria capaz de

[...] integrar a cidade à horizontalidade do cerrado: nos superblocos, a integração dos encantos do campo com a natureza da vida cotidiana não seria constituída por contato, mas por visão – talvez a única maneira de estendê-la ao conjunto dos habitantes de uma cidade. (BRAGA, 2010, p. 212)

O modelo teórico havia sido experimentado antes, em menor escala, nas idealizações modernas iniciais, como o projeto para as St. Mark's-in-the-Bouwerie Towers, em Nova Iorque. Nesse projeto, apesar do limite do lote privado e da inserção urbana muito mais tímida, Frank Lloyd Wright explora a liberdade de implantação de edifícios isolados num terreno verde, tirando proveito das múltiplas faces de vista e iluminação que a torre permite.

Notas

¹ Rede de porta-objects, definição de Nuno Portas (1969).

² Bibliografia obrigatória em muitos cursos de urbanismo de São Paulo.

³ A ser tratado mais adiante. A visão inicial e, principalmente, as aplicações posteriores dos conceitos da Cidade Jardim previram a multiplicação das áreas livres verdes num contexto privado, como jardins particulares, recuos das edificações nos lotes. Já o urbanismo moderno entendeu a área verde como um direito coletivo e sempre deixou implícita a vocação pública prevista para essas áreas.

⁴ O projeto de Le Corbusier (1938) para o Ilôt Insalubre nº 6, por exemplo, parte do reconhecimento da desqualificação de um determinado quarteirão parisiense para propor uma reflexão sobre as novas dinâmicas urbanas apresentadas pela idade maquinista: o trem, o automóvel, a infraestrutura urbana.

⁵ Ver Capítulo 3.

⁶ Ver também Figueroa (2006)

⁷ Siedlung. Referência aos bairros habitacionais produzidos pelo órgão público de urbanismo da cidade de Frankfurt, chefiado por Ernst May entre os anos de 1925 e 1930.

⁸ Original em espanhol: “Yo creo que existe efectivamente una ‘unidad’ en las ciudades sudamericanas: la cuadra española. Unidad humana excelente para construcciones de pequeña altura hasta que llegara la velocidad mecánica. El automóvil necesita de un cruce escalonado y el agrupamiento de varias cuadras españolas puede llegar a constituir la unidad de circulación mecánica que le es apropiada. En consecuencia, sostengo que la cuadra debe subsistir por transparencia bajo las nuevas disposiciones urbanísticas. Como la cúpula y el capitel, como la medida musical, la cuadra española es una concepción esencialmente diferente del destino humano”.

⁹ “A quadra definiu a repartição do cheio e do vazio, a relação entre o edifício e a cidade. É preciso redefinir essas relações. E é esta indagação que me conduziu ao esquema de quadra aberta, o qual sintetiza, em uma única forma, esta dupla herança da 1ª e da 2ª Eras. A quadra aberta permite reinventar a rua: legível e ao mesmo tempo realçada por aberturas visuais e pela luz do sol. Os objetos continuam sempre autônomos, mas ligados entre eles por regras que impõem vazios e alinhamentos parciais. Formas individuais e formas coletivas coexistem. Um arquitetura moderna, isto é, uma arquitetura relativamente livre de convenção, de volumetria, de modenatura, pode desabrochar sem ser contida por um exercício de fachada imposto entre duas paredes contíguas” (PORTZAMPARC, 1997, p. 47). Ver também Guerra (2011).

¹⁰ Original em espanhol: “La única arquitectura científicamente válida es aquella que parte de comprender las leyes básicas de un propio desarrollo en un territorio dado. [...] Se trata [...] de reconocer las leyes esenciales de un fenómeno y saber cómo convertirlas en elementos útiles para la discusión de su desarrollo y/o transformación”.

¹¹ Ver Guerra (2011).

¹² Vale a distinção do modelo de torres no parque, a ser discutido mais adiante.

¹³ O Plano Urbanístico Básico (PUB) de 1968 e o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado (PDDI) de 1971 desenvolvidos/contratados pela administração municipal de São Paulo adotam estratégias parecidas para definir o desenvolvimento da cidade. Um sistema de avenidas de alta capacidade é desenhado de forma a estabelecer setores semiautônomos, organizados por uma centralidade comercial e zonas mistas ao redor delas. É dessa base que se estrutura a matriz do zoneamento da cidade aprovada em 1972, embora com desvios e alterações que se sobrepuseram à implantação efetiva das bases desenhadas pelo plano. Ver Capítulo 3.

¹⁴ “Disposição que apresenta a dupla vantagem de garantir a ordenação urbanística mesmo quando varie a densidade, categoria, padrão ou qualidade arquitetônica dos edifícios, e de oferecer aos moradores extensas faixas sombreadas para passeio e lazer, independentemente das áreas livres previstas no interior das próprias quadras” (COSTA, 1991, p. 28).

¹⁵ Esse conjunto talvez seja o que mais se aproxima enquanto modelo da condição da cidade de São Paulo, a ser enfrentada de maneira experimental no último capítulo deste livro.

¹⁶ Ver mais informações em Torres e Ferrés (2014).

¹⁷ Concretização maior da Nova Objetividade Alemã, o termo se refere aos blocos habitacionais, de pouca altura, que multiplicam as condições ideais de funcionalidade e orientação solar em unidades habitacionais mínimas e idênticas.

¹⁸ Original em inglês: “In these early years of CIAM, Ernst May, the city architect of Frankfurt-am-Main, Le Corbusier, and others members developed an approach that would become the basic of much later urbanism on a metropolitan scale. Rooted in earlier Garden City ideas, it was based on the concept that modern industrial cities should be designed to improve the living conditions of the majority of the population, to increase economic efficiency through transportation improvements, and to protect the natural environment as place for mass recreation”.

¹⁹ Original em italiano: “Non solo la reintegrazione delle singole comunità di quartiere nella natura è prevista – ribaltando i modelli di sviluppo americani – per l’edilizia popolare e non per i ceti privilegiati, ma viene anche negata la prassi ottocentesca del continuo rinnovo delle strutture urbane esistenti a fini speculativi. Francoforte, pertanto, contro la Parigi di Haussmann e contro la segregated city statunitense. L’architettura sembra qui aver realizzato la saldatura tra l’utopia dell’avanguardia (il mondo nuovo) e la realistica prassi di una gestione democratica”.

²⁰ Essa mesma lógica – pelo forte poder demagógico de seu discurso igualitário – contaminou experiências de desenvolvimento urbano em diversos países em tempos distintos. De maneira mais ou menos evidente, é possível anotar algum parentesco em obras como o conjunto Zezinho Magalhães Prado (Cecap), em Guarulhos (Vilanova Artigas, Paulo Mendes da Rocha e Fábio Pentead, 1967) – ainda que válida a ressalva sobre a intenção da criação das unidades de vizinhança ou freguesias – e mesmo na lógica recorrente das ações públicas de construção de habitação social ao longo de décadas em São Paulo (notadamente nos grandes conjuntos periféricos construídos pelas companhias da habitação municipal e estadual

²¹ Original em italiano: “Ma l’equilibrio sognato da Howard, [...] da Geddes, da May stesso, non appartiene alla grande città, luogo, per definizione, dello squilibrio permanente e del conflitto”.

²² Ver mais sobre densidade em Acioly e Davidson, (1998)

²³ Original em espanhol: “Uno de los dogmas menos admitidos, pero más visibles de la moderna arquitectura: la proposición de que todo el espacio exterior debe ser de propiedad pública y accesible para todo el mundo, y si bien no hay duda de que ésta fue la idea central, activa y convertida, desde hace mucho tiempo, en un cliché burocrático, todavía observamos que, entre el repertorio de las ideas posibles, la desenfadada importancia de aquélla es ciertamente muy curiosa”.

²⁴ Os superblocos do projeto de Rino Levi são ensaios explícitos de unidades de habitação autônoma e poderiam estar no item de catalogação anterior. Milton Braga afirma que “foram concebidos com um funcionamento análogo ao de uma malha urbana tradicional, com uma hierarquia de circulações e uma proporcional gradação de espaços de uso coletivo e particular” (BRAGA, 2010, p. 212)

Fontes das imagens

FIGURA 1 MAY (1930).

FIGURA 2 LE CORBUSIER (1967)

FIGURA 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 e 14 Esquema do autor

FIGURA 15 <https://hiddenarchitecture.net/spangen-quarter-housing>. Acesso em 05/08/2024

FIGURA 16 MUMFORD (2009)

FIGURA 17 <https://www.metalocus.es/en/news/restoring-mies-van-der-rohe-860-880-lake-shore-drive>. Acesso em 05/08/2024

FIGURA 18 https://www.philadelphiabuildings.org/pab/app/co_display_images.cfm/480049?IMAGE_GALLERY_SORTBY=projectname&IMAGE_GALLERY_PAGE=33. Acesso em 05/08/2024

FIGURA 19 <http://www.fondationlecorbusier.fr>

FIGURA 20 KOOLHAAS (2008)

FIGURA 21 <http://www.ryuenishizawa.com>

FIGURA 22 <http://www.rpbw.com>

FIGURA 23 http://images.adsttc.com/media/images/5372/90b6/co7a/8096/3400/0002/large_jpg/SKETCH.jpg?1400017066. Acesso em 16/01/2017.

FIGURA 24 MUMFORD (2008)

FIGURA 25 SMITHSON FAMILYCOLLECTION).<https://hollisarchives.lib.harvard.edu/>

CAPÍTULO 3
**Legislação e
quartelão**

Este capítulo propõe uma leitura panorâmica sobre a relação dos dispositivos legais e seus resultados morfológicos, com foco na superação das limitações do lote; como a legislação pôde influenciar na articulação entre edifícios, com objetivo de compor um conjunto urbanístico mais completo. A seção inicial deste capítulo examina a legislação paulistana ao longo do século xx, identificando os instrumentos que aproximaram ou afastaram a construção da cidade dessa direção. A seção final deste capítulo apontará experiências de outras cidades (Buenos Aires, Santiago e Paris) que nos poderão servir de exemplo para a reflexão.

1. Periodização da legislação urbanística em sp

Este capítulo foi organizado pela descrição do processo de desconstrução da noção de quarteirão como referência significativa na conformação morfológica da cidade de São Paulo ao longo do Século xx. Fenômeno que leva a cidade de uma ocupação baseada predominantemente na lógica de conjunto – tendo o preenchimento do quarteirão e a constituição de ruas corredor como obrigatoriedade – a outra, caracterizada por edifícios isolados nos lotes e desvinculados de seus vizinhos.

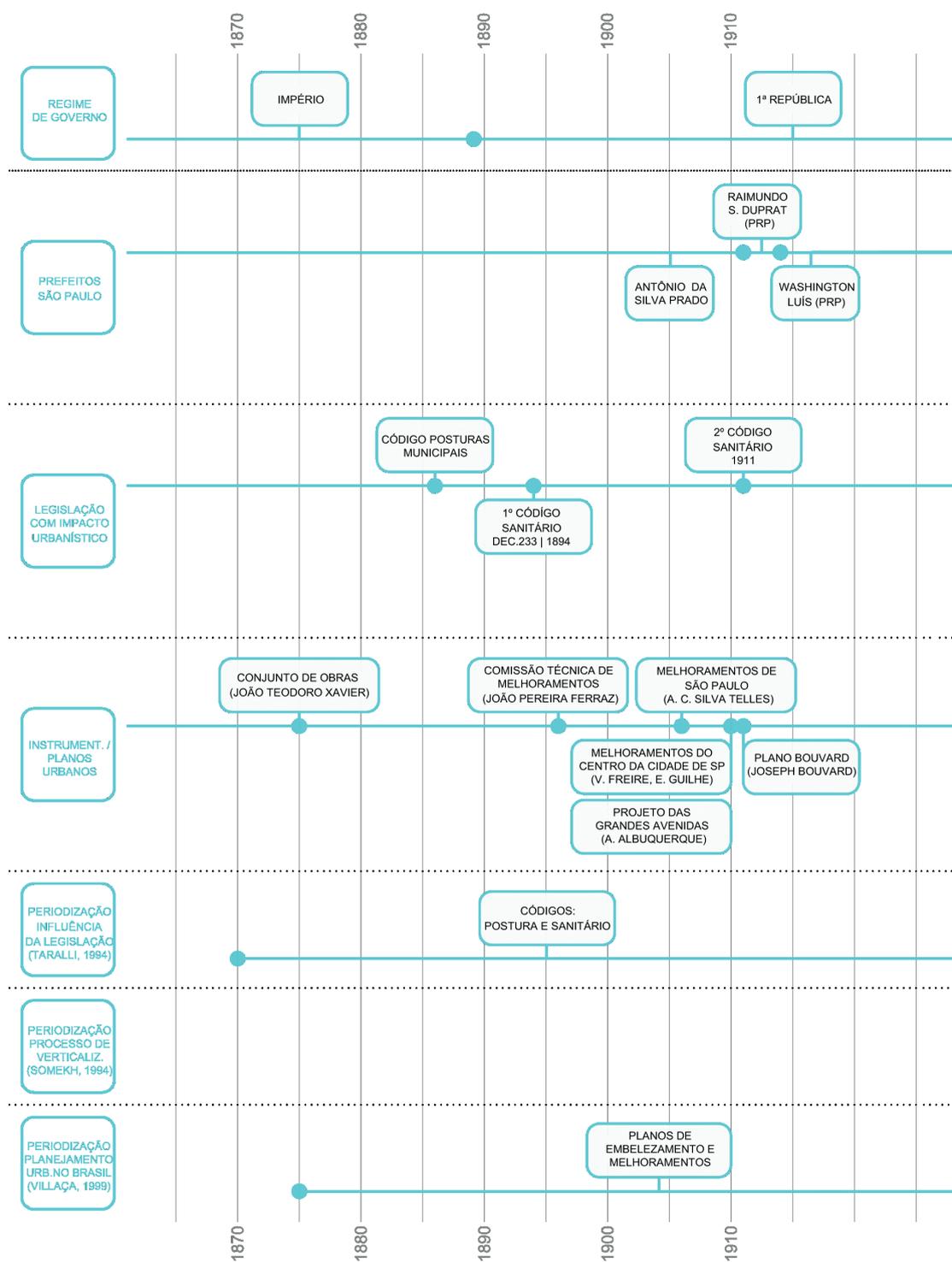
Essa transformação está relacionada com a evolução da lógica de regulamentação, que consolidou paulatinamente o zoneamento como ferramenta central de controle e ordenação urbana. Basicamente porque esse instrumento urbanístico vinculou ao lote as normas de uso e ocupação e, embora tenha uma abrangência setorial, construiu um entendimento das possibilidades de ocupação referenciadas na propriedade privada individual, muito mais do que em regras gerais do conjunto edificado.

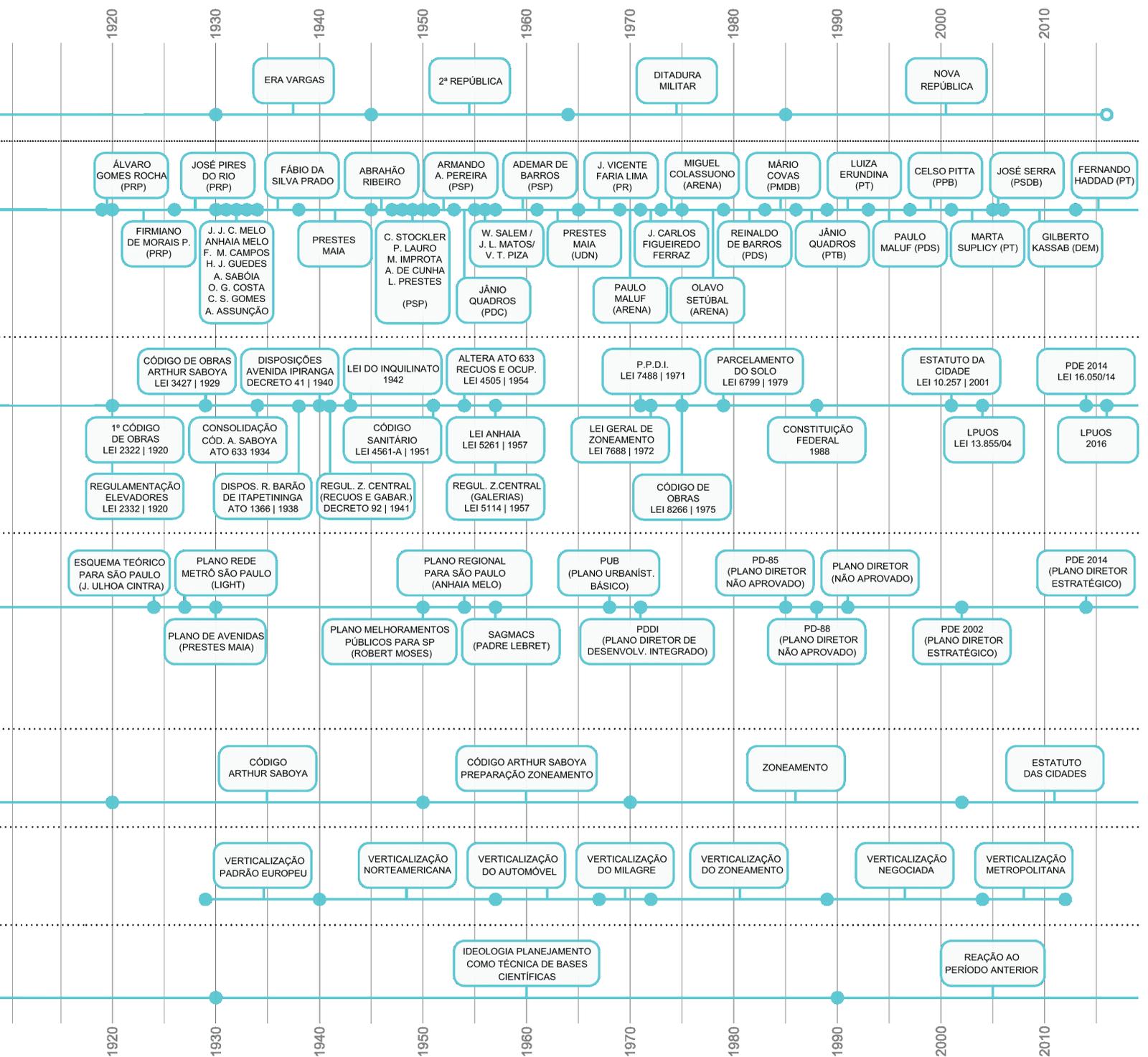
Em outras palavras, o que se viu em São Paulo foi a substituição do referencial urbanístico de matriz europeia, norteado por preocupações de composição estética acadêmica e oitocentista, por outro supostamente mais liberal, tributário das experiências norte-americanas, que estabelece responsabilidades individuais aos proprietários dentro da lógica do urbanismo moderno.

O processo de consolidação do zoneamento será, portanto, a chave de leitura deste capítulo, a partir das descrições feitas sobre seus antecedentes e sobre o contexto mais amplo do planejamento (FELDMAN, 2001; VILLAÇA, 1999), e de seus desdobramentos morfológicos na construção da cidade (WAKISAKA, 1990; TARALLI, 1993; ANTONUCCI, 2005; CAMPOS; SOMEKH, 2002; SOMEKH, 2014). A intenção é traçar um panorama abrangente dos períodos de influência das diversas correntes de pensamento urbanístico em São Paulo, e de seus desdobramentos legislativos, com aprofundamento nos períodos em que o impacto sobre o quarteirão – afirmando ou dissolvendo sua existência – seja mais presente. As periodizações apresentadas pelos autores citados servirão a este capítulo de referência importante para os devidos paralelos com os assuntos tangentes: as matrizes ideológicas da formulação dos planos (VILLAÇA, 1999), a particularidade dos conjuntos normativos (FELDMAN, 2001), as variações tipológicas derivadas das etapas legislativas (TARALLI, 1993) e a verticalização como indutor principal da transformação morfológica da cidade (SOMEKH, 2014). Uma breve apresentação desses recortes particulares é necessária para embasar a seleção de períodos a serem tratados neste trabalho.

A periodização proposta por Taralli (1993) interessa particularmente, pois faz um recorte pautado nos desdobramentos construídos, ou seja, na forma urbana gerada por cada pacote normativo vigente. Como estratégia metodológica, será tomada como guia da leitura panorâmica e associada a uma segunda periodização – não exatamente coincidente – proposta por Somekh (2014), relativa aos processos de verticalização da cidade. O abandono do quarteirão como referência da ocupação foi a condição encontrada – pelo mercado e pelos agentes públicos de urbanismo – para garantir (por meio do solo criado) a lucratividade de terrenos cada vez mais sujeitos a restrições de caráter higienista. A verticalização está diretamente relacionada à dissolução do quarteirão em São Paulo, a não ser em um breve (embora muito intenso) período que será investigado mais adiante como estudo de caso.

FIGURA 26
Legislação urbanística paulistana, linha do tempo





Os períodos propostos partem de um recorte definido pela vigência dos marcos regulatórios e os consequentes processos de transformação da cidade; será feita a análise a partir da indicação dos principais **agentes de financiamento imobiliário**, do reconhecimento dos **tipos** edificadas que se consolidaram (e dos aspectos normativos que os determinam), da sua **localização na cidade** e do **quarteirão típico** resultante dessa equação.

1870-1934

A virada do século xx gera em São Paulo uma pressão demográfica até então desconhecida, resultado da recente acumulação de capitais cafeeiros e da incipiente organização de uma elite industrial. A população da cidade passou dos cerca de 30 MIL habitantes em 1872 para 240 MIL em 1900, chegando a 580 MIL em 1920, consolidando São Paulo – agora entroncamento ferroviário estratégico – como capital financeira do Estado.

A ocupação original, restrita à colina triangular central, é rapidamente adensada e, já nas décadas de 1880 e 1890 surgem loteamentos a oeste do Anhangabaú (Santa Cecília, Campos Elíseos, Higienópolis) e ao longo da estrutura férrea, com ocupação de caráter fabril (a leste: Lapa, Barra Funda, Bom Retiro; a oeste: Pari, Brás, Belém, Mooca).

As primeiras ações do urbanismo organizado na cidade enfrentam, justamente, os resultados desse crescimento acelerado: alternativas de cruzamento dos dois vales, ocupação das várzeas até então vazias; definição de áreas para moradia (seja de loteamentos para populações de alta renda ou para as camadas operárias). E se ocupam, também, da definição de estratégias imobiliárias para os novos territórios urbanos que se incorporavam à cidade. Até 1910, os projetos de intervenção foram, entretanto, pontuais e não coordenados por qualquer lógica de conjunto.

Durante as primeiras décadas do século xx, organizam-se os interesses econômicos que deram forma à cidade nos anos seguintes. De um lado, companhias estrangeiras monopolizaram as con-

cessões de infraestrutura (energia, transporte) e estruturaram-se como importantes agentes imobiliários (Light e Companhia City); de outro, a aristocracia paulistana também passa a identificar o mercado da terra como negócio promissor em uma cidade em franca expansão. Nesse contexto, se estabelece um conflito entre os múltiplos representantes do capital paulistano, que teria como solução a vinda de Joseph-Antoine Bouvard para São Paulo e o desenvolvimento de um Plano de Melhoramentos para São Paulo (1911).

Esse conflito tem particular interesse, pois expõe – para além das disputas de ordem financeira – a divergência entre duas óticas urbanísticas de intervenção na cidade: uma pautada pela experiência parisiense do Barão de Haussmann e outra pela teoria de Camillo Sitte¹. A figura central desse processo foi Victor da Silva Freire, referência do urbanismo na administração municipal até 1926 e articulador da contratação de Bouvard em 1911.

Freire, então chefe da Diretoria de Obras do Município, desenvolveu em conjunto com o engenheiro Eugênio Guilhem uma proposta para transformação da ocupação do centro da Cidade, principalmente atenta ao desenho da ocupação do Vale do Anhangabaú, recuperando uma série de sugestões feitas pelo vereador Silva Teles anos antes. As propostas reconfiguravam os perímetros do triângulo central, alargando o sistema perimetral e desviando as aglomerações de tráfego que já se notavam na região.

O projeto municipal encontrou resistência do governo estadual, que àquela altura estava alinhado com os interesses dos grupos econômicos que seriam mais afetados com as desapropriações propostas por Freire – sobretudo o Conde Prates, proprietário da maior parcela dos terrenos do Vale. O governo estadual defendia a proposta de intervenção feita pelo engenheiro-arquiteto Alexandre de Albuquerque que, além de manter as propriedades ao longo do Vale, referenciava-se claramente pela lógica haussmaniana de grandes avenidas retilíneas e uniformes.

Freire, por sua vez, apoiava – aos moldes dos princípios artísticos de Camillo Sitte² – a manutenção da irregularidade do viário do triângulo central como aposta no pitoresco, sem abrir mão da solução técnica para a questão do tráfego. A visão de cidade defendida por Freire – exposta em inúmeras palestras e artigos (SOMEKH, 2014) – passava pelo adensamento da área central, consolidando-a como referência terciária da cidade; a ocupação residencial deveria se espalhar pelos loteamentos dos bairros periféricos, preferencialmente segundo o padrão que já se anunciava nos empreendimentos da Cia City (empresa da qual foi constante defensor) (ACKEL, CAMPOS, 2008). O adensamento, no entanto, deveria evitar o descontrole de altura e ocupação: sua lógica era que mantidas as vias em suas larguras originais, a ocupação deveria ter altura restrita e contar com vazios no interior do quarteirão para garantir condições de iluminação e ventilação³.

A vinda de Bouvard foi articulada como estratégia de mediação entre os interesses em disputa, válida como solução intermediária (ainda francesa, para atender aos haussmanianos que representavam mais claramente a aristocracia cafeeira). Ackel e Campos (2008) assinalam que existia uma sorte de obsessão urbanística dos engenheiros e arquitetos pela realização de uma grande avenida – como havia sido a Avenida Central no Rio de Janeiro, anos antes. Freire e Bouvard mantiveram-se contrários à ideia, mas anos mais tarde a Avenida São João – e mais largamente o Plano de Melhoramentos de Prestes Maia – concretizou finalmente tal operação tributária das experiências de Paris.

Avançando para além da disputa de hegemonia econômica, Taralli descreve o período (1870 a 1920, no seu recorte) como o

início do processo de elaboração e proposição de leis municipais, de alcance urbanístico e edilício. Esse período produz uma imagem homogênea do ambiente construído, por padrões urbanísticos e construtivos rígidos, estabelecidos nas

legislações. Coincide com o início do controle do setor público sobre a produção da iniciativa privada, e da transformação da cidade “colonial” em cidade “europeia”. Predominância do caráter sanitário como diretriz na elaboração das leis. (TARALLI, 1993, p. 34)

O que se nota, entretanto, é que embora com matizes distintas, as operações urbanas da virada do século em São Paulo foram estruturadas sobre uma lógica de ocupação europeia, vinculada a sua matriz colonial e ainda sem qualquer questionamento à figura morfológica do quarteirão. A base normativa da edificação urbana àquela altura baseava-se no Código de Posturas do Município (1886) e o respeito à formação de conjuntos urbanos regrados pelo quarteirão é premissa que norteia diversos artigos. Vale a exposição de alguns artigos:

v Construções e Reconstruções

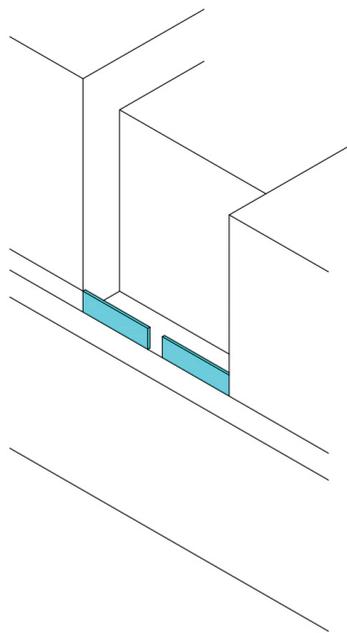
Dentro do perímetro da cidade deverão as construções ou reconstruções, formar recinto fechado pelo lado das ruas, praças, etc; tendo os muros pelo menos 2m + 50 de altura, com as entradas guarnecidas de portas.

Neste perímetro as edificações não poderão ser recuadas do alinhamento das ruas e praças, salvo algum caso muito especial, para o que a Câmara será consultada sobre licença. (ESQUEMA 1)

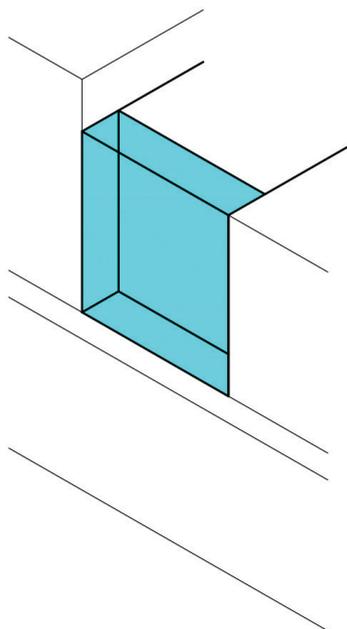
Ou ainda:

Art. 13. Os edifícios que estiverem fora do alinhamento recuarão ou avançarão quando forem reedificados, afim de se conservarem em linha recta. (ESQUEMA 2)

ESQUEMA 1
Obrigatoriedade de
muros no limite do
lote, continuidade
da ocupação da rua
(SÃO PAULO, 1886).



ESQUEMA 2
Obrigatoriedade da
retomada da continui-
dade da ocupação no
alinhamento da rua
(SÃO PAULO, 1886).



A noção de construção urbana presente naquele documento guarda a razão portuguesa (e das cidades europeias de modo geral) de balizar o limite entre o espaço público e o privado pelo próprio edifício, exigindo que a divisa do lote fosse (mesmo para aqueles desocupados) claramente demarcada. A continuidade das fachadas (alinhamento) é um elemento chave na construção da morfologia urbana desse momento e ocupa parte significativa do corpo da lei.

Há ainda uma preocupação declarada como o “aformoseamento” da cidade. Vale lembrar que o documento não é estritamente uma compilação de normas urbanísticas, mas antes, uma tábua de regulamentações de costumes e comportamentos – incluindo recomendações sobre hábitos de higiene, de trato com indigentes entre outros aspectos que desvelam um retrato amplo da sociedade paulistana aos fins do século XIX. Em voga, os termos relativos às melhorias das condições estéticas da cidade (embelezamento, melhoramentos), carregavam, em essência, a vontade dos legisladores – e possivelmente das classes dominantes às quais se vinculavam – da construção de um cenário academicista e que mantivesse uma linguagem minimamente uniforme dentro da cidade⁴.

Art. 12. O dono do prédio mais alto que o do vizinho lateral será obrigado a encascar, rebocar e caiar a parede do oitão desse lado, forrar com taboa a beira do telhado e emboçar a primeira camada de telhas.

V

Nas novas construções ou reconstruções, que d’ora avante se fizerem, se observarão as seguintes prescrições:

As casas térreas terão 5 metros de altura mínima contados da soleira à grande cornija de coroamento e as paredes da frente 30 cm de espessura.

Os edifícios de maior número de pavimentos deverão ter os limites seguintes:

1º pavimento 5m00.

2º dito 4m80.

3º dito 4m50.

Neste caso as paredes da frente deverão ter 15 centímetros de accrescimento na espessura para cada pavimento, sendo as do 1º de maior espessura.

Quanto à saliência de molduras, pilastras, balcões, etc. serão observados no máximo os seguintes limites:

Para embasamento: 0m15

Para pilastras: 0m15

Sacadas do 1º pavimento: 0m30

Sacadas de balcão do 2º pavimento: 1m00

Sacadas de balcão do 3º pavimento: 1m80

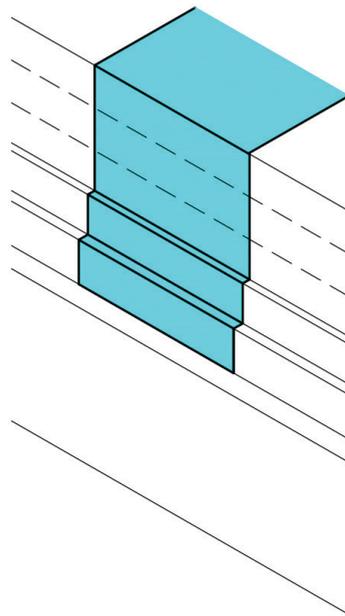
Cornijas de molduras do embasamento: 0m15

Grande cornija de coroamento para casa de um só pavimento: 0m40

Grande cornija de coroamento para casas de dois ou mais pavimentos: 0m55

Estes limites em certos casos ainda poderão ser alterados a juízo do engenheiro da Câmara, conforme a construção. (ESQUEMA 3)

ESQUEMA 3
Obrigatoriedade da retomada da continuidade da ocupação no alinhamento da rua (SÃO PAULO, 1886).



A regulação de alturas de pés-direitos e aberturas, de frisos e alinhamentos aparece como uma tentativa explícita de garantia da continuidade, bem como o tratamento das empenas resultantes da não concordância de altura entre vizinhos. Essas preocupações se manterão na legislação por algumas décadas, sendo abandonadas em definitivo apenas com a Lei Geral de Zoneamento de 1972.

Fora do perímetro Central, onde as exigências de manutenção do alinhamento não ocorriam, o crescimento da cidade foi influenciado mais diretamente pelas disposições do Código Sanitário Estadual (Decreto nº 233/1894), que exigia iluminação e ventilação natural para todos os compartimentos da construção. Além disso, estabeleceu a relação proporcional entre altura máxima do edifício e seu recuo frontal. Esse pacote tratou de alterar significativamente a lógica de implantação das novas construções.

Nos grandes palacetes ecléticos, precedidos de projetos de grandes arquitetos ou construtores, adotam-se recuos dos limites de frente e laterais do lote. No início, só com dimensões maiores que as casinhas dos imigrantes (sobrados no máximo), depois com proporções agigantadas, revelando a incorporação dos modelos europeus de moradias abastadas. (TARALLI, 1993, p. 96)

1934-1972

O segundo período se estende entre as duas principais peças regulatórias da cidade de São Paulo ao longo do século xx: o Código de Obras Arthur Saboya (1929/1934) e a Lei Geral de Zoneamento (1972). Não configura um período linear, com condições idênticas ao longo dos anos; ao contrário, houve alternâncias entre os agentes financiadores, os locais de concentração de investimento, e, conseqüentemente, entre as tipologias recorrentes.

Taralli (1993) separa o período em duas partes, ambas regidas pelo Código Arthur Saboya, que reunia as orientações edilícias e urbanísticas em seu corpo. A primeira, anotada pela autora até 1950, coincide com a execução de grandes obras

públicas, orientadas pelo Plano de Avenidas e as grandes intervenções setoriais de infraestrutura. A segunda assiste a uma intensa mobilização de técnicos do Poder Público na estruturação da prática do planejamento urbano, com a criação de múltiplas leis e decretos parciais e a preparação das bases para o lançamento dos grandes pacotes (plano diretor e zoneamento) que se consolidariam na etapa seguinte.

A análise dos desdobramentos da legislação urbanística exige atenção a outros fatores que complementam e direcionam as dinâmicas de transformação urbana. Nesse período, em especial, é necessário destacar o impacto da Lei do Inquilinato (1942), da Lei Anhaia (1957) e da criação do Banco Nacional da Habitação (BNH) (1966). Esses três episódios foram responsáveis, respectivamente, por alterar o perfil dos investimentos imobiliários (antes focado em imóveis de aluguel e uso comercial, depois focado em unidades residenciais para venda), alterar o perfil da renda do público a quem se destinava a produção habitacional na área Central (ao restringir o aproveitamento dos lotes e a construção de quitinetes), e finalmente ampliar o mercado imobiliário à classe média. Esses marcos coincidem com a periodização feita por Somekh, atenta ao mais visível impacto das transformações urbanas em São Paulo, a verticalização. A autora destaca três estágios dentro do período de vigência do Código de Obras Arthur Saboya.

1940-1956

Segundo período, a verticalização norte-americana, de características ascendentes, que começa com a implantação do registro de elevadores e vai até antes da primeira limitação do coeficiente de aproveitamento dos terrenos. É desse período a maioria das quitinetes existentes na cidade. Os índices de aproveitamento permanecem altos como no primeiro período, mas há características distintas quanto ao uso, que passa a ser predominantemente residencial. (SOMEKH, 2014, p. 34)

1957-1966

Terceiro período, a verticalização do automóvel, quando a ênfase do crescimento industrial está voltada para outros setores, como o automobilístico, definindo um novo tipo de ocupação. O Estado limita pela primeira vez o coeficiente de aproveitamento e estabelece uma cota mínima que define o tamanho dos apartamentos (210m² para um coeficiente de aproveitamento igual a 6 e 140m² para um igual a 4), o que resulta na seleção da classe de renda consumidora. As quitinetes dão lugar à construção de grandes conjuntos habitacionais. A limitação do aproveitamento dos terrenos e o uso cada vez mais acentuado do automóvel acentuam o crescimento vertical. (SOMEKH, 2014, p. 35)

1966-1971

Quarto período, a verticalização do milagre, período de grande ascensão econômica, com índice de crescimento vertical igualmente significativo. Tem início com a utilização do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) pelo extinto Banco Nacional de Habitação (BNH), que ampliou sua ação na promoção do desenvolvimento imobiliário. O BNH financia principalmente a construção e a compra de apartamentos para a classe média. (SOMEKH, 2014, p. 36)

A leitura dos mapas de concentração da verticalização nesses três períodos revela um processo de expansão da área central: até 1957 é notável o predomínio da ocupação nos distritos da Sé e República e arredores, com a substituição de sobrados e casa geminadas ou palacetes (Higienópolis) por prédios de apartamentos; após 1957 e, sobretudo após 1966, a verticalização é disseminada pelos bairros do Centro Expandido, induzida pela “ameaça da aprovação de uma lei de zoneamento” (TARALLI, 1993, p. 143), que supostamente diminuiria o potencial construtivo dos lotes. É necessário ressaltar a diferença entre os conjuntos construídos na área

central e nos bairros periféricos. O Centro com uma ocupação de alta densidade, com gabaritos uniformes, alinhamentos de vias rigorosos e uma predominância de uso terciário; os bairros periféricos (Higienópolis, Santa Cecília, Cerqueira César, Paraíso) com uma verticalização de parâmetros distintos, com edifícios isolados nos lotes e com predominância residencial.

Seria imprudente atribuir exclusivamente à legislação urbanística as causas desse fenômeno; seria necessário ampliar a investigação para os processos de financiamento, o histórico do parcelamento de cada região, as condições de infraestrutura para chegar a conclusões mais precisas. No entanto, a chave que interessa particularmente a este trabalho é a legislação, notadamente o Código de Obras, consolidado pelo Ato nº 663/1934 (SÃO PAULO, 1934).

Art.4 – O Município de São Paulo fica dividido em quatro zonas:

- 1- Primeira zona ou central;
- 2- Segunda zona ou urbana;
- 3- Terceira zona ou suburbana;
- 4- Quarta zona ou rural.

O Código consolidou o primeiro zoneamento da cidade, simplificado, mas fiel ao entendimento geral do município. Essa definição orientou a regulação da ocupação com premissas opostas, garantido ao centro a condição de exceção evidente, em termos de uso e de ocupação solo.

Art. 32 – Na zona central não são permitidas edificações recuadas do alinhamento.

Art.33 – Nas demais zonas quando não houver dispositivo especial aplicável, não será admitido recuo inferior a quatro metros em relação ao alinhamento das vias públicas.

Recuperando o argumento de Feldman (2005) o zoneamento – ainda que primitivo – é um instrumento poderoso para garantia de determinados privilégios no mercado de terras urbanas. O artigo 40⁵ inaugurou a tradição nos documentos de regulação urbana (válida até hoje) de respeitar a condição estritamente residencial de algumas áreas da cidade, os loteamentos feitos pela Companhia City. Foram incorporadas à lei as restrições

de ocupação, a obrigatoriedade de recuos e as condições de cercamento originais do loteamento. Nas demais regiões fora da Zona Central, o Código estabelece uma situação genérica exigindo recuos em relação ao alinhamento da via, acentuados em algumas avenidas. Existem 17 artigos tratando particularmente de recuos especiais na cidade (artigos 31 a 48). Os demais dispositivos de controle de altura (alturas mínimas, máximas, escalonamento) são exclusividades dos edifícios implantados no alinhamento do lote, ou seja, não incidem sobre edifícios isolados.

O Código estabelece, portanto, uma dupla interpretação da cidade, baseada na relação do edifício com a via pública: construções no alinhamento são instruídas por exigências de altura que denotam uma atenção ao conjunto (e uma intenção de espaço público – ruas e calçadas – declarada); construções fora do alinhamento ganham liberdade em relação a seus vizinhos, e obrigatoriedades relativas aos recuos no lote⁶.

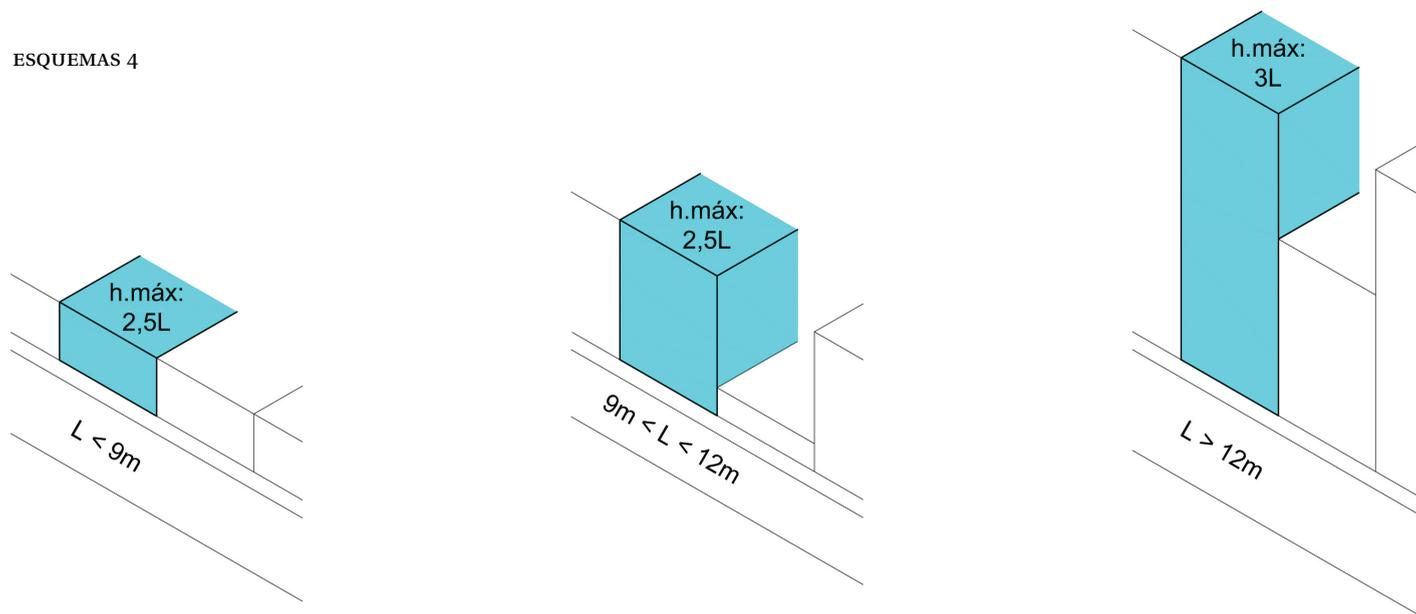
Por outro lado, o Código garante à Zona Central a manutenção de sua condição original de ocupação, regulando minimamente as condições de iluminação das vias públicas, aos moldes da legislação norte-americana recente. Há, portanto, uma ideia de conjunto que baliza as decisões da legislação: manter a ocupação perimetral das quadras, acentuar a uniformidade dos edifícios (com estratégias alinhamento de elementos de fachadas, garantia de tratamento às empenas etc.) sem, entretanto, inibir o adensamento. O adensamento estimulado na Zona Central, configurado como modalidade verticalizadora, assegurou-a como região de concentração de investimentos imobiliários terciários e garantiu o patrocínio privado para as transformações que ocorreriam no período posterior (anos 1940). Destacam-se algumas das diretrizes propostas pelo Código.

Proíbe a construção de edificações fora do alinhamento do lote na área central, e consolida os limites de altura estabelecidos pelo Padrão Municipal de 1920, regulando-os pela largura das vias (ESQUEMA 4).

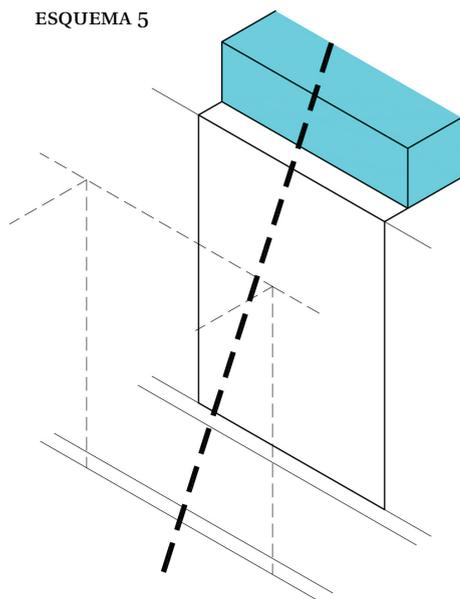
Estabelece a possibilidade de verticalização desde que atendidos recuos em altura do alinhamento da rua e os limites máximos de 50 m (ruas do Centro Novo) e 80 m nas demais vias públicas (ESQUEMA 5). Estende a altura máxima dos lotes de esquina aos lotes contíguos (arts. 32, 142, 145, 181) (ESQUEMA 6). Estabelece alturas mínimas obrigatórias no triân-

gulo comercial (Centro Velho) e exige que os novos edifícios mantenham as linhas mestras arquitetônicas de seus vizinhos preexistentes (arts. 180). Estabelece a competência da Censura estética à Diretoria de Obras da Prefeitura, e obriga as fachadas secundárias a ter tratamento arquitetônico análogo ao da fachada principal (arts. 170,177, 178).

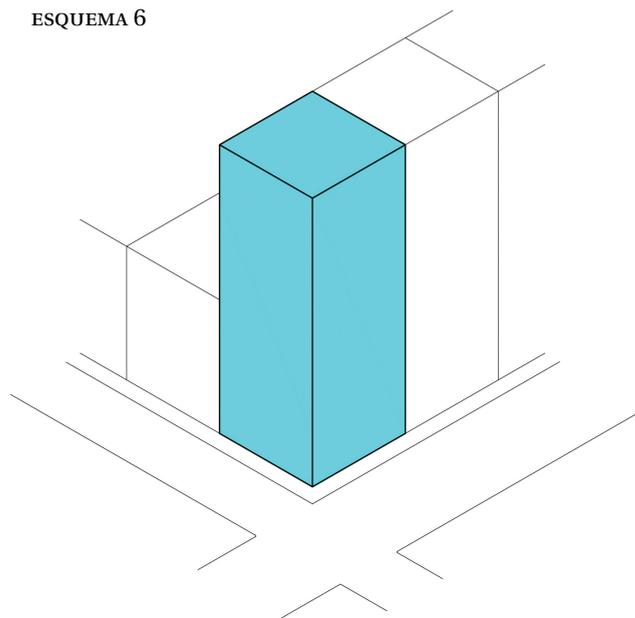
ESQUEMAS 4



ESQUEMA 5



ESQUEMA 6



ESQUEMAS 4, 5 e 6
Regulamentação
de altura pela
largura das vias.
Código de Obras
(SÃO PAULO, 1934).

Há, apesar dessa dupla ação do Código, algumas tendências abrangentes que devem ser apontadas, principalmente no que diz respeito à lógica de planejamento e regulamentação da cidade e no desenho do quarteirão. Villaça (1999) afirma que 1930 é o início de uma segunda fase do planejamento urbano no Brasil, período em que o urbanismo ganha uma condição de ciência e que as decisões urbanas passam a ser pautadas por critérios técnicos.

Planos Diretores para São Paulo se efetivaram apenas na década de 1970, mas diversos ensaios mais ou menos parciais foram realizados antes deles. Todos abandonados. A hipótese defendida por Villaça é que a implantação das propostas apresentadas nos planos urbanísticos brasileiros foi se tornando gradativamente mais incompleta, seguindo a também gradativa perda de hegemonia das classes dominantes. Os planos desse período foram, em essência, iniciativas para assegurar a determinadas parcelas da sociedade a propriedade e uso da terra em localizações específicas, sob critérios que seriam consolidados posteriormente com os primeiros zoneamentos.

Tributária das experiências alemãs e de seus desdobramentos – bastante mais abrangentes – norte-americanos, a regulamentação de zonas em São Paulo afastou-se da premissa original de sua matriz europeia, a construção de uma cidade socialmente equilibrada, para se consolidar como um dos mais poderosos instrumentos de segregação (FELDMAN, 2005; VILLAÇA, 1999). A atuação do Poder Público tornou-se paulatinamente uma ação reguladora e normativa, cada vez mais distante da força de ação dos planos embelezadores (do período anterior), sempre com argumentos relativos ao funcionamento eficiente da cidade. Segundo Villaça, os planos pós 1930 passaram a enfrentar uma nova realidade social na qual não parecia mais possível apresentar de antemão (função primordial dos planos) propostas que atendiam exclusivamente aos interesses de uma parcela específica da população, assim como apresentar projetos para as demais parcelas que nunca seriam executadas.

Os planos, como meios de divulgação antecipada de obras, tornam-se, então, inviáveis. Essas obras continuarão, mas o plano de obras acaba. Cada vez mais os planos passam a ser discurso apenas, pois a classe dominante não tem propostas para resolver os problemas que se agravam. Não há como anunciar obras de interesse popular, pois estas não serão feitas e não há como anunciar as obras que serão feitas porque estas não são de interesse popular (VILLAÇA, 1999, p. 204)

Feldman (2001) estende essa interpretação afirmando que:

[...] a partir dos anos 40, se consolida uma visão legalista do urbanismo brasileiro. Ao processo de declínio da importância do plano como instrumento de intervenção no espaço urbano corresponde a ascensão da legislação como instrumento por excelência do planejamento [...] Inicia-se um processo em que o zoneamento passa a ocupar o lugar do plano. (FELDMAN, 2001, p. 39)

O período entre 1934 e 1972 pode ser descrito como a transição entre dois momentos em que as ações urbanísticas estiveram mais claramente pautadas por planos (até 1930) ou pelo zoneamento (pós 1972). É, portanto, uma fase em que há influência das duas coisas, e sobreposições entre elas no controle da ação urbanística. A década de 1930 é particularmente importante à compreensão, pois apresenta duas peças fundamentais à transformação que ocorreria na cidade na sequência: o Código de Obras Arthur Saboya e o Plano de Avenidas de Prestes Maia.

Por um lado, a lógica da regulamentação com bases científicas já estava lançada: o Código Arthur Saboya é escrito em 1929; por outro, Prestes Maia assume a responsabilidade por dotar a cidade de espaços desenhados antecipadamente, aos moldes das experiências embelezadoras.

O relativo sucesso do plano de Prestes Maia deve-se, claro, às condições políticas e financeiras que permitiram os vultosos investimentos públicos

no sistema viário da região central da cidade, mas também à formatação de um conjunto normativo que guiou com vigor o investimento privado – por sua vez atraído pela valorização causada pela ação do Estado. A associação das duas esferas de investimento resultou em um conjunto construído (transformado) balizado – pela última vez – em um plano prévio, numa experiência sem precedentes e, incrivelmente, sem sucessores na cidade. A partir daquele momento, a atuação do Estado tendeu a restringir seu papel ao controle da atuação privada, sem, no entanto, assumir qualquer protagonismo como indicador do desenho do espaço urbano. O Estado passou a preocupar-se com a lógica da ocupação, não mais com o desenho.

É por essa razão que esse período de transformação do Centro merece um aprofundamento. O conjunto normativo derivado do Plano de Avenidas será apresentado, ilustrado e questionado enquanto alternativa à radicalização do zoneamento, pois vincula a verticalização e o adensamento da área à lógica de manutenção quarteirão como referência de conjunto. Esta discussão será feita logo adiante, no item 2 deste capítulo.

1970-2002

A década de 1970 inaugurou um período de profunda transformação no conjunto edificado de São Paulo pautado, sobretudo, pela acentuada verticalização residencial dos bairros do centro expandido. A intensidade desse processo foi induzida pela associação de quatro eventos urbanísticos ocorridos entre 1971 e 1979: o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado (PDDI, Lei nº 7.488/1971), a Lei Geral de Zoneamento (Lei nº 7.085/1972 e sua alteração pela Lei nº 8.008/1973), o Código de Obras (SÃO PAULO, 1975) e a Lei Lehman (Lei nº 6.766/1979).

Esse conjunto normativo consolidou a tendência – já esboçada no período anterior – de incorporação de pressupostos do urbanismo moderno (FELDMAN, 2001), com o objetivo central de desvin-

cular a regulamentação do edifício daquela que versa sobre o conjunto da cidade. Essa tendência estimulou a criação de edifícios isolados em seus lotes, independentes da condição preexistente de seus vizinhos⁷, como resposta à percepção unânime da classe de arquitetos de que a vinculação da forma do edifício à condição urbana precedente – e as consequentes exigências morfológicas geradas: escalonamentos, alinhamentos e gabaritos obrigatórios – era um entrave ao desenvolvimento da arquitetura moderna em sua melhor condição.

Então, qual era a forma típica das edificações na época? Era escadinha. Quer dizer, o cara fazia alguns andares, até o gabarito permitido; a partir dali aumentava o recuo e fazia mais um ou dois andares; e assim por diante, até onde fosse possível. A forma final era a escadinha, horrorosa do ponto de vista de arquitetura, uma desgraça! (CARVALHO, 2015)

O consenso moderno fez com que os parâmetros construtivos (ocupação e aproveitamento do solo) deixassem de ser definidos pelo conjunto preexistente (por meio de gabaritos, alinhamentos obrigatórios, escalonamentos em altura definidos pela largura da via), e que se criassem índices vinculados ao lote, de acordo com critérios relacionados à densidade populacional desejada (coeficiente de aproveitamento). O argumento da salubridade foi definidor nessa nova regulamentação: a proibição de recuos laterais e a conformação de frentes de lotes com ocupação contínua geravam edifícios que contavam apenas com a rua e com eventuais pátios internos como fonte de iluminação e ventilação.

É um problema basicamente de salubridade. Como era a legislação anterior? Havia um mínimo que era fixado e como não havia zonas, era fixado de um modo geral, genérico para as edificações. Em muitos casos não havia nenhum recuo obrigatório. Quer dizer, se você tinha uma face do projeto sem vãos de iluminação e de ventilação, você podia encostar essa face na

divisa do lote; se você tinha duas faces que não tinham vãos, podia encostar as duas nas divisas. Então, só as faces que tinham vãos de iluminação e de ventilação é que exigiam recuo em relação às divisas do lote.

Era esta a legislação. (CARVALHO, 2015)

Foi desenhado um novo horizonte no processo de transformação da morfologia de São Paulo: a quebra do paradigma pré-moderno de balizamento de novas construções pelo conjunto existente, com a vinculação dos parâmetros construtivos ao lote e estabelecimento de recuos obrigatórios em toda a cidade. Benjamin Adiron Ribeiro (CARVALHO, 2015), coordenador da Coordenadoria Geral de Planejamento (Cogep⁸) e principal nome à frente da elaboração da Lei de Zoneamento (1972) resumiu as três virtudes que enxergava nesse processo: a primeira, a superação dos escalonamentos e maior liberdade à arquitetura dos novos edifícios; a segunda, a criação de áreas livres dentro dos lotes, melhorando as condições de ventilação e iluminação dos edifícios; a tercei-

ra, aumento das taxas de permeabilidade do solo, decorrência direta da existência de recuos.

O que antes representava uma organização homogênea, marcada pela repetição dimensional das frentes dos lotes, transforma-se pela introdução de novas organizações associativas adotadas nas implantações de habitações verticais. (TARALLI, 1993, p. 241)

Essa lógica foi reafirmada com a inclusão na Lei de 1972 de uma relação entre Coeficiente de Aproveitamento e Taxa de Ocupação, notabilizada como Fórmula de Adiron⁹, segundo a qual o potencial construtivo de um lote poderia aumentar em razão da diminuição da ocupação do terreno. Fórmula de Adiron:

$$c = T/t + (C-1) \text{ (para terrenos } < 1000 \text{ M}^2\text{)}$$

$$c = T/t \times C \text{ (para terrenos } \geq 1000 \text{ M}^2\text{)}$$

c (coeficiente de aproveitamento do lote); t (taxa de ocupação do lote);

C (coeficiente de aproveitamento máximo do lote); T (taxa de ocupação máxima do lote)

TABELA 1

Demonstrativa da aplicação da Fórmula de Adiron.

Z2, Z11 Z13, Z17 Z18		Z3				Z4				Z5			
SOMENTE R3 A		A < 1000 M ²		A ≥ 1000 M ²		A < 1000 M ²		A ≥ 1000 M ²		A < 1000 M ²		A ≥ 1000 M ²	
t	c	t	c	t	c	t	c	t	c	t	c	t	c
0,25	2,00	0,20	4,00	0,31	4,00	0,35	4,00	0,52	4,00	0,53	4,00	0,70	4,00
0,50	1,00	0,50	2,50	0,50	2,50	0,70	3,00	0,70	3,00	0,80	3,50	0,80	3,50

Nota: em cinza, o coeficiente de aproveitamento básico da zona de uso; em azul, o coeficiente de aproveitamento máximo conforme a aplicação da fórmula.

É necessário fazer uma breve contextualização: o Zoneamento foi a ferramenta final de um processo de planejamento iniciado com a pesquisa realizada pelo SAGMACS (1957), base para o desenvolvimento do Plano Urbano Básico (PUB, 1968-69). O PUB, por sua vez, serviu de critério para grande parte do desenho do PDDI (Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado), desenvolvido pelo órgão municipal de planejamento e tornado lei em 1971 (SÃO PAULO, 1971).

Há duas premissas que devem ser compreendidas como base para o desenvolvimento do plano, citadas por Feldman (1996, 2005) e Campos e Somekh (2002). A primeira é que o modelo de gestão legislativa adotado pelo PDDI e sua lei de zoneamento derivam das ideias norte-americanas¹⁰ de regulamentação da atuação do mercado imobiliário, sem interferências radicais com a propriedade privada. Deveria, assim, ser capaz de ajustar-se ao longo tempo às demandas coletivas que se estruturassem. A criação da Cogep e da Comissão de Zoneamento, à qual deveriam ser submetidas as propostas de alteração das definições do zoneamento, faz parte da estratégia de manter aberto o canal de aperfeiçoamento da regulamentação (e, claro, da possibilidade de atendimento de um ou outro interesse que se tornasse dominante)¹¹.

A segunda premissa é que existe uma matriz modernista bastante evidente nas definições do plano, responsável pelo entendimento da cidade a partir das funções celebradas pela Carta de Atenas (1933): habitar, trabalhar, descansar e circular. É dela que deriva a tentativa de organização de unidades territoriais (ou de vizinhança), objetivo urbanístico perseguido ao longo do Século xx – seja pelo movimento das Cidades Jardim, ou pelas investigações modernas contemporâneas ao PDDI. É importante lembrar que Brasília já havia sido inaugurada, e com ela se estabeleceu um novo mito de origem do urbanismo brasileiro, enraizado nessa mesma matriz.

Lei Geral de Zoneamento (Lei 7805, 1º de Novembro de 1972):

Artigo 1º – Esta lei dispõe sobre a divisão do território do Município em zonas de uso e regula o parcelamento, uso e ocupação do solo, tendo em vista os seguintes objetivos:

I – Assegurar a reserva dos espaços necessários, em localizações adequadas, destinados ao desenvolvimento das diferentes atividades urbanas;

II – Assegurar a concentração equilibrada de atividades e de pessoas no território do Município, mediante controle do uso e do aproveitamento do solo;

III – Estimular e orientar o desenvolvimento urbano.

Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado (PDDI) (Lei nº7688, 30 de dezembro 1971)

Art. 2º – São os seguintes os objetivos do PDDI-SP, considerado o âmbito de atuação do Município:

I – Criar e manter ambiente urbano favorável ao exercício, por toda a população, das funções urbanas de habitar, de circular, de trabalhar e de cultivar o corpo e o espírito, mediante:

Preservação do meio ambiente contra a poluição do ar, do solo, dos mananciais de água e da paisagem;

Destinação nas localizações mais adequadas a cada caso, dos terrenos necessários às diferentes categorias de uso urbano;

Promoção da máxima facilidade de circulação de pessoas e bens entre os locais de habitação, de trabalho e de lazer;

Instalação de serviços públicos e de equipamentos sociais em quantidade, localizações e padrões que atendam às necessidades da população;

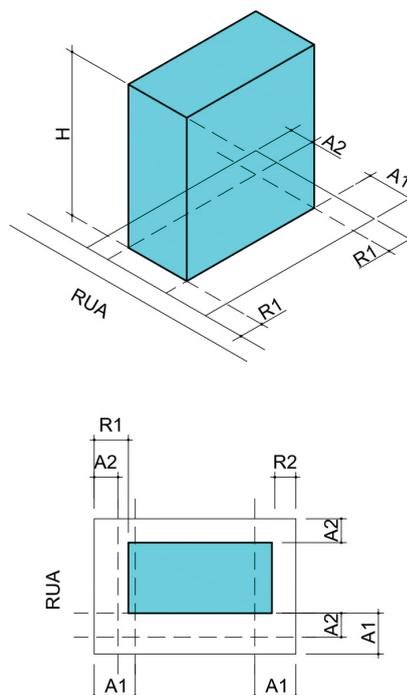
a construção de novos eixos viários de porte (nos fundos de vale) criando uma malha de articulação desses diversos subcentros e núcleos funcionais. E, claro, com o aprofundamento da especialização de uso pretendido.

O complexo detalhamento das zonas justifica-se por certa descrença na efetividade do plano, depois de décadas de planos engavetados. “Nunca acreditei em Plano Diretor. De maneira que não estava preocupado se (o plano) era bom ou ótimo” (RIBEIRO, 1997, p.80 apud FELDMAN, 2005, p. 252). O interesse era orientar o crescimento da cidade por uma lógica genérica (sem desenho), mas atrelada à matriz polinucleada associada aos eixos de locomoção descrita pelo esquema do PPDI.

Resultados da associação entre fórmula de adiron, código de obras e lei LEHMANN

Apesar do *slogan* político de Figueiredo Ferraz (*São Paulo precisa parar*), a Lei de Zoneamento – aprovada em sua gestão na Prefeitura de São Paulo (1971-73) – foi um importante indutor do setor imobiliário ao longo dos anos que o seguiram. Não obstante a desaceleração econômica da década de 1980, o processo de substituição de edificações levou a verticalização a bairros cada vez mais afastados do centro, e acentuou o mesmo processo em bairros que já sentiam os impactos dos financiamentos federais à habitação na década anterior (SOMEKH, 2014).

O zoneamento, entretanto, não foi responsável único pelo impacto na morfologia urbana. É, talvez a peça normativa central, mas é importante apresentar o papel de dois complementos relevantes: o Código de Obras (SÃO PAULO, 1975) e a Lei Lehman (BRASIL, 1979). O resultado formal da associação desse conjunto normativo estabeleceu um tipo residencial predominante em diversos setores de São Paulo: torre monofuncional verticalizada implantada no centro do lote, sem embasamentos e com volumetria chanfrada nas arestas (CARVALHO, 2008). Essa condição só pode ser explicada se analisadas as sobreposições das exigências dessas três peças legais.



ESQUEMA 14

Perspectiva e planta. Associação de recuos obrigatórios e faixas de iluminação para edifícios residenciais. H (altura do edifício); R1 (recuo de frente); R2 (recuo de fundo); A1 (recuo lateral para ambientes de permanência prolongada, $H/4$); A2 (recuo lateral mínimo, $H/7 \geq 3$ m). Lei nº 8.001/1972 (Lei Geral de Zoneamento) e Lei nº 8.266/1975 (Código de Obras).

A exigência de recuos estabelecida pelo Zoneamento é o primeiro fator importante, mas não resulta, por si só, no tipo estabelecido. Vale citar que a ocupação de bairros como Higienópolis e Santa Cecília – cujo processo de verticalização ocorreu nas décadas anteriores – foi feita com edifícios isolados no lote, respeitando recuos obrigatórios, mas formando um conjunto arquitetônico bastante distinto daquele criado em bairros como Itaim, Moema ou Brooklin (adensados nos anos 1970). Ou ainda que a Avenida Paulista, também verticalizada após a regulamentação do Zoneamento, tem uma tipologia de ocupação específica – sobretudo em função de seu uso. A conclusão inicial é, portanto, que além do Zoneamento – e da aplicação da Fórmula de Adiron, dele integrante – devemos também considerar as imposições do Código de Obras em relação à iluminação e ventilação de edifícios residenciais como agente central desse processo.

O Código de Obras concretizou a distinção entre regulamentação edilícia e urbanística em São Paulo, superando a sobreposição entre essas duas áreas presente na versão de 1934 (Código de Obras Arthur Saboya)¹³ e tinha como principal função estabelecer critérios mínimos de segurança em edifícios – em resposta aos recentes incêndios dos edifícios Andraus (1972) e Joelma (1974). Sua principal contribuição para a transformação morfológica da cidade foi, no entanto, o estabelecimento de faixas de afastamento (A1 e A2) de edificações dos limites do lote, e de iluminação (I) para edifícios residenciais.

Os recuos obrigatórios mínimos (como os de Higienópolis) deixaram de ser o elemento definidor da implantação, já que a aplicação da Fórmula de Adiron passou a vincular a diminuição da projeção do edifício ao incremento de potencial construtivo. Associa-se a isso a exigência das faixas A e I feita pelo Código de Obras, e o que se tem é a quase obrigatoriedade de se implantar o edifício no centro do lote, como torre isolada e muitas vezes com chanfros para o atendimento das normas.

Desaparecem assim as ocupações do pavimento térreo não incorporadas na projeção da própria torre: embasamentos comerciais, galerias ou

mesmo áreas condominiais ficam subjugadas à projeção da torre, consolidando uma nova tendência de enfrentamento do chão da cidade. Se até os anos 1970 – Higienópolis tem diversos exemplos – a arquitetura moderna pôde explorar a ambiguidade de relações públicas e privadas no térreo, fundindo acessos particulares e comércio, a vigência do novo pacote normativo impôs uma especialização da ocupação dos lotes, praticamente abolindo o uso misto associado aos empreendimentos residenciais.

Além disso, a associação do potencial construtivo à redução da taxa de ocupação levou ao aumento da verticalização, atingindo alturas ainda não corriqueiras na construção vertical de São Paulo. Somekh (2014) atenta também ao fato que a verticalização desse período (até 1988, de acordo com sua periodização) se espalha pelos bairros do centro expandido da cidade, em busca de terrenos com preços mais baixos (e seguindo a lógica imobiliária de criação de bolhas de valorização fundiária dirigida).

A viabilidade econômica desses empreendimentos exigia, entretanto, lotes de dimensão maior do que os 250 m² estabelecidos como parcela mínima pela lei. Esse número era baseado nas informações recolhidas pela pesquisa do PUB (Plano Urbanístico Básico) que revelara em 1967 que 91,7% do solo urbano em São Paulo era ocupado por residências isoladas ou semi-isoladas (geminadas) em lotes muito reduzidos, e a média de lotes por eles ocupados se aproximava a 210m². Essa condição acelerou o processo de remembramento de lotes pela cidade, acolhido legalmente, a partir de 1979, pela Lei de Parcelamento do Solo (Lei Lehmann, nº 6.766/1979). Feldmann (2005), descreve os efeitos que tal condição (estabelecimento de um mesmo valor de área mínima do lote em toda a cidade) gerou na cidade:

A uniformização acusa, em primeiro lugar, a negação das tendências existentes e do padrão dominante em São Paulo. A lei impõe, portanto, um novo, único e elitizado modelo de parcelamento – dos Jardins à

periferia mais extrema. Em segundo lugar, a imposição de um mesmo padrão de parcelamento do solo aponta para o incentivo ao remembramento de lotes indiscriminado, para toda e qualquer área da cidade. Esse mecanismo tem um efeito perverso, na medida em que condiciona toda e qualquer renovação de edificações a uma mudança do padrão da propriedade do solo, que em algumas áreas da cidade, quando se realiza, gera, invariavelmente, a expulsão da população moradora. (FELDMAN, 2005, p. 274)

Se por um lado a parcela mínima de 250 m² representava um horizonte muito acima da realidade de grande parte das ocupações irregulares de São Paulo tornando árduo o caminho jurídico de sua regularização fundiária, por outro estabeleceu um parâmetro de parcelamento insuficiente para a atuação do mercado imobiliário residencial nos setores economicamente mais atrativos, incentivando (e permitindo) a multiplicação de remembramentos e a consequente reconfiguração social de bairros inteiros.

Regidos por índices urbanísticos (CA e TO), aplicáveis aos lotes, zona por zona, sucedem-se modificações no desenho das quadras existentes por remembramento ou desdobro dos lotes, de acordo com o porte do empreendimento imobiliário. Os efeitos mais visíveis decorrem da implantação do uso R2-02 (residências multifamiliares agrupadas verticalmente) nas Z3, Z4 e Z5, pela lei de 1972, e na Z2 a partir de 1973, que passam a exigir a incorporação de 2 ou mais lotes para o aproveitamento comercial do empreendimento. Someck (1987) menciona que para manter o mesmo coeficiente de aproveitamento do lote igual a 6 (lei 6.766 de 1966), a implantação de edifícios na Z2 demanda a aquisição de três terrenos, aumentando o custo inicial do empreendimento. (TARALLI, 1993, p. 241)

Apesar da construção técnica e científica (VILLAÇA, 2011) do PDDI e da Lei Geral de Zoneamento, é

inegável a proximidade de seus elaboradores ao setor imobiliário mais atuante. A começar pela manutenção do artigo 40 (garantia das áreas estritamente residenciais, nos loteamentos originários do parcelamento da Companhia City), até a declarada influência do Secovi na revisão do Plano em 1974, citada por Benjamin Adiron Ribeiro¹⁴.

2002-2014

Villaça (2011) aponta a virada da década de 1990 como início de um novo período para o Planejamento Urbano no Brasil, vinculado à recente promulgação da Constituição Federal (1988) e os esboços para o que seria o Estatuto da Cidade (BRASIL, 2002).

A mudança fundamental passa pela superação do diagnóstico científico enquanto mecanismo de ativação das decisões urbanas, metodologia adotada desde os anos 1930 e mais profundamente a partir dos anos 1950 (SAGMACS, PUB, PDDI).

O novo paradigma indicado pelo Estatuto da Cidade é a ampliação da participação popular organizada nas tomadas de decisão, com o reconhecimento da função social da propriedade urbana. Organiza-se o conceito de política urbana que passa – em tese – a comandar as ações de planejamento e projeto urbanístico, num cenário muito distinto do até então vigente. Os primeiros artigos do Estatuto são esclarecedores:

Art. 1º Na execução da política urbana, de que tratam os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, será aplicado o previsto nesta Lei.

Parágrafo único. Para todos os efeitos, esta Lei, denominada Estatuto da Cidade, estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental.

Art. 2º A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:

- I – garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações;
- II – gestão democrática por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;
- III – cooperação entre os governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização, em atendimento ao interesse social;
- IV – planejamento do desenvolvimento das cidades, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do Município e do território sob sua área de influência, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente.

Essa nova condição gerou, no início dos anos 2000, a revisão do Plano Diretor de São Paulo (agora Estratégico) (SÃO PAULO, 2002), depois de vinte anos de vigência do anterior – após os ensaios não aprovados pela Câmara de Vereadores durante a década de 1990. O plano veio, novamente, acompanhado de sua peça normativa central, a Lei de Zoneamento (SÃO PAULO, 2004), e agora, de uma série de Planos Regionais.

As principais inovações desse conjunto de regulamentação urbanística são desdobramentos diretos das propostas do Estatuto da Cidade, além de uma leitura da cidade a partir da definição de duas macrozonas estabelecidas por critérios ambientais. A definição das zonas de uso e ocupação segue, em linhas gerais, as indicações da lei de 1972 e seus complementos; mas surgem as zonas especiais que criam ilhas de exceção e supõem a aplicação de instrumentos de equidade social e ambiental. Zona Especial de Interesse Social (Zeis), Zona Especial de Preservação Cultural (Zepec) e Zona

Especial de Proteção Ambiental (Zepam) são conquistas do movimento de política urbana, no sentido de estabelecer garantias aos interesses menos representados na disputa social. Vale citar o texto da lei, em sua apresentação de objetivos:

Art. 7º – Este Plano Diretor Estratégico rege-se pelos seguintes princípios:

- I – justiça social e redução das desigualdades sociais e regionais;
- II – inclusão social, compreendida como garantia de acesso a bens, serviços e políticas sociais a todos os municípios;
- III – direito à Cidade para todos, compreendendo o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte, aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer;
- IV – respeito às funções sociais da Cidade e à função social da propriedade;
- V – transferência para a coletividade de parte da valorização imobiliária inerente à urbanização;
- VI – direito universal à moradia digna;
- VII – universalização da mobilidade de acessibilidade;
- VIII – prioridade ao transporte coletivo público;
- IX – preservação e recuperação do ambiente natural;
- X – fortalecimento do setor público, recuperação e valorização das funções de planejamento, articulação e controle;
- XI – descentralização da administração pública;
- XII – participação da população nos processos de decisão, planejamento e gestão.

Se por um lado declara-se o objetivo de luta por uma cidade mais justa e equilibrada, por outro não há nenhuma menção às questões relativas à morfologia urbana, ou seja, não há como objetivo central do plano qualquer orientação específica à forma da cidade. Aliás, não há nenhuma menção ao termo “desenho” em todo o corpo da lei, a não ser uma única citação dentro da seção sobre recursos

hídricos. Por Plano Diretor passou-se a entender um conjunto de intenções, de orientações sobre política urbana, mais do que um objetivo concreto a se perseguir. Não há um cenário (físico) desejado expresso no documento, mas as premissas que deveriam orientar aqueles que se dispuserem a desenhar tal cenário.

Há uma diferença significativa, nesse ponto, em relação à legislação dos anos 1970. Aquele plano, bem como sua Lei Geral de Zoneamento, foi concebido de modo a efetivar um desenho de cidade baseado na distinção de funções, proposto já no PUB (1968-69). A cidade polinucleada, organizada pelo sistema cartesiano de grandes avenidas, era um conceito claro e expresso pelo plano.

Já o PDE (2002) e a Lei de Zoneamento (2004) delegou a seus adendos posteriores (Planos Regionais, Operações Urbanas, Áreas de Intervenção Urbanística) a responsabilidade de propor soluções atreladas ao desenho. A lei aposta no controle urbano por meio de parâmetros (pouco claros) de densidade da ocupação atrelada às decisões consagradas pelo zoneamento anterior submetidas às restrições do macrozoneamento ambiental (de certa maneira já intuídas nos anos 1970). Novamente à lei:

Lei de Zoneamento (Lei Nº 13.885, de 25 de agosto de 2004):

Art. 96. O controle de uso e ocupação do solo será feito por meio dos seguintes critérios:

i. disciplina de usos por porções do território definidas como:

a) macrozonas;

b) zonas de uso;

c) zonas especiais;

ii. disciplina da densidade de construção, inclusive da densidade máxima passível de ser atingida mediante outorga onerosa ou transferência do direito de construir por porções do território;

iii. função e características físicas das vias que dão acesso ao imóvel;

iv. implantação da edificação no lote;

v. parâmetros de incomodidade por zona de

uso e na ZM por categorias de vias;

vi. condições de instalação dos grupos de atividades segundo zonas de uso e na ZM por categorias de vias;

vii. características físicas e ambientais do imóvel, tais como localização, declividade, permeabilidade, cobertura vegetal, suscetibilidade a processos erosivos, riscos de deslizamento, etc;

viii. disciplina dos instrumentos urbanísticos nas Áreas de Intervenção Urbana – AIUs.

Em outras palavras, embora inaugurada uma nova condição de enfrentamento da desigualdade social em sua manifestação territorial (a segregação urbana) e política (com os novos mecanismos de representação e participação), os anos 2000 não superam a prática do urbanismo sem desenho, do plano sem mapa (VILLAÇA, 1999). O PDE (2002) é o plano mais alheio a aspirações físicas manifestadas em desenho; se até 1990 os planos eram desenhados e sua não implantação justificada em meio a argumentos científicos, a partir dos anos 2000 o plano se torna o mero registro do pacto social que o gera, atribuindo à participação e/ou à representação democrática a legitimidade de suas decisões.

É verdade que a definição de perímetros de zonas é fruto de uma negociação social (feita, hoje, de maneira muito mais transparente que há quatro décadas), mas é incapaz de tecer o desenvolvimento urbano de modo controlado e harmônico. Compreende-se que, passados os anos do regime autoritário, cada conquista progressista tenha sido comemorada como um avanço notável, mas é fundamental problematizar o alcance efetivo de cada uma delas.

É verdade, também, que o PDE abriu brechas para o desenvolvimento de projetos parciais de transformação da cidade. A lógica urbanística proposta foi a seguinte: estabelecido o plano geral, seriam lançados os detalhamentos em planos regionais e, na sequência, desenvolvidos os perímetros que merecessem atenção espacial (Áreas de Intervenção Urbanísticas [AIUS], Operações Urbanas [OUs]).

Os planos regionais foram apresentados como uma mudança de escala, com as devidas revisões e aprimoramentos, da versão municipal, sem, no entanto, avançar nas definições de transformação enquanto projeto. Não há desenhos de alteração do espaço construído. Há, por outro lado, uma profusão de perímetros de AIUs (GRILLO, 2013), que terminaram como letra morta.

As Operações Urbanas, por outro lado, foram mais ativas, mas com pouquíssimo resultado efetivo, salvo a Operação Urbana Faria Lima, anterior ao PDE, e engendrada pelo embarque massivo da iniciativa privada. Como afirma Vilariño (2007), as Operações Urbanas foram inférteis nas áreas deprimidas da cidade pois são dependentes de condições muito favoráveis para o mercado imobiliário; essas condições são criadas por situações específicas de localização (proximidade de infraestrutura de mobilidade, consumo ou empregos) ou por uma ação estatal de reconfiguração territorial, com altos investimentos. Ou seja, as Operações Urbanas previstas no PDE 2002 só funcionaram onde as condições do mercado já eram favoráveis (em que, evidentemente, não seria necessária a implantação de um instrumento como este). Para além do questionamento estratégico, as Operações Urbanas foram lançadas como um pacote de incentivos monetários à iniciativa privada, carente de um horizonte de transformação comandado pelo Poder Público. A única contrapartida prevista ao mercado foi o pagamento da outorga onerosa, a ser investida baixo critérios não definidos por uma estratégia urbanística. Não houve projetos de Operações Urbanas.

O desinteresse pelo resultado morfológico também se expressa numa investigação mais aprofundada dos termos do pacote de leis. São pouquíssimos os artigos que impactam na forma urbana, e os que o fazem, apresentam-se de maneira aleatória, sem compor um entendimento amplo da transformação pretendida. Aparentemente, são artigos herdados dos planos anteriores (como a Fórmula de Adiron), ou resposta aos seus excessos (como

a possibilidade da construção no alinhamento do lote em situações assim conformadas).

Plano Diretor (Lei nº 13.430, de 13 de Setembro de 2002):

Art. 166 – Nas atuais zonas Z2, Z11, Z13, Z17 e Z18 e nos corredores de uso especial à elas lindeiras, até a revisão da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo, para categoria de uso R3 01 e R3 02, o coeficiente de aproveitamento básico poderá ser beneficiado de acréscimo, limitado a 1,0 (um), sem o pagamento de contrapartida, mediante a redução da taxa de ocupação permitida, segundo a seguinte equação: $CAu = TO/TOu \times CAB$

Onde: CAu = Coeficiente de Aproveitamento a ser utilizado

TOu = Taxa de Ocupação a ser utilizada

TO = Taxa de Ocupação Máxima admitida

CAB = Coeficiente de Aproveitamento Básico

Art. 297 – Nas zonas Z3, Z4, Z5, Z10 e Z12 da legislação de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo em vigor, o coeficiente de aproveitamento básico poderá, mediante a redução da taxa de ocupação permitida, segundo a equação expressa no artigo 166 desta lei e a manutenção de área permeável equivalente a no mínimo 15% (quinze por cento) da área do lote e a reserva de no mínimo 50% (cinquenta por cento) da área não ocupada para jardim, ser beneficiado de acréscimo, podendo chegar a: a) 4,0 (quatro), no exercício de 2002; b) 3,0 (três), no exercício de 2003.

Lei de Zoneamento (Lei Nº 13.885, de 25 de agosto de 2004):

Art. 185. Não será exigido recuo mínimo de frente nas zonas ZM-2 e ZM-3, ZMp, zCP, zCL, ZCPp, ZCLP, zPI e ZEIS quando no mínimo 50% (cinquenta por cento) da face de quadra em que se situa o imóvel esteja ocupada por edificações no alinhamento do

logradouro, no levantamento aero fotográfico do Município de São Paulo, de 2000.

Esses dois artigos revelam uma contradição intrínseca ao PDE. Os artigos 166 e 297 perpetuam as definições da Fórmula de Adiron, que atrela a diminuição da taxa de ocupação ao aumento do potencial construtivo do lote. Essa estratégia anula (por uma lógica financeira) a possibilidade apresentada pela Lei de Zoneamento no artigo 185, que permite a construção no alinhamento do lote em quadras com ocupação nessa condição.

Outra contradição, de caráter ainda mais profundo, foi a condescendência em relação ao automóvel, presente na exigência de número mínimo de vagas e conforme a proporção da área construída em edifícios residenciais e o estímulo a construção de estacionamentos (subterrâneos ou não) com a sua descaracterização como área computável. Em outros termos, apesar do PDE reger-se pelo princípio de dar prioridade ao transporte coletivo público, não enfrentou – pelo contrário – a lógica do mercado de multiplicar a infraestrutura a ele relacionado.

Estão lançados os fatores da equação das novas tipologias consolidadas pelo mercado imobiliário em São Paulo nos anos 2000. Sem avançar na discussão sobre a distribuição territorial no município (que áreas tiveram maiores ou menores transformações e as razões desses fenômenos), podem-se identificar critérios comuns nas novas intervenções, principalmente nos empreendimentos residenciais. Os novos conjuntos avançam pela periferia da cidade e pelas cidades da região metropolitana, bem como intensificam o processo de transformação de bairros industriais que tiveram o zoneamento alterado (Barra Funda, Moóca, Vila Leopoldina, Santo Amaro), impulsionado pelo novos patamares de crescimento econômico e, sobretudo, pela ampliação do acesso ao crédito imobiliário. O padrão construtivo reafirma a tendência de isolamento de torres nos lotes, obrigatório como contrapartida para o aumento do coeficiente de aproveitamento. A obrigatoriedade de vastas áreas de estacionamento (que se tor-

nam, ao fim, apelo de venda) associada à criação de grandes áreas ajardinadas e de lazer (também convertidas em diferencial mercadológico) ganham novas proporções ao se tornarem disponíveis os grandes lotes industriais. O novo padrão condominial se torna objeto principal do interesse imobiliário e alimenta um processo perverso de remembramento de pequenos lotes residenciais em grandes terrenos apropriados para o novo modelo de venda.

A omissão da legislação com a regulação do mercado teve, nesse período, consequências drásticas para a cidade. O controle urbanístico manteve-se – desde o marco regulatório dos anos 1970, atrelado exclusivamente ao lote, atribuindo à zona de uso uma certa expectativa de densidade. Ou seja, se o conjunto de lotes de uma determinada quadra é unificado ou se cada lote é ocupado individualmente não se altera o resultado esperado pelo plano. Não houve qualquer preocupação com a ação do mercado com o remembramento: pelo contrário, em muitos casos há um incentivo (como no caso de Operações Urbanas).

O aumento dos lotes, em si, não é potencialmente um problema. Pode ser mesmo desejado. A questão é que a tendência de maximização dos lucros imobiliários, sem controle dos agentes reguladores e sem qualquer expectativa de desenho urbano, gera a multiplicação de ocupações estéreis, definidas pela lógica ficcional dos estandes de venda que restringem o ideal de vida urbana aos intramuros condominiais. A ausência de uma sequência heterogênea (em maior ou menor grau) e constante de usos, de acessos, de pessoas gera uma cidade em que a mediação entre o espaço público e o espaço privado fica restrita a um muro ou a um acesso de estacionamento. A consequência primeira é a insegurança; a segunda é a escalada dos aparatos de segurança, gerando um círculo vicioso conhecido pelos paulistanos.

2014- 2024

O conjunto de críticas feitas ao PDE (2002) e apresentada logo acima, acrescidas de diversas manifestações no mesmo sentido, mas relativas a sua falta de estratégia global (municipal) na distribuição dos incentivos ao adensamento, pautou a revisão do Plano Diretor Estratégico consolidada em 2014 (SÃO PAULO, 2014).

Há dois pontos tomados como centrais nessa revisão: o reconhecimento não retórico da urgência da priorização do transporte público coletivo e a definição de uma área reconhecível para o estímulo ao adensamento futuro da cidade: o arco formado pelos principais rios da cidade. É necessário reafirmar que foi mantida a direção participativa, tendo sido aprimorados os processos públicos de apresentação, discussão e formulação de propostas para o novo PDE. E, como esperado, amadurecida a implantação dos instrumentos de garantia do direito à terra grafados pelo Estatuto da Cidade e apenas esboçados no plano anterior. Notável também a mobilização da sociedade CIVIL – personificada na pressão feita por movimentos de luta por moradia ou por associações de moradores de zonas estritamente residenciais na Câmara dos Vereadores.

Em linhas gerais, é quase consensual que o novo PDE aporta à cidade uma contribuição que avança em relação a seu antecessor, ao corrigir a falta de direcionamento estratégico. Há, agora, uma intenção geral – embora abstrata – clara: desestimular o uso do automóvel no deslocamento cotidiano e estimular as soluções coletivas (ação corroborada por outras ações municipais deliberadas como a diminuição das velocidades máximas de tráfego, o aumento exponencial dos custos de estacionamento público e o aumento da fiscalização), além de criar áreas específicas para o adensamento relacionadas às lógicas de mobilidade, seja ao longo das grandes infraestruturas viárias/fluviais seja ao longo dos novos eixos de estruturação, atrelados às linhas existentes de transporte público. A macro equação é promissora.

Não obstante, o plano é incapaz – por sua própria natureza jurídica e pela sequência de processo de seu desenvolvimento – de incorporar as estratégias delineadas por desenhos de intervenção urbana, ou, para adotar o termo mais preciso, por projetos urbanos. A explicação desse argumento deve ser feita por partes.

A primeira questão é relativa ao cronograma de desenvolvimento do plano. Os prazos políticos fazem com que a prioridade maior da gestão municipal (e as obrigações geradas pelo Estatuto da Cidade) seja a aprovação do Plano Diretor. A Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (SÃO PAULO, 2015) é o desdobramento obrigatório do Plano, como peça instrumental única de sua ativação. Como feito em 2002/2004 o desenvolvimento de Planos Regionais é a etapa seguinte, seguida, por fim, pela realização dos Planos de Bairro e o detalhamento das intervenções.

Sob a lógica da regulação estrutural, isto é, do controle urbano pensado por meio do ajuste de densidades populacionais e de vetores de expansão, a sequência faz sentido. Mas se consideradas as possibilidades que abrem as discussões particulares do bairros (em termos de mobilidade, conexões locais, carências de infraestrutura, sistema de áreas verdes, drenagem, controle das ocupações de risco, carências habitacionais) deve-se concluir que o encerramento do plano antes dessas etapas de aproximação queima um conjunto importante de possibilidades. Retomando a metáfora de Bernardo Secchi (2006), os procedimentos do urbanismo devem ser comparáveis ao funcionamento de uma máquina capaz de ser alimentada por suprimentos colhidos de certa realidade, gerar uma segunda realidade que, por sua vez altera os suprimentos fornecidos e consequentemente a realidade gerada. É necessária uma constante retroalimentação nos procedimentos urbanísticos, o que vale, inclusive, para a atividade de planejamento.

É nesse sentido que aponta a regulamentação dos Projetos de Intervenção Urbanística (PIUS), incluída a revisão do Plano Diretor. Inicialmente, cabe

saudar a retomada do termo projeto como direcionador da ação do Estado, até muito recentemente atado à condição de coordenador de planos.

Como lembra João Sette Whitaker (2015), a associação desse instrumento com a recente aprovação da Medida Provisória nº 700/2015 (BRASIL, 2015), desata o nó da viabilidade financeira envolvida nos processos de desapropriação da terra para a conclusão de projetos de requalificação urbana.

A “revolução” representada pela medida provisória é que ela permite que um imóvel desapropriado possa ser objeto de incorporação e obras já no momento da concessão de uso. Me explico: até hoje, quando de uma desapropriação, o ente desapropriador só poderia intervir no terreno ou no imóvel desapropriado uma vez pago todo o valor da mesma, e a propriedade efetivamente transferida. Ou seja, a desapropriação para fins de projetos de moradia ou urbanos, acabava sendo lenta demais, e imobilizando a capacidade de intervenção do Poder Público sobre o espaço urbano. Agora, já com a imissão de posse do terreno, e antes mesmo da transferência final da propriedade, o Estado, ao desapropriar, pode iniciar essas ações. (WHITAKER, 2015).

Com esse novo cenário, a prefeitura se apresenta como agente promotor da transformação urbanística numa escala em que o desenho pode ter um papel relevante (um conjunto de quarteirões, por exemplo). Os PIUs preveem a atribuição à empresa pública de urbanismo da responsabilidade pela formulação do programa urbanístico a ser encomendado no perímetro de estudo, para, na sequência, abrirem-se os canais de financiamento e ação privada. Whitaker atenta aos riscos de direcionamentos especulativos e de expulsão de populações no processo, mas afirma que a boa gestão pública será capaz, com os instrumentos aprovados, de orientar processos bem sucedidos. Adiciono, no contexto deste livro, que os PIUs são um avanço efetivo à medida que inserem no processo de planejamento uma instância de desenho

coordenada pelo Poder Público e, principalmente, atribui a esse agente a possibilidade de coordenar a revisão da condição fundiária de perímetros inteiros e, assim, redefinir o suporte da transformação urbana. O papel de coordenar remembramentos e desdobramentos de lotes sob a lógica do interesse público é uma novidade promissora, tanto em termos de direcionamento morfológico das novas ocupações como em termos de controle da equação social que se pretende.

Há de se ponderar, porém, que esse instrumento pode ser complementado pela regulamentação da escala anterior, a do quarteirão como vem discutindo este trabalho. Não são instrumentos concorrentes, mas complementares (e catalizadores recíprocos).

Outra experiência recente deve ser explorada. A gestão municipal promoveu, experimentalmente, uma chamada pública aos arquitetos por meio de um concurso público de ideias, em parceria com o Instituto de Arquitetos do Brasil – Departamento São Paulo (IAB-SP), em 2013. Os Ensaios Urbanos – que se desdobrou como um exercício acadêmico envolvendo as principais escolas de arquitetura da cidade – teve como principal objetivo abrir a discussão da revisão da lei de uso do solo às contribuições dos profissionais que a vinham seguidamente criticando. O Capítulo 4 irá apresentar uma das propostas, laureada com uma menção honrosa, de autoria de meu escritório. Mais do que outro passo no sentido da democratização da participação, a iniciativa explicitou a carência – detectada pela administração municipal – de pautar a lei por decisões tomadas sob critérios físicos experimentados, isto é, por proposta de desenho urbano. Uma certa ambiguidade permeou a seleção de projetos, sobrepondo propostas genéricas de intenções (estimular fachadas ativas, adensar eixos de mobilidade etc.) e elaborações mais complexas de instrumentos normativos de aplicação mais concreta.

Independentemente do resultado, o que se nota é um avanço na percepção dos técnicos envolvidos com esse processo no sentido de que deve haver

uma correção de atribuição das normas de regulamentação urbanística. Uma tentativa de ensaiar conceitualmente os dispositivos legais antes de sua implementação. Esta tese se presta, em última análise, a isto.

Do panorama crítico que abrigou a revisão do plano surgiram respostas que pressupõem alterações significativas no desenho da cidade, ao menos em recortes específicos. Muitas das preocupações levantadas por este trabalho são compartilhadas pela nova lei do PDE.

Plano Diretor Estratégico (Lei 16.050, de 31 de Julho de 2014):

Art. 27. De acordo com os objetivos e diretrizes expressos neste PDE para macrozonas, macroáreas e rede de estruturação da transformação urbana, a legislação de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo – LPUOS deve ser revista, simplificada e consolidada segundo as seguintes diretrizes:

ix – proporcionar a composição de conjuntos urbanos que superem exclusivamente o lote como unidade de referência de configuração urbana, sendo também adotada a quadra como referência de composição do sistema edificado.

Em que termos a quadra servirá de referência? A legislação deixa essa questão sem resposta¹⁵. Apresenta-se apenas como uma intenção de caminho, sem, no entanto, antever qualquer direcionamento da ação do mercado imobiliário – agente principal da construção do espaço privado – nesse sentido. A proposta apresentada neste trabalho esboça uma saída; antes, serão percorridas algumas experiências (internacionais) que atrelam à legislação dispositivos de construção que superam a barreira do lote, vinculando as decisões de projeto à existência de um conjunto. O quarteirão, enquanto suporte coletivo mais básico, passa a ser a guia dessa articulação – em maior ou menor grau – como veremos a seguir.

2. Plano de avenidas e legislação urbanística

Descritas as premissas de entendimento, faz-se um recorte na legislação urbanística de São Paulo com incidência na área central durante o período de maior adensamento e verticalização (1930 a 1960). O período coincide com a implantação das diretrizes do Plano de Avenidas, e o recorte estabelecido para levantamento inclui, além das normativas de incidência mais abrangente como Ato nº 663 (SÃO PAULO, 1934) e Decreto-Lei nº 92/1941 (regulador de toda a zona central, trechos específicos de implantação do plano)¹⁶. São exemplos as Avenidas Ipiranga e São Luiz, trechos adensados do Centro Novo, e o triângulo comercial do Centro Velho. Foram excluídas do recorte as normas específicas das avenidas radiais do sistema Y do Plano de Avenidas (23 de maio e 9 de julho) pois, ambas avenidas de fundo de vale, desenvolveram ocupações restritas por sua topografia em que as articulações entre lotes não são, essencialmente, a matriz das decisões de projeto e de regulamentação.

A leitura desse conjunto de regras foi direcionada à identificação de elementos que de alguma maneira superem a autonomia morfológica do lote, isto é, que incentivem (ou obriguem) os projetos de edifícios a dar respostas à existência de seus vizinhos. São, de modo mais ou menos direto, desdobramentos dos do Plano de Avenidas (1930) e a chave principal de sua leitura conjunta são os esquemas funcionais do plano, que justificam a atenção a determinadas regiões e avenidas da região central.

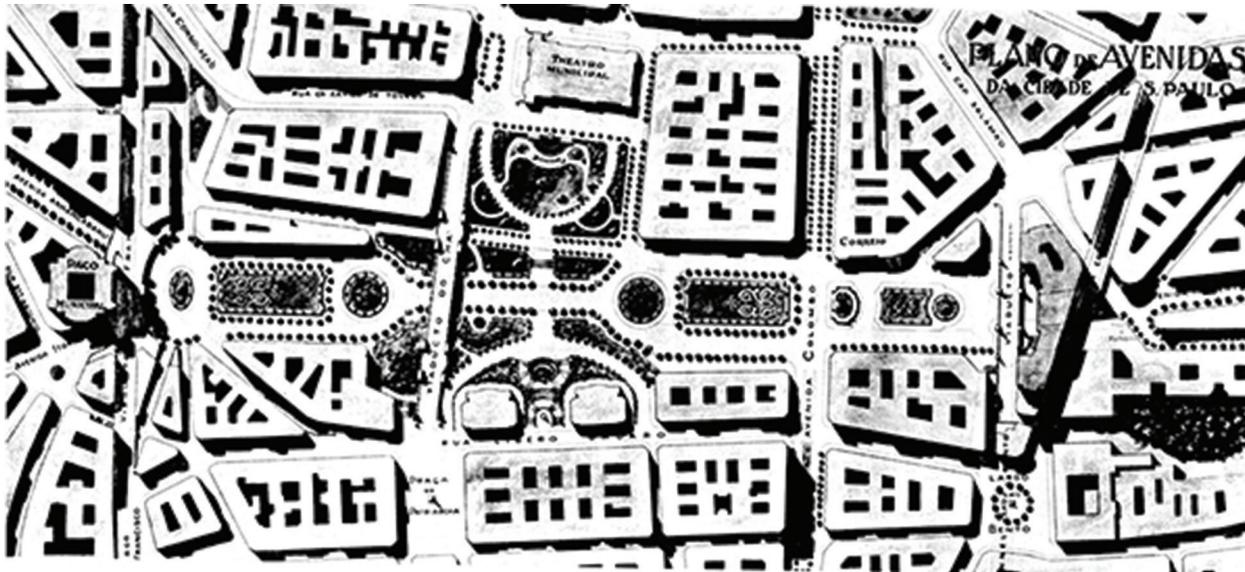


FIGURA 28
Anhangabaú no Plano de Avenidas de
Prestes Maia (1930).

O primeiro e mais evidente aspecto desse conjunto de normas é resultado de um posicionamento embelezador, como vimos, das posturas urbanísticas das primeiras décadas do século xx. Na leitura de Spiro Kostof, a *haussmannização* de uma cidade que caminhava à metropolização e exigiu a superação – parcial – de seu tecido original com a abertura de grandes vias e a definição clara dos quarteirões resultantes do processo.

Hausmanização é frequentemente associada com a engenharia social que alivia as cidades de sua efervescência populista e que isola as classes dominantes da pressão daqueles com menor renda e poder. [...]. Os benefícios gerais da Hausmanização, como repetidamente afirmado pelo Estado, é a suposta melhoria da saúde pública (relacionada com a redução da precariedade e melhoria de ventilação e iluminação), do fluxo do tráfego e a criação de habitações modernas, de infraestrutura para negócios e de ordem social¹⁷. (KOSTOF, 1992, p. 266)

A imagem de cidade perseguida por Prestes Maia carrega um desejo oitocentista de quarteirões defi-

nidos e homogêneos, ainda que geometricamente irregulares, com gabaritos uniformes e alinhamentos precisos e constantes junto à via pública. Dessa regularidade, destacam-se pontos focais que, dentro de uma lógica quase barroca, organizam o percurso visual pela cidade, definindo eixos e referências e seus edifícios simbólicos.

Os desenhos do Plano de Avenidas [...] também não fugiam à estética haussmanniana, embora sua aplicação tenha se aproximado muito mais do zoning norte-americano. A concepção de Prestes Maia apresentava como diferença básica em relação a Hausmann a possibilidade de verticalizar e, nesse sentido, foram modelos explícitos do urbanista os arranha-céus de Nova York e o urbanismo da Escola de Chicago. (SOMEKH, 2014, p. 51)

Esses dois aspectos são recorrentes na legislação: a uniformidade e a exceção; são complementares e indissociáveis. Nota-se que diversos artigos normativos induzem à regularidade da ocupação do quarteirão: obrigação de gabaritos mínimos, alinhamentos obrigatórios, proibição de empenas

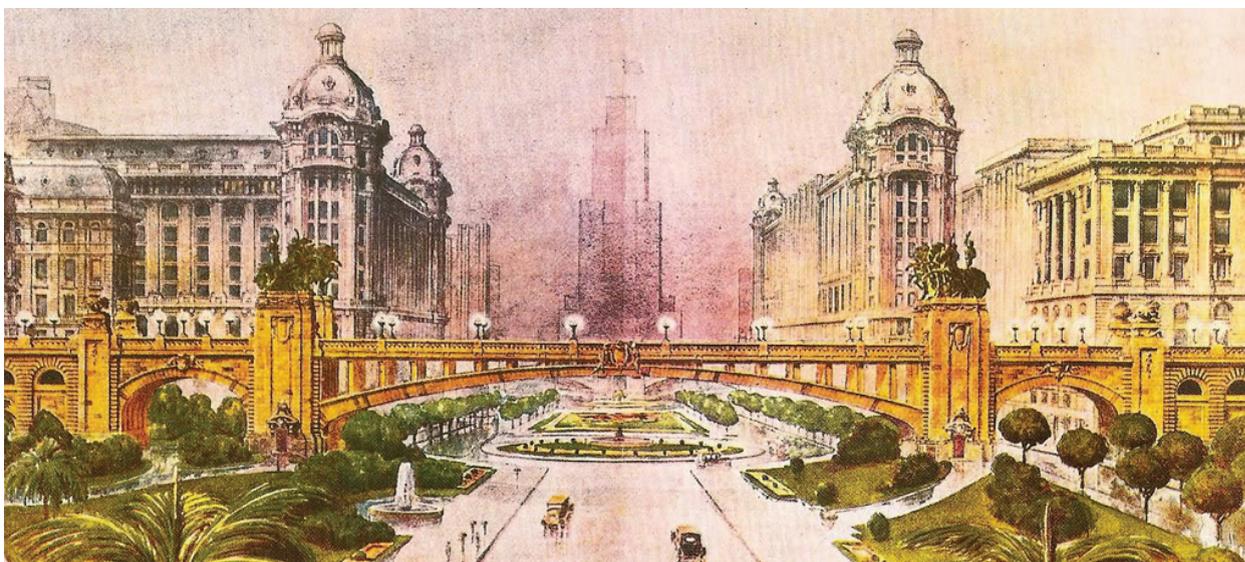


FIGURA 29
Vale do Anhangabaú e Viaduto do
Chá, Plano de Avenidas de Prestes
Maia (1930).

não ocupadas; outros tantos ressaltam a particularidade de certas situações como incentivos à verticalização das esquinas, regalias especiais aos “pontos focais” etc.

Na mesma direção, a legislação posiciona-se no combate às falhas na lógica de completar o quarteirão: edifícios térreos ou assobradados existentes ou empreendimentos novos que não alcancem a altura mínima exigida são enquadrados em sanções que aumentam com o tempo. Devem se transformar e concluir a imagem de regularidade da cidade.

A ocupação comercial dos térreos dos edifícios, franqueados ao acesso público é, talvez, o aspecto mais estudado desse período normativo (VARGAS, 2001; ALEIXO, 2005; LOBATO, 2009; COSTA, 2010;). Deve ser feita uma distinção entre dois períodos, tendo o ano de 1957 como divisor, quando é lançada a Lei nº 5.114 (SÃO PAULO, 1957a), que institucionaliza a obrigatoriedade de galerias nos térreos de edifícios nas ruas Direita, São Bento, 24 de Maio e 7 de Abril.

Antes de 1957, período sob maior influência de Prestes Maia¹⁸, a legislação exigia ocupação coletiva parcial dos térreos dos edifícios mais altos – “reentrância”, nos termos da lei –, e ofereciam-se “favores especiais” aos edifícios mais baixos que assim ocupassem seus térreos, válidos para a Avenida Ipiranga. Trata-se de uma preocupação com o uso do térreo da cidade, uma expectativa de ampliação dos passeios aos moldes parisienses, uma boulevardização da nova perimetral da qual dependia do sucesso do Plano de Avenidas.

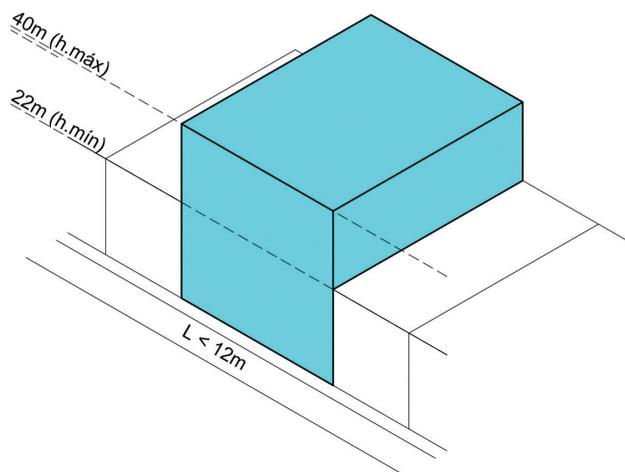
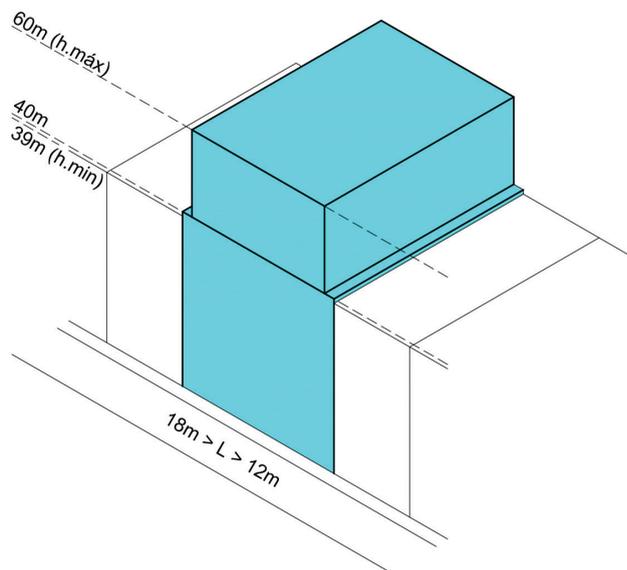
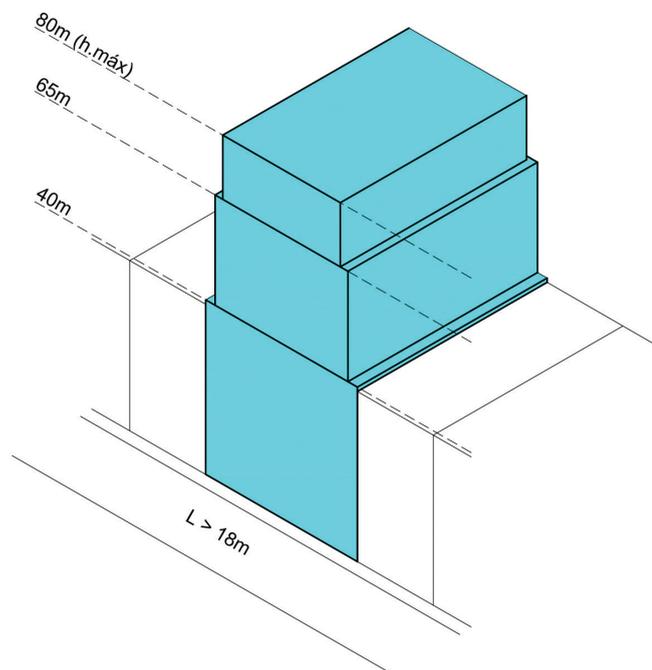
A partir desse panorama, serão destacadas cinco tendências gerais da legislação que incidiu no Centro de São Paulo durante o período de maior adensamento e verticalização, responsável em grande medida pela morfologia atual daquela região. São elas: (1) altura, recuos em altura e ocupação do lote; (2) alinhamentos (em relação à frente do lote); (3) ocupação dos térreos; (4) associação entre edifícios, continuidade de fachada e censura estética; e (5) incidência temporal (previsão de transformação).

Altura, recuos em altura e ocupação do lote

O conjunto legislativo citado acima revela uma intenção de aprofundamento do processo de verticalização e conseqüente adensamento da área central de São Paulo, seguindo critérios tributários tanto da lógica urbanística norte americana (*Regional Plan of New York and its Environs, 1923-29*) e a tecnicidade da exigência de recuos associados à maior altura quanto da imagem parisiense de quarteirões completos e homogêneos, alinhados ao passeio e respeitadores de alturas únicas legíveis.

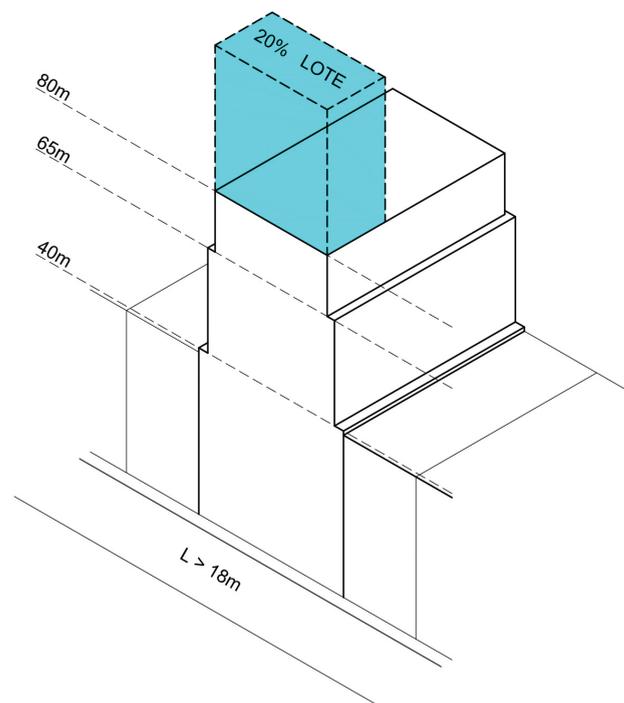
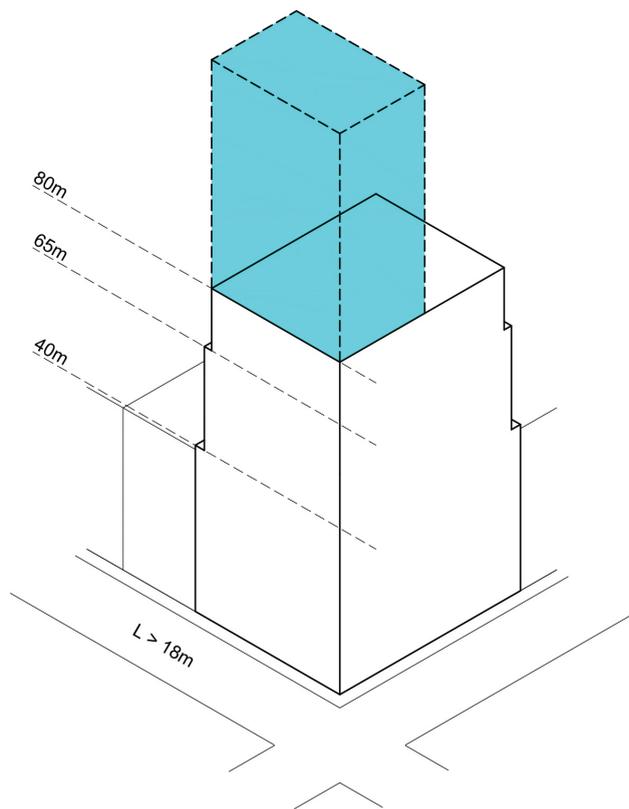
O que se viu entre 1930 e 1957 foi um aumento gradual das alturas máximas permitidas e, em paralelo, a exigência de alturas mínimas obrigatórias consolidadas em dois gabaritos que predominaram: 22 m (ou térreo mais cinco pavimentos e 39 m (ou térreo mais dez pavimentos).

Este segundo foi estabelecido como regra para as ruas e avenidas de maior porte, cujas larguras permitiram (desde o Código de Obras Arthur Saboya de 1929 / 1934) a construção de volumes em maior altura (Avenida São João, Largo do Paissandu, Largo do Arouche, Praça da República, rua Vieira de Carvalho, Av. São Luiz, Avenida Ipiranga) (ESQUEMA 9).

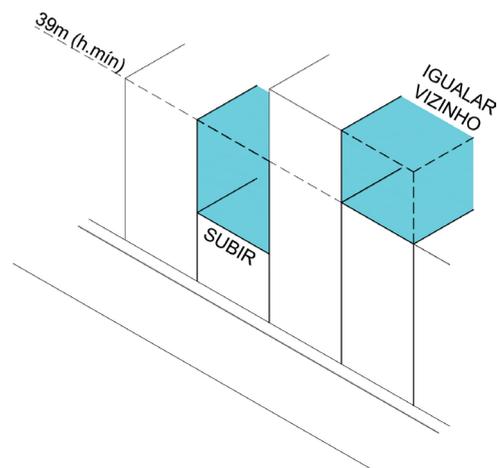


ESQUEMA 7

Alturas mínimas obrigatórias em diversas ruas, com dois padrões: 39 m (térreo + dez pavimentos) e 22 m (térreo + seis pavimentos); estabelecidas as alturas máximas (com recuos) e suas relações com largura de vias (SÃO PAULO, 1941b).



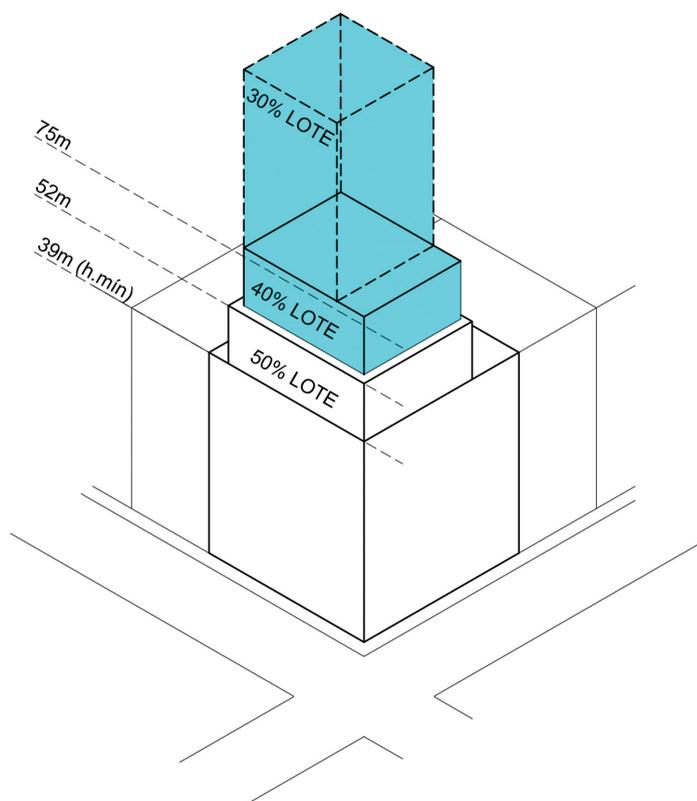
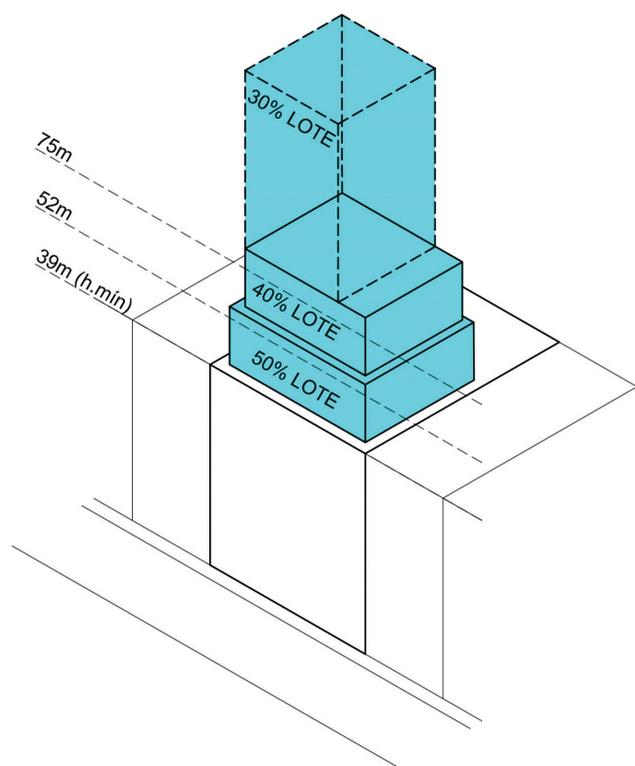
ESQUEMA 8
 Limites máximos de altura baseados na largura da rua e exceções baseadas na existência de “pontos focais ou de grande interesse arquitetônico” (SÃO PAULO, 1941b).



ESQUEMA 9
 Alturas mínimas obrigatórias de 39 m ao longo da Avenida Ipiranga e a concordância de altura com o edifício contíguo (SÃO PAULO, 1940).

Consolidou-se um modelo peculiar: uma faixa contínua – ou predominantemente contínua – de volumetria com 39 m de altura. É essa faixa que desenha propriamente a relação dos edifícios com a cidade em seu uso cotidiano, ou seja, é o volume que desenha o espaço vivenciado pelos usuários, pelos pedestres e pelos automóveis. Para além dessa altura, as exigências de recuos criaram um portfólio amplo de soluções arqui-

tetônicas Modernas de elementos de transição – frestas, andares vazios, elementos de vedação em planos distintos – e de torres isoladas com tratamento autônomo. Particularmente as esquinas ofereceram-se como suporte das verticalizações mais radicais e bem sucedidas, pois a possibilidade de maior altura leva a uma clareza mais efetiva na distinção entre o volume base e a torre destacada, explicitando a lógica da solução (ESQUEMAS 10 e 11).



ESQUEMAS 10 e 11

Avenida Ipiranga. permite a verticalização até 115 m nos lotes de meio de quadra e até 135m nos lotes de esquina (ruas com mais de 30 m), respeitada a limitação de área proporcional à altura e o tratamento de todas as faces do volume resultante (volume super-elevado); recuos obrigatórios na verticalização em situações de meio de quadra (SÃO PAULO, 1940, art. 3º, 4º e 5º).

A legislação exige da arquitetura, nesse aspecto, a convivência com as idiossincrasias de seu tempo. Por um lado as normas assumem a necessidade da verticalização (com a recente conquista técnica de sua possibilidade), liberando – quando não incentivando – o avanço em altura e o desenho de edifícios modernos em essência, pois libertos de suas divisas e autônomos como volume. Por outro, mantêm-se fiel à construção de uma morfologia urbana presa ao desenho do quarteirão, por sua vez resultado do parcelamento colonial da cidade. A referência ao quarteirão é clara enquanto instrumento de garantia de uniformidade (de altura, de alinhamentos), mas não se opõe à verticalização e ao processo de conquista de autonomia dos volumes verticalizados.

Alinhamentos (em relação à frente do lote)

Este aspecto é desdobramento do item anterior, tem origem na mesma matriz de entendimento do desenho da cidade a partir do quarteirão tradicional, de ocupação perimetral justaposta ao limite do lote. O Código de Obras Arthur Saboya (1929/1934) em seu artigo 32º é taxativo: “Na zona central não são permitidas edificações recuadas do alinhamento”.

Vale lembrar que fora da zona central já se ensaiavam regulamentações que flexibilizavam os alinhamentos e promoveram a consequente independência do edifício em relação ao lote, especialmente em parcelamentos que adotavam critérios desdobrados das experiências inglesas e norte-americanas de cidades jardim (bairros da Companhia City, Avenida Paulista, Higienópolis). A exigência de ocupação no alinhamento estabelece como regra a existência do quarteirão como figura reconhecível e definidora do espaço urbano. Há uma permanência concreta das fachadas dos edifícios como elemento de transição entre o espaço de domínio público (rua) e seus complementos privados (edifícios), numa equação que seria tumultuada com a ocupação dos pavimentos térreos por programas comerciais.

Ocupação dos térreos

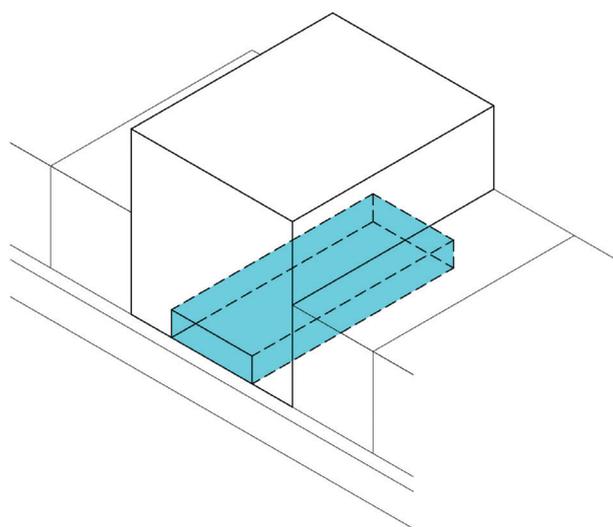
A ocupação parcial (ou total) dos pavimentos térreos com programas de acesso público aparece na legislação como uma sorte de contrapartida pelo direito de construção em altura para além dos limites mínimos obrigatórios. Edifícios com volumes super-elevados (mais de 20 pavimentos) ficaram obrigados a dispor ao nível do passeio público área de no mínimo 1/3 da frente do lote, com profundidade não menor que 3,5 m e área não menor que 30 m². Nos edifícios de menor altura, a obrigatoriedade é substituída por incentivo.

Essa área aparece na legislação como “reentrância”, ou seja, como extensão do passeio no interior do lote, descrita no Decreto-Lei nº 41/1940 (SÃO PAULO, 1940) como “portal, galeria, colunata ou arcada aberta”. Rompe-se, dessa maneira, o limite rígido entre o público e privado, tendência confessada da arquitetura e do urbanismo moderno e que se estruturava em experiências europeias desde o século anterior¹⁹. Às experiências europeias – sobretudo as galerias francesas e italianas – que Prestes Maia vinculou seu imaginário no Plano de Avenidas, completando a referência de cidade que procurava no centro de São Paulo: quarteirões densos e uniformes, incentivo à verticalização pontual e ocupação dos térreos com programas comerciais (e culturais, como os múltiplos cinemas erguidos no Centro Novo²⁰).

Uma terceira preocupação justifica tal incentivo: a crescente ocupação dos espaços públicos pelo automóvel, que alterava a proporção das áreas de trânsito pedonal e exigia a ampliação da malha pública de circulação a pé²¹.

É notável o sucesso dessas experiências. Listam-se 20 edifícios com passagens livres no pavimento térreo no centro de São Paulo (COSTA, 2010). Grande parte deles respondia à legislação de 1940, e construíram um referencial potente aos arquitetos das gerações seguintes. São desse período os edifícios Copan (1951-66), Eiffel (1953-55), Califórnia (1950), de Oscar Niemeyer, Itália (1953-56), de Franz Heep. Uma segunda leva surge após 1957,

quando se estabelece a obrigatoriedade de galerias comerciais no térreo de edifícios localizados nas ruas Direita, São Bento, 7 de Abril e 24 de Maio, por meio da Lei nº 5.114/1957 (SÃO PAULO, 1957a), da qual derivam o conjunto Metrópole (1959) de Salvador Candia e Giancarlo Gasperini, edifício Grandes Galerias (1962) de Siffredi e Bardelli, a Galeria R. Monteiro (1959), de Rino Levi, Salvador Candia e Giancarlo Gasperini (ESQUEMA 12).



ESQUEMA 12

Obriga a construção de galerias nas edificações que se fizerem nos lotes lindeiros às ruas Direita, São Bento, 24 de Maio e 7 de Abril. Dota a Prefeitura de poderes de mediação na promoção da continuidade física entre as galerias (SÃO PAULO, 1940, art. 1º e 4º, 1957a).

A Lei nº 5.114/1957 veio consolidar uma tendência do mercado imobiliário que já parecia consolidada à altura, como demonstra o lançamento em 1962, da Galeria Nova Barão, um empreendimento privado que aposta na criação de uma nova rua como atrativo comercial, apresentando-se como versão privada da Rua Marconi (aberta pela Prefeitura em 1938).

O sucesso das galerias explica-se em grande medida por seu potencial mercadológico, por serem espaço do consumo (VARGAS, 2001).

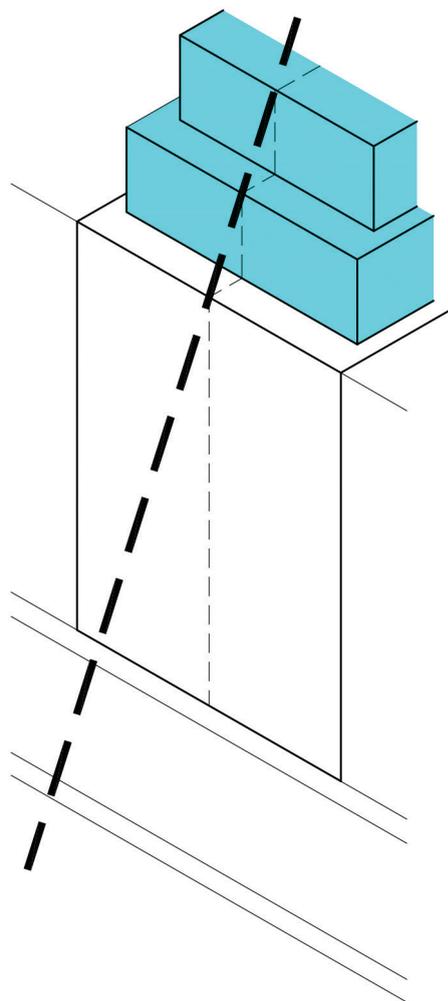
Incentivo à associação entre edifícios, continuidade de fachada e censura estética

Este item reúne de dispositivos que versam sobre a construção da continuidade visual entre os diversos edifícios, ou ao menos, entre o edifício novo a se construir e seus vizinhos imediatos. Como reminiscência do pensamento acadêmico – e autoritário – do início do século, essas normas informam uma preocupação oficial com padrão médio dos edifícios, impondo a aprovação por uma certa comissão de especialistas formada por representantes da Prefeitura e das associações de arquitetos e engenheiros. O Ato nº 58/1931 (SÃO PAULO, 1931) grafa que “tal censura está, evidentemente, dentro do poder de polícia do Estado, pois que um edifício de má aparência e cor inadequada deprecia a vizinhança e ofende o senso estético da população”.

O posicionamento arbitrário da legislação tende a se transformar em uma tentativa de regular o desenho da fachada dos edifícios, como se não bastasse o controle da volumetria (gabaritos, recuos e alinhamentos). O Código de Obras Arthur Saboya (1929/1934) estabelece exigência da manutenção das linhas mestras (cornijas, frisos) dos edifícios contíguos “para evitar diferenças bruscas de nível ou a terminação dos mesmos em plano vertical, normal à fachada” (SÃO PAULO, 1931).

É evidente a tentativa de construção de quarteirões contínuos, cujo controle de desenho fosse

mais preciso e rígido que apenas em sua definição volumétrica. Mas, como já explicitado, a legislação conviveu com o paradoxo de insistir em regularidade de quarteirões e incentivo a verticalizações autônomas. Nesse ponto compreende-se a facilitação de associação entre lotes – exemplo preciso de superação da parcela fundiária mínima oficial no desenho da cidade. Edifícios vizinhos seriam recompensados com a não obrigatoriedade de recuos na divisa entre eles, caso tivessem aparência de um só volume (ESQUEMA 13).



ESQUEMA 13

Permite a associação entre lotes contíguos na conformação de volumes únicos que os liberam dos recuos obrigatórios nos volumes super-elevados no limite entre eles (SÃO PAULO, 1940, art. 6º e 7º).

Há um instrumento peculiar proposto na Lei nº 5.114/1957 (SÃO PAULO, 1947a), que autoriza a Prefeitura a:

[...] promover os entendimentos e acordos que se fizerem necessários para assegurar, no menor prazo possível, o estabelecimento de continuidade nas galerias, de que trata esta lei, podendo esses acordos abranger a reposição parcial ou total do custo das obras de adaptação dos edifícios existentes [...]

isto é, indica o Poder Público como mediador e financiador dos meios de associação entre lotes e edifícios, nesse caso particular no âmbito das galerias.

Incidência temporal (previsão de transformação)

O Plano de Avenidas foi o último grande plano urbanístico efetivamente desdobrado em obras de porte e implantado em suas principais diretrizes na cidade de São Paulo (VILLAÇA, 1999). Entre as várias nuances de explicação desse fato, uma reside na própria formatação da legislação, que antecipou a necessidade de controle temporal de seus efeitos. Em outras palavras, as transformações propostas pelo Plano e por suas normativas decorrentes, exigiram investimentos privados ao longo de anos – não foram financiadas pelo Estado. Estabeleceu-se um prazo para o cumprimento das exigências de transformação, sob pena de sobretaxa dos lotes.

Havia, portanto, clareza quanto ao papel da iniciativa privada nesse processo e a transferência parcial da responsabilidade da transformação urbana aos proprietários dos lotes nas regiões de maior impacto – sobretudo no perímetro de irradiação: dez anos foi o prazo estabelecido para a demolição dos edifícios em altura e área não compatíveis à nova condição urbana ou para a complementação dos empreendimentos em andamento.

3. Análise morfológica e normativa dos edifícios: estudo de caso

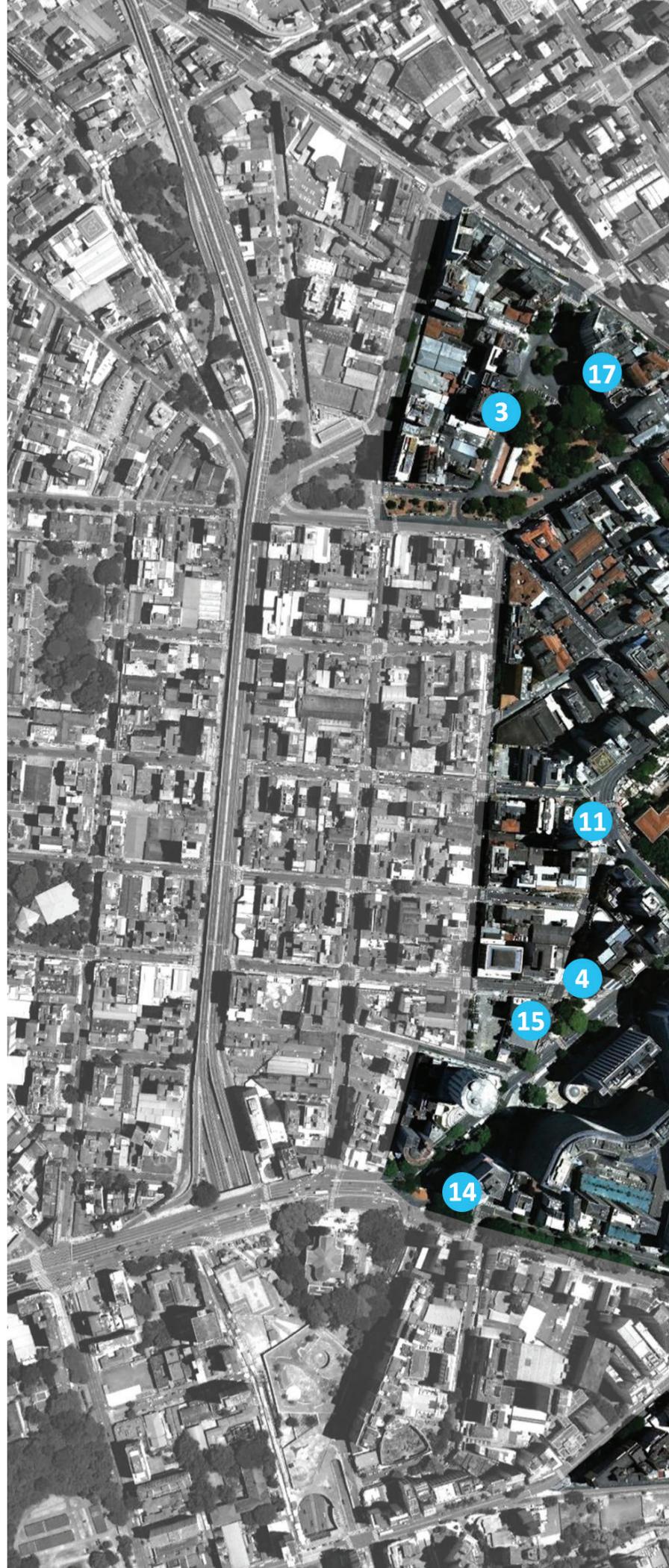
Passamos agora para um estudo de caso organizado a partir da identificação de uma série de soluções arquitetônicas recorrentes que, por múltiplas motivações, originam edifícios vinculados à sua existência dentro da quadra. Trata-se de um conjunto de projetos que se relacionam explicitamente com seus vizinhos construídos ou com a ocupação esperada para os lotes vazios contíguos, e que reconhecem a cidade de seu entorno imediato como interlocutora.

As soluções recorrentes são de ordem morfológica e programática. Nota-se um conjunto homogêneo – especialmente para padrões paulistanos – com gabaritos coincidentes, ocupação de lotes sem recuos laterais nos pavimentos mais próximos à rua, em que o uso do térreo mantém com bastante sucesso uma apropriação coletiva e aberta ao público. O recorte apresenta o chamado Centro Novo de São Paulo como uma área de exceção, com uma configuração peculiar e constante de ocupação dos lotes e de compreensão do quarteirão como referência urbana clara.

FIGURA 30

Mapa de localização dos edifícios estudados. Centro de São Paulo.

1) (1934) **Edifício Esther**. Alvaro Vital Brazil; 2) (1941) **Cine Ipiranga e Hotel Excelsior**. Rino Levi; 3) (1942) **Edifício Acácia**. Jaques Pilon; 4) (1942) **Edifício Jaçatuba**. Oswaldo Bratke; 5) (1946) **Edifício em Esplanada**. Lucjan Korngold; 6) (1946) **Hotel Jaraguá**. Adolf Franz Heep; 7) (1947) **Banco Paulista do Comércio**. Rino Levi; 8) (1950) **Edifício Califórnia**. Oscar Niemeyer; 9) (1950) **Ed. Com. Lineu Gomes**. Oswaldo Bratke; 10) (1950) **Edifício Montreal**. Oscar Niemeyer; 11) (1954) **Edifício Eiffel**. Oscar Niemeyer; 12) (1954) **Edifício Itália**. Adolf Franz Heep; 13) (1954) **Palácio do Comércio**. Lucjan Korngold; 14) (1956) **Edifício Iporanga**. Franz Heep; 15) (1956) **Ed. Renata S. Ferreira**. Oswaldo Bratke; 16) (1958) **Edifício Ouro Preto**. Adolf Franz Heep; 17) (1959) **Edifício Arlinda**. Adolf Franz Heep; 18) (1959) **Galeria R. Monteiro**. Rino Levi; 19) (1959) **Edifício São Marcos**. Adolf Franz Heep; 20) (1959) **Galeria Metrôpole**. Salvador Candia; 21) (1962) **Cj. Nova Barão**. Siffredi e Bardelli; 22) (1962) **Grandes Galerias**. Siffredi e Bardelli; 23) (1968) **Ed. Wilton P. Almeida**. Roger Zmekhol; 24) (1957) **Edifício Windsor**





10

24

23

2

22

1

8

18

13

5

7

12

9

16

21

20

6

19

A investigação procura as origens da formação desse espaço, com especial atenção às intervenções que enfrentam diversas ruas ou que ocupam mais de um lote e às condições específicas que garantiram a permanência de determinadas soluções. O método de aproximação ao tema foi composto por duas etapas: a) identificação de edifícios que integram o universo de soluções arquitetônicas (e programáticas) balizadas pelo quarteirão e descrição desses processos; b) compilação do conjunto normativo que pautou tais soluções e identificação do papel da legislação, e, como consequência, dos aspectos não motivados por ela.

A seleção dos edifícios iniciou-se de maneira empírica, como uma lista feita por memória ou observação não metodológica, mas rapidamente indicou uma coincidência temporal e de localização. O processo de seleção organizou-se como busca de edifícios construídos no Centro de São Paulo entre as décadas de 1930 e 1960, após a consolidação da Modernidade como referencial predominante à arquitetura paulista. Recorreu a livros ou trabalhos monográficos sobre a obra de arquitetos atuantes no período como Jaques Pilon, (SILVA, 2010; ALMEIDA, 2015), Lucjan (FALBEL, 2003; ALMEIDA, 2015), Rino Levi (ANELLI; GUERRA, 2001), Adolf Franz Heep (BARBOSA, 2011; ALMEIDA, 2015); Francisco Beck (ALMEIDA, 2015) Giancarlo Palanti (ALMEIDA, 2015), Salvador Candia (FERRONI, 2007), Oswaldo Bratke (SEGAWA; DOURADO, 1997), Oscar Niemeyer ou sobre a especificidade da ocupação do local de estudo (ALEIXO, 2005; COSTA, 2010; LOBATO, 2009, LEFÈVRE, 2006). A pesquisa de legislação foi feita no acervo da biblioteca da Câmara Municipal de São Paulo, disponível digitalmente e foi orientada por relações apresentadas por Feldman (2005), Silva (2007), Costa (2010), e Somekh (2014). De modo simplificado, os aspectos que pautaram a seleção das obras são:

- continuidade ou remate proposital em relação a seu vizinho edificado;
- embasamento e/ou corpo de altura igual a seus vizinhos edificados com ou sem volume destacado de maior altura;

- ocupação do térreo com programas que interliguem diversas frentes.

Foram destacados 24 projetos que serão comentados ainda neste capítulo. Entretanto, antes da análise, é necessária a apresentação de algumas premissas de entendimento geral do recorte proposto, ou seja, a consolidação de um panorama mais abrangente sobre a produção desse espaço central da cidade durante um período específico.

A primeira observação a ser feita é que o recorte temporal proposto poderia, sem grandes prejuízos, ser reduzido em uma década. Dos anos de 1930 apenas um edifício figura na seleção, o edifício Esther (Álvaro Vital Brazil, 1934) que, como veremos adiante, é mantido como uma exceção que valida de certa forma a regra identificada (é feito antes da vigência das leis que definem a construção dos demais edifícios estudados, embora antecipe soluções que se veriam posteriormente). O Esther inaugura a equação que será predominante na produção dos edifícios estudados: arquitetura Moderna patrocinadas por empresas ou fundos privados como investimento imobiliário.

Os 24 edifícios selecionados (ver lista e mapa, p. 132) apresentam uma ou mais das características já citadas:

- continuidade ou remate proposital em relação a seu vizinho edificado;
- embasamento e/ou corpo de altura igual a seus vizinhos edificados e volume destacado de maior altura;
- ocupação do térreo com programas que interliguem diversas frentes.

Todos (salvo a exceção já apontada do Edifício Esther) foram erguidos num período de tempo bastante restrito, entre 1941 e 1963; apresentam, portanto, um panorama conciso da produção pós Plano de Avenidas, a partir do vigor da série de normas lançados na gestão de Prestes Maia, ainda num período de validade da falta de restrições ao adensamento e à verticalização. O conjunto selecionado permite identificar sete soluções tipológicas variantes dos três critérios acima citados, que desenvolvem os partidos de implantação

desses edifícios dentro de uma lógica que revela alguma preocupação para além dos limites do lote. São as seguintes:

- Torre + volume que complementa a quadra (esquina)
- Torre + volume que completa a quadra (meio de quadra)
- Torre + placa que complementa a quadra
- Transições horizontais
- Remate do volume da quadra
- Conexão entre ruas ou entre vizinhos pelo térreo

Torre + volume que complementa a quadra (meio de quadra)

Essa primeira categoria de solução é desdobramento evidente das imposições normativas derivadas do Plano de Avenidas. Inicialmente lançada para o perímetro de irradiação – notadamente a Avenida Ipiranga (SÃO PAULO, 1940) – a exigência de gabarito mínimo obrigatório associada à possibilidade de verticalização de volumes recuados foi estendida para grande parte de área central (SÃO PAULO, 1941b).



FIGURA 31
Edifícios Arlinda (ADOLFRANZ HEEP, 1959,
Cine Ipiranga (RINO LEVI, 1941) e Ouro
Preto (ADOLF FRANZ HEEP, 1958).

O pacote normativo do início dos anos 40 explicita uma ofensiva contra a heterogeneidade do conjunto construído, estimulando a construção de novas peças que completassem os vazios remanescentes e garantissem a integridade de leitura do conjunto dos quarteirões. Em especial no recorte da Avenida Ipiranga, foram estabelecidas sanções às edificações com altura menor que a exigida como padrão do alinhamento da via pública – e que não se adequassem dentro do prazo estabelecido – (Art.6º) e previstas exceções na altura média que se justificassem pela concordância com o gabarito do vizinho. (Art.3º).

Foram estabelecidas duas referências de altura mínima para grande parte da zona central: 39 m – assim como já grafado para a Avenida Ipiranga (SÃO PAULO, 1940, art. 3º) – para as vias radiais e seus largos e praças de associação com o sistema de irradiação (Largos do Arouche e Paissandu, Praças Júlio Mesquita e República, Avenidas Vieira de Carvalho e São João); e 22 m, incluindo os trechos que se completavam do perímetro de irradiação (Avenidas Senador Queiroz e São Luiz) e diversos largos e praças do Centro Velho e imediações.

Não havia restrições, àquela altura, de potencial construtivo. Os coeficientes de aproveitamento vinculados à área do lote só apareceriam na legislação urbanística paulistana em 1957, com a Lei nº 5.261/1957 (Lei Anhaia [SÃO PAULO, 1957b]), quando sob a influência mais disseminada de Anhaia Mello são redirecionadas as preocupações das normas aos critérios quantitativos – mais do que morfológicos. De acordo com Devecchi (2010), os coeficientes de aproveitamento de edifícios construídos nos distritos da Sé e República, entre os anos de 1929 e 1957, são predominantemente calculados entre cinco e dez vezes a área do lote (60% dos edifícios); 20% dos edifícios foram erguidos com coeficiente maior que 10.

A verticalização, estimulada pela legislação, era objeto de algum condicionante de origem Modernizante: torres e sobre-elevações poderão ser feitas desde que reveladas como elementos autônomos, recuados e com todas as fachadas dignas

de tratamento. O Código de Obras Arthur Saboya (SÃO PAULO, 1934) já apresentou exigências de recuo associadas à verticalização, mas ainda nos moldes nova-iorquinos de escalonamento paralelo ao alinhamento da via pública. Os decretos nos anos 1940, entretanto, estabelecem recuos sucessivos em altura relativos a todos os limites do lote e, ainda, limites proporcionais decrescentes em altura, relativos à área do lote (SÃO PAULO, 1940, art. 4º, 1941b, art. 2º).

Descreve-se, assim, a equação matriz dessas duas primeiras categorias de análise: corpo principal do edifício com altura controlada em 22 m ou 39 m, com soluções de alinhamento que completam o conjunto da quadra + volume independente verticalizado.

Os corpos que completam a quadra têm, predominantemente, ocupação comercial em seus pavimentos térreos, oferecendo seus interiores a galerias ou “reentrâncias” de acesso público, como veremos adiante. A obrigatoriedade de altura multiplica soluções que reconhecem o quarteirão como um conjunto, ao indicar com a clareza funcional Moderna a separação entre os corpos horizontais e verticais, ou ao compor braços anexos ao volume principal que fazem a retomada da referência de altura mínima e isolam o volume vertical dos vizinhos mais baixos.



FIGURA 32
Edifícios Estado de São Paulo
(Hotel Jaraguá, ADOLF FRANZ HEEP,
1946), CBI Esplanada (LUCJAN
KORNGOLD, 1946), Edifício Jaçatuba
(OSWALDO BRATKE, 1942).

Torre + volume que complementa a quadra (esquina)

Nos lotes de esquina surgem duas soluções particulares. A primeira delas é o escalonamento entre frentes para ruas distintas, reguladas por alturas mínimas diferentes. A legislação sugere que o gabarito mais alto pode ser transportado pelos primeiros 20 m da rua complementar (SÃO PAULO, 1941b, art. 4º). Essa condição evidencia como a multiplicidade da cidade pode conviver com uma regulação incidente sobre o quarteirão, guardando ao entroncamento a virtude da exceção.

A segunda é a dramatização da primeira, nos casos em que a esquina é assumidamente um ponto focal para a cidade – definidos pela lógica barroca do estabelecimento de referências notáveis, cunhado

pelo Plano de Avenidas. (SÃO PAULO, 1940, art. 2º). Nas esquinas, vale – para o cálculo de altura máxima – a largura da maior via e, em casos específicos, a diagonal formada pelas duas ruas, como no caso específico do Edifício Itália (ADOLF FRANZ HEEP, 1953-56), em que esse argumento foi aceito para justificar seus 151 m de altura²².

Surgem, nesses casos, corpos explicitamente autônomos da volumetria principal, como anexos incorporados ao conjunto. A normativa criou, portanto, resultados que causam estranhamento nas situações em que a quadra não se completou, mas que como garantem alguma uniformidade de ocupação (leia-se, sobretudo, ausência de empenas cegas expostas) pois há um esforço de concordância de alturas e projeções entre vizinhos.



FIGURA 33
Edifícios Renata S. Ferreira (Oswaldo Bratke, 1956), Palácio do Comércio (Lucjan Korngold, 1954) Galeria R. Monteiro (Rino Levi, 1959).

Torre + placa que complementa a quadra

A tipologia Moderna da placa de embasamento e torre aparece em diversos edifícios dentro do recorte de estudo. Especialmente em ruas com exigência de gabarito mínimo, nas quais a placa se organiza no atendimento a tal normativa. A ocupação (em alguns casos compulsória) do pavimento térreo por programas comerciais justifica de antemão a solução, ao mesmo tempo em que cria a circunstância apropriada para o isolamento e verticalização da torre de escritórios (programa encontrado em todos os exemplares listados para este trabalho).

A placa comercial assume seu caráter de embasamento que completa a quadra. “Na zona central não são permitidas edificações recuadas do alinhamento” (SÃO PAULO, 1834).

Exemplo notável e vastamente descrito é o projeto para o conjunto Metrópole²³ (Salvador Candia e Giancarlo Gasperini, 1959), que toma o volume do embasamento comercial para construir o remate da quadra formada pela Avenida São Luiz e pela Rua Basílio da Gama, faceando a Praça D. José Gaspar; o volume, francamente aberto às ruas é organizado por um vazio central que ocupa a altura de todo o primeiro volume e anuncia a verticalização acentuada desenvolvida pela torre de escritórios. O reconhecimento da geometria e do potencial funcionamento dos eixos de circulação de pedestre que se cruzam nesse remate é reconhecível no desenho da solução do edifício: o embasamento completa a quadra, mas se destaca propositalmente do alinhamento da Avenida São Luiz²⁴, ocupando a faixa de recuo obrigatório dos edifícios erguidos desde a rua; a torre, ao ele-

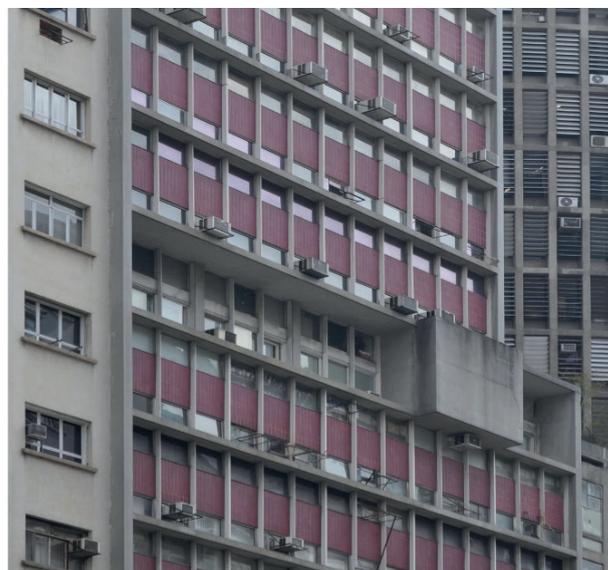
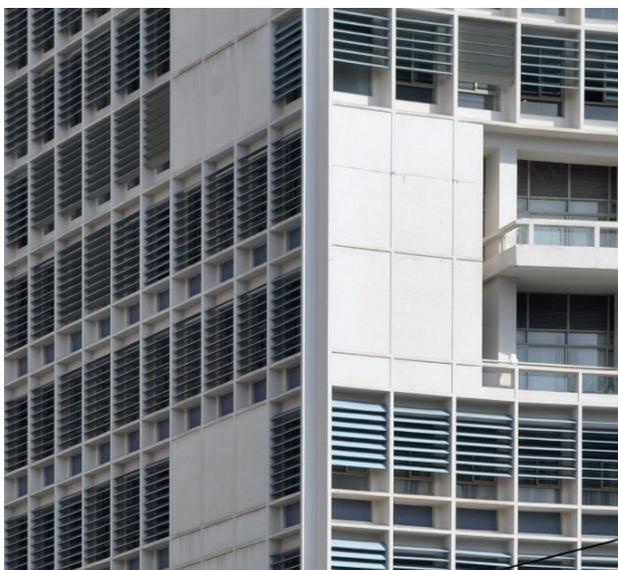


FIGURA 34
Edifícios Estado de São Paulo (Hotel
Jaraguá, Adolf Franz Heep, 1946),
Comandante Lineu Gomes (Oswaldo
Bratke, 1950).

var-se, recua até a posição dos demais volumes “super-elevados” da avenida, alinhando-se a eles e reconstruindo a leitura da totalidade da quadra. O projeto é uma provocação à regulamentação urbanística, invertendo a lógica cartesiana de sua aplicação sem, no entanto, ferir suas imposições.

Transições horizontais

Mais uma solução pautada pelo léxico Modernista, pela intenção de esclarecimento da independência funcional de dois ou mais volumes programáticos – mesmo que não haja distinção significativa de usos, a própria separação entre embasamento e torre justifica a contundência da separação.

Quando a própria volumetria dos blocos não dá conta da distinção (quando os desalinhamentos não são suficientes para o isolamento visual), são construídas marcações como andares vazios ou

com fechamento recuado, faixas de exceção no desenho da fachada, volumes em planos alterados. Essa marcação encontra eco compositivo nos edifícios vizinhos, sobretudo naqueles construídos em vias com alturas mínimas definidas, pois marcam a continuidade de marcação dessa altura regulada.

A Avenida São Luiz é, talvez, o cenário principal desse tipo de solução, com ao menos dois exemplos dignos de referência: os edifícios Ouro Preto (Adolf Franz Heep, 1958) e Comandante Lineu Gomes (Oswaldo Bratke, 1950), ambos exemplos em que os volumes “super-elevados” mantêm-se no alinhamento dos corpos principais (com altura regulada em 39 m), mas são desenvolvidos com área menor (recuos laterais) e a partir de uma clara marcação horizontal entre os dois elementos.

A transição aparece também como desenho de elementos de vedação ou sombreamento, com interrupções, troca de direções e artifícios similares no desenho de esquadrias ou brises. Projetado sob as regras de alinhamento em altura, o edifício Montreal (Oscar Niemeyer, 1950) ressalta a leitura da regra com uma interrupção na sequência de brises coincidentes com o gabarito contínuo da avenida, além de elevar-se como torre de planta semicircular, adoçando a transição da esquina que ocupa. Poucos quarteirões acima, o Edifício Windsor (1957) adota solução parecida, acentuando a diferença entre corpos com uma alteração no ritmo dos *brises*, mesma solução adotada por Franz Heep no projeto do edifício Estado de São Paulo (atual hotel Jaraguá, Rua da Consolação, 1946).

Remate do volume da quadra

Essa categoria reúne soluções de finalização ou inauguração da ocupação de um quarteirão – entendida, novamente, com um conjunto a ser preenchido. Os exemplos listados dificilmente podem ser atribuídos à ação específica da legislação, pois desenham soluções particulares e que, certamente, poderiam responder às mesmas exigências de maneiras e formas distintas. Em outras palavras, a intenção de lançar um desenho ao quarteirão a partir de um edifício ou de concluir, com essa mesma peça, uma continuidade de conjunto, é, muitas vezes, resultado de um posicionamento crítico do arquiteto.

O exemplo que me parece mais singular é o projeto do Edifício Esther (Álvaro Vital Brazil, de 1934, anterior, portanto, à normativa referente à Avenida Ipiranga (1940). A operação proposta por Vital Brazil é um duplo elogio às virtudes do quarteirão. São construídos dois volumes, o primeiro – e principal – voltado à Avenida Ipiranga é implantado como um quarteirão em si: é aberta uma nova rua, tornada pública, que define o limite desse quarteirão edifício; ato contínuo, surge do lado oposto dessa nova rua o segundo volume (posteriormente apelidado de Estherzinho), desenhado como remate do

quarteirão que a nova rua inaugurou. Estava clara a subsequente transformação que a ampliação da Avenida Ipiranga traria à região, com a substituição dos edifícios de menor porte por novos mais altos. A implantação do Estherzinho desenha as duas esquinas arredondadas, como se preparadas para receber – sem recuos – os novos vizinhos ao longo das ruas Basílio da Gama e 7 de abril.

Essa equação, embora muito perspicaz e atenta à dinâmica de transformação da cidade, não contava com as minúcias da legislação dos anos seguintes, que reservaria à Avenida Ipiranga (e não às ruas 7 de abril de Basílio da Gama) e exigência de altura mínima. O resultado é que a operação nunca se completou e o remate proposto pelo Estherzinho segue aguardando vizinhos que compreendam duas intenções pioneiras²⁵.

A tipologia de ocupação do lote de esquina com edifícios curvos, como uma extrusão simplificada da geometria do lote, pode ser encontrada em múltiplas situações (QUEIROZ, 2012). A Avenida Ipiranga tem, ao menos, três exemplos significativos: os edifícios Montreal (OSCAR NIEMEYER, 1950), Iporanga (Adolf Franz Heep, 1956) e Constância (ADOLF FRANZ HEEP). Em comum, os três exemplos apropriam-se da simplificação geométrica da solução de implantação como suporte para variações da volumetria de fachada; Niemeyer aposta na repetição de brises horizontais – recorrente em sua obra – enquanto Heep desenvolve investigações compositivas de grelhas de fechamento (ALMEIDA, 2015), ora por meio das esquadrias (Iporanga) ora pela introdução alternada de varandas (Constância).



FIGURA 35
Edifícios Montreal (Oscar Niemeyer, 1950), Iporanga (Franz Heep, 1956), Escher (Álvaro Vital Brazil, 1934).

Conexão entre ruas ou entre vizinhos pelo térreo

Essa categoria apresenta o conjunto de soluções mais amplamente estudado entre os aspectos que reconhecem o quarteirão como referência de medida nas operações de edificação no centro de São Paulo. As galerias comerciais mereceram, como já citado, diversos estudos que abordam seus antecedentes históricos, seus preparativos normativos, suas justificativas econômicas e seus desdobramentos tipológicos como referência de ocupação do térreo.

Interessa, particularmente a este trabalho, distinguir as operações disparadas pela legislação daquelas resultantes de orientações do partido de projeto adotado – que na maior parte das vezes supera as exigências de destinação de áreas públicas previstas em lei.

Como apontado por Lobato (2009), a disponibilização do térreo ao uso público tornou-se uma intenção programática da arquitetura Moderna brasileira, desde os pilotis do Ministério da Educação até a sistematização das galerias comerciais nos térreos dos edifícios de escritório. Alguns exemplos consolidaram-se como referência inescapável para arquitetos brasileiros: Copan (Oscar Niemeyer, 1951), Conjunto Nacional (David Libeskind, 1957), Conjunto Metrópole (Salvador Candia e Giancarlo Gasperini, 1959).

As galerias são possivelmente o dispositivo mais eficiente de criação de projetos que tenham, por presunção, a conexão entre ruas distintas, e a criação de um conjunto que dê conta de coexistir com o enfrentamento de múltiplas frentes de espaço público. Sua potência reside no fato de serem entendidas pelos pedestres como extensão natural do passeio público; não se fazem como uma al-

ternativa menor, como atalho: são a própria rua, e com atrativos comerciais. Paralelamente, oferecem-se como multiplicação linear de vitrines, garantido – até hoje – sua viabilidade financeira. Nas primeiras recomendações normativas, as exigências eram tímidas e tratavam de uma preocupação que era mais afeita à vida no passeio do que propriamente uma apropriação do miolo de quadra. O Decreto nº 41/1940 (SÃO PAULO, 1940), exigia reentrâncias entendidas como extensões da calçada. Coube à arquitetura – e aos financiadores – entender o potencial que tinham os lotes de múltiplas frentes, de vazios internos conectáveis, ou seja, do quarteirão como elemento de projeto. A Lei nº 5.114/1957 (SÃO PAULO, 1957a) é a consolidação de uma tendência que já era efetiva, e sistematiza – muito prudentemente – a última virtude da multiplicação das galerias: a possibilidade de ampliar sensivelmente a malha pedonal de um trecho específico de cidade, especialmente impactado pela crescente tomada do espaço público pelo automóvel.

É possível descrever o processo de implantação das galerias na área central como um movimento contínuo e gradativo (evidentemente com pontos fora da curva, que, entretanto, não alteram o panorama geral dessa leitura). As primeiras experiências sistemáticas são restritas e, originadas pelas disposições dos decretos da gestão Preste Maia (1940 e 1941), geraram extensões da calçada sob a projeção dos edifícios comerciais. Trata-se de mais um passo na direção da construção de uma cidade de aparência europeia apresentada nas aquarelas do Plano de Avenidas: quarteirões de ocupação regular voltados para as Avenidas reformuladas, com térreos ocupados por bares e cafés à moda parisiense.

A partir dos anos 1950 as galerias comerciais se estabelecem como programa, coincidente com a atuação predominante de arquitetos modernos, e passam a compor a equação dos investimentos imobiliários na região. Há três intenções condensadas nesse fato: a multiplicação do espaço do pedestre, sensivelmente incomodado pelo avanço

do automóvel; a defesa Moderna da ambiguidade entre edifício e cidade, com o rompimento sistemático dos limites entre interior e exterior; e a oportunidade financeira que uma cidade com seus térreos vibrantes e populosos ofereciam ao mercado empreendedor.

Os grandes empreendimentos do período (Copan, Itália, Zarvos e Ambassador, Metrópole) contavam com galerias multifuncionais de dimensões significativas, consolidando uma tipologia e uso que resiste até os dias de hoje. Especialmente nos projetos de Niemeyer e Gasperini / Candia as galerias se estruturam como extensão natural do pavimento público da cidade, e se oferecem como passeio público, indistinto, em princípio, das calçadas que conectam. Rompem-se os limites originais do lote e a cidade volta a existir como antes de seu parcelamento.

A galeria do Copan (Oscar Niemeyer, 1951) é organizada a partir de um gesto radical e singelo: o respeito à topografia original do terreno sem concessões; a cidade existente define as cotas internas dos passeios, as calçadas se estendem sob o novo edifício, como se a intervenção arquitetônica existisse apenas nos pavimentos superiores. O espaço comercial é a própria rua, com suas pendentes e interesses topográficos particulares, franqueada ao pedestre; desaparece a dualidade público privado.

O projeto do Conjunto Metrópole (Salvador Candia e Giancarlo Gasperini, 1959) instala uma galeria – como já descrito – em um volume comercial de embasamento de uma torre que se desenvolve autônoma em altura. O térreo, por sua vez, é vinculado à ordem construída de seu entorno: organiza-se como extensão do eixo da Rua Basílio da Gama, acesso original da Praça D. José Gaspar; a rua, enquanto faixa não ocupada, invade o interior da galeria e a ela são vinculados os equipamentos de circulação (escadas) e de contemplação (vazio com jardim em pavimento inferior), mantendo possível o fluxo de passagem da cidade original.

No início dos anos 1960, após o decreto de 1957 (“as edificações que se fizerem nos lotes com frente para as ruas Direita, São Bento, 24 de Maio e 7



FIGURA 36
 Galerias (Siffredi e Bardelli, 1962), Galeria
 Nova Barão (1962, Siffredi e Bardelli),
 Galeria Metr pole (Giancarlo Gasperini e
 Salvador Candia, 1959).

de Abril apresentarão, obrigatoriamente, galerias junto aos alinhamentos”), as galerias comerciais já estavam consolidadas como uma realidade ativa, a ponto de tornarem-se um edifício aut nomo²⁶. Surgem os primeiros edifícios-galerias, voltados exclusivamente para a concentra o de peças comerciais, mas organizados pela lógica da passagem pública – muito distinta do que seriam os *Shopping Centers* dos anos seguintes. Os lotes de implanta o são, via de regra, aqueles em que a conexão entre mais de uma rua cria um fluxo natural de pedestres.

Entre a Rua 24 de Maio e a Avenida São João, o edifício das Grandes Galerias (Siffredi e Bardelli, 1962) explora o potencial de conexão transversal às ruas paralelas que ligam a Avenida Ipiranga – recém-alargada – e o Vale do Anhangabaú. Há poucos anos, a Galeria R. Monteiro (Rino Levi, Roberto

Cerqueira César e Luiz Roberto Carvalho Franco, 1959) concluiu a travessia entre as ruas Barão de Itapetininga e Sete de Abril, ao abrir-se como extensão da Galeria It  (Construtora Cavalcanti Junqueira, 1949). As Grandes Galerias prolongam esse percurso, assumindo a travessia como tema principal de seu desenho de implanta o.

As cotas entre as duas extremidades são distintas; mais que uma dificuldade, a condi o possibilita o desenho de dois acessos de que penetram o lote como rampas que multiplicam o térreo direto e, como consequência, as lojas com maior potencial de venda. Com um eixo central de vazios e escadas mecânicas, os cinco andares de loja se repetem tendo como arremate, junto às duas ruas, uma concavidade contínua em forma de terraços sucessivos, abertos francamente   Rua 24 de Maio e ao Largo do Paissandu. Não há fechamentos pre-

vistos, a cidade invade o edifício que se desenvolve como sua extensão natural.

O contato com a rua era, naquele momento, algo desejável e, inclusive, eficiente dispositivo no discurso de venda. O lançamento do conjunto Novo Barão, em 1964, ilustra o fato com propriedade.

Paralelo à recém-aberta (1938) Rua Marconi, o conjunto organiza sua implantação ao longo de uma nova via pedonal conectando as ruas Barão de Itapetininga – consolidada como importante polo comercial da cidade – e Sete de Abril. Duas sequências de blocos ocupam as laterais do lote linear, voltando-se ao eixo principal numa estratégia virtuosa de multiplicação das frentes de iluminação e ventilação. O uso do térreo é multiplicado em altura, com galerias aéreas que percorrem toda a extensão da nova rua e organizam os acessos dos diversos blocos verticais. A ocupação em altura é desdobramento das construções lineares, com alturas variáveis e geometrias irregulares que respeitam a matriz linear da solução.

O intenso uso comercial garante a ocupação dinâmica do térreo comercial, oferecido como – mais uma vez – continuidade da vivência pública da cidade e como elemento de conexão viária pedonal inserido na regra do quarteirão de ocupação perimetral. Sem infringir a obrigatoriedade de ocupações sem recuos (Código Arthur Saboya), os edifícios da Nova Barão operam uma abertura cirúrgica no maciço denso do quarteirão original, dividindo-o em dois segmentos e multiplicando suas frentes (como uma reedição privada do procedimento público feito pela Rua Marconi).

Trata-se de uma interpretação bastante peculiar das imposições normativas (obrigatoriedade de galerias no térreo da Rua Sete de Abril, edifícios sem recuos), que reúne os atributos comerciais desejados pelo mercado (multiplicação da frente comercial e das unidades habitacionais com ótimas condições de iluminação e ventilação) e uma compreensão do quarteirão como objeto de projeto.

4. Legislação: regulamentações de quarteirão

Esta segunda parte do capítulo avança sobre a legislação urbanística, voltando seu foco para experiências de outras cidades, particularmente aos eventos que tenham o quarteirão como critério normativo. Sem pretender apresentar uma investigação mais aprofundada sobre cada uma delas, a intenção é reunir contribuições pontuais que venham a contribuir com a reflexão sobre os critérios normativos, a ser feita nos capítulos seguintes.

Os exemplos estudados são das cidades de Buenos Aires, Santiago e Paris.

Buenos Aires

Buenos Aires inteira é traçada seguindo o quadrado espanhol, sobre os loteamentos do tempo colonial. Época do carro de bois e do “gaúcho”. O quadrado espanhol é essa medida de 120 metros que determina as quatro faces de um grupo de casas. É uma medida antiga, do tempo dos deslocamentos lentos (bois ou cavalo). A rua tem 10 metros de largura e não possui calçada; é uma pista de terra. As casas que a margeiam de frente são térreas, algumas têm um andar. Os lotes têm de 8 a 10 metros de frente e sua profundidade é igual à metade do ‘quadrado’, isto é, 50 metros. As casas formam uma muralha que dá para a rua; no interior do lote, elas se abrem para jardins agradáveis. É prazeroso viver ali, na calma, na solidão e com luz. (LE CORBUSIER, 2004, p. 207)

Buenos Aires é um dos mais completos e complexos exemplares de ocupação do *damerao* espanhol na América Latina, tanto pela dimensão como pelo respeito – até hoje – da ordem cartesiana de desenvolvimento urbano. A ocupação da cidade é pautada pela noção de repetição contínua das *manzanas*, quarteirões que têm por regra a ocupação de sua face perimetral junto à rua e, em sua grande maioria, a forma quadradas: os 120 metros de testada são a referência constante das frentes

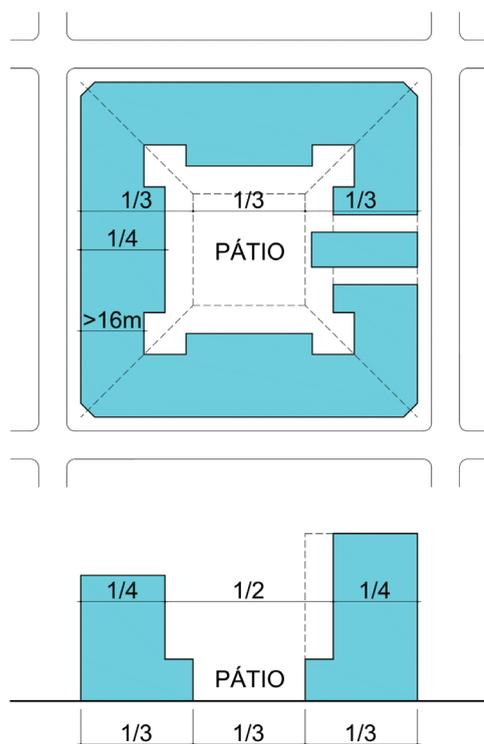
dos conjuntos edificados em quase toda a extensão da cidade. A transformação das edificações ao longo dos últimos dois ou três séculos não resultou impactos significativos na matriz viária, pelo contrário, esta se manteve como referência estática ao longo dos anos enquanto as atualizações sucederam-se no interior dos lotes.

As tipologias construtivas mais comuns repetem a solução original da ocupação colonial (embora com alterações significativas na densidade construída): edifícios implantados junto à rua, sem recuos laterais, mantendo um afastamento no interior da quadra. Esse esquema organiza tanto construções residenciais térreas como conjuntos mais altos, respeitando as particularidades de cada uso. Com isso, a cidade se construiu como uma sequência de quadras: a arquitetura é um

componente de um conjunto íntegro e indissociável, e assume um papel que só se desenvolve nesse contexto específico. Buenos Aires, enquanto exemplar típico da ordem espanhola, é uma cidade de repetição.

Numa cidade de repetição, a relação entre o construído e o não construído, entre o cheio e o vazio é de muito maior importância para arquitetura da cidade do que em cidades com outra estrutura urbana. A questão da medida e da proporção é essencial. A altura da quadra, a dimensão da rua e todo o conjunto de medidas definem a qualidade da arquitetura num grau maior que em outros tipos de cidade. (DIAZ, 1980, p. 42)²⁷

Nesse contexto, compreende-se com mais clareza a função da normativa que determina a existência dos *Pulmones de Manzana*, ou pulmões de quarteirão em livre tradução. Trata-se da definição de um perímetro limite à ocupação no interior dos quarteirões (LFI, *Linea de Frente Interno*), que desenha um alinhamento na face posterior dos lotes e, conseqüentemente, um vazio no miolo da quadra. Esse perímetro é, em termos gerais, equivalente a um quarto da profundidade da quadra de centro de quadra e é acrescido em 9 m nos lotes de esquina. O pavimento térreo atende a uma regra um pouco menos restritiva (recoo equivalente a um terço da quadra), desenhando um pátio supostamente livre de ocupação (perímetro da LIB, *Linea Interna de Basamento*).



ESQUEMA 15
Pulmão de Quarteirão
(Buenos Aires). Código
Urbano de Buenos Aires
Ciudad autonoma de
Buenos Aires, 2015).

A definição da ocupação do lote dá-se, portanto, em relação à dimensão da quadra, estabelecendo uma regra que é compartilhada entre vizinhos (diferente do que seria se a definição fosse relativa ao lote). A altura dos edifícios também é definida em função não do lote, mas da largura da rua, exigindo um recuo para ocupação dos andares superiores. A apropriação que se consolidou desses pátios é, entretanto, privada, segmentada pelos limites da propriedade individual e, em grande parte dos casos, ocupada irregularmente por coberturas ou anexos de baixa altura. Lá como cá, a tolerância ao descumprimento dos padrões exigidos (nesse caso específico, ao menos) é regra. Seguem cumprindo sua função mais primordial que diz respeito à ventilação e iluminação dos edifícios (que se abrem apenas para a rua e para o pátio da quadra), mas não realizam a potencialidade plena que esse espaço pode oferecer enquanto bem coletivo.

Santiago

A transformação do Centro de Santiago (Comuna Santiago Centro) é um caso particularmente interessante enquanto enfrentamento de uma cidade organizada pela quadrícula espanhola. Assim como Buenos Aires, o adensamento da cidade e a virtual passagem de um conjunto edificado colonial a uma capital verticalizada ocorreu simultaneamente às discussões Modernas sobre a dissolução da rua quarteirão.

A figura central do processo chileno é, certamente, o arquiteto-urbanista²⁸ austríaco Karl Brunner. O problema essencial enfrentado por Brunner era o mesmo enfrentado pelas demais grandes cidades latino-americanas nas primeiras décadas do século xx: a iminência de uma explosão demográfica ativada pela industrialização e as transformações que a mecanização (encarnadas na figura do automóvel e do elevador) trariam ao espaço urbano. Sua atuação inaugurou uma orientação de caráter científico ao urbanismo chileno, representando uma significativa mudança de objetivos no pensamento urbano. O final do século xix – particularmente as ações comemorativas ao centenário

da independência chilena – havia consolidado uma lógica de ação urbanística carregada de interesses embelezadores, de reforma urbana aos moldes franceses. O plano regulador de Brunner, por sua vez, introduz padrões de regulação muito mais abrangentes para edificações, ao mesmo tempo em que apresentou propostas de redesenho das áreas de maior interesse coletivo associadas à revisão do sistema viário principal da cidade (SA-AVEDRA, 2006),

Essa dualidade situa seu plano numa condição de transição entre um período em que o urbanismo era, sobretudo, uma coleção de intervenções de arte urbana (desenho de parques, praças e passeios públicos), e um período em que o urbanismo se organiza como ciência operativa. Brunner – por sua formação acadêmica e sua atenção respeitosa aos questionamentos modernos – estrutura seu trabalho em algum lugar entre esses dois períodos, valendo-se de características de ambos. Sua posição em relação ao quarteirão é exemplar para o entendimento dessa condição, como afirma José Rosa Veras:

Sobre a base de um reformismo social e com orientações técnico práticas no desenho da cidade, se marca um distanciamento das soluções propostas pelo urbanismo moderno e se evidencia a manutenção da rua e o alinhamento com ela como condicionante essencial para dispor a arquitetura²⁹. (VERAS, 2006, p. 40)

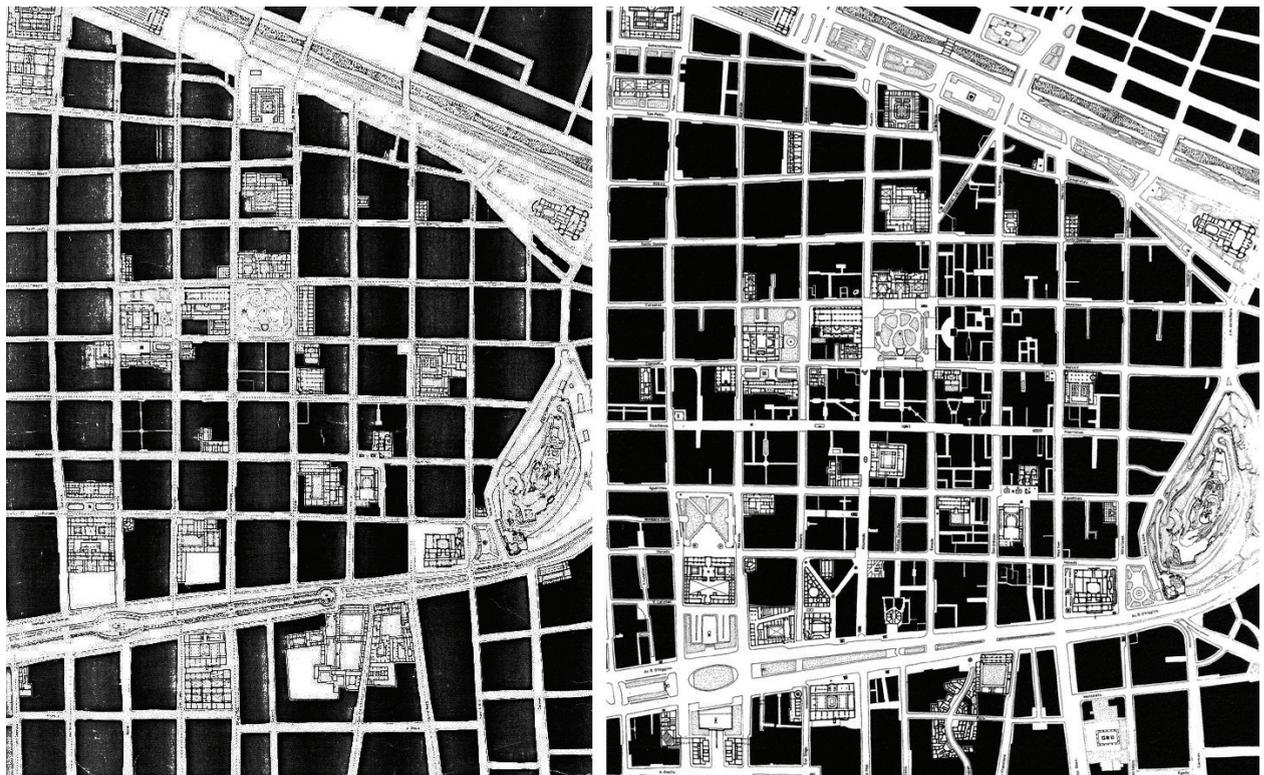
A manutenção do *damero* como referência fundamental na organização da cidade não é questionada em momento algum; ao contrário, é reafirmada com a normatização rígida de alinhamentos³⁰ e gabaritos contínuos. Simultaneamente, o plano dedica-se à preocupação com a revisão do sistema viário, tanto na escala de articulação de bairros (aos quais se previa o crescimento), tanto na escala local, sobretudo na área central.

É proposta uma extensão espacial descontínua entre distintos setores da cidade, que se unem e se relacionam, e que reconhecem no centro de Santiago uma separação entre

centralidades diferentes da malha existente e, como se propõe um estudo especial que assegure simultaneamente a verticalização e o conseqüente aumento do trânsito, se promove a abertura do espaço interior dos quarteirões. Segundo Brunner: ‘trata-se em primeiro lugar de harmonizar os traçados de novas ruas cités³¹ no centro de modo que não se tornem ruas cegas, estreitas e sem saída, mas que formem com o tempo um conjunto dentro do quarteirão, que serve eficazmente para o descongestionamento da rua’³². (VERAS, 2006, p. 47)

A essa lógica somam-se as passagens e galerias abertas no interior dos quarteirões que, da mesma forma, têm como função a multiplicação da superfície de domínio pedonal, descongestionando as calçadas (estreitas) existentes e reafirmando a vocação comercial da área central, oferecendo incentivos para a verticalização àqueles que aderirem. Na origem do raciocínio, está a pregação Moderna da revisão do espaço público voltado ao pedestre como destino obrigatório das áreas centrais, organizado na década de 1940 pelo Ciam, comandado por Josep Lluís Sert. O coração da cidade é justamente o lugar da concentração da população (adensamento) associado à instalação dos grandes contingentes comerciais. Há ainda a preocupação higienista (compartilhada pelos modernos) em oferecer aos edifícios melhores condições de iluminação e ventilação, situação com a qual as novas ruas que penetram os quarteirões são capazes de fazer.

FIGURA 37
A evolução da abertura de passagens e galerias nos quarteirões – Centro de Santiago (1915 e 1984).



Entre 1930 e 1960, das 110 quadras no setor central da cidade (120 hectares) 53 transformaram sua morfologia, tendo como resultado uma malha de 5.800 metros lineares de galerias, 5.200 m lineares de ruas e 3000 m lineares de passagens. Em outras palavras, há mais galerias do que ruas no centro de Santiago (VERAS, 2006).

O Plano de Karl Brunner foi, em síntese, uma interpretação cautelosa das preocupações Modernas por alguém que se manteve fiel ao entendimento das virtudes do quarteirão como unidade urbana. A consolidação de Santiago Centro como centro cívico da cidade veio de encontro à movimentação imobiliária interessada no adensamento da região, mas regulou a transformação de modo a multiplicar a área comercial e, sobretudo, oferecer ao pedestre uma malha viária de qualidade (PONTIFICA UNIVERSIDAD CATOLICA DE CHILE, 1998). É notável a proximidade da experiência santiaguina com as transformações do Centro Novo de São Paulo na mesma época: a lógica legislativa de Brunner coincide com as intenções de Prestes Maia, tanto na manutenção da ocupação perimetral das quadras com condescendência à verticalização, como ao incentivo da ocupação comercial transversal dos pavimentos térreos, apostando na retomada do chão da cidade³³.

Paris

Abordar comparativamente experiências de outros países é um procedimento metodológico que exige cautela. Recorrer ao exemplo francês – no qual a atuação do Estado e do Mercado imobiliário é pautada por um cenário muito mais inclusivo que o nosso – é ainda mais delicado. Não obstante, o esforço de trazer à luz alguns assuntos deve ser feito. Inicialmente, é necessário pontuar que a pesquisa sobre artifícios legais que subvertam as limitações do lote (objetivo central deste capítulo) leva a uma complexidade (especialmente no caso francês) que é incompatível com as pretensões deste trabalho. A construção – ou manutenção – do caráter dos conjuntos edificados parisienses é apenas um elemento da legislação urbanística, que avança

por ferramentas muito mais abrangentes que incidem sobre parcelas maiores do território. As *Zones d'Aménagement Concerté* (ZACS), por exemplo, estabelecem perímetros de exceção sobre os quais irão se concentrar os investimentos públicos direcionando a transformação urbana local; a ação do Estado, entretanto, não se limita à regulação normativa, mas avança ativamente sobre o mercado de terras (o Estado desapropria ou estabelece direito de preempção sobre trechos estratégicos), trazendo a seu controle os desdobramentos financeiros de toda a equação. A definição pública pauta não só a composição programática da transformação, como muitas vezes o próprio desenho adotado, com o desenvolvimento dos projetos específicos antes de liberação das áreas ao mercado (MARICATO; WITHAKER, 2002).

Algo semelhante ocorre em outros países (Japão, principalmente) sob o nome de *Land Readjustment*.

O Land Readjustment [...] é um método de desenvolvimento urbano de execução compartilhada em que todos os proprietários e inquilinos contribuem para financiamento e a realização do projeto, distribuindo de maneira equilibrada os custos e benefícios dos resultados. (MONTANDON; SOUZA, 2007, p. 18)

A principal diferença aqui é o papel assumido pelo Estado: ao invés de contribuinte ativo no processo financeiro de viabilização da transformação das áreas, assume o papel de mediador ao avaliar a negociação entre particulares. Não há, nessa situação, empenho financeiro público para a viabilização das transformações.

A experiência brasileira – notadamente a paulistana – tangencia levemente essas ideias, com a implantação das Operações Urbanas Consorciadas (oucs), validadas pelo Estatuto da Cidade. Não seria arriscado afirmar que as oucs localizam-se num campo intermediário entre a ação vertical do Estado francês e a associação quase comunitária dos pequenos proprietários japoneses; o processo é basicamente regido pelo mercado. As variações recentes em São Paulo – isentas de contrapartidas de interesse público – concentram-se na transformação de zonas

de exceção na cidade, injetando recursos públicos e privados na ativação do mercado da terra com a multiplicação do valor das áreas beneficiadas. Trata-se, portanto, de operações de agregação de valor aos terrenos dos envolvidos na negociação, mais do que um projeto abrangente de transformação urbana. (MARICATO; WITHAKER, 2002).

Tanto as ZACS quanto o *Land Readjustment* partem do princípio de que é necessária uma revisão fundiária nas áreas de transformação urbanística, seja pela ação reguladora do Estado, seja pela articulação de pequenos proprietários que depositam confiança numa negociação explicitamente coletiva. De uma ou outra maneira, o interesse público (ou minimamente o coletivo) é preservado, cabendo ao mercado imobiliário o papel de realizador do processo apenas no final da cadeia de planejamento. Montandon e Souza (2007) desvendam um pouco a origem do infortúnio das ações brasileiras:

Estatuto da Cidade ter instituído instrumentos que não têm por finalidade o cumprimento da função social (da propriedade). Neste sentido, as OUCS [...] apenas induzem o capital privado a participar das transformações urbanas, fazendo-se necessária a combinação com outros instrumentos que melhor interfiram, conseqüentemente no rearranjo fundiário. (MONTANDON; SOUZA, 2007, p. 18)³⁴

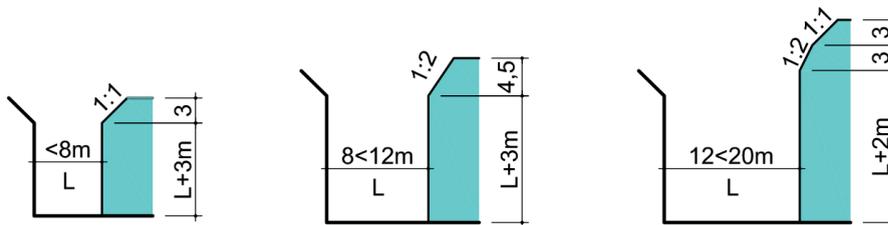
Feito o parêntese, retornamos à contribuição parisiense em sua dimensão morfológica. Como se sabe, a grande reforma de Haussmann consolidou

os quarteirões da cidade como figuras mestras da composição urbana. O caixa recentemente acumulado pela enriquecida burguesia pós-revolucionária garantiu uma operação em larga escala de reconstrução da cidade de acordo com os novos critérios estabelecidos (PANERAI; CASTEX; DEPAULE, 2013). Em poucos anos, a desorganização fundiária causada pelas intervenções viárias em larga escala, foi substituída pelo rigor uniforme dos novos edifícios, balizados por regras de alinhamento em suas duas dimensões.

A quadra era a unidade almejada: não houve chance para lotes vazios ou destoantes da lógica de conjunto. Surge, àquela altura, a regulamentação de gabaritos que prevalece até hoje e a exigência haussmaniana da manutenção da continuidade dos alinhamentos de varandas e marquises, arremates e embasamentos.

O controle da forma atual é mantido pelo entendimento de um envelope (*gabarit-enveloppe*), ou seja, a definição de limites para a ocupação de acordo com uma geometria regulada pela largura da rua associada às regras de escalonamento nos pavimentos de cobertura. A normativa vale para grande parte da cidade definida como *zone urbaine generale* (UG).

A definição a partir da largura da via estabelece como ponto de partida a uniformidade de altura entre os edifícios de uma mesma frente viária: mais do atribuir ao lote a função regulatória, adota uma figura de conjunto (a testada da rua) como instrumento de uniformização.



ESQUEMA 16
Gabarito Envelope
(PARIS), situações típicas.
A definição a partir da
largura da via estabelece
como ponto de partida a
uniformidade de altura
entre edifícios de uma
mesma frente viária
(CONSEIL DE PARIS, 2023).

Fontes das imagens

ESQUEMAS 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 e 16 Esquema do Autor

TABELA 1 CARVALHO, 2008, p. 53.

FIGURA 27 SÃO PAULO (Município) (1971)

FIGURA 28 TOLEDO (1996)

FIGURA 29 TOLEDO (1996)

FIGURA 30 Esquema do Autor sobre foto aérea, Google Earth, 2017

FIGURA 31, 32, 33, 34, 35 e 36 Fotos do Autor

FIGURA 37 VERAS (2006)

Notas

¹ Ver Ackel e Campos (2008).

² Ver Sitte (1991).

³ Victor da Silva Freire deu os primeiros passos em direção ao questionamento da ocupação tradicional do lote, chamando atenção para a necessidade de garantir as condições de iluminação e ventilação das edificações, discussão que pautaria as revisões modernas da legislação urbanística. Ver Campos Filho e Somekh (2008).

⁴ O termo cidade referia-se a um trecho restrito da ocupação urbana e condicionou as demarcações de perímetros feitas nas leis posteriores.

⁵ “Art.39 – Dentro da zona limitada pelas ruas Estados Unidos, av. Brigadeiro Luiz Antonio, Groenlândia, Dona Hipolita, até Estados unidos, bem como em todas as ruas do Jardim Europa, nenhuma edificação poderá ser feita sem o recuo mínimo de seis metros do alinhamento das ruas.

Art.40 – Nessa zona só serão permitidas habitações particulares – residenciais.” Brasil, 193.

⁶ Essa condição tem desdobramentos com maior ou menor qualidade arquitetônica. O conjunto de edifícios residenciais em Higienópolis, exemplares notáveis da arquitetura moderna paulista, foi feito sob os padrões do Código: Prudência (Rino Levi, 1945), Bretagne (Artacho Jurado, 1958), Lausanne (Adolf Franz Heep, 1958), Piauí (Artacho Jurado, 1950), Louveira (Vilanova Artigas e Carlos Cascaldi, 1949). Como já dito, vale lembrar que esses edifícios foram erguidos numa situação particular, patrocinados pela associação de proprietários de terrenos (de grandes dimensões, onde havia casarões da burguesia cafeeira, propícios à verticalização) com empresas imobiliárias (ANTONUCCI, 2005).

⁷ “Os arquitetos vinculados ao movimento modernista apontam, antes de mais nada, a necessidade de se distinguir dois níveis da legislação: o nível urbanístico, que deve tratar dos limites do indivíduo frente à comunidade e dos indivíduos entre si, e o nível da construção e da habitabilidade, que deve assegurar certo grau de qualidade aos edifícios” (FELDMAN, 2001, p. 44).

⁸ Coordenadoria Geral de Planejamento, órgão municipal de urbanismo responsável pela elaboração de Zoneamento, Parcelamento Uso e Ocupação do Solo da Cidade de São Paulo (BRASIL, 1972).

⁹ Adiron Ribeiro afirma, em entrevista concedida à Jorge Pessoa Carvalho (2015), que a inclusão da fórmula foi uma resposta à negociação feita entre a Cogep e o Secovi, que considerava excessiva a redução dos coeficientes de aproveitamento indicados pela nova lei de zoneamento.

¹⁰ Principalmente em Edward Basset, mentor do zoning de Nova Iorque (FELDMAN, 2005).

¹¹ Em 1973, com a primeira revisão da Lei de Zoneamento, foi atribuído à Câmara de Vereadores a responsabilidade de fazer alterações em determinados perímetros, desde que a proposta contasse com a anuência de 75% dos proprietários e da própria Comissão de Zoneamento. Antonucci (2005, p. 166) lembra que essa flexibilidade “explica a possibilidade de diversas leituras que o mercado imobiliário tem feito ao longo dos anos de vigência da Lei Geral de Zoneamento, abrindo constantemente novas fronteiras para a verticalização em São Paulo”. Nessa mesma alteração, o coeficiente de aproveitamento máximo subiu de 3,5 para 4 em atendimento à demanda do setor imobiliário.

¹² Ao Centro principal foi atribuída a Zona 5; as demais (Z6 a Z19) foram criadas para abrigar especificamente uso e ocupação (zonas industriais, zonas de preservação ou variantes das zonas principais).

¹³ O Código de Obras Arthur Saboya (BRASIL, 1934) estabelecia, por exemplo, um zoneamento primitivo para a cidade, estabelecendo regras de uso e ocupação para setores da cidade.

¹⁴ Adiron afirma que o Secovi “contribuiu” com a construção do pacote normativo, mas que pressionou (e conseguiu) o aumento do Coeficiente de Aproveitamento de 3,5 para 4. Ver Carvalho (2015).

¹⁵ Vale lembrar que como a vigência do PDE é recente, não há como avaliar – como feito nos itens anteriores – a consolidação de tipos edificados resultantes da lei.

¹⁶ Brasil (1938a, 1940, 1941a, 1957a).

¹⁷ Original em inglês: “Haussmannization is often synonymous with social engineering in that it relieves the cities of their populist ferment and isolates the possessing classes from the pressure of the poor and the unempowered. [...] The overall benefits of Haussmannization, as the state repeatedly advertises, are supposed to be public health (tied to slum clearance and access to light and air), the smooth flow of traffic, the creation of modern housing and business premises, and social order”.

¹⁸ Primeiro mandato na Prefeitura de São Paulo entre 1938 e 1945.

¹⁹ Ver sobre a ocupação do térreo por espaços públicos na arquitetura moderna brasileira, em especial nos edifícios de uso misto no Centro de São Paulo, em Lobato (2009).

²⁰ Ver Santoro (2012).

²¹ “O princípio da galeria voltou a adquirir relevância local quando o volume de trânsito nas ruas tornou-se tão pesado que surgiu a necessidade de áreas exclusivas para pedestres, ao longo do padrão existente das ruas” (HERTZBERG, 1999, p. 76 apud COSTA, 2010, p. 138).

²² Foi considerada a diagonal entre as avenidas Ipiranga e São Luiz como largura de via para definição da altura máxima permitida ao edifício (COSTA, 2010).

²³ Ver Costa (2010), Ferroni (2007), Lefèvre (2006).

²⁴ A singularidade da implantação do Conjunto MetrÓpole faz supor que sua aprovação foi baseada pelo seguinte entendimento: a) a frente de lote que definiu a necessidade (ou não) de altura mínima obrigatória foi a da Praça D. José Gaspar ou a da Rua Basílio da Gama (ambas sem indicação de altura mínima); b) o volume do embasamento em seus pavimentos superiores avançou sobre os quatro metros de recuo obrigatório, até o limite do alinhamento do lote, uma vez atendido o afastamento no pavimento térreo.

Decreto-Lei nº92, de 2 de maio de 1941:

“Art. 6º – Fica mantido, para a rua S. Luiz, no trecho Ipiranga - Consolação, o recuo de 4 metros, previsto no artigo 35 Consolidação referida no artigo 1º, o qual será contado a partir do alinhamento em vigor, aprovado pelo Decreto-Lei n. 23 de 17 de fevereiro de 1940.

§ único – Os fechos no alinhamento, quando houver, serão obrigatoriamente sebe viva ou bordura verde, de altura não superior a um metro. A demarcação do alinhamento pode reduzir-se a um simples meio fio ou traço no passeio. A faixa correspondente ao recuo poderá ser utilizável para cafés ou bares ao ar livre.” (BRASIL,1941b).

²⁵ Há um outro aspecto que valeria menção – que não compõe uma categoria apenas por falta de outros exemplos condizentes: a ocupação do subsolo por uma garagem que ocupa a totalidade do lote original, isto é, interliga pela cota inferior as diversas ruas e os dois blocos construídos, numa leitura totalizadora do trecho que ocupa do quarteirão.

²⁶ Vargas (2001, p. 148) descreve quatro categorias de galerias no Centro de São Paulo: “1.edifício conjunto, congregando num mesmo espaço múltiplas atividades (comércio, restaurantes, escritórios, cinemas, garagens, ruas internas, residências). [...] 2. edifício galeria, com lojas no andar térreo adotando características de ruas e permitindo a passagem de pedestres através delas. [...] 3.edifício comercial com todos os andares voltados ao uso comercial e de serviços. [...] 4. A passagem, um caminho estreito cruzando as quadras, com lojas de um ou dois lados

²⁷ Original em espanhol: “En una ciudad de repetición, la relación de lo construido y de lo no construido, del ‘lleno’ y el ‘vacío’ es de mucha mayor importancia para la arquitectura de la ciudad que en el caso de ciudades con otra estructura urbana. El tema de la medida y de la proporción es esencial. La altura de la ‘manzana’ y la dimensión de la calle y toda otra relación de medidas definen la calidad de la arquitectura en mucho mayor grado que en otro tipo de ciudad”.

²⁸ A bibliografia chilena sobre o assunto faz questão de ressaltar o título arquiteto-urbanista de Karl Brunner, detalhando sua particular atenção à sobreposição entre as duas disciplinas, diferenciando-o de outros profissionais cuja atuação se restringia à definição de planos reguladores. Pode ser entendido, ainda, como um elogio à posição contrária assumida por Brunner em sua atuação à tendência de terra arrasada que predominava no urbanismo moderno daquela altura (anos 1920 e 1930), caricaturada pelo Plan Voisin de Le Corbusier (1925).

²⁹ Original em espanhol: “Sobre la base de un reformismo social y con unas orientaciones técnicas prácticas en el diseño de la ciudad, se marca un distanciamiento con las soluciones propiciadas desde el urbanismo moderno y se evidencia la mantención de la calle y el alineación con ella como condicionante esencial para disponer la arquitectura”.

³⁰ Ficam estabelecidas alturas obrigatórias para o embasamento, sobreloja, o corpo intermediário do edifício, as cornijas e o coroamento. A manutenção de critérios acadêmicos pautou grande parte das novas construções do Centro de Santiago até meados do século xx, coincidindo, portanto, com o período de maior adensamento da região.

³¹ Cités são ruas internas aos quarteirões, comumente ocupadas por casa operárias térreas ou sobrados, resultado da primeira ocupação industrial do centro de Santiago.

³² Original em espanhol: “Se propone una extensión espacial discontinua entre distintos sectores de la ciudad que se unen y ponen en relación, y que a su vez en el Centro de Santiago reconocen una separación entre distintas centralidades del mallado existente y, como lo propone un estudio especial que asegure en simultáneo el aumento de pisos y el consecuente aumento del tránsito central, se promueve la apertura del espacio interior de las manzanas. Según Brunner: ‘se trata en primer lugar de armonizar los trazados de nuevas calles ‘cités’ en el centro en tal forma que no resulten calles ciega, estrechas y sin salida, sino que formen con el tiempo un conjunto dentro del bloque, que sirve eficazmente para la descongestión de la calle”.

³³ Em Santiago, o processo também ocorreu com a consolidação da tipologia galeria caracol: centros comerciais organizados ao longo de uma rampa – helicoidal, na maior parte das vezes – encarrados em edifícios autônomos, já independentes dos térreos de edifícios centrais da área central. spacio... (2012).

³⁴ Ver também Souza (2009)

CAPÍTULO 4

**Instrumentos
para regularização
do quarteirão**

O objetivo deste capítulo é apresentar uma reflexão sobre as possibilidades de adequação da legislação urbanística que direcione o mercado a ações de natureza coletiva, ao superar em alguma medida a lógica restritiva baseada no lote. A primeira seção discute a mediação entre os interesses públicos condensados no desenho do espaço público (ainda que em escala restrita) e a função financeira da terra, respeitando os potenciais da ação imobiliária. Perseguir, enfim, o cenário ideal da construção de uma cidade mais justa e adequadamente desenhada pelas mãos do mercado, isentando o Poder Público da responsabilidade de ser o único patrono da boa transformação urbana.

1. O quarteirão no tecido urbano

A regulamentação voltada ao quarteirão pretende ser não mais do que uma ferramenta de alcance local, restrita à menor escala coletiva do espaço urbano: a associação dos lotes individuais. Não há pretensão (ou preocupação) de se atingir reconfigurações de bairros ou perímetros ampliados da cidade, condição à qual se destinam as ferramentas já em vigência de legislação atual (Plano de Bairro, Operações Urbanas, Perímetros de Intervenção Urbanística). O horizonte de ação, aqui, pode ser ampliado, se considerado um conjunto de intervenções em diversos quarteirões contíguos, mas não perde valor se o processo de transformação estiver restrito a uma única quadra. Isso porque o que se espera é a organização de um perímetro específico, consagrado no imaginário coletivo como uma unidade, o que permite uma maior aderência ao processo de construção de um grupo de ação. Da imagem coletiva de unidade é que nasce a necessidade de afirmação dessa condição morfológica particular: é preciso completar a construção do quarteirão, com respeito às tendências de ocupação que unificam os diversos edifícios.

Trata-se de um círculo virtuoso urbanístico. Uma condição morfológica com maior clareza do

conjunto tende a significar um reconhecimento maior desse fato urbano (LYNCH, 1988), e aumenta as chances de uma apropriação coletiva dos espaços comuns (SENNET, 1988); esse tipo de apropriação incentiva a legibilidade do espaço coletivo e, conseqüentemente, do quarteirão como um conjunto, mais do que como reunião aleatória de lotes urbanos¹.

Como efeito colateral, uma normativa com essa abrangência pode ser um instrumento eficiente de garantia de diversidade de usos, na medida em que pode se oferecer como baliza de controle e, sobretudo, de combate à tendência de empreendimentos monofuncionais na cidade. Vincular aos incentivos oferecidos por estratégias de coletivização do uso do solo à necessidade de um mínimo de atividades distintas é uma oportunidade que será explorada nessa proposta. A ideia é que ao se estabelecer um pacote de estímulo suficientemente atrativo para operações que envolvam dois ou mais lotes (que já é uma tendência em diversos bairros da cidade, sobretudo com a construção de grandes condomínios residenciais), se crie a chance de obrigar o mercado a rever sua lógica setorializadora, e sobrepor funções como contrapartida obrigatória.

É consensual, hoje, a necessidade de combate à monofuncionalidade dos edifícios como garantia de um espaço público qualificado; a rua não sobrevive sem usos constantes. Essa argumentação simplificada é a chave para a formatação da proposta apresentada neste trabalho: uma normativa que procure estimular a apropriação coletiva dos espaços livres e qualifique o espaço público, que reconheça as ações que subvertem os limites do lote e que estimule as operações de complementação do quarteirão dentro de sua lógica particular de ocupação.

Inicialmente será retomada a noção do **quarteirão enquanto um tipo edificado** e apresentado um primeiro instrumento legal que pretende incentivar a vinculação das novas intervenções à realidade implantada, conformando uma unida-

de morfológica dentro do próprio quarteirão. Na sequência, será descrita a proposta apresentada para o Concurso Ensaio Urbanos, focada na **qualificação do espaço público junto às frentes dos lotes**; serão desenvolvidos dois instrumentos que objetivam garantir a **diversidade de usos e a qualificação dos espaços de uso coletivo** no interior das quadras.

O quarteirão como tipo

O espaço urbano não é um dado estático: tem, como essência, a tendência à transformação constante, resultante da pressão dos diversos agentes que o influenciam. Nessa dinâmica o processo dominante costuma ser o contínuo aumento da densidade construída, seja pelo crescimento da mancha urbana ou pela alteração da relação entre lotes e área edificada, isto é, a substituição de edifícios por exemplares de maior área (normalmente por meio da verticalização).

Essa leitura sugere que a maior parte dos tecidos existentes dificilmente manter-se-á na mesma condição ao longo dos anos e que a descrição morfológica de um determinado cenário não é mais do que um retrato temporal de uma situação que cedo ou tarde será alterada. A história das cidades é, portanto, a descrição dos processos pioneiros de ocupação e a arqueologia das substituições dos edifícios e da reinterpretação da condição fundiária de seu solo.

Os edifícios são o elemento mais frágil dessa equação, aquele que é mais facilmente alterado. A revisão do parcelamento, por outro lado, exige uma concentração maior de condições, mas também não é um dado definitivo ao longo dos anos, podendo ser influenciado pela ação coordenada de particulares. Já a composição sistema viário e quarteirões demanda intervenções públicas de maior monta para sofrerem alguma alteração significativa, sendo, portanto, o marco mais seguro da configuração morfológica das cidades e a referência estável durante os processos de

adensamento promovidos pela substituição de edifícios.

Em outras palavras, apesar da certa estabilidade mantida pelo suporte viário, o tecido da cidade tende à transformação constante pela ação de seus componentes menos perenes, justamente os mais definidores de sua morfologia.

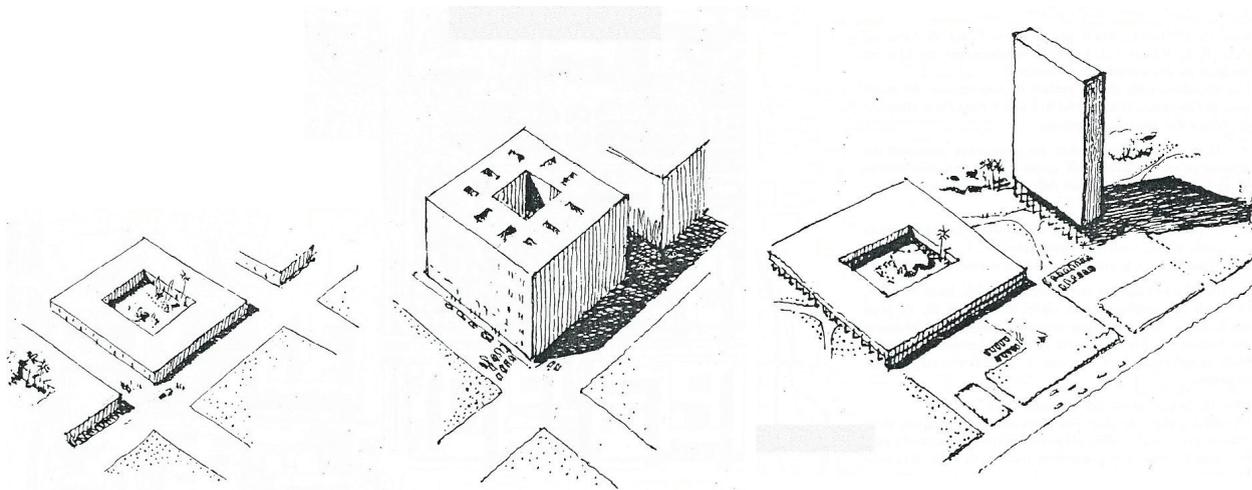


FIGURA 38
Sequência de adensamento de
um quarteirão típico, na leitura
de Josep Lluís Sert.

É por essa razão que a maior parte da cidade de São Paulo é composta por tecidos heterogêneos, em que se reconhecem edifícios de diversas fases desse processo. Como alegoria, pode-se imaginar uma sequência de ocupação que se inicia com uma construção térrea e termina num arranha céu; entre os dois extremos, múltiplas configurações (tipos²) sucedem-se no processo de adensamento e verticalização. A dificuldade reside no fato de que a cada tipo construído (e a cada estágio do processo de adensamento) corresponde uma interpretação de ocupação ideal do quarteirão, uma “ideia de espaço urbano”, que entram em conflito quando convivem edifícios de épocas distintas:

Se algo define um tipo edilício é a maneira como este se relaciona com o sítio e ocupa um lote urbano. Neste sentido, o tipo contém implícito um princípio de agregação, uma maneira como os edifícios se agrupam para produzir um todo maior: o tecido edificado. Quando uma cidade começa a se erguer a partir de sua fundação, está implícita nos próprios edifícios uma ideia de espaço urbano, ou seja, um projeto comum do qual

os edifícios são um fragmento. Assim, a um tipo de edifício isolado corresponde uma ideia de tecido descontínuo [...]. A um tipo de edifício sem recuos laterais, corresponde uma ideia de tecido contínuo e um espaço urbano formalmente determinado³. (DIEZ, 1996, p. 88)

Fernando DIEZ (1996) propõe uma metodologia de aproximação diagnóstica dos tecidos de Buenos Aires, que interessa a essa altura. Interessa, particularmente, pois compartilha a hipótese central deste livro: a de que o quarteirão deve ser assumido como baliza de referência estável no processo de transformação da ocupação dos lotes. Compartilha também uma premissa já defendida por este trabalho: de que esse processo de transformação é perene e tende para o adensamento construtivo constante, ainda que com maior ou menor velocidade. O tempo da transformação é uma das chaves para acompanhar seu raciocínio. Diez sugere como procedimento metodológico de entendimento dos diversos tecidos urbanos a distinção entre forma e estado⁴.

Por **forma** o autor entende os aspectos físicos do conjunto edificado: alturas, alinhamentos (em relação à testada do lote), continuidade (existência ou não de recuos laterais e afastamento entre os edifícios). Por **estado**, entende o estágio de adensamento em que se encontra o tecido, reafirmando a noção de que os tecidos estão em transformação e que, portanto, é possível apenas fazer uma descrição parcial do momento específico. Diez propõe quatro categorias⁵:

Completo: tecido constituído por um único tipo edilício ou por vários tipos que contêm um mesmo princípio de agregação e aproveitamento do solo. O aproveitamento do solo do tecido em relação ao quarteirão é similar ao de cada edifício em relação a seu lote.

Em adensamento: tecido em que predomina um tipo edilício de menor aproveitamento do solo que os restantes.

Incompleto: tecido em que predomina um tipo edilício de maior aproveitamento do solo que os restantes.

Segmentado: tecido constituído por diferentes tipos edilícios, incompatíveis entre si e de distintas intensidades de aproveitamento do solo. Caracteriza-se pelo baixo aproveitamento do solo, se considerado em função do edifício presente de maior aproveitamento.

Pode-se perceber nos estados descritos uma sequência lógica, em que a passagem de um a outro é o resultado do próprio processo de crescimento da cidade e o consequente e progressivo adensamento do tecido. O tecido completo, à medida que seus edifícios começam a ser substituídos por outros de maior aproveitamento do solo, transforma-se em um tecido em adensamento. E este se transforma em um tecido incompleto quando esta substituição tenha avançado o suficiente para que o tipo substituto supere numericamente ao tipo substituído. Volta finalmente à situação de tecido completo quando o processo de substituição tenha culminado, devolvendo a homogeneidade

tipológica ao tecido.⁶ (DIEZ, 1996, p. 96)

Esse processo está intimamente relacionado às alterações no pacote normativo ao longo dos anos e tem como grande risco o que Diez define como segmentação do tecido. Trata-se de uma situação relativamente comum, variando em intensidade, mas presente em todas as grandes cidades americanas. A situação oposta, isto é, tecidos completos são mais raros e tendem a ter sua estabilidade ameaçada pela pressão imobiliária.

Em São Paulo, a condição predominante reúne os estágios intermediários de adensamento (tecido em adensamento ou incompleto), resultado direto da sobreposição de normativas que criaram lógicas incompatíveis entre si, muitas vezes contraditórias em suas orientações.

Como lembra Diez, a cada tipo edificado que se estabelece como padrão de ocupação corresponde uma visão de cidade a ser criada; como a cada tipo corresponde – em tese, ao menos – uma normativa edilícia, é possível estabelecer essa relação de causa e efeito. A legislação urbanística é, portanto, a condensação jurídica de uma imagem de cidade a ser perseguida. A leitura crítica que se deve fazer a partir disso é a avaliação justamente dessa imagem de cidade embutida nas decisões normativas, pois esse é o fio condutor dos processos de transformação dos tecidos edificados.

O processo de transformação do Centro de São Paulo tem alguns marcos jurídicos que o são capazes de explicar. O Código de Posturas (1886), a regulamentação do elevador (1925), o Código Arthur Saboya (1929), o conjunto normativo produzido no âmbito da implantação do Plano de Avenidas e finalmente a Lei Geral de Zoneamento (1972). Essa é uma amostragem de peças que tiveram objetivos e atuações muito distintas, com resultados também diversos.

Características da legislação urbanística edilícia

Cabe mais uma referência ao ensaio de Fernando Diez, para citar sua reflexão sobre as características específicas dos processos regulatórios. Segundo o autor, existem dois tipos principais de normativas urbanísticas, uma **restritiva** e outra **postulativa**. A normativa **restritiva** é aquela que se preocupa em limitar os excessos, e é baseada em dados da realidade, ou seja, em tipos edificados que se consolidaram com o tempo; trata-se rigorosamente da regulação da ação do mercado em sua tendência de maximizar lucros, de modo a garantir condições mínimas aos novos edifícios e a seus vizinhos. A normativa **postulativa** é resultado de uma antecipação de um cenário desejado, uma regra que se propõe a desenhar a ocupação futura a partir de uma especulação anterior. É nesse pacote que se incluem os desdobramentos das buscas modernas: edifícios isolados no lote, térreos livres etc., que antecipam uma tendência de ocupação dos lotes que ainda não existe.

As disposições do Código de Posturas (1886) ou do Código Arthur Saboya (1929) eram restritivas, preocupadas em regular alturas e alinhamentos dos edifícios. É clara a intenção de conjunto que guardavam ao, por exemplo, manter por décadas a exigência de manutenção do alinhamento da ocupação pioneira colonial, junto à testada dos lotes, além de vetar os recuos laterais. Mesmo com a importação de lógicas norte-americanas – resposta à tendência de verticalização, garantida pelo elevador – de escalonamentos em altura, a construção da frente urbana das ruas foi mantida como obrigação coletiva. A intencionalidade da legislação é reafirmada pela contraposição feita pelas regras vigentes fora da área central, onde alinhamentos não eram obrigatórios e recuos, em alguns casos, exigidos para conformação de um tecido significativamente distinto.

O pacote normativo dos anos 1970 (Lei Geral de Zoneamento, Código de Obras) é a consolidação tardia dos anseios do urbanismo moderno aplica-

do à cidade de São Paulo. Além da setorização da cidade em zonas de uso e da tentativa de organizá-las em núcleos autônomos⁷, a legislação fez uma aposta no isolamento do edifício como solução de todos os problemas decorrentes da ocupação tradicional de quadras.

A ideia é gerar uma forma, um modelo de edifício e de quarteirão, que em si resolva a todos os problemas que as regulamentações restritivas controlavam um a um. Busca-se, então, uma série de regulamentações que, ainda se não oponham a tendências concretas, nem representem em si melhoras específicas, gerem em conjunto um modelo de edifício no qual, por suas características, se considerem asseguradas todas as condições desejáveis.⁸ (DIEZ, 1996, p. 113)

A resposta às dificuldades de garantir condições de iluminação e ventilação – recorrentes nas quadras superadensadas de ocupação perimetral – foi a generalização do tipo edificado bloco isolado, verticalizado para garantir sua viabilidade econômica. Mais do que uma correção de rota, essa normativa busca impor um cenário novo, com pouca ou nenhuma vinculação formal à realidade implantada.

Assim como no período normativo anterior, existiu a preocupação em permitir o adensamento e a substituição de edificações. Entretanto, a preocupação com a complementação do tecido, isto é, de substituição de edifícios até que se alcançasse um conjunto compatível – que era uma intenção explícita do Código de Obras Arthur Saboya e pouco presente no Código de Posturas – tornou-se praticamente inexistente na Lei Geral de Zoneamento. Nos três períodos, porém, a verticalização e o conseqüente adensamento foram intensos, do que se apreende que a relação entre adensamento e segmentação do tecido não são necessariamente fatores vinculantes.

No contexto dessa relação entre segmentação do tecido e adensamento, cabe avançar a interpretação sobre as peças de regulamentação urbanística que sucederam o Plano de Avenidas, exatamente

pela relação entre segmentação de tecido e adensamento. Basicamente porque se trata de um período de intensa verticalização e de conformação de alguns dos conjuntos mais homogêneos e completos da cidade. Surgem duas questões a serem tratadas. A primeira é que a dupla descrição de Diez para a legislação (restritivas e postulativas) talvez seja insuficiente para caracterizar essas normas, pois havia outro fator a ser considerado: o plano; a segunda é que a legislação foi atrelada à noção de tempo, determinando os prazos para o cumprimento da transformação esperada.

Proponho aqui mais uma categoria de normas urbanísticas, resultado de uma ideia de cidade anunciada por um plano em processo de implantação; essa é a principal diferença⁹. Poderia ser descrita como **leis de implantação de plano**. São mecanismos legais de direcionamento da cidade para um horizonte que se prevê com antecedência – de alguma maneira como as normas postulativas – mas dentro de um cenário delimitado e concreto, desenhado. Os conjuntos edificadas das avenidas São Luiz, Ipiranga, Maria Paula, São João, Nove de Julho são a concretização – ainda que parcial – de uma intenção de projeto registrada por Prestes Maia. As leis, parciais e muito específicas, garantiram que o grande vulto de investimentos (público e privado) fosse canalizado na direção prevista. A compreensão de que o adensamento da cidade gera períodos de transição – em que a substituição dos edifícios não está completa e os furos na nova regra de conjunto criam uma expectativa de mudança – pautou a imposição de prazos para as ações. Com postura notadamente autoritária, a prefeitura transferiu a responsabilidade de atender as exigências de adensamento (novo gabarito mínimo, por exemplo) dentro de um prazo curto (dez anos), de modo a minimizar o período de vigência do estado de adensamento, e logo atingir estado completo daqueles tecidos. Multas vigorosas foram estabelecidas para os proprietários que não atendessem às exigências¹⁰.

Complementação de tecido

Como descrita, a equação de complementação do tecido exige a atuação de alguns fatores: uma legislação atenta à ideia de conjunto e capaz de abranger toda a área sobre a qual incide e o controle do tempo de substituição dos edifícios, seja por imposição legal (como no Plano de Avenidas) seja por ação acelerada do mercado imobiliário. Caso algum desses fatores não opere, o tecido permanece em processo de transformação.

Em São Paulo, nota-se que apenas alguns trechos – mesmo na área central – têm uma configuração que o caracterize como tecido completo. As razões são múltiplas, mas, numa leitura sintética, podem ser relacionadas ao adensamento dirigido de outras áreas da cidade, tanto por meio da ampliação da mancha urbana como por meio da verticalização disseminada. O triângulo comercial (Centro Velho) e o Centro Novo tiveram processos distintos, que resultaram em um tecido completo a leste do Anhangabaú e incompleto a oeste. O triângulo, perímetro fundacional da cidade, esteve sob o foco principal do mercado imobiliário desde os anos 1920, recebendo constantes fluxos de investimento na consolidação de uma centralidade terciária verticalizada; esse processo ocorreu sob a vigência das regulamentações de controle rígido de alinhamentos e gabaritos, e manteve-se ativo até o esgotamento quase total do estoque de terrenos. O Centro Novo teve seu adensamento acentuado com a implantação do Plano de Avenidas, sob a regulamentação de leis específicas. Nos dois casos, entretanto, a intencionalidade do controle de ocupação passava por uma lógica de conjunto (alinhamentos, gabaritos e posteriormente incentivo ao compartilhamento do uso do térreo).

A conclusão do processo, porém, não foi a mesma. Enquanto o tecido do Centro Velho foi adensado até o seu limite, o Centro Novo teve o processo interrompido em 1956, quando é decretada a Lei nº 5.261/1957 (SÃO PAULO, 1957b), que alterou o potencial construtivo dos lotes e inviabilizou o tipo dominante da ação do mercado, ao mesmo tempo

em que outros agentes (Estado e mercado) orientaram investimentos para outras centralidades emergentes na cidade (VILLAÇA, 2011). O resultado é um tecido incompleto (por vezes em adensamento) em diversos trechos, nos quais fica evidente o descompasso entre os exemplares das diversas épocas. O cenário é acentuado com a vigência da Lei Geral de Zoneamento, que introduz uma nova – e completamente antagônica – lógica de organização espacial ao obrigar o isolamento dos edifícios no lote, não obstante todo o conjunto erguido ao longo dos últimos 200 anos.

Cabe fazer a ressalva, por outro lado, de que a Lei Geral de Zoneamento – bem como outras normas postulativas – não devem ser responsabilizadas isoladamente pela não conclusão de um tecido. Há trechos de São Paulo cuja ocupação foi refeita a partir das indicações da legislação dos anos 1970, e que se encontram, hoje, em situação próxima à descrição de tecidos completos. É o caso de bairros como Cerqueira César, ou trechos de bairros na periferia do centro expandido como Moema, Brooklin, Vila Mariana. São setores em que a ação do mercado deu conta de executar a ideia de cidade contida na legislação, ocupando individualmente cada lote até constituir um conjunto coerente, independentemente do juízo que se venha a fazer sobre sua qualidade final.

Há casos, também, em que a legislação foi capaz de manter ao longo dos anos a lógica original do processo de ocupação, restringindo o processo de substituição da tipologia edificada e o consequente adensamento. É o caso dos bairros residenciais originários dos loteamentos da Companhia City, protegidos pela enrijecida normativa de seu parcelamento e sistematicamente defendido pelas associações de moradores e seus representantes legislativos ao longo dos múltiplos processos de revisão das leis.

Curiosamente vale ainda pontuar a existência de outra condição de tecido completo estabelecida em São Paulo, que se mantém organizada de maneira informal, mas com extrema fidelidade à razão de construção dos edifícios. Trata-se do

vasto tecido periférico genérico da cidade, que reproduz sobre um parcelamento predominantemente irregular – ou tornado regular por ações remediadoras do Poder Público – uma ocupação horizontal e de alta densidade, sem atenção às regras postulativas da legislação vigente. Esse exemplo é revelador enquanto demonstração de uma tendência de agregação da ocupação da cidade em direção à continuidade dos tecidos: sem a influência regulatória – e é esse o cenário geral das periferias – o mercado informal tende a produzir uma ocupação extremamente adensada e a realidade econômica dos agentes produtores tende a organizá-la de forma horizontal em com pouca expectativa de substituição (a não ser o crescimento vertical constante, mas que não chega a alterar significativamente o tecido de maneira geral).

A reflexão sobre a tendência de desenvolvimento dos tecidos da cidade coloca a discussão em termos objetivos: é necessário considerar que as brechas na ocupação do solo urbano – os vazios – serão ocupadas, numa velocidade que depende da associação de fatores como demanda (mercado) e imposições (regulamentação). Em outros termos, é justo considerar que a tendência é que os lotes vazios ou subutilizados sejam paulatinamente reocupados e adensados, e que o desafio que se impõe é a orientação desse processo em direção da complementação do tecido em termos desejáveis.

Quais os limites de interferência de um pacote regulatório nesse processo? Como atribuir à normativa a qualidade de promotora do desenho urbano? As propostas apresentadas neste capítulo pretendem esboçar alguma contribuição nesse sentido.

Como já anotado, a hipótese que se pretende averiguar é de que a formulação de normativas que tenham o quarteirão como referência será capaz de incentivar ou orientar o adensamento de tecidos incompletos a partir de uma lógica intrínseca de cada quadra, a ser decifrada pelos dados de sua própria e particular realidade.

Explico-me. A tentativa de identificar as lógicas de formação e/ou adensamento de tecidos urba-

nos em larga escala irá, inevitavelmente, revelar um horizonte de complexidade incontrolável para a atuação do desenho urbano. A influência sobreposta de diversos períodos normativos e de diversas intensidades e qualidades de atuação do mercado – entre outros aspectos – gera tecidos de tal forma heterogêneos que é impossível qualquer ação de complementação que procure a uniformidade morfológica. A heterogeneidade deve ser entendida como virtude e participar, a medida do possível, da construção de tecidos completos, não obstante a tentação inconsciente de reproduzir as imagens clássicas dessa condição (de Cerdà ou Berlage à repetição tipológica da cidade radiosa ou dos assentamentos soviéticos) nos processos de planejamento urbano.

É nesse sentido que retomo o argumento apresentado no primeiro capítulo: o quarteirão deve ser tomado enquanto tipo edificado (ROSSI, 1988), como rede porta-objectos (PORTAS, 1969), como horizonte de sentido (SECCHI, 2006). Nessa convergência, o quarteirão deve funcionar como catalisador de uma transformação espacial que tenha a definição desse conjunto como objetivo. Mais do que tentar estabelecer regras comuns a bairros ou setores mais amplos (e uniformizar recuos e gabaritos), esse tipo deve focar na formação dessa parcela do tecido enquanto objeto autônomo, respeitadas as disposições gerais da legislação incidente no setor.

O incentivo à uniformidade particular de cada quarteirão tende a afirmar sua singularidade (de usos e formas), potencializando o valor de cada uma de suas peças (edifícios), ao mesmo tempo em que o inclui na complexidade também heterogênea do tecido mais amplo. Isso, de modo algum, significa impor alguma sorte de forma preconcebida aos quarteirões; pelo contrário, a ideia é estimular que as ações particulares (edifícios ou associação entre edifícios) sejam orientadas por uma noção de conjunto que é o próprio quarteirão e que terá, portanto, um desenho particular e específico. Retomando o conceito emprestado de ROSSI (1998), atribuir ao quarteirão a condição de tipo, significa

retirar dele o “enunciado lógico que está antes da forma que o constitui” (ROSSI, 1998, p. 25).

Está descrito o objetivo inicial dessa operação: uma estratégia morfológica de condução da transformação urbana que tenha o quarteirão como horizonte de sentido, e que conduza uma apropriação mais coletiva (e pública, nos casos possíveis) do espaço da cidade. Guiar o crescimento (inevitável) da cidade – sobretudo seu adensamento – a partir de regras que tenham flexibilidade suficiente para se adequar às condições preestabelecidas pelas ocupações anteriores. Não é uma tarefa simples.

A legislação com esse objetivo deve estimular certos procedimentos, obrigar alguns tantos e, ainda, coibir outros mais. Ajustar a correta medida entre repressão, condicionamento e incentivo é o grande risco a que se expõe este trabalho; sem querer apontar um único caminho de desenho para a cidade, a intenção é permitir que as ações de transformações encontrem uma lógica própria, múltipla, mas sem abandonar as premissas adotadas aqui; atribuir ao quarteirão o domínio sobre seu próprio destino, orientado por um desenho coletivizante e integrador – ideal que qualquer cidade deveria seguir.

2. Instrumentos normativos propostos

A análise da legislação e das soluções arquitetônicas que consideram o quarteirão, feita nos capítulos anteriores, indica alguns caminhos a percorrer e a evitar; vale uma retomada panorâmica das conclusões a que nos conduzem o estudo.

A primeira observação a ser feita – de certa maneira já incorporada pelas legislações das décadas de 2000 – é que a aposta na ruptura brusca gera impactos não desejáveis. Particularmente em condições de ocupação consolidada há mais tempo, obrigar os novos empreendimentos a se adequar a condições morfológicas radicalmente distintas é um desvio sem sentido. É o caso específico dos edifícios isolados nos lotes impostos aos bairros centrais de São Paulo, até os anos 1970 orientados pela exigência de alinhamento na testada do lote e proibição de recuos laterais; uma torre isolada em um lote nessas circunstâncias será, fatalmente,

um objeto estranho na lógica de conjunto daquele quarteirão. A falsa expectativa higienista defendida pelos formuladores dessa legislação¹¹ é inatingível numa condição consolidada como o Centro de São Paulo: alguns poucos prédios isolados no lote não resolvem a condição geral de iluminação e ventilação dos quarteirões superadensados. Posto dessa forma, a proposta de Le Corbusier para a violenta demolição do bairro parisiense do Marais (Plan Voisin, 1925) é mais coerente enquanto conjunto construído.

Este talvez seja o primeiro enfrentamento a se fazer: desestimular – ou ao menos desobrigar – novos edifícios de se implantarem em absoluta negação à lógica preestabelecida pelo seu conjunto de vizinhos. Isso significa relativizar as exigências de recuos em situações específicas e deixar a cargo do arquiteto a definição de aceitar ou subverter a lógica intrínseca àquele conjunto específico. É claro que o senso comum urbanístico deve recomendar que certas tendências estabelecidas sejam estimuladas; por exemplo, áreas com ocupação predominantemente no alinhamento do lote e sem recuos laterais devem ter incentivados novos edifícios sob esses mesmos critérios e, ainda, bairros em que os lotes se verticalizaram com torres isoladas não têm razão (a princípio) para receber edifícios excepcionais no alinhamento da calçada. Nesse ponto vale diferenciar o incentivo e a imposição / restrição como mecanismos da lei. Parece imperativo que não se obriguem novos empreendimentos a romper uma lógica consolidada, mas tampouco parece saudável impedi-los de fazê-lo. A saída deve ser estimular, por meio de incentivos e contrapartidas – as ocupações que se sujeitem à preexistência.

Como? Recorremos mais uma vez ao capítulo anterior. O pacote normativo lançado para a implantação do Plano de Avenidas tinha um objetivo claro de adensar os novos eixos de circulação da cidade, com uma ocupação que deveria ser completada em curto prazo. A legislação foi assertiva ao definir uniformidade de gabaritos e estabelecer limites de tempo para o atendimento à nova condição.

Ao mesmo tempo, a legislação abriu brechas para a intensificação da verticalização, sem renunciar à regularidade (frentes contínuas de ruas) do conjunto construído. Dessa dupla intenção da lei¹² surgem estratégias arquitetônicas para o atendimento a essa ambiguidade: manter o alinhamento e a vinculação formal com seus vizinhos e, ao mesmo tempo, atender à exigência de afastamento (a partir da altura mínima estabelecida) para o arranque das torres. Surgem elementos construídos quase exclusivamente para a composição do conjunto, para a associação entres as peças que formam o quarteirão.

Mais do que tentar sintetizar a fórmula legal que gerou essa condição, vale observar o claro objetivo da lei (manter a continuidade das frentes construídas) que moldou alguns dos conjuntos mais interessantes da cidade. A sequência das perimetrais de Preste Maia são os trechos mais completos do tecido urbano da área central (fora do triângulo histórico). Um ponto parece fundamental de ser destacado: a virtude da preocupação de associação entre vizinhos, mesmo que tenham (em algum ponto) alturas ou formas completamente distintas. Tomemos um exemplo para esclarecimento. Implantado na esquina entre duas importantes vias do planejamento viário de Prestes Maia para a área central, o projeto do edifício Itália (Adolf Franz Heep, 1953-1956) fez valer a possibilidade prevista em lei para a ampliação de sua altura, com o reconhecimento de sua esquina enquanto ponto focal; por artimanhas geométricas legais, a altura foi ampliada pela interpretação da largura da rua em sua diagonal (normal ao eixo da torre). Dada a possibilidade da extraordinária sobre-elevação (em relação às continuidades construídas das duas avenidas), surge a dificuldade de construir um embasamento capaz de responder a essa dupla condição: altura mínima obrigatória das avenidas São Luiz e Ipiranga (11 pavimentos) e a torre. O projeto de Franz Heep expõe o esforço dessa preocupação ao materializar um corpo novo, que claramente se implanta para atender à exigência da lei, mas que acaba por garantir a continuidade e ao

mesmo tempo o isolamento necessário para a torre. Dessa forma, o que surge como alternativa plausível é imaginar algum tipo de estímulo à atenção à lógica anterior do quarteirão, uma premiação àqueles que forem capazes de decifrá-la. E não existem grandes enigmas, entretanto. Fica lançado um primeiro critério a ser incorporado pela proposta de normativa: estimular o atendimento à lógica de conformação morfológica das preexistências construídas; em outros termos, oferecer incentivos à manutenção de alinhamentos e recuos dos vizinhos (continuidade de altura no alinhamento da rua, ocupação de empenas cegas expostas).

3. Instrumento proposto 1: normas de preexistência vinculante

Este instrumento preocupa-se com o reconhecimento de dois tipos de situação urbana preexistentes.

A primeira é a configuração de conjuntos erguidos dentro de uma mesma lógica normativa, referente aos critérios de alinhamentos, recuos e gabaritos. Isso significa que esse instrumento se refere, sobretudo, aos conjuntos do perímetro central de São Paulo, regulados antes de 1972, sem recuos frontais e laterais e, em alguns casos, com gabarito controlado.

A segunda envolve as soluções arquitetônicas adotadas individualmente pelos edifícios, mas que indicam lógicas de continuidade (em algum momento ordenadas pela legislação). Vale a ressalva que as preexistências consideradas deveriam ser aquelas aprovadas regularmente em algum momento, ou seja, desconsiderar construções irregulares anistiadas que não foram originalmente respostas condizentes à legislação vigente. Estão previstas nessa situação as seguintes operações: a) construção de elementos construídos exclusivamente para retomada de alinhamentos ou para a ocupação de empenas cegas existentes; b) os pátios de iluminação e ventilação (que poderiam ser complementados em sua dimensão por uma solução contígua no lote vizinho); c) extensão de galerias, *loggias* ruas internas existentes.

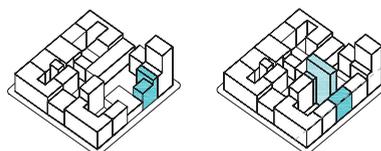
PREEXISTÊNCIA VINCULANTE

Instrumento para reconhecimento de dois tipos de situação urbana preexistente.

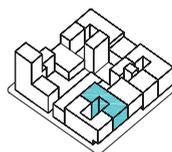
1. Conjuntos erguidos dentro de uma mesma lógica normativa, referente aos critérios de alinhamentos, recuos e gabaritos.
2. Soluções arquitetônicas adotadas individualmente por edifícios que indiquem estratégias de continuidade.

Oferecer incentivos fiscais ocupações que respeitem a lógica de conjunto nas situações descritas e considerar não computáveis as áreas criadas exclusivamente para este fim.

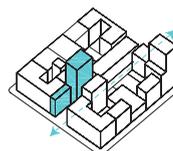
- OBJETIVOS**
- Desestimular o rompimento das **lógicas de ocupação** estabelecidas
 - Garantir a **continuidade formal** do conjunto edificado do quarteirão
 - Afirmar a **unidade visual** do quarteirão (percepção urbana)



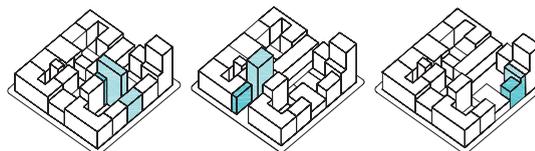
Respeito ao alinhamento na testada do lote e ao gabarito mínimo obrigatório (nos casos em que ao menos 50% da quadra em que ambos os vizinhos o respeitem)



Continuidade de pátios (espaço aéreo) internos existentes



Continuidade de espaços de acesso público (galerias, *loggias*, vias sem saída)



Braços que ocupem empenas existentes

FIGURA 39
Síntese do instrumento Preexistência Vinculante.

A proposta é oferecer contrapartidas para essas operações: incentivos fiscais para as ocupações que respeitem explicitamente a lógica de conjunto e incremento de potencial construtivo (com a desconsideração das áreas criadas exclusivamente para atender aos critérios de preexistência vinculante). Esse instrumento carrega um incontornável coeficiente de subjetividade; como definir o que é a lógica original do quarteirão. O mecanismo possível para os casos turvos deve ser a aplicação retomada da legislação superada em seu objetivo declarado, ou seja, valem as estratégias que retomem as diretrizes normativas abandonadas. Entram nesse pacote os gabaritos obrigatórios, a continuidade de fachadas e a ocupação sem recuos.

Uso coletivo do térreo

Tendo ainda como referência a legislação urbanística das décadas de 1940 e 1950, surge mais um aspecto que pode ser retomado no contexto do quarteirão. A ocupação do térreo dos lotes por galerias comerciais é, em essência, uma subversão da noção patrimonialista do uso do lote urbano, pois disponibiliza aquela parcela de chão da cidade ao uso coletivo (ainda que com suas restrições). A experiência de Santiago (Chile), citada no capítulo anterior, é também exemplar: a ocupação sistemática do térreo dos edifícios pode multiplicar significativamente a área destinada à circulação de pedestres sem maiores interferências no sistema viário implantado. Mais do que isso, o incentivo ao comércio em escala no térreo dos edifícios é a medida combativa mais eficaz à falta de função e apropriação do espaço público primordial, a rua. Chega-se à mesma conclusão que os instrumentos legislativos recentemente lançados. O Plano Diretor (2014) introduz o termo fruição pública justamente como pacote de incentivos nessa direção, para estimular a diversidade de usos no térreo dos edifícios e a destinação de área particular ao uso público.

Há duas questões colocadas nesse tema. A primeira é a garantia da multiplicidade de funções em

um mesmo setor da cidade, resposta à especialização patrocinada pela modernidade e consagrada pela lógica zoneadora das legislações passadas. A segunda é uma resposta à carência de espaços públicos, sobretudo das regiões mais adensadas da cidade: compartilhar a responsabilidade pelo oferecimento de áreas de uso público com os atores privados parece ser a saída possível no cenário atual de consolidação da ocupação do solo urbano.

A monofuncionalidade tornou-se regra na ação do mercado imobiliário após a regulamentação dos anos 1970 (TARALLI, 1993) e a especialização dos nichos de atuação associada às regras de ocupação do solo incentivaram o crescente remembramento de lotes e o surgimento de empreendimentos que ocupam parcelas grandes (quando não a totalidade) das quadras. Acrescente-se a isso uma ideologia bélica de venda de segurança privada e o que se vê é a multiplicação de muros estéreis nas mais diversas escalas (dois ou três lotes associados até quadra completa), isolando completamente o uso privado de qualquer possibilidade de apropriação da rua. Esse tipo consolidado recentemente (anos 1990/2000) é a condensação maior da falência da regulamentação postulativa de matriz Moderna em São Paulo; é a potencialização da lógica isoladora funcionalista completamente corrompida em sua origem socializante (térreos livres, torres no parque). Ao isolar torres em condomínios autônomos, a dissolução da rua corredor concretiza-se da maneira mais perversa, pois além de não realizar a liberdade de implantação de edifícios numa cidade-parque, aniquila a animação de uma ocupação diversa em seu térreo.

A contribuição deste trabalho é justamente no enfrentamento desse nó, articulando o quarteirão como uma das saídas possíveis ao impasse criado pela interpretação desvirtuada do urbanismo moderno. O quarteirão, entendido como unidade a ser conformada, serve de suporte para o balizamento e o controle das dinâmicas sociais e econômicas na microescala da cidade: garantida a diversidade no quarteirão, a multiplicação do efeito deve ser consequência. É dessa constatação

que nasce a proposta a ser apresentada a seguir. Originalmente formulada em atendimento ao Concurso Nacional Ensaios Urbanos: Desenhos para o Zoneamento de São Paulo.

Regulamentação de quarteirão: concurso nacional ensaios urbanos

Em 2014 a Secretaria de Desenvolvimento Urbano da Prefeitura de São Paulo e o Instituto de Arquitetos do Brasil organizaram uma chamada pública à classe de arquitetos e urbanistas para que se manifestassem diante da oportunidade gerada pela revisão do Plano Diretor Estratégico do Município. A disposição em levantar “desenhos para o zoneamento de São Paulo” é, por definição, um avanço significativo na lógica do enfrentamento das questões urbanas, pois reconhece a necessidade da superação do planejamento de gabinete recluso aos mapas e à definição de manchas no território. O concurso foi organizado em diversas categorias, numa tentativa de reunir propostas capazes de cobrir a diversidade de condições territoriais e dinâmicas de ocupação do município. Estava lançada a possibilidade de consolidar a pesquisa sobre superação do lote como parcela mínima de intervenção, formatando as conclusões de anos de pesquisa acadêmica aplicada (em sala de aula) em um conjunto de diretrizes urbanísticas.

Desde o início ficou claro para a equipe de projeto de meu escritório¹³ que a proposta apresentada deveria considerar efetivamente as possibilidades de implementação, isto é, adequar-se à lógica real de funcionamento da cidade com foco no objeto do concurso, o zoneamento. Em outras palavras, nos dispusemos a criar um conjunto de regras urbanísticas capazes de condicionar a construção e a transformação do espaço urbano na atuação de seu principal agente, o mercado imobiliário. Não nos interessava especular sobre grandes intervenções públicas, sobre alternativas fundiárias ou de melhor distribuição de renda no âmbito da cidade, mas em como regular a ação do mercado de modo a tornar os espaços coletivos de uso público uma

realidade obrigatória em empreendimentos de maior porte e desejável em intervenções menores. O quarteirão entra como elemento de medida apropriada nessa equação, pois é a primeira unidade da morfologia urbana que necessariamente está envolvida em todo seu perímetro por espaço público. É o suporte para oportunidades não aproveitadas de conexão, de apropriação coletiva de áreas vazias subutilizadas, de controle de distorções de densidade; é também o cenário da realização mais dramática da lógica individualista do mercado: o remembramento de todos os lotes de um quarteirão, convertido em conjunto de torres murado, com um único acesso em toda a extensão que oferece à cidade uma nova rua estéril e alheia à vida pública.

Esse foi o argumento da decisão da categoria em que inscreveríamos nossa proposta. O tema do quarteirão é amplo o bastante para ser incluído em algumas das categorias da primeira modalidade de seleção do concurso: padrões urbanísticos gerais de configuração urbana.

Optamos pela categoria 3 – Configuração da frente dos lotes com as vias, apostando a hipótese de que uma regulamentação preocupada com existência coletiva dos lotes, representada pelo quarteirão, tinha potencialmente condições de estimular a vida urbana e a fruição pública dos espaços (ruas e calçadas), como antítese do modelo segregador permitido pela legislação atual.

Na sequência, Memorial apresentado ao Concurso, antes de retomar a reflexão sobre o trabalho.

Memorial da proposta: Modalidade 1 – Categoria 3

Estudos de configuração da frente dos lotes com as vias, com ênfase no tratamento da testada dos lotes e do pavimento térreo de modo a melhorar a fruição do espaço público e a interação do pedestre com o embasamento do edifício.

A questão fundamental levantada na categoria 3 é a retomada da cidade pelo pedestre. Cabe, de

início, a crítica ao processo histórico que continuamente afastou o pedestre da fruição do espaço público urbano paulistano.

A chave do enfrentamento desse cenário pode ser dividida em dois focos: a malha de espaços pedonais e a superfície de contato entre o espaço público e as entidades privadas (edifícios ou territórios de acesso controlado). Nos dois casos, apresentam-se estratégias para a ampliação e para qualificação: mais calçadas, áreas de uso público e maior contato entre edifícios e a rua.

Entende-se que o térreo da cidade é espaço privilegiado, território dos encontros, do comércio, da vida pública. Essa proposta busca reorientar a apropriação do térreo da cidade, identificando nesse nível a necessidade de fazer valer a sua função social, potencializando infraestruturas e qualificando o cotidiano no espaço urbano de São Paulo.

No entanto, existe, hoje, uma lacuna territorial na legislação urbanística que exclui da regulamentação pública o espaço do pedestre. Deve-se, portanto, propor instrumentos que articulem o lote e o bairro, inserindo a iniciativa privada na equação do desenho urbano, com o direcionamento e o controle público necessários, superando a restrição urbanística dos domínios do lote.

Calçadas: o chão da cidade

Olhando a cidade a partir do térreo e com foco na relação entre as frentes de lotes e suas vias, um aspecto a ser destacado é a necessidade de se valorizar o seu chão. Um espaço urbano historicamente marcado pela criação de caminhos se construiu com a redução do espaço do pedestre e intervalo entre o sistema viário e os lotes privados. A individualização da manutenção de calçadas é um aspecto que marca sua aparência. O descuido com o espaço do convívio público é tema recorrente nas discussões sobre espaços livres, e há muito se tem buscado alternativas. Investidas recentes têm tratado o tema sem que soluções de gestão desses espaços tenham surtido efeito no contexto urbano. A Lei de Calçadas (15.733/2013) aparece

como um instrumento para garantir o mínimo de qualidade e homogeneidade a essas áreas.

Superfície público privada

A ocupação tradicional da cidade (matriz europeia de ocupação perimetral do quarteirão) foi flexibilizada ao longo do século xx com a desconstrução gradativa da quadra. O século xx iniciou-se diante de experiências em que a quadra mantinha sua função aglutinante, servindo de base para a revisão do tecido urbano, enquanto o urbanismo moderno relativizou o papel da quadra dissolvendo os limites entre público e privado, articulando as áreas internas e externas em um só espaço.

A leitura para São Paulo deve considerar a sobreposição de regulamentações entre esses dois extremos. Nesse sentido, interessa permitir que essa coexistência seja mantida, mas com atenção às idiosincrasias do mercado (capaz de subverter as virtudes de ambas as hipóteses).

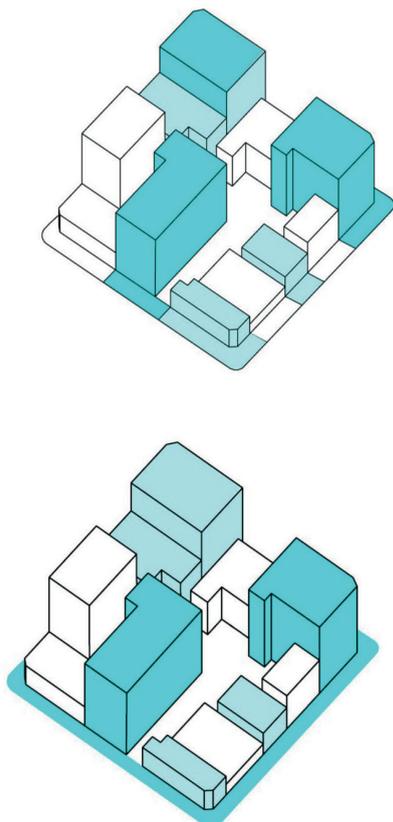
O panorama atual das intervenções do mercado imobiliário é desenhado por um argumento publicitário: a concentração dos equipamentos de lazer dentro do condomínio. Alinhados à falsa noção de segurança, os grandes empreendimentos habitacionais optam invariavelmente pelo muro contínuo no alinhamento do lote e pela concentração de pontos de acesso. O cenário torna-se ainda mais dramático quando há o remembramento de lotes (incentivado, inclusive pela legislação em alguns casos, como a Operação Urbana Centro), uma vez que os múltiplos eventos (usos distintos, acessos diversos) são substituídos pela extensão estéril do muro contínuo.

Trata-se de um dos mais nefastos resultados da regra de Adiron, que vincula o aumento do coeficiente de aproveitamento à diminuição de ocupação do lote. Isso cria uma verticalização rarefeita, pouco contínua, em que se torna interessante à iniciativa privada a reunião de lotes e a verticalização pontual. Soma-se a isso à exigência irrestrita de recuos de frente, que cria uma faixa indisponível (em grande medida) ao uso público.

A iniciativa privada precisa se configurar como agente dessas intervenções capazes de ampliar e qualificar os limites entre os usos privados e públicos da cidade, por meio da ampliação das áreas de domínio coletivo e de sua qualificação, garantindo usos diversos à apropriação pública efetiva dos espaços livres. Os objetivos dessa proposta se apresentam em quatro grandes itens:

1) Melhorias das calçadas

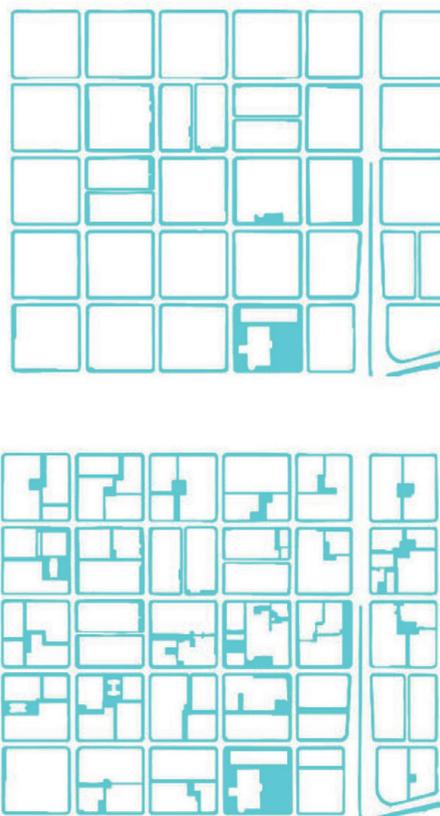
É necessário fazer valer a Lei de Calçadas (15.733/2013), que estabelece as responsabilidades individuais no que se refere à manutenção e a configurações mínimas dos passeios de pedestres. Ampliar incentivos às ações que ultrapassem os mínimos impostos em lei e que qualifiquem o espaço: arborização, coberturas contínuas e/ ou galerias, ampliação da malha pedonal e mobiliário urbano devem ser trabalhados dentro da lógica do quarteirão, não mais do lote. Ferramentas de gestão compartilhada são apresentadas para reverter o quadro de individualização da responsabilidade sobre as calçadas.



ESQUEMA 17
Melhoria das calçadas

2) Ampliação da malha pedonal

Para além das melhorias físicas na malha existente, é fundamental apresentar alternativas para a ampliação da rede pedonal existente e do sistema de mobilidade. Propõem-se então alguns incentivos à abertura dos quarteirões para passagens, galerias e servidões de passagem, visando ampliar, no miolo dos quarteirões, as possibilidades de travessia. Algumas soluções são propostas, com intuito de costurar o tecido em casos de quadras de grande extensão, fruto de uma urbanização de padrão irregular, como a obrigatoriedade de aberturas para vias de pedestres, que também pode ser incentivada em quadras com dimensões convencionais, como incentivo à rede alternativa e ampliação da superfície de contato entre público e privado.



ESQUEMA 18
Ampliação da rede pedonal.
Antes e depois.

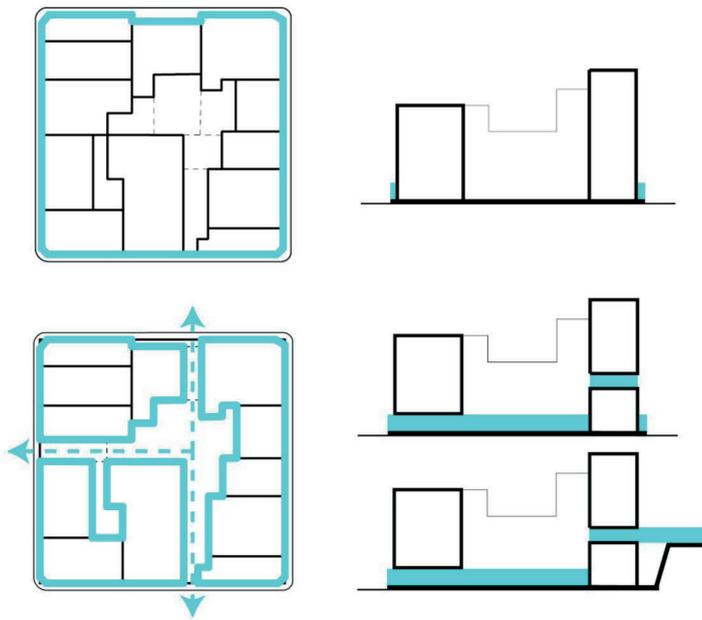
3) Ampliação da superfície de contato entre público (via) e privado (edifício)

A disponibilização de áreas privadas ao uso público (miolo de quarteirão, flexibilização dos térreos, galerias comerciais e passagens) tem a virtude de ampliar a superfície de contato entre público e privado e redefinir as frentes de lote, ampliando e diversificando os caminhos pedonais, antes reclusos à calçada. A potencialização do solo urbano, com aumento de área passível de apropriação, por áreas comerciais e de lazer, pode ser ferramenta interessante para otimizar o uso do solo.

Outro fator a ser considerado é a carência de espaços livres públicos qualificados no tecido urbano de São Paulo. Tanto na periferia recente, em zonas industriais em transformação ou em zonas mistas de ocupação mais densa, o problema persiste. Essa proposta apresenta uma possível direção a perseguir a reversão paulatina dessa condição, realizada com a participação da iniciativa privada.

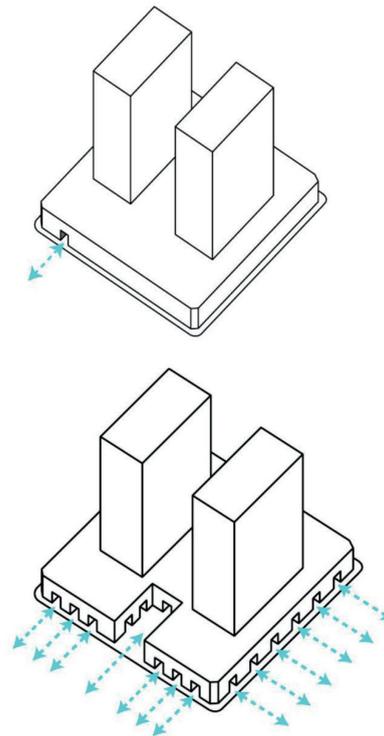
ESQUEMA 19

Ampliação da superfície de contato entre público (via) e privado (edifício)



4) Qualificação da superfície de contato entre público (via) e privado (edifício)

Os muros contínuos em condomínios residenciais, modelo de ocupação na última década, devem ser inibidos por meio da obrigatoriedade de um número mínimo de eventos urbanos em cada testada de quarteirão. Cada um desses eventos tem um potencial de qualificação do espaço específico: uma passagem pública é mais efetiva do que um acesso de automóveis, um acesso de um edifício habitacional é mais efetivo do que um acesso secundário de imóvel comercial. É necessária a qualificação desses eventos de modo a ser possível avaliar quais combinações seriam suficientes para garantir a sobrevivência e diversidade da vida pedonal. Para alcançar os objetivos elencados, essa proposta apresenta novas ferramentas que podem se combinar com os instrumentos existentes (como a Lei de Calçadas, o IPTU Progressivo e o Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsória [Peuc]). São eles: Nova Regulamentação a Estacionamentos, Nova Lei de Eventos e Nova Unidade Territorial de Quarteirão.



ESQUEMA 20
Qualificação da superfície de contato entre público (via) e privado (edifício).

4. Instrumento proposto 2: lei de eventos

Regulamenta a obrigatoriedade e implantação de número mínimo de eventos urbanos por frente de rua, com validade para todas as zonas mistas e zonas residenciais. Eventos urbanos são todos os acontecimentos no plano de contato entre o privado (edifício) e o público (calçada/rua). Os eventos podem ser classificados de acordo com seu potencial dinâmico. A entender:

Eventos pouco dinâmicos:

- acesso a edificações com até seis unidades habitacionais;
- acesso a estacionamentos ou carga e descarga.

Eventos dinâmicos:

- acesso a edificações com mais de seis unidades habitacionais;
- acesso a estabelecimento comercial ou de serviços;
- acesso a edifícios de escritórios institucionais ou empresariais;
- instalação de bicicletário para no mínimo dez bicicletas.

Eventos muito dinâmicos:

- acesso a edificações HIS (habitação de interesse social);
- acesso equipamentos (escolas, hospitais, bibliotecas, clubes, posto de saúde, creches, museus etc.);
- acesso a galerias comerciais;
- acesso a espaços de uso público no miolo de quarteirão;
- estabelecimento de travessia no interior da quarteirão;
- criação de área livre de uso público contígua ao passeio público com mínimo de 30 m².

A distância entre eventos baseia-se no parcelamento do solo na região, de modo a garantir pelo menos um evento por frente mínima oficial de lote. De qualquer forma considera-se em novas ocupações a distância máxima de 20 m entre eventos. Essa ferramenta apresenta-se como um recurso para incentivo (fiscal ou de outras naturezas) para investimentos que garantam maior número de eventos dinâmicos.

LEI DE EVENTOS

Regulamentação de um número mínimo de eventos urbanos por frente de rua, com validade em todas as zonas mistas e zonas residenciais.

Eventos urbanos são todos os acontecimentos no plano de contato entre o privado (edifício) e o público (calçada / rua): acesso a edifícios, acesso a espaços livres, passagens.

OBJETIVOS

- Impedir grandes extensões estéreis nas frentes de ruas (**muros contínuos**)
- Impedir **percursos excessivos** nos trajetos pedonais
- Estimular a criação (pela iniciativa privada) de **áreas de uso público** no alinhamento da rua e no interior das quadras
- Estimular a ampliação (pela iniciativa privada) da **malha pedonal e ciclística**
- Estimular a **associação de diversos usos** numa mesma quadra

NORMATIZAÇÃO

Obrigatória a conjugação de pelo menos três tipos de eventos por utq

Distância entre eventos < 30m

Garantir 01 ponto / cada medida de frente mínima (conforme zona de uso)

EVENTOS POUCO DINÂMICOS

[1 PONTO]



Acesso a edificações de uso particular residencial (<6 Unidades)



Acesso a estacionamentos ou carga e descarga, independente do número de veículos

EVENTOS DINÂMICOS

[3 PONTOS]



Acesso a edificações de uso particular residencial (> 6 Unidades)



Acesso a estabelecimento comercial (uma unidade)



Acesso a edificações de escritórios (Empresarias / institucionais)



Instalação de um bicicletário para mínimo 10 bicicletas

EVENTOS MUITO DINÂMICOS

[5 PONTOS]



Acesso a edificações de uso residencial (Habitação de interesse social his)



Acesso a equipamentos [escola, creche, tribunal, clube, terminal, hospital, posto etc.]



Acesso a galeria comercial (cada acesso)



Acesso a espaços de uso público no miolo que quadra



Estabelecimento de travessia ou passagem pública pelo interior da quadra com largura mínima de 6m



Criação de área livre de uso público contígua ao passeio público com mínimo 30m²

FIGURA 40

Síntese instrumento lei de eventos

5. Instrumento proposto 3: unidade territorial de quarteirão (utq)

Alternativa de superação do lote como unidade territorial mínima, com a possibilidade de associação “condomínial” de um ou mais lotes de um mesmo quarteirão. Essa nova unidade territorial se estabelece como uma ferramenta útil na gestão municipal, na medida em que pode se encarregar da mediação entre Poder Público e um coletivo de edifícios, especialmente no âmbito das subprefeituras. Ao mesmo tempo, a compreensão da cidade a partir de uma unidade territorial estendida legitima a concessão de incentivos mais vigorosos à iniciativa privada, considerando contrapartidas essencialmente de caráter coletivizante.

A equação proposta é apresentar incentivos fiscais e urbanísticos para aqueles que se organizarem territorialmente, impondo exigências de retorno à cidade especialmente à própria quadra. Aumento de potencial construtivo e reduções dos valores de IPTU devem ser considerados na negociação.

O primeiro passo é a criação de um conselho de quarteirão que poderá contar com representantes de um ou até de todos os lotes do quarteirão, com atribuição de representação dos interesses coletivos junto ao Poder Público. A adesão ao conselho deve ser voluntária, mas interessa que seja a mais ampla possível.

UNIDADE TERRITORIAL QUADRA (UTQ)

Nova figura de organização territorial com a associação entre lotes de uma mesma **quadra**, válida para zonas mistas de média e alta densidade.

Oferecimento de incentivos fiscais e urbanísticos em contrapartida a investimentos de qualificação do espaço privado disponível ao **uso público**. Adesão voluntária para os lotes já construídos e obrigatória para empreendimentos que tomem parcela superior a 25% da área da quadra.

Disponibilização de áreas privadas ao **uso público**.

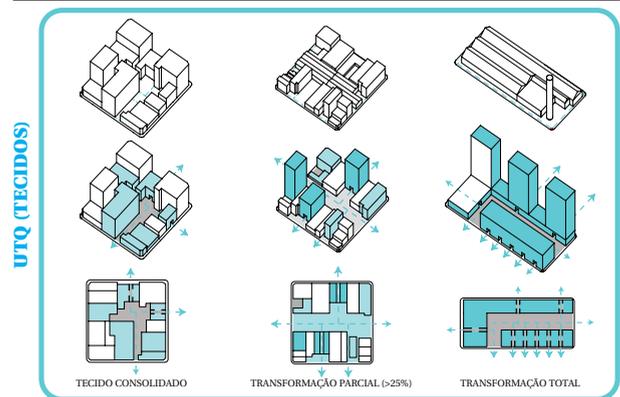
OBJETIVOS

Qualificar a fruição do solo urbano por meio da criação de espaços de **permanência** (miolo das quadras ou como extensão da calçada) e de **passagem** (galerias comerciais, novos acessos e conexões entre ruas).

Proteger o **patrimônio banal** da cidade com a criação de justificativa financeira para sua manutenção.

Estabelecer uma categoria intermediária de **representação** social junto ao poder público, especialmente subprefeituras, potencialmente capaz de orientar a hierarquização de investimentos públicos.

Incentivar a associação de quadras em **redes** de organização e oferecimento de melhorias públicas.



INSTRUMENTOS

Incentivos fiscais e urbanísticos, proporcionais ao número de adesões e à diversidade de **eventos** criada na quadra

Transferência de **potencial construtivo** entre lotes de uma mesma utq (lotes com ocupação >70% c.A / lotes que cedam térreo para uso público)

Cadastro municipal de utqs, responsável pela **priorização de investimentos** públicos.

Legitimação dos **conselhos de quadra** como representação.

CONTRAPARTIDAS

Criação **área de uso coletivo** (com acesso público livre), equivalente a 50% da área da utq, no térreo; esta área poderá ser coberta e poderá ser destinada ao uso comercial desde que esteja garantido o acesso público efetivo; fica permitida a **associação de lotes** na composição da área livre

Garantir a permeabilidade do solo em no mínimo 50% da área livre criada

Permitir o **cruzamento público** entre todas as vias com as quais fizer frente o lote

Atender integralmente a 'lei de eventos'

FIGURA 41
Síntese instrumento unidade territorial quadra (utq)

Por que aderir?

Os incentivos oferecidos são de três ordens: fiscal, urbanístico e na priorização de investimentos públicos. No caso de novos empreendimentos, os incentivos urbanísticos representam um instrumento mais atraente, sobretudo com a ampliação do potencial construtivo.

Outra estratégia possível é a transferência de potencial construtivo intraquarteirão, vinculada à implantação da UTQ. A operação – não obstante a difícil negociação em termos condominiais, com a necessária participação de todos os proprietários (apartamentos) do lote – pode tornar mais atraente o empreendimento, e -como consequência não menos importante- estimular a proteção do patrimônio banal da cidade construída. Recomenda-se que a transferência seja válida apenas para os lotes com imóveis que ocupem no mínimo 70% de seu potencial construtivo: não interessa o congelamento de imóveis com área construída muito aquém daquela regulada pelo Plano Diretor. Haverá de ser estabelecido um sistema de avaliação financeira das cotas de potencial construtivo, a fim de regular o mercado dentro das UTQs.

A configuração de um novo conjunto regulador permite supor a incidência dos parâmetros urbanísticos de ocupação sobre a área total da UTQ, e não mais para cada lote individualmente. Isso significa que a exigência de recuos passaria valer apenas entre lotes não integrados e que taxas de ocupação poderiam ser calculadas coletivamente. Isso permite ações de reconfiguração morfológica dos conjuntos edificados, subvertendo as regras estéreis do zoneamento abrangente e abrindo caminho para a arquitetura comandar o processo de construção dos conjuntos de quarteirão.

A adesão de lotes já ocupados só será interessante com contrapartidas financeiras. A redução dos valores (devidos ou regulares) de imposto territorial é a moeda de troca possível. O valor do incentivo deve ser variável de modo a estimular a participação do maior número de lotes possível: quanto mais lotes, maior o incentivo individual.

Propõe-se, entretanto, a obrigatoriedade da UTQ para empreendimentos que ocupem uma área superior a aproximadamente 25% do quarteirão. O empreendedor – para ter direito aos incentivos fiscais e urbanísticos – fica responsável pela implementação do conselho de quarteirão; sugere-se um incentivo progressivo proporcional ao número de participantes aderidos. Aos demais proprietários /condomínios participantes se oferecem incentivos fiscais.

Tipos de utq

São previstos cinco tipos de Unidade Territorial de Quarteirão, de acordo com a condição dos lotes nela envolvidos:

TIPO 1: Associação de Lotes (construídos)

Sem a criação de um novo empreendimento, os incentivos fiscais ficam vinculados à criação de áreas livres disponíveis ao uso público. Agrupamento condominial de trechos não ocupados dos lotes, de maneira a criar uma área livre contínua formada por trechos combinados de diversos lotes. Para que o esquema funcione, estabelece-se um mínimo de área livre disponibilizada equivalente a aproximadamente 25% da área do quarteirão.

TIPO 2: Associação de Lotes (vazios) sem transferência de potencial construtivo

Simple associação entre lotes a serem empreendidos para atendimento em conjunto das exigências (e viabilização dos incentivos) da nova legislação, sem envolvimento de lotes com edifícios existentes.

TIPO 3: Associação de Lotes (vazios e construídos) sem transferência de potencial construtivo, com cessão de área livre

Novo empreendimento criado em lotes vazios e incorporação de parcelas não edificadas de lotes construídos.

TIPO 4: Associação de Lotes (vazios e construídos) com transferência de potencial construtivo, com cessão de área livre

Novo empreendimento criado em lotes vazios e incorporação de parcelas não edificadas de lotes construídos. Transferência de potencial construti-

vo não utilizado por edifícios construídos para os novos edifícios.

TIPO 5: Associação de Lotes (vazios e construídos) com transferência de potencial construtivo, sem cessão de área livre

Novo empreendimento criado em lotes vazios contíguos a áreas consolidadas sem incorporação de parcelas não edificadas. Transferência de potencial construtivo não utilizado por edifícios construídos para os novos edifícios.

Nesse caso, as taxas mínimas de permeabilidade do solo e de disponibilidade ao uso público se aplicam apenas ao novo empreendimento, mas com valores mais restritivos (60% de área permeável e 60% de área com uso público).

Contrapartidas

Os empreendimentos criados em UTQ ficam obrigados a:

- a) criar área de uso coletivo (com acesso público livre) correspondente a 50% da área da nova Unidade Territorial (TIPOS 1 a 4) e 60% (TIPO 5); essa área poderá ser coberta e destinada ao uso comercial desde que garantido o acesso público efetivo. Fica permitida a associação de outros lotes na composição da área livre;
- b) permitir o cruzamento público entre todas as vias com as quais fizer frente o lote;
- c) garantir a permeabilidade do solo em no mínimo 50% (TIPOS 1 a 4) da área livre criada e 60% (TIPO 5);
- d) atender integralmente a Lei de Eventos.

Redes privadas

O principal desafio a que essa proposta se dispõe é combater a natural tendência individualista do mercado imobiliário, que restringe seu campo de atuação aos domínios do lote. Evidentemente faltam instrumentos de orientação ao direcionamento coletivizante dos empreendimentos isolados (restritos ao lote). A Unidade Territorial de Quarteirão é uma estratégia na procura por novos caminhos para o mercado, com estímulo à lógica coletiva na transformação da cidade.

Nesse sentido, propõe-se um conjunto de incentivos proporcionais ao grau de agrupamento alcançado: quanto maior o número de lotes participantes, maior a redução de imposto ou maior o potencial construtivo permitido. Para além, sugere-se a ampliação dessa proporcionalidade para uma possível associação entre diferentes UTQs contíguas, isto é, incentivos crescentes para empreendimentos organizados em rede. Vale a ressalva de que a regra pressupõe a proximidade territorial dos quarteirões.

O resultado esperado é a multiplicação de áreas livres e da malha pedonal conectando quadras, estabelecendo transformações positivas agora em escala de bairro.

Os dois instrumentos principais apresentados nessa proposta têm como objetivo a superação da ação isolada alheia à realidade coletiva dos empreendedores, no que se refere, minimamente, à escala do quarteirão. Há mecanismos propostos de incentivo à associação de quarteirões, esboçando a possibilidade da criação de redes de espaços públicos em trechos da cidade; no entanto o principal resultado esperado dessas ferramentas é a qualificação do uso da cidade em trechos em que a atual pressão imobiliária faz antever um processo profundo de transformação da morfologia construída.

Essa descrição vale para zonas que atravessam uma mudança notável de uso, como áreas industriais convertidas em zonas mistas, zonas mistas em processo de adensamento ou zonas de alta valorização econômica que assistem à substituição do padrão construtivo. Os novos empreendimentos ver-se-iam obrigados a dispor ao uso público parcelas significativas de terreno e a considerar com seriedade a mistura de usos no mesmo lote ou conjunto de lotes. Evidentemente a normativa não pretende desenhar a cidade, mas instruir e condicionar aqueles que o farão.

Os dois desafios da formulação estão em a) garantir uma dinâmica mínima no espaço público, principalmente nas calçadas; b) construir uma referência de associação coletiva no quarteirão,

estimulando a noção de unidade de vizinhança. Como subprodutos dessa equação (não menos importantes) supõem-se: a multiplicação de espaços de uso público em solo privado, com a abertura de passagens, acessos e áreas de permanência no miolo dos quarteirões; a ocupação dos térreos dos edifícios com programas distintos daqueles que ocupam os andares superior, potencializando o povoamento de uso misto na cidade; a ampliação da superfície de contato entre público e privado, isto é, a ampliação de oferta de eventos nas calçadas (mais comércio, mais acessos, mais trocas); a organização de representantes de lotes em associações intraquarteirão, formalizando uma instância nova de representação junto ao Poder Público e um instrumento importante na gestão menos individualista do espaço público.

Os instrumentos propostos (Lei de Eventos e Unidade Territorial de Quarteirão) se apresentam com respostas respectivas a esses dois desafios e preveem em sua formulação os diversos graus de adesão a elas. A ideia é que não se restrinjam aos grandes empreendimentos imobiliários que ocupam a totalidade de um quarteirão (ou mais), mas que tenham atuação também no incentivo ao agrupamento em pequena escala. É evidente que os impactos são mais visíveis quanto maior a profundidade da transformação proposta pelo empreendimento, mas as operações de criação de pequenos núcleos de área de uso público – se multiplicados em rede pela cidade – podem ao longo ser bastante significativo.

Este trabalho é o desdobramento da tentativa de retomada de uma condição normativa que teve impacto em São Paulo entre os anos 1930 e 1960, na área central, no período de adensamento do chamado Centro Novo. O conjunto de galerias comerciais é a realização (ao menos de uma parte significativa) das propostas apresentadas nesse concurso; o incentivo/imposição à abertura dos térreos dos edifícios ao uso público construiu uma parcela de cidade das mais ativas de nosso contexto urbano, uma cidade múltipla e viva¹⁴. Se a análise considerar a construção da cidade como

desdobramento de ações de mercado, poderíamos afirmar que houve uma dramática inversão de tendência na oferta dos edifícios residenciais e comerciais em São Paulo. Num primeiro momento, um período carregado pelo otimismo democrático moderno que térreos livres, galerias e passagens públicas compunham o repertório do desenho da cidade em seu pavimento térreo; são diversos e célebres os exemplos: Conjunto Nacional, Copan, Galeria Metrópole – todos ainda hoje referência de boa apropriação e funcionamento. Num segundo momento, o mercado caminhou para o encerramento total de seu contato com a cidade, resultado de uma paranoia generalizada e da negação da cidade como artefato valioso e desejável.

Contribuir com a reversão desse processo é, por fim, a pretensão dessa proposta, a partir do enfrentamento da questão em duas frentes: superar a normativa permissiva e individualista, com especial atenção à construção do espaço público pelo agente privado empreendedor e retomar a vida coletiva como estopim da associação de moradores.

6. Considerações finais

Este trabalho se oferece como investigação de uma escala de atuação ainda pouco explorada por arquitetos em São Paulo: o desenho urbano de parcelas que superam a individualidade do lote. O quarteirão – aqui tomado pelo potencial aglutinador e por representar uma medida adequada de associação coletiva – não é, em absoluto, a única saída para a regulação da transformação da cidade¹⁵; pelo contrário, deve ser entendido como uma ação particular e local dentro de um processo de desenvolvimento urbano em escala metropolitana. Retomando a metáfora de Bernardo Secchi (2006), o desenvolvimento urbano deve ser planejado como uma máquina que funciona de acordo com a articulação prévia de seus componentes, mas deve ser capaz de se adequar a pequenos ajustes constantes, sem perder sua função original. Isso significa dizer que as regras gerais que definem o uso e a ocupação do solo urbano devem

ser genéricas (e claras) o suficiente para manter a engrenagem funcionando de modo a alcançar um cenário pré-definido, ainda que ocorram desvios ou ajustes particulares em determinados setores.

Em cidades que cresceram respeitando estratégias formais muito claras (Barcelona, Nova Iorque, Paris ou cidades latino-americanas criadas sob a *Ley de Indias*) a tarefa é relativamente mais simples de gerir, uma vez que o cenário a ser alcançado já faz parte do imaginário coletivo, está gravado na memória construída da própria cidade. Numa cidade como São Paulo, entretanto, os cenários ou padrões de ocupações são tão múltiplos como os objetivos formais que regularam o crescimento da cidade ao longo das últimas décadas.

Não se trata, portanto – diferentemente do caso das demais cidades citadas – de se buscar em São Paulo um pacto estratégico que lance um modelo de paisagem urbana a ser perseguido; mas também não é mais aceitável que o planejamento urbano se isente de qualquer proposição de regulamentação da forma da cidade, como se isso não lhe fosse uma incumbência válida.

O papel de Prestes Maia deve ser reavaliado, nesse sentido. Apesar das críticas a sua lógica expansionista baseada no deslocamento sobre pneus, é inegável que o Plano de Avenidas apresentou à cidade a possibilidade de criação de conjuntos urbanos efetivos, completos, ainda que restritos a poucas avenidas (as perimetrais do Centro Novo) (LEME, 1990) (TOLEDO, 1996). A legislação que permitiu a consolidação desses trechos é inovadora, pois associa à lógica de tradição francesa do desenho do quarteirão uniforme (gabaritos contínuos e regrados, galerias comerciais e continuidade de elementos de fachada) e a permissão à verticalização recuada no lote (aos moldes da tradição norte-americana). Se por um lado a legislação definiu certos parâmetros de conjunto, por outro não os tornou impedimento para a ação imobiliária, tornando o negócio da construção um aliado na consolidação da boa cidade¹⁶.

Apesar dos inúmeros avanços conquistados desde a década de 1990, ainda não foi enfrentada com

sucesso a regulação morfológica de conjuntos urbanísticos. A incidência da legislação se restringe aos extremos: orienta a ocupação do lote e define as estratégias de distribuição da macro ocupação na cidade. Instrumentos mais recentes, como o PIU (Perímetro de Intervenção Urbanística, ver CAPÍTULO 3) ou as Operações Urbanas Consorciadas não oferecem, muito embora a importância de seu papel particular, oportunidade de desenho efetivo de parcelas da cidade ou, quando o fazem, dependem da atuação direta do Estado para sua implementação – o que restringe sua realização a poucos e escassos casos.

A disposição deste trabalho é, assim, oferecer uma alternativa com algum grau de viabilidade, para atuação dos arquitetos no desenho da cidade na escala de sua efetiva transformação, a partir da atuação do mercado imobiliário. Restringir a atitude individualista dos empreendimentos e estimulá-los ao cumprimento de regras de convivência urbana abre um novo horizonte de transformação da cidade. O pacote normativo apresentado como verificação da hipótese levantada exige o aprofundamento de verificações distintas de sua aplicação, feitas parcialmente por este livro. A experimentação prática dos mecanismos propostos estabelecem alguns parâmetros que confirmam as expectativas apresentadas como objetivos das normas propostas e levantam alguns questionamentos que devem ser pontuados.

Inicialmente podem-se identificar alguns parâmetros de natureza morfológica. A imagem de cidade de Prestes Maia baseada na consolidação dos quarteirões, entendidos como conjuntos compostos por peças edificadas, é aqui retomada¹⁷. Essa noção é citada pela proposta da norma da **Preexistência Vinculante**, apresentada como possibilidade de estímulo a ações que considerem as indicações dadas pelos vizinhos, ou ainda, de desobrigação de novas ocupações à negação de lógicas de ocupação do lote estabelecidas como regra para a maior parte do quarteirão.

Um segundo conjunto de parâmetros se refere ao uso do chão da cidade. O atendimento à **Lei de Eventos** garante uma ocupação múltipla e variada, sem – aparentemente – impor ou direcionar usos específicos. As particularidades de ruas ou trechos de ruas (a vocação comercial da Rua Santa Ifigênia ou da Rua Teodoro Sampaio ou uma predisposição para a concentração residencial, por exemplo) podem ser respeitadas, sem prejuízo da fruição pública. Trata-se de uma complementação do conceito de fachada ativa, recém-descrito pelo Plano Diretor (2014) que estimula ocupações comerciais em frentes de ruas específicas; a Lei de Eventos, por sua vez, considera e estimula outros usos (de áreas de lazer à Habitação de Interesse Social) como potencializadores do uso coletivo da cidade. Ou seja, se apresenta como um instrumento de maior incidência territorial e gama de usos previstos; por fim, estabelece a restrição total às grandes extensões muradas (também objeto do Plano Diretor), com a garantia da não reprodução do modelo estéril disseminado pelo mercado em diversos bairros de São Paulo.

A criação das **Unidades Territoriais de Quarteirão** tem desdobramentos mais abrangentes e demandam algumas reflexões mais aprofundadas, sempre relacionadas aos parâmetros de uso e ocupação definidos pelos outros dois instrumentos urbanísticos propostos. Pode-se dizer que a UTQ é, acima de tudo, uma ferramenta de gestão urbana e de redirecionamento de responsabilidades no trato da coisa pública.

Cada ilha estabelecida pela associação de vizinhos tem o potencial de se adequar conforme suas particularidades formais e será estimulada a se completar enquanto fragmento íntegro de um tecido. Pode, portanto, compor um conjunto mais representativo de sua coletividade, mais disponível à fruição pública e mais adequado em termos morfológicos; tudo dentro de uma estratégia imobiliária que ainda mantém seu apelo financeiro. A associação entre quadras (ou entre UTQs) não deve ser desprezada; ao contrário, o estímulo à replicação das ações em quarteirões contíguos estende a

atuação a uma parcela maior da cidade, ainda apta à atuação do desenho urbano eficiente.

A área de incidência do desenho urbano é um tema sensível. O quarteirão pode ser, muitas vezes, insuficiente para garantir uma transformação urbana mais perceptível, que impacte de maneira mais profunda a vida cotidiana. Pensar em perímetros de dimensão um pouco maior é, a princípio, uma estratégia com maior alcance – como no caso dos PIUS (Perímetros de Intervenção Urbanística) e das Operações Urbanas Consorciadas (OUCS), ambos previstos no Plano Diretor Estratégico de 2014, ou ainda como na experiência colombiana dos Planos Parciais (PP) (zonas de intervenção com até dez hectares, componentes do Plano de Ordenação Territorial de Bogotá¹⁸). Essa abrangência de atuação, no entanto, exige uma participação ativa do Poder Público, seja com o patrocínio da reformulação de algumas áreas, seja com um controle muito efetivo da ação particular em suas intervenções pontuais (com a aprovação e fiscalização de planos locais detalhados). É nessa chave que se defende a escolha do quarteirão como unidade de atuação, justamente por permitir uma ação mais livre do mercado dentro de um horizonte de postura garantido pela própria unidade territorial; trata-se de uma regulamentação autoaplicável.

Surge outra questão a ser detalhada (tarefa à qual este livro não se dedicou) que é a densidade habitacional e construtiva das unidades territoriais criadas. Com a possibilidade de transferência de potencial construtivo entre lotes, pode-se supor que a densidade total dos quarteirões (ou do conjunto de lotes envolvidos em UTQ) tenda a alcançar o máximo estipulado pela zoneamento, já que lotes subocupados podem transferir seu potencial não utilizado para as novas construções. Essa condição exigiria, possivelmente, uma avaliação das possíveis exceções na regra geral do zoneamento (coeficiente 1 para toda a cidade), com eventuais inventivos em áreas em que a complementação do tecido interesse para cidade – além daquelas já indicadas pelo Plano Diretor (eixos de estruturação, corredores de transporte público, Zeis etc.).

O tema ganha ainda mais importância se considerarmos a implantação das UTQs como uma nova alternativa de criação de habitação em regiões centrais da cidade, justamente em tecidos incompletos e em transformação. Resta uma inquietação: em áreas com o grau de consolidação (infraestrutura urbana, conjuntos edificados, concentração de serviços, oferta de áreas verdes) faz sentido reproduzir a densidade de conjuntos habitacionais periféricos? É justo um novo empreendimento habitacional, implantado em uma quadra na região central – compartilhando o quarteirão com edifícios de coeficiente de aproveitamento que alcançam valores superiores a 20 – ficar restrito à construção de duas vezes¹⁹ a área de seu lote?

UTQs repetem, de alguma maneira, as experiências das CLT (*Community Land Trusts*) britânicas e norte-americanas, na medida em que estabelecem uma nova instância de organização social (uma forma de condomínio), agregada por uma unidade urbana formal. Pode contar com a participação de um agente financeiro mais robusto – como uma incorporadora que adquire uma parcela significativa do quarteirão – ou se formar pelo envolvimento direto de vizinhos; em ambos os casos é possível vislumbrar um agenciamento democrático das decisões coletivas, com representatividade individual de todos os envolvidos. Será importante vincular as ações de transformação das UTQs à obrigatoriedade do desenho urbano, referendado por planos e projetos aprovados em assembleia e chancelados pelo Poder Público.

Assim como nas CLTs, o combate à segregação social também deve ser um objetivo central nas UTQs. Desde a aprovação do Estatuto da Cidade, o direito à cidade tem pautado, como se sabe, grande parte das inovações nas normativas urbanísticas em São Paulo. A recente cota de solidariedade pode (e deve) estar vinculada à formação de UTQ, como contrapartida obrigatória; o estímulo à construção de unidades voltadas ao mercado popular está implícito também na atribuição de mais pontos (Lei de Eventos) à sua implantação.

Mas isso é suficiente? Obrigar o mercado a incorporar faixas de rendas não previstas em seus planos de negócio é uma estratégia possível, mas insuficiente; a maior parte da demanda habitacional em São Paulo é composta de famílias com renda de até um salário mínimo, ou seja, uma população sem acesso ao mercado formal – ainda que subsidiado –, em condição que exige hoje uma atuação mais direta do Poder Público em termos de construção e manutenção das unidades habitacionais.

Sem avançar demasiadamente por temas que extrapolam o recorte deste livro, cabe afirmar que o atendimento à demanda habitacional em áreas centrais com efetivo potencial de transformação urbana (tecidos incompletos) é um horizonte compatível à implantação de UTQs, na medida em que a associação de vizinhos pode assumir (como nas CLTs) a função de avalista dos imóveis destinados ao mercado popular ou mesmo gerir unidades de locação social. A hipótese – não completamente desenvolvida por esta tese, mas incitada por ela – é que as UTQs estabelecidas por obrigatoriedade (nos casos de grandes empreendimentos) ou por conveniência estejam sujeitas a incentivos fiscais e atrativos financeiros (potencial construtivo) suficientes para compor uma equação de mercado que justifique a criação e manutenção de habitação de interesse social, além dos demais objetivos listados no capítulo 4. Isso abriria caminho para empreendimentos habitacionais mais densos do que os atuais conjuntos habitacionais periféricos, diante de um horizonte de gerenciamento compartilhado com a iniciativa privada interessada.

Por fim, é importante voltar ao tema da modernidade para excluir o risco de uma interpretação equivocada de suas responsabilidades no cenário que se pretende combater com este trabalho. Como sugerido no Capítulo 2, a matriz do pensamento urbanístico moderno pode ser resumida em sua essência mais radical na defesa da autonomia dos edifícios no lote e da organização setorizada das funções urbanas. Na voz de Le Corbusier esses dois aspectos se materializaram enquanto combate à tirania da rua. A modernidade teve, é claro

(FELDMAN, 2001) um papel fundamental na estruturação da tradição normativa brasileira, sobretudo após a construção de Brasília, pois ofereceu aos urbanistas argumentos científicos (VILLAÇA, 1999) concretos para uma atuação de planejamento urbano inquestionável.

O resultado desse processo foi o afastamento disciplinar de arquitetos e urbanistas, uma vez que o senso comum estabeleceu que os edifícios deveriam se resolver em sua autonomia (já que precisamente dispostos nos lotes a ponto de serem perfeitamente iluminados e ventilados) e que as cidades seriam organizadas em zonas de uso articuladas, reproduzindo as estratégias de unidades de vizinhança²⁰. Mais recentemente, os avanços causados pelo Estatuto da Cidade reiteraram a cisão, ao desobrigar as ações de remediação social urbana de uma posição vinculada a qualquer tipo de desenho. O programa Minha Casa Minha Vida e a multiplicação de bairros populares por ele financiados, em que as casas são os únicos edifícios construídos, é a condensação mais precisa desse afastamento profissional. Por onde andam os arquitetos?

É nesse ponto que vale retomar algumas conquistas da modernidade. Apesar da verborragia panfletária, o próprio Le Corbusier se rende em teoria à quadra espanhola como referencial urbano importante e como concentrador de uma diversidade desejável; ao fazer seu plano para Bogotá (1947-51), enfrentando as particularidades de uma situação urbana existente, o que faz é organizar as vias de circulação de acordo com uma hierarquia que respeite todos os usuários da cidade, sem negar qualquer um deles, mantendo as quadras originais como matriz da composição do tecido.

A batalha corbuseana contra a rua corredor não morreu. Cinquenta anos depois de sua eloquência, os arquitetos ainda se questionam sobre qual será a melhor relação entre ruas e casas, desamparados da identidade alinhada que desde o renascimento nos serviu comodamente. (SOLÀ-MORALES, 2008, p. 209)²¹

A negação da rua corredor é – conforme demonstra o Capítulo 2 – um ponto fora da curva, uma exacerbação do discurso teórico do urbanismo moderno heroico, que se materializa como uma utopia parcial. O urbanismo moderno quando convidado a enfrentar situações reais de maior escala refere-se à imagem do quarteirão como representação do espaço coletivo, reafirmando – em muitos casos – a frente urbana da rua como um lugar de interesse. Os projetos de Josep Lluís Sert – presidente do Ciam que teorizou sobre o coração da cidade e organizador do curso de Desenho Urbano da Universidade de Harvard – são exemplares emblemáticos da tradição arquitetônica moderna (vale lembrar que Sert colaborou no escritório de Le Corbusier) atentos à condição de conjunto urbano (MUMFORD; SARKIS; TURAN, 2008)

A atuação de diversos arquitetos em São Paulo, entre os anos de 1940 e 1960 também indicam essa mesma direção. A boa arquitetura não é aquela que nega necessariamente a cidade, mas aquela que enfrenta com brio as condicionantes por ela imposta. A legislação que regula os conjuntos urbanos é mais uma das condicionantes e deve ser entendida²² não como um entrave à liberdade projetual, mas como manifestação do interesse coletivo.

A preocupação com a continuidade com seus vizinhos que ergue braços laterais de menor altura em edifícios como o Itália (Franz Heep, 1954) ou o Eiffel (Oscar Niemeyer, 1954), cria marcação de transições em altura, como no edifício Montreal (Oscar Niemeyer, 1950) ou no edifício Comandante Lineu Gomes (Oswaldo Bratke, 1950), ou propõe ocupação dos térreos por galerias que compartilham as travessias urbanas desrespeitando os limites dos lotes, são exemplos de uma postura muito mais conciliadora entre o desenho dos edifícios e o desenho da cidade, entre o projeto e a legislação, entre a arquitetura e urbanismo como disciplinas visceralmente interligadas.

Vale por fim, ainda, reafirmar que a noção de conjunto não é atribuição exclusiva dos setores em que predomina a ocupação perimetral do quarteirão; é

perfeitamente possível compor um conjunto reconhecível com edifícios soltos no lote, desde que mantidas as condições mínimas para uma apropriação dinâmica do espaço público (ruas), com eventos urbanos múltiplos e constantes. Essa dupla condição – tão comum na cidade de São Paulo – deve ser entendida como uma virtude específica e celebrada pelas ações do urbanismo. Uma regulação que garanta a liberdade de cada conjunto se armar de acordo com as suas lógicas particulares, afirmando a diversidade de modelos que pautaram o crescimento da cidade.

Notas

¹ Ver Capítulo 1.

² Tipo na conceituação de Rossi (1995) ou Aymonino (1984).

³ Original em espanhol: “Si algo define a un tipo edilicio es la manera en que éste se relaciona con el sitio y ocupa un lote urbano. En este sentido, el tipo contiene implícito un principio de agregación, una manera en que los edificios se agrupan para producir un todo mayor: el tejido edificado. Cuando una ciudad comienza y erigirse a partir de su fundación, en los mismos edificios que se construyen está implícita una idea de espacio urbano, en definitiva un proyecto común del que los edificios individuales son un fragmento. Así a un tipo de edificio exento corresponde una idea de tejido discontinuo [...]. A un tipo de edificio entre medianeras corresponde una idea de tejido continuo y un espacio urbano formalmente determinado”.

⁴ Candido Malta Campos Filho (2006) faz uma descrição semelhante apresentando tipos de tecido urbano como partes de um processo de adensamento e transformação urbana.

⁵ As descrições das quatro categorias de estado do tecido urbano foram traduzidas e transcritas literalmente. Ver Diez (1996).

⁶ Original em espanhol: “Puede percibirse en los tres estados descriptos una secuencia lógica, en que el paso de uno a otro estado es la resultante del propio proceso de crecimiento de la ciudad y la consiguiente densificación progresiva del tejido. El tejido completo, a medida que sus edificios comienzan a ser sustituidos por otros de mayor explotación del suelo, se transforma en un tejido en densificación. Y este se transforma en un tejido incompleto cuando esta sustitución ha avanzado lo suficiente como para que el tipo sustituto supere numéricamente al tipo sustituido. Finalmente vuelve a la situación de tejido completo, cuando el proceso de sustitución culmina, devolviéndole la homogeneidad tipológica al tejido”.

⁷ Ver Capítulo 3.

⁸ Original em espanhol: “La idea de general una forma, un modelo de edificio y de manzana, que en sí resuelva todos los problemas que las regulaciones restrictivas controlaban uno a uno. Se buscarán entonces una serie de regulaciones, que aunque no se opongan a tendencias concretas, ni representen en sí mejoras específicas, en su conjunto generen un modelo de edificio en el que, por sus características, se considera que se han asegurado todas las condiciones deseables”.

⁹ É verdade que a Lei Geral de Zoneamento é desdobramento das indicações do PUB, mas a aplicação das transformações propostas era de tal forma radical que tornou sua concretização um horizonte inatingível.

¹⁰ Vale a citação do original do Decreto-Lei nº 41/1940, que regulamentava as construções da Avenida Ipiranga:

“Art.6º

§1º – Caso dentro de 10 anos, a contar da data da aprovação do projeto, não haja a edificação alcançada a altura fixada no art. 13º, serão cobrados emolumentos simples da construção total, já pagos, quantos forem os pavimentos ainda não concluídos.

§3º – A fachada da edificação parcial não deverá denunciar a natureza incompleta do edifício”. (BRASIL, 1940).

¹¹ “É um problema basicamente de salubridade. Como era a legislação anterior? Havia um mínimo que era fixado e como não havia zonas, era fixado de um modo geral, genérico para as edificações. Em muitos casos não havia nenhum recuo obrigatório. Quer dizer, se você tinha uma face do projeto sem vãos de iluminação e de ventilação, você podia encostar essa face na divisa do lote; se você tinha duas faces que não tinham vãos, podia encostar as duas nas divisas. Então, só as faces que tinham vãos de iluminação e de ventilação é que exigiam recuo em relação às divisas do lote. Era esta a legislação” (CARVALHO, 2015).

¹² Há nesta dualidade uma ambiguidade interessante que indica, por um lado, uma tendência de construção de uma cidade sob os ideais franceses do século XIX, sob forte influência da regularidade de quarteirões de Haussmann, e por um lado um flerte com a verticalização de moldes norte-americanos, para fazer jus à alcinha de Chicago dos trópicos que recebera São Paulo àquela altura.

¹³ B Arquitetos (Felipe Noto, Maira Rios e Paulo Emílio Buarque Ferreira) + Jordana Zola. Equipe: Adriana Matsufuji, Fernando Boari, Gabriela Ho, Lara Ferreira e Tamires Lima.

¹⁴ Não obstante a campanha constante de aderir ao Centro a imagem de abandono, com a defesa da necessidade de “revitalização”, como se não houvesse vida na região. Ver Villaça (2011).

¹⁵ “Entre as problemáticas que emergem na passagem da cultura da expansão à cultura da transformação, é justamente o renovado confronto com a cidade existente que reacende o interesse pelas formas urbanísticas. Pois, para além das tendências e das contraposições maniqueístas entre forma e função, a morfologia dos tecidos urbanos volta a caracterizar-se como elemento importante da qualidade urbana e do uso social e econômico da cidade.” (CAMPOS VENUTI, 1989, p. 42)

¹⁶ Cabe, por comparação, uma menção à figura de Anhaia Mello, opositor oficial de Prestes Maia que, apesar da clareza com que propunha o controle da expansão periférica da cidade, cravou com seu nome a lei que erradicou a construção de unidades pequenas no Centro da cidade, interrompendo o processo contínuo de transformação dos lotes. O mercado, a partir daquele momento, concentrou esforços em outras regiões da cidade, deixando o tecido da área central incompleto até os dias de hoje.

¹⁷ Os exemplos estudados no Capítulo 3 deixam clara essa posição.

¹⁸ Ver mais informações em Santoro (2012).

¹⁹ O Coeficiente de Aproveitamento dentro da Operação Urbana Centro pode alcançar 6; vale a licença de linguagem para expor o argumento.

²⁰ Ver referência ao PUB e ao PPD1 no Capítulo 3.

²¹ Original em espanhol: “El anátema corbusierano contra la calle-corredor no há muerto. Cincuenta años después de aquel exabrupto, los arquitectos seguimos preguntándonos cual será la buena relación entre calles y casas, desamparados de la identidad alineada que desde el renacimiento nos había servido cómodamente”.

²² Isso se refere tanto aos arquitetos que as devem atender quanto aos arquitetos e urbanistas que as formatam.

Fontes das imagens

FIGURA 38 MUMFORD (2008)

ESQUEMAS 17, 18, 19 e 20 Esquema do Autor

FIGURA 39, 40 e 41 Esquema do Autor

Referências bibliográficas

ACIOLY, Claudio; DAVIDSON, Forbes. **Densidade Urbana**: um instrumento de planejamento e gestão urbana. Rio de Janeiro: Mauad, 1998.

ACKEL, Luiz; CAMPOS, Candido Malta. Freire e Bouvard: a cidade europeia. In: SOMEKH, Nadia. CAMPOS, Candido Malta (Org.). **A cidade que não pode parar**. Planos urbanísticos de São Paulo no século XX. São Paulo: Mackenzie, 2008. pp 85-88.

ALEIXO, Cynthia Augusta Poletto. **Edifícios e galerias comerciais**: arquitetura e comércio na cidade de São Paulo, anos 50 e 60. 2005. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Escola de Engenharia de São Carlos, São Carlos, 2005.

ALMEIDA, Moracy Amaral. **Pilon, Heep, Korngold e Palanti**: Edifícios de Escritórios (1930-1960). 2015. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, São Paulo, 2015.

ANELLI, Renato; GUERRA, Abilio; KON, Nelson. **Rino Levi arquitetura e cidade**. São Paulo: R. Guerra, 2001.

ANTONUCCI, Denise. **Morfologia urbana e legislação urbanística**: estudo de setores de bairros na cidade de São Paulo no período de 1972/2002. 2005. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, São Paulo, 2005.

ARIS, Carlos Martí. **La manzana como idea de ciudad**. Elementos teóricos y propuestas para Barcelona. III SIAC. Barcelona: 2C Ediciones, 1982.

ARGAN, Giulio Carlo. **História da arte como história da cidade**. São Paulo: Martins Fontes, 1995.

ASCHER, François. **Os novos princípios do urbanismo**. São Paulo: Romano Guerra, 2010.

AYMONINO, Carlo. **O significado das cidades**. Lisboa: Editorial Presença, 1984.

BANHAM, Reyner. **Megastructure**: urban futures of the recent past. Londres: Thame and Hudson, 1976.

BARBOSA, Marcelo Consiglio. **Adolf Franz Heep**: um arquiteto moderno. 2011. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade Presbiteriana Mackenzie, São Paulo, 2011.

BEISL RAMOS, Tânia. **Os Espaços do Habitar Moderno**: Evolução e Significados. Os Casos Português e Brasileiro. 2003. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade Técnica de Lisboa, Lisboa, Universidade de Brasília, Brasília, DF, 2003.

_____. Superquadra: vida suspensa. **Arquitextos**, São Paulo, ano 10, n. 112.04, 2009. Disponível em: <<http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/10.112/2712>>. Acesso em: 14 jul. 2024.

BRAGA, Milton. **O concurso de Brasília**. Sete projetos para uma capital. São Paulo: Cosac Naify, 2010.

BRASIL. Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências. **Diário Oficial da União**, p. 19457, 20 dez. 1979. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6766.htm>. Acesso em: 14 jul. 2024.

_____. Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes ge-

rais da política urbana e dá outras providências. **Diário Oficial da União**, p. 1, 11 jul. 2001. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/110257.htm>. Acesso em: 14 jul. 2024.

_____. **Estatuto da Cidade**: guia para implementação pelos municípios e cidadãos. Brasília, DF: Câmara dos Deputados: Coordenação de Publicações, 2002.

_____. Medida Provisória nº 700 de 8 de dezembro de 2015. Altera o Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, que dispõe sobre desapropriações por utilidade pública, e a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. **Diário Oficial da União**, p. 4, 9 dez. 2014. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/mpv/mpv700.htm>. Acesso em: 14 jul. 2024.

CABRAL, Cláudia Piantá Costa. De volta ao futuro: revendo as megaestruturas. **Arquitextos**, São Paulo, ano 7, n. 082.07, 2007. Disponível em: <<http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/07.082/266>>. Acesso em: 14 jul. 2024.

CAMPOS VENUTI, Giuseppe. **La terza generazione dell'urbanistica**. Milão: Franco Angeli, 1989.

CAMPOS FILHO, Candido Malta. **Reinvente seu bairro**: caminhos para você participar do planejamento de sua cidade. São Paulo: Editora 34, 2006.

CAMPOS FILHO, Candido Malta; SOMEKH, Nadia (Org.). **A cidade que não pode parar**: planos urbanísticos de São Paulo no século XX. São Paulo: Mackenzie, 2008.

CANDILIS, Georges; JOSIC, Alexis; WOODS, Shadrach. **Toulouse le Mirail**. El nacimiento de una ciudad nueva. Barcelona: Gustavo Gili, 1976.

CARVALHO, Jorge Pessoa. Entrevista com Benjamin Adiron Ribeiro. **Entrevista**, São Paulo, ano 16, n. 062.02, 2015. Disponível em: <<http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/entrevista/16.062/5523>>. Acesso em: 14 jul. 2024.

CIUDAD AUTONOMA DE BUENOS AIRES. Ley nº 449, B.O.C.B.A. nº 1.044, Pub. 09/12/2000. Decreto nº 1.669/2000. **Código de Planeamiento Urbano**, Buenos Aires, 31 dez. 2015. Disponível em: <<http://ssplan.buenosaires.gob.ar/images/docs/cpu2016/tom01.pdf>>. Acesso em: 14 jul. 2024.

CONSEIL DE PARIS. Plan Local d'Urbanisme. **Mairie de Paris**, Paris, n. 55, 14 jul. 2023. Disponível em: <http://plu.enligne.paris.fr/plu/page/PLU?page_id=1>. Acesso em: 14 jul. 2024.

COSTA, Lucio. **Relatório do Plano Piloto de Brasília**. Brasília: GDF, 1991.

_____. Documentação Necessária (1938). In: _____. **Registro de uma Vivência**. São Paulo: Empresa das Artes, 1995a. p. 457.

_____. Muita construção, alguma arquitetura e um milagre (1951). In: _____. **Registro de uma Vivência**. São Paulo: Empresa das Artes, 1995b. p. 157.

_____. Razões da Nova Arquitetura (1934). In: _____. **Registro de uma Vivência**. São Paulo: Empresa das Artes, 1995c. p. 108.

COSTA, Sabrina Studart Fontenele. **Relações entre o traçado urbano e os edifícios modernos no centro de São Paulo**. Arquitetura e Cidade (1938/1960). 2010. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, São Paulo, 2010.

CUTHBERT, Alexander. **The form of cities**. Political Economy and Urban Design. Oxford: Blackwell Publishing, 2006.

DEL RIO, Vicente. **Introdução ao Desenho Urbano no processo de Planejamento**. São Paulo: Pini, 1990.

DEVECCHI, Alejandra Maria. **Reformar não é construir**. A reabilitação de edifícios verticais: novas formas de morar em São Paulo no século XXI. 2010. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, São Paulo, 2010.

DAZ, Antonio. **Buenos Aires, la arquitectura de la manzana**. III SIAC. Tercer Seminario. Internacional de Arquitectura Contemporánea. Barcelona, 1980.

DIEZ, Fernando E. **Buenos Aires y algunas constantes en las transformaciones urbanas**. Buenos Aires: Editorial de Belgrano, 1996.

EL-DAHDAH, Farès. **Lucio Costa, Brasilia's superquadra**. Munique: Prestel Verlag, 2005.

ELIMBAUM, Pablo. Una relación renovada entre el plan y el proyecto. **Revista Iberoamericana de Urbanismo**, Barcelona, n. 7, p. 117-137, 2012. Disponível em: <http://upcommons.upc.edu/revistes/bitstream/2099/12541/1/07_08_PabloElinbaum.pdf>. Acesso em: 14 jul. 2024.

FALBEL, Anet. **Lucjan Korngold**: a trajetória de um arquiteto migrante. 2003. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, 2003.

FELDMAN, Sarah. Avanços e limites na historiografia da legislação urbanística no Brasil. **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**, n. 4, p. 33-47, 2001.

_____. **Planejamento e Zoneamento**. São Paulo: 1947-1972. São Paulo: Edusp, 2005.

FERREIRA, Marcilio Mendes; GOROVITZ, Matheus. **A invenção da superquadra**. Rio de Janeiro: Iphan, 2008.

FERRONI, Eduardo Rocha. **Aproximações sobre a obra de Salvador Candia**. 2007. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, 2007.

FIGUEROA, Mário. Habitação coletiva e a evolução da quadra. **Arquitextos**, São Paulo, ano 06, n. 069.11, 2006. Disponível em: <<http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/06.069/385>>. Acesso em: 14 jul. 2024.

FRAMPTON, Kenneth. O destino de Brasília. In: KATINSKY, Julio. XAVIER, Alberto (Org.). **Brasília Antologia Crítica**. São Paulo: Cosac Naify, 2012. p. 436.

GOSLING, David; MAITLAND, Barry. **Concepts of Urban Design**. Londres: Academy Editions, 1984.

GREENSTEIN, Rosalind; SUNGU-ERYILMAZ, Yesim. Community Land Trusts. Leasing Land for Affordable Housing. **Land Lines**, Cambridge, 1 abr. 2005. Disponível em: <<https://www.lincolnst.edu/pt-br/publications/articles/community-land-trusts>>. Acesso em: 14 jul. 2024.

GRILLO, Maria Teresa Oliveira. **A estratégia por trás do estratégico**. Dos Planos de Desenvolvimento aos Planos Estratégicos. 2013. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, 2013.

- GOODWIN, Philip. **Brazil Builds: architecture new and old 1652-1942**. New York, Museum of Modern Art, 1943.
- GUERRA, Abilio. Quadra aberta. Uma tipologia urbana rara em São Paulo. **Projetos**, São Paulo, ano 11, n. 124.01, Vitruvius, 2011. Disponível em: <<http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/projetos/11.124/3819>>. Acesso em: 14 jul. 2024.
- GOROVITZ, Matheus. **Brasília, uma questão de escala**. São Paulo: Projeto, 1985.
- HUET, Bernard. A cidade como espaço habitável. (Alternativas à Carta de Atenas). **Arquitetura e Urbanismo**, São Paulo, p. 82-87, dez./jan. 1986/1987.
- IGUALADA, Javier Pérez. **Manzanas, Bloques y Casas: formas construídas y formas del suelo em la ciudad contemporânea**. Valência: Editorial Universitat Politècnica de València, 2003.
- ESPACIO continuo: Registro tipológico de los caracoles comerciales de Santiago, 1974 y 1983. **ArchDaily**, [S.L.], 21 jun. 2012. Disponível em: <<https://www.archdaily.CL/CL/02-165324/espacio-continuo-registro-tipologico-de-los-caracoles-comerciales-de-santiago-1974-y-1983>>. Acesso em: 14 jul. 2024.
- JACOBS, Jane. **Morte e vida das grandes cidades**. São Paulo: Martins Fontes, 2003.
- KAHN, Louis. Cure: clearing slums with penicillin, not surgery. **Architectural Forum**, Boston, v. 96, n. 4, p. 113-119, 1952.
- KOOLHAAS, Rem. **Nova York delirante: um manifesto retroativo para Manhattan**. São Paulo: Cosac Naify, 2008.
- KOSTOFF, Spiro. **The city shaped**. Urban patterns and meanings through history. Londres: Thames & Hudson, 1991.
- _____. **The City Assembled: the elements of urban form through history**. Londres: Thames & Hudson, 1992.
- LE CORBUSIER. **Cómo concebir el urbanismo**. Buenos Aires: Ediciones Infinito, 1967.
- _____. **Por uma arquitetura**. São Paulo: Martins Fontes, 1994.
- _____. **Precisões sobre um estado presente da arquitetura e do urbanismo**. São Paulo: Cosac & Naify, 2004.
- LEFÈVRE, José Eduardo de Assis. **De beco a avenida: a história da Rua São Luiz**. São Paulo: Edusp, 2006.
- LEME, Maria Cristina Silva. **Revisão do Plano de Avenidas: um estudo sobre planejamento urbano, 1930. 1990**. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, 1990.
- LOBATO, Maurílio Lima. **Considerações sobre o espaço público e edifícios modernos de uso misto no centro de São Paulo**. 2009. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, 2009.
- LYNCH, Kevin. **A imagem da cidade**. São Paulo: Martins Fontes, 1988.
- MAKI, Fumihiko. **Investigations in collective form**. Saint Louis: Washington University, 1964.
- MARICATO, Ermínia; WITHAKER, João Sette. Operação urbana consorciada: diversificação urbanística participativa ou aprofundamento da desigualdade? **Cidades para quem(m)?**, São Paulo, 1 jul. 2002. Disponível em: <<http://cidadesparaquem.org/textos-acadmicos/2002/7/1/operacao-urbana-consorciada-diversificacao-urbanistica-participativa-ou-aprofundamento-da-desigualdade?rq=zac>>. Acesso em: 14 jul. 2024.
- MAY, Ernst. Das neue Frankfurt: internationale Monatsschrift für die Probleme kultureller Neugestaltung. **Das neue Frankfurt**, Frankfurt, p. 21-75, 1930. Disponível em: <http://digi.ub.uni-heidelberg.de/diglit/neue_frankfurt1930/0067>. Acesso em: 14 jul. 2024.
- MONTANDON, Daniel T.; SOUZA, Felipe F. **Land readjustment e Operações urbanas consorciadas**. São Paulo: Romano Guerra Editora, 2007.
- MUMFORD, Eric. **Defining Urban Design**. CIAM Architects and the Formation of a Discipline, 1937-69. New Haven e Londres: Yale University Press, 2009.
- MUMFORD, Eric; SARKIS, Hashim; TURAN, Neyran. **Josep Lluís Sert**. The architect of urban design, 1953-1969. New Haven: Yale University Press, 2008.
- MUMFORD, Lewis. **A cidade na história**. São Paulo: Martins Fontes, 2008.
- NORBERG-SCHULZ, Christian. **Genius Loci: toward a phenomenology of architecture**. Londres: Academy Editions, 1980.
- _____. **O quarteirão como suporte da transformação urbana de São Paulo**. 2017. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, São Paulo, 2017.
- O'BYRNE, Maria Cecília. Bogotá em Chandigarh: el sector y la cuadra española. **Cuadernos de Vivienda y Urbanismo**, Bogotá, v. 5, n. 10, 2012.
- PANERAI, Phillippe; CASTEX, Jean; DEPAULE, Jean-Charles. **Formas Urbanas: a dissolução da quadra**. Porto Alegre: Bookman, 2013.
- POMMER, Richard; SPAETH, David; HARRINGTON, Kevin. **In the shadow of Mies**. Ludwig Hilberseimer Architect, Educator, and Urban Planner. Chicago: The Art Institute of Chicago; New York: Rizzoli International Publications, 1988.
- PONTIFICA UNIVERSIDAD CATOLICA DE CHILE. **Revitalizacion y estructuracion del Centro de Santiago**: Estudio de diseño urbano realizado por PIAPP (Programa de Investigaciones arquitectonicas y practicas profesionales). Santiago: Escuela de Arquitectura de Pontifica Universidad Catolica de Chile, 1991.
- PORTAS, Nuno. **A cidade como arquitetura**. Lisboa: Livros Horizonte, 1969.
- _____. Interpretazioni del progetto urbano. L'emergenza del progetto urbano. **Urbanistica**, Roma, n. 110, p. 51-60, 1998.
- PORTZAMPARC, Christian de. A terceira era da cidade. **Óculum**, São Paulo, n. 9, 1997.
- QUEIROZ, Rodrigo. Forma moderna e cidade: a arquitetura de Oscar Niemeyer no centro de São Paulo. **Arquitextos**, São Paulo, ano 13, n. 151.08, 2012. Disponível em: <<http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/13.151/4632>>. Acesso em: 14 jul. 2024.
- ROGERS, Ernesto Nathan; SERT, Josep Lluís; TYRWHITT, Jacqueline (Org.). **Il cuore della città: per una vita più umana delle comunità**. Milão: Hoepli Editore, 1954.

ROSSI, Aldo. **A Arquitetura da cidade**. São Paulo: Martins Fontes, 1995.

ROWE, Colin. **La IBA entre respublica y resprivata**. En A&V, 2, Madrid 1985.

_____.; KOETTER, Fred. **Collage City**. Cambridge: The MIT Press, 1983.

SÃO PAULO (Município). **Código de Posturas do Município de São Paulo, de 6 de outubro de 1886**. São Paulo: FAU, 1886. Disponível em: <<http://www.camara.sp.gov.br/biblioteca/legislacao/>>. Acesso em: 14 jul. 2024.

_____. Ato nº 58, de 15 de janeiro de 1931. Institue a censura esthetica dos edifícios e dá outras providências. **Diário Oficial**, São Paulo, p. 1, 15 jan. 1931. Disponível em: <<http://www.camara.sp.gov.br/biblioteca/legislacao/>>. Acesso em: 14 jul. 2024.

_____. Ato nº 663, de 10 de agosto de 1934. Aprova consolidação do Código de Obras Arthur Saboya, (Lei nº 3.427, de 19 de novembro de 1929) abrangendo todas as disposições constantes de Leis e Atos, em vigor nesta data, referentes a construções, arruamentos, etc. **Diário Oficial**, São Paulo, p. 1, 10 ago. 1934. Disponível em: <<https://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis/ato-gabinete-do-prefeito-663-de-10-de-agosto-de-1934>>. Acesso em: 14 jul. 2024.

_____. Ato nº 1.366 de 19 de fevereiro de 1938. **Diário Oficial**, São Paulo, 19 fev. 1938a. Disponível em: <https://bvsm.sau.gov.br/bvs/saudelegis/gm/2002/prto336_19_02_2002.html>. Acesso em: 14 jul. 2024.

_____. Decreto-Lei nº 41, de 3 de agosto de 1940. Regulamenta as construções na Avenida Ipiranga e dá outras providências. **Diário Oficial**, São Paulo, 3 ago. 1940. Disponível em: <<https://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis/decreto-lei-gabinete-do-prefeito-41-de-3-de-agosto-de-1940>>. Acesso em: 14 jul. 2024.

_____. Decreto-Lei nº92, de 2 de maio de 1941. Dispõe sobre regulamentação especial de construções na zona central, altera o perímetro desta, e dá outras providências. **Diário Oficial**, São Paulo, p. 1, 2 maio 1941b. Disponível em: <<https://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis/decreto-lei-gabinete-do-prefeito-92-de-2-de-maio-de-1941>>. Acesso em: 14 jul. 2024.

_____. Lei nº 5.114, de 28 de fevereiro de 1957. Obriga a construção de galerias nas edificações que se fizerem nos lotes limítrofes as Ruas Direita, São Bento, 24 de maio e 7 de abril, e dá outras providências. **Diário Oficial**, São Paulo, p. 5, 1 fev. 1957a. Disponível em: <<https://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis/lei-5114-de-28-de-fevereiro-de-1957/detalhe>>. Acesso em: 14 jul. 2024.

_____. Lei nº 5.261, de 04 de julho de 1957. Estabelece coeficiente de aproveitamento de lotes, densidade demográfica, área mínima de lote por habitação e área mínima de espaços livres, e dá outras providências. **Diário Oficial**, São Paulo, p. 5, 5 jul. 1957b. Disponível em: <<https://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis/lei-5261-de-4-de-julho-de-1957>>. Acesso em: 14 jul. 2024.

_____. Lei nº 7.688, de 30 de dezembro de 1971. Dispõe sobre instituição do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado do Município de São Paulo – PDDI-SP, e dá outras providências. **Diário Oficial**, São Paulo, p. 1, 31 dez. 1971. Disponível em: <<https://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis/lei-7688-de-30-de-dezembro-de-1971>>. Acesso em: 14 jul. 2024.

_____. Lei nº 7.805, de 1º de novembro de 1972. Dispõe sobre o Parcelamento, Uso E Ocupação Do Solo Do Município, e dá outras providências. **Diário Oficial**, São Paulo, p. 1, 3 nov. 1972. Disponível em: <<https://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis/lei-7805-de-01-de-novembro-de-1972>>. Acesso em: 14 jul. 2024.

_____. Lei nº 8.266, de 20 de junho de 1975. Aprova o código de edificações, e dá outras providências. **Diário Oficial**, São Paulo, p. 1, 21 jun. 1975. Disponível em: <<https://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis/lei-8266-de-20-de-junho-de-1975>>. Acesso em: 14 jul. 2024.

_____. Lei nº 13.430, de 13 de setembro de 2002. Plano Diretor Estratégico. **Diário Oficial**, São Paulo, p. 1, 14 set. 2002. Disponível em: <<https://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis/lei-13430-de-01-de-setembro-de-2002>>. Acesso em: 14 jul. 2024.

_____. Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004. Estabelece normas complementares ao Plano Diretor Estratégico, institui os Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras, dispõe sobre o parcelamento, disciplina e ordena o Uso e Ocupação do Solo do Município de São Paulo. **Diário Oficial**, São Paulo, p. 1, 6 out. 2004. Disponível em: <<https://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis/lei-13885-de-25-de-agosto-de-2004>>. Acesso em: 14 jul. 2024.

_____. Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014. Aprova a Política de Desenvolvimento Urbano e o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo e revoga a Lei nº 13.430/2002. **Diário Oficial**, São Paulo, p. 1, 1 ago. 2014. Disponível em: <<https://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis/lei-16050-de-31-de-julho-de-2014>>. Acesso em: 14 jul. 2024.

_____. Lei nº 16.402, de 22 de março de 2015. Disciplina o parcelamento, o uso e a ocupação do solo no Município de São Paulo, de acordo com a Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – Plano Diretor Estratégico (PDE). **Diário Oficial**, São Paulo, São Paulo, p. 1, 23 mar. 2016. Disponível em: <<https://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis/lei-16402-de-22-de-marco-de-2016>>. Acesso em: 14 jul. 2024.

SAAVEDRA, Miguel Sáenz. **Santiago Centro: um siglo de transformaciones**. Santiago: Ilustre Municipalidad de Santiago Dirección de Obras Municipales, 2006.

SANTORO, Paula Freire. **Planejar a expansão urbana: dilemas e perspectivas**. 2012. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, 2012.

SECCHI, Bernardo. I progetti del piano. **Revista Casabella**, Milão, n. 563, p. 36-37, 1989.

_____. **Primeira lição de Urbanismo**. São Paulo: Perspectiva, 2006.

SEGAWA, Hugo; DOURADO, Guilherme Mazza. **Oswaldo Arthur Bratke**. São Paulo: ProEditores, 1997.

SENNET, Richard. **O declínio do homem público: as tiranias da intimidade**. São Paulo: Companhia das Letras, 1988.

SILVA, Joana Mello de Carvalho. **O arquiteto e a produção da cidade: a experiência de Jacques Pilon em perspectiva (1930-1960)**. 2010. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, 2010.

SILVA, Luís Octávio de Faria. A constituição das bases para a verticalização na cidade de São Paulo. **Arquitextos**, São Paulo,

- ano 7, n. 080.05, 2007. Disponível em: <<http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/07.080/280>>. Acesso em: 14 jul. 2024.
- SITTE, Camillo. **A construção das cidades segundo seus princípios artísticos**. São Paulo: Ática, 1991.
- SOLÀ-MORALES, Ignasi. **De cosas urbanas**. Barcelona: Gustavo Gili, 2008.
- SOMEKH, Nadia. **A cidade vertical e o urbanismo modernizador**. São Paulo: Mackenzie, 2014.
- SOUZA, Felipe Francisco de. **Métodos de planejamento urbano projetos de land readjustment e redensolvimento urbano**. São Paulo: Paulo's, 2009.
- TAFURI, Manfredo. **Projecto e Utopia**. Lisboa: Editorial Presença, 1985.
- _____; DALCO, Francesco. **Architettura Contemporanea**. Milão: Electa, 1992.
- TARALLI, Cibele Haddad. **Ambiente construído e legislação: O visível e o imprevisível**. 1993. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, 1993.
- TOLEDO, Benedito Lima de. **Preste Maia e as origens do Urbanismo Moderno em São Paulo**. São Paulo: Empresa das Artes, 1996.
- TORRES, Fernanda; FERRÉS, Conrado. **Arquitetura no sangue: pai, filho e neto. Luis García Pardo e o edifício El Pilar em Montevideú. Projetos**, São Paulo, ano 14, n. 160.03, 2014. Disponível em: <<http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/projetos/14.160/5135>>. Acesso em: 14 jul. 2024.
- VARGAS, Heliana Comin. **A lógica do espaço terciário: o lugar, a arquitetura e a imagem do comércio**. 2000. Tese (Livre Docência) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, 2000.
- VERAS, José Rosas. **Conformación y consolidación del Centro de Santiago 1930-1960**. In: SÁENZ, Miguel Saavedrea (Dir.). **Santiago Centro: un siglo de transformaciones**. Santiago: Ilustre Municipalidad de Santiago Dirección de Obras Municipales, 2006, pp.40-53.
- VILARIÑO, Maria do Carmo. **Operação urbana: a inadequação do instrumento para a promoção de áreas em declínio**. 2007. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, 2007.
- VILLAÇA, Flávio. **Uma contribuição para a história do planejamento urbano no Brasil**. In: DEÁK, Csaba; SCHIFFER, Sueli Ramos. **O processo de urbanização no Brasil**. São Paulo: Edusp, 1999. p. 170-242.
- _____. **Espaço intra-urbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel, 2001.
- _____. São Paulo: segregação urbana e desigualdade. **Estudos Avançados**, São Paulo, v. 25, n. 71, p. 37-58, 2011.
- WAKISAKA, Tânia. **Zoneamento de Uso, Ocupação do Solo e Produção do Espaço Urbano em São Paulo**. 1990. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, 1990.
- WISNIK, Guilherme. **Modernidade Congênita**. In: ANDREOLI, Elisabeta, FORTY, Adrian (Org.). **Arquitetura moderna brasileira**. Londres: Phaidon, 2004, p.22.
- WITHAKER, João Sette. **Projetos de intervenção urbana (PIU): São Paulo inovando na intervenção pública sobre o espaço urbano. Cidades para que(m)?**, São Paulo, 25 dez. 2015. Disponível em: <<http://cidadesparaquem.org/blog/2015/12/25/projetos-de-interveno-urbana-piu-so-paulo-inovando-na-interveno-pblica-sobre-o-espao-urbano>>. Acesso em: 14 jul. 2024.

Universidade de São Paulo - USP

Reitor

Carlos Gilberto Carlotti Junior

Vice reitora

Maria Arminda do Nascimento Arruda

Faculdade de Arquitetura e Urbanismo - FAU

Diretor

João Sette Whitaker Ferreira

Vice diretor

Guilherme Teixeira Wisnik

Comissão Editorial das Publicações da FAUUSP

Coordenador da Comissão

Profa. Dra. Maria Beatriz Cruz Rufino

Vice Coordenador

Prof. Dr. Eduardo Augusto Costa

Representante titular do AUH

Profa. Dra. Maria Lucia Bressan Pinheiro

Representante suplente do AUH

Prof. Dr. Hugo Massaki Segawa

Representante titular do AUP

Profa. Dra. Denise Dantas

Representante suplente do AUP

Profa. Dra. Maria Beatriz Cruz Rufino

Representante titular do AUT

Prof. Dr. Leonardo Marques Monteiro

Representante suplente do AUT

Prof. Dr. João Carlos de Oliveira Cesar

Secretária

Liliana Lopes Alves

Produção editorial

STPROED – Seção Técnica de Produção Editorial

Coordenação Didática

Clice de Toledo Sanjar Mazzilli

Supervisão Geral

André Luis Ferreira

Projeto gráfico e diagramação

André Luis Ferreira

Francisco Inácio Scaramelli Homem de Melo

José Tadeu de Azevedo Maia

Projeto do selo de identificação da Coleção Caramelo

Leandro Leão Alves

Impressão Digital

- PrimeLinl B9100 (P/B)

- HP Color Laserjet E87660 (Color)

Francisco Paulo da Silva

Produção Editorial

Eliana Aparecida Pontes

Sosténes Pereira da Costa

Acabamento

Eduardo Antônio Cardoso

Jaime de Almeida Lisboa

Mário Duarte da Silva

Roseli Aparecida Alves Duarte

Valdinei Antônio Conceição

Tipografia e Serigrafia

Márcio Antônio de Jesus

Ricardo de Sotti Machado

Plotagem

Robson Brás Teixeira

Família tipográfica: Utopia, com o texto corrido nas versões
Regular e Small Caps, em corpo 10,5 pt, entrelinha 15 pt.
Papéis: Capa em FCard 240 g/m², miolo em Polén 90 g/m².

São Paulo, 2024

Este trabalho investiga de uma escala de atuação frequentemente vedada aos arquitetos em São Paulo: o desenho urbano de parcelas que superam a individualidade do lote. O quarteirão – aqui tomado pelo potencial aglutinador e por representar uma medida adequada de associação coletiva – não é, em absoluto, o único guia de transformação da cidade; pelo contrário, deve ser entendido como uma ação local dentro de um processo de desenvolvimento urbano em escala metropolitana.

O texto sustenta a hipótese de que é possível adotar o quarteirão como unidade de regulação da transformação da cidade, como suporte de desenho urbano que supere as limitações da parcela individual, a partir do desenho de um conjunto normativo que estimule a apropriação coletiva dos espaços livres e qualifique o uso do espaço público, que reconheça as ações que subvertem os limites urbanos consolidados e que estimule as operações de complementação formal do quarteirão dentro de sua lógica particular de ocupação.