

## REVITALIZAÇÃO URBANA, URBANIZAÇÃO E COMUNIDADES PLANEJADAS

O tema está virando uma questão de grandíssima relevância por causa do crescimento explosivo do setor imobiliário, que hoje invade indiscriminadamente todas as áreas urbanas.

Apresento aqui uma alertar sobre as oportunidades, que o setor imobiliário deveria acatar para garantir a sobrevivência do novo “homus urbanos” – que somos todos nos - nesse crescente caos urbano por falta de planejamento.

Somos uma Nação, que ocupa uma área continental de 8 milhões km<sup>2</sup> - da qual usamos urbanamente somente 3,6% ! Olhando assim, parece que sobra espaço sem limite para expandir a ocupação urbana, certo? A verdade é, que lamentavelmente está acontecendo realmente um espalhamento urbano sem critérios. Digo lamentavelmente, porque as comunidades perdem por causa disso a qualidade dos conceitos sustentáveis de urbanismo. E é essa sustentabilidade que representa qualidade de vida, eficiência da infra-estrutura, permite compartilhamento de serviços, lazer e consolida as atividades econômicas. A comunidade está perdendo nesse momento, mas todo isso pode ser recuperado, ou ser novamente criado com **planejamento urbano**.

É mais uma verdade, que hoje não existe **planejamento urbano** numa cidade como São Paulo. As atuais “ Operações Urbanas” padecem totalmente desses princípios e criam ‘getos’ insustentáveis de escritórios (Faria lima por exemplo) ou atrofias urbanas como o complexo imobiliário arredor do Shopping “Cidade Jardim”

Uma outra e triste verdade é, que nos não temos um **planejamento urbano** como deve ser - por falta de normas, regras, leis, cultura e principalmente por falta da consciência, de que ele é imprescindível. Quem sofre por causa disso, são as comunidades , é o cidadão, que não pode usufruir do seu espaço urbano de forma correta e conforme tem direito como pagante de impostos.

Quais são os as piores conseqüências da falta de um **planejamento urbano** ?

- Moradias longe do trabalho, das escolas, do comercio, do lazer.
- Concentração excessivo de edificações para um ‘mono-uso’ : escritórios, centros comerciais e moradias ‘baratas’ na periferia
- Falta de novos transportes públicos, areas verdes.
- Omissões no zoneamento, que não planeja e não exige um uso misto de suporte para garantir vida urbana 24h / 7dias , que aumentará assim a segurança publica.

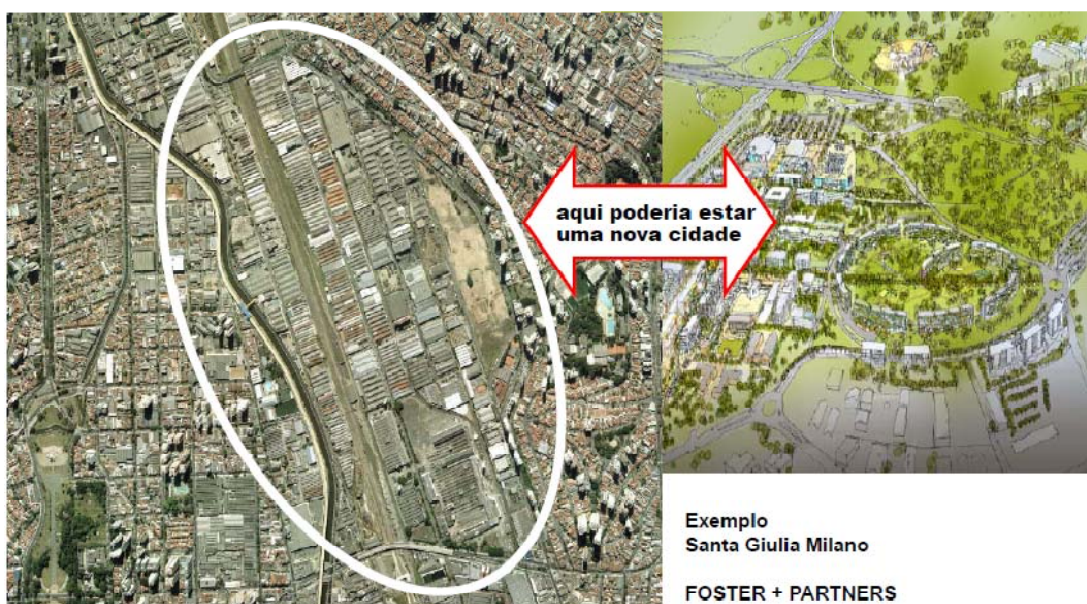
Penso com grande otimismo nas nossas oportunidades por ter visto o sucesso nas reurbanizações em cidades como New York, Singapura, Barcelona e outros exemplos bem sucedidos. Utilizando essa experiência internacional para revitalizar nossas mega-centros deterioradas ou mesmo planejar a ocupação de vazios urbanos de forma correta, podemos esperar de reduzir localmente o transporte individual (nossa carma de transito parado), podemos aumentado o nosso bem estar, fortalecer a economia local com mais oportunidades do pequeno empreendedorismo - em fim, todo que hoje se chama de sustentabilidade.

Grandes centros urbanos no Brasil foram vítimas da falta de planejamento e da fuga para a periferia. Que era fartamente disponível e menos valorizada. Não existia no passado e quase nem existe hoje, uma limitação por lei, que impede este indiscriminado 'espalhamento' urbano. Cidades européias, por exemplo, proíbem o uso dos espaços pré-urbanos. Claro que ajuda ai a cultura centenária de criar cidades com genes de auto-sustentabilidade. Veja um exemplo típico de uma cidade na Alemanha:



Para revitalizar nossos mega-centros urbanos, temos que re-criar então conceitualmente esta mesma condição saudável das antigas cidades, criando pólos urbanos novos, cidades na cidade. Para isso se oferecem em São Paulo e no Rio muitas áreas propícias, degradadas e subutilizadas. Aqui um exemplo do novo pólo São Paulo Park, revitalizando uma área da Mooca, perto da antiga FORD Motors.

#### proposta de transformação



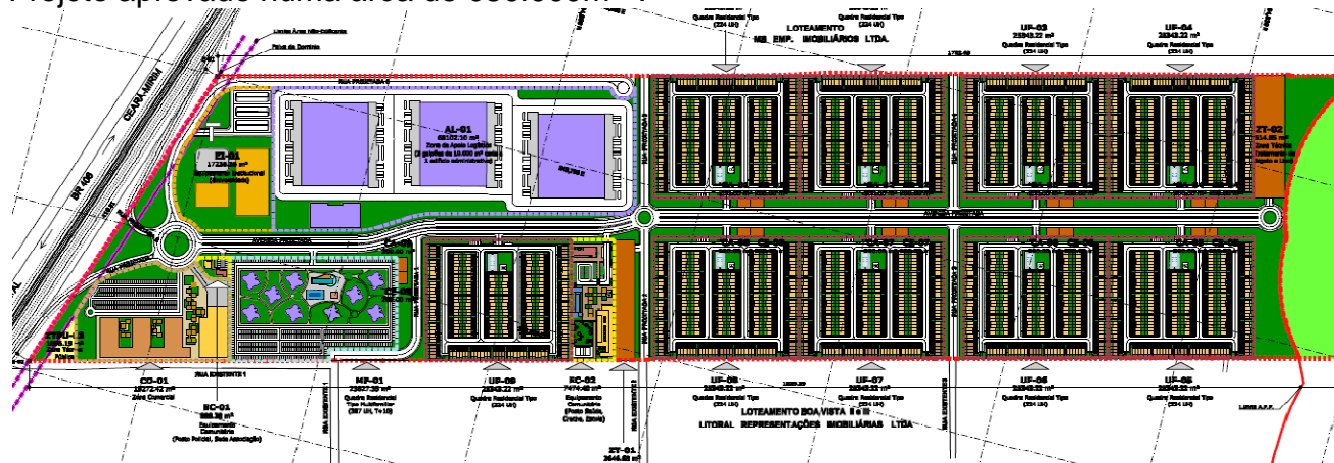
Cidades menores têm naturalmente grandes vazios urbanos entre o centro da cidade e dos seus pólos industriais, que tipicamente foram implantado longe da cidade. O crescimento econômico atual permite de usar estas áreas para a expansão da cidade. O mesmo conceito do uso misto e do novo pólo urbano deve ser aplicado no **planejamento urbano**. Criar uma 'mini cidade' com moradias simples e bons (MCMV do programa federal), gerar empregos, comercio, educação, saúde.

Parece um sonho ou a promessa de uma missão impossível ?

Veja nosso modelo conceitual para 15.000 habitantes (2.000 UH - MCMV), á 2,5 km do pólo industria e 10km do centro de Natal (RN) . Entrou em obras no mês passado.



Projeto aprovado numa área de 680.000m<sup>2</sup> :



São Paulo , 22/04/2012

Bernd Rieger