

# RESENHA DO LIVRO *GUIA DE GESTÃO URBANA* DE ANTHONY LING.

São Paulo: BEĨ Editora, 2017

Jorge Paulino<sup>1</sup>

Dois projetos editoriais na forma de plataformas de debates e discussão na Web, o *arqfuturo.com.br* e o *caosplanejado.com*, promovem o lançamento de um pequeno, no formato, mas grande, no conteúdo, *Guia de Gestão Urbana*, em formato de livro físico pela BEĨ Editora.

O autor, Anthony Ling, é arquiteto e fundador do *caosplanejado.com*.

Essas plataformas digitais pretendem ampliar o debate sobre as cidades brasileiras e contribuir para as mudanças nas políticas urbanas com vista à *melhoria do ambiente construído e da qualidade de vida nas cidades do Brasil*, como aparece na apresentação dessas plataformas.

O livro *Guia de Gestão Urbana* é um dos produtos dessa parceria. Pretende-se, através dele, apresentar propostas de intervenção na legislação urbanística no âmbito dos espaços privado e público, como base para o exercício da gestão urbana, por parte dos gestores públicos, arquitetos, engenheiros, vereadores entre outros agentes urbanos de ofício ou políticos.

Neste sentido, o *Guia* está dividido em dois blocos de propostas: Espaço Privado e Espaço Público, com uma pequena introdução que apresenta e justifica o livro-guia.

Vivemos em uma país predominantemente urbano. Segundo o Censo de 2010, 84% da população brasileira vive em cidades, dados apresentados na introdução do Guia e que foram revistos no ano de lançamento do livro revelando um país menos urbano, embora 76% da sua população ainda se concentre em áreas predominantemente urbanas e habitem apenas 26% do total de municípios brasileiros, segundo a publicação do próprio IBGE, *Classificação e características dos espaços rurais e urbanos do Brasil- Uma aproximação*, de 2017.

A diferença entre os números não prejudica a análise dos outros dados apresentados pelo autor, que apontam os problemas de uma urbanização acelerada e cheia de mazelas. Problemas de mobilidade, de habitação, de saneamento básico, de violência, entre outros que afetam a vida nas grandes cidades. Entretanto, o autor contorna a natureza estrutural dos problemas urbanos e repete a fórmula clichê da cidade como um organismo vivo, onde os planos elaborados foram um fracasso por conta da rigidez deles e não por conta da atuação do capital imobiliário e da estrutura fundiária entre outros fatores negativos.

---

<sup>1</sup> É professor do Centro Universitário Belas Artes, mestre em habitat pela Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (FAU USP), especialista em História da arte pela Fundação Armando Álvares Penteado (FAAP).

Quanto ao menu de propostas para as metrópoles brasileiras, o Guia não apresenta novidades, muitas delas estão contempladas em planos urbanísticos, como o do Município de São Paulo e de outras capitais. A contribuição se encontra nos comentários sucintos de cada proposta e na reafirmação da importância de cada uma delas para, nas palavras do autor: *...melhorar a gestão de espaços públicos de forma a permitir o desenvolvimento sustentável dos espaços privados.*

No primeiro bloco de propostas, destinado aos espaços privados, destacamos alguns pontos que propõe ajustes para as políticas de controle de uso do solo.

O primeiro ponto, bastante polêmico, propõe a criação de uma bolsa municipal ou mercado para regular a precificação da transferência do potencial construtivo. Explicando de forma simples, o potencial construtivo é o tanto em área que um proprietário de terreno pode construir em seu lote, regulado por um índice, chamado de Coeficiente de Aproveitamento (CA). Esse coeficiente de aproveitamento, multiplicado pela área do terreno (conforme cadastro de planta da Prefeitura), irá dizer a área líquida máxima que você pode construir, ou seja, o potencial construtivo do seu terreno. No município de São Paulo o CA básico é igual a 1,0 (um) e em determinadas áreas pode chegar a 4,0 (quatro). O autor propõe eliminar a restrição de um limite máximo de área de construção, estabelecendo um limite básico para toda a cidade e a transferência paga pelo potencial construtivo adicional. Segundo o autor; *“Nesse modelo, cada incorporador pode definir o tamanho do empreendimento de acordo com as características e demandas para cada área, possibilitando uma resposta imobiliária em regiões de alta demanda, (...)”*. Penso que deixar ao sabor do mercado a área e a região que deva ser adensada, sem limites, não é uma boa opção para as cidades.

Por outro lado, a proposta de eliminação das restrições de uso no zoneamento, para criação de bairros mais diversificados com atividades comerciais, culturais e industriais de pequeno porte e não poluentes é interessante e bem-vinda, pois pode aproximar a moradia aos serviços, comércio e trabalho.

Outra boa proposta trata de incentivos à ocupação das áreas térreas em edifícios condominiais com atividades de comércio e serviços, a chamada *fachada ativa*. A presença de áreas assim fortalece a vida urbana nos espaços públicos e ajuda a evitar a repetição de planos fechados na interface entre as edificações e o passeio público.

A eliminação da exigência de vagas de estacionamento nos novos projetos estimula a utilização de outros meios de transportes que não o automóvel individual, constitui outra proposta que aponta para uma melhoria da vida urbana.

A regularização fundiária para assentamentos irregulares é outro ponto premente que o autor reafirma no seu menu de propostas e vai ao encontro do princípio constitucional da garantia da função social da propriedade e da garantia do direito à moradia e à cidade.

No segundo bloco, o autor apresenta um menu de propostas que visam à qualificação dos espaços públicos, na priorização de pequenas intervenções e não em grandes obras, na potencialização de pequenas praças, identificando e revitalizando as existentes com planos simples de forma a reintegrá-las à cidade ou reforçar seus usos.

Ocupa-se também do tratamento das calçadas, propondo a uniformização, municipalização e manutenção frequente destas.

Duas propostas bem interessantes e que foram alvo de muitas polêmicas quando apresentadas para discussão na fase do Plano Diretor de São Paulo, em 2015, são a eliminação de vagas de estacionamento gratuito pelas ruas da cidade e a implantação de um pedágio urbano, chamada pelo autor, de forma mais apropriada, de taxa de congestionamento. Nas palavras do autor: *“O argumento para a eliminação de vagas públicas se torna mais evidente em casos de vias que atualmente permitem estacionamento em ambos lados, dificultando a implementação de ciclovias e o melhoramento de calçadas”*. Vale ressaltar aqui a preocupação com a mobilidade urbana e suas implicações nas metrópoles. Várias propostas apontam para construção de novos paradigmas, a criação de espaços compartilhados, de um plano cicloviário integrado, reformulação das concessões de transporte público, incorporação do transporte alternativo à rede municipal e a implantação de taxa de congestionamento, já citada, são pontos importantes para enfrentar os problemas de mobilidade nas grandes cidades, assim como os impactos ambientais deste sistema.

O transporte urbano tem participação preponderante tanto no quadro desfavorável de poluição atmosférica de São Paulo, quanto nas crescentes emissões de gases que aumentam o risco de aquecimento global. Além desses impactos, a mobilidade urbana também contribui, direta e indiretamente, para a ocorrência de outros problemas ambientais, como a poluição sonora e visual e a geração de resíduos, como descarte dos pneus usados, uso e descarte de óleos etc. Para finalizar, Anthony Ling enfatiza a necessária atenção aos inúmeros indicadores urbanos, que devem orientar os gestores urbanos para intervenções e planos que efetivamente atendam, *“(...) a uma multiplicidade de características urbanas demandadas pela própria população”*.

O *Guia de Gestão Urbana*, apresenta ainda, ao longo dos tópicos com as propostas, links onde podemos aprofundar os dados, os conceitos e os debates na web.

O livro tem uma versão física, e também on-line na plataforma [caosplanejado.com](http://caosplanejado.com), para *download* gratuito ou para compra.