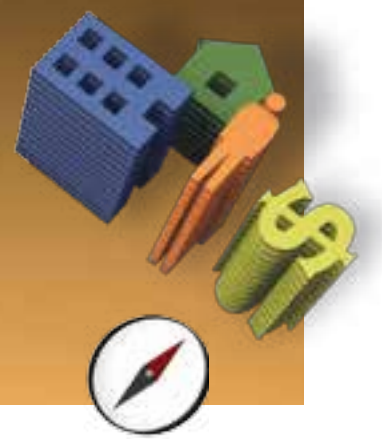
Entrevista: Nabil Bonduki

"O Plano Diretor estabelece objetivos, instrumentos e ações. Fomos mal no processo de planejamento e nas ações"



Edney Cielici Dias

As principais diretrizes de política urbana da cidade de São Paulo estão em pauta na revisão ora em curso do Plano Diretor Estratégico. O documento em vigor foi o primeiro na vigência Estatuto da Cidade, aprovado em 2001, que regulamentou disposições constitucionais que colocam os municípios como responsáveis pela definição da política urbana. Passados mais de dez anos, qual o balanço que se faz do Plano Diretor paulistano? O que esperar de sua revisão? O professor titular da FAU-USP Nabil Bonduki é referência central nessas discussões. Vereador pelo PT, coordenou a elaboração do substitutivo Plano Diretor em seu primeiro mandato (2001-2004). É autor de diversos artigos e livros, entre os quais *Origens da Habitação Social no Brasil*. Abaixo, os principais trechos de sua entrevista à **Conjuntura da Construção**.

Balanço

O Plano Diretor aprovado em 2002 é um marco importante para algumas teses da política urbana pós-Estatuto da Cidade. Houve a consolidação da ideia de separação do direito de propriedade do direito de construção; a instituição das Zeis (Zonas Especiais de Interesse Social), instrumento de estímulo à regularização fundiária, urbanização de favelas e reserva de áreas para habitação de interesse social; o parcelamento e a edificação compulsória, com imposto progressivo regulamentado por lei. Estabeleceu-se diretriz clara para as áreas que onde deveriam ser feitos planos urbanísticos específicos, de reestruturação e qualificação. O plano trouxe também a ideia que, ao longo dos corredores de transporte coletivo, deveria ser promovido o adensamento, bem como uma série de instrumentos ambientais importantes.



"Ampliar a capacidade de investimento é absolutamente fundamental para avançar na qualificação da cidade"

Diretrizes x ações

O Plano Diretor foi um avanço, mas – até certo ponto – muito ficou no papel. Isso porque em oito anos não foi dada importância a sua implantação. Uma coisa é o processo de planejamento e gestão, outra coisa é o Plano Diretor. O Plano Diretor estabelece objetivos, instrumentos e ações. Fomos mal no processo de planejamento e nas ações. Hoje, na revisão, podemos ter instrumentos mais efetivos e impositivos em razão da experiência passada. Além disso, a atual gestão municipal é mais empenhada em fazer as coisas acontecerem.

Qual adensamento?

Basta pegar os números para ver que São Paulo é pouco adensada. A questão é que há lugares que são hiperadensados do ponto vista construtivo. Dessa forma é insuficiente falar genericamente de adensamento. Na realidade, o adensamento tem quatro vertentes: o adensamento construtivo, por exemplo, como nos casos do Itaim e da Vila Olímpia; há o adensamento populacional, que ocorre, sobretudo, em favelas, loteamentos irregulares ou em alguns bairros de verticalização eminentemente residencial; o adensamento de emprego, localizado no centro expandido; finalmente, há o adensamento veicular. Portanto, ao falar de adensamento, temos que considerar esses quatro aspectos. Esses quatro elementos precisam ser mais distribuídos na cidade. É um processo mais complexo de equalização e distribuição.

Instrumentos e recursos

São Paulo precisa ampliar muito sua capacidade de investimento. Isso é absolutamente fundamental se quisermos avançar na qualificação da cidade. O que significa, em primeiro lugar, investimento em mobilidade. Há que se investir muito na questão ambiental. É preciso estabelecer o equilíbrio entre construções e espaços livres, o que é bom para o cidadão e para o mercado imobiliário, pois numa cidade que se deteriora ninguém ganha. O setor privado tem que participar nesse processo, com orientação pelo interesse público. Pode ganhar, mas não pode ocorrer sobreganho por falta de planejamento público.

Perspectivas da habitação

Nunca tivemos uma situação tão favorável para a habitação no país, mas isso não vale para as regiões metropolitanas em razão da questão fundiária. Quem tem menor capacidade de concorrer pela terra tem sido historicamente deslocado para áreas de proteção de mananciais, áreas de risco, para fora da cidade, para fora da região metropolitana. Daí a necessidade de política fundiária aliada ao planejamento urbano. O subsídio habitacional deve ser diferenciado para áreas metropolitanas, para áreas centrais. Na área central, a despesa com equipamentos urbanos é menor – essa é lógica de fornecer subsídio maior. Em São Paulo, temos hoje uma condição favorável para a habitação pelo bom diálogo do município com o governo federal e com o governo estadual, com subsídios dessas duas esferas.