Ambiente

Construção e cidades sustentáveis

Os centros urbanos brasileiros não podem simplesmente se espalhar sem critério pelo território

Edney Cielici Dias

UM COMPROMISSO ambiental amplo foi proposto recentemente pelo **Sinduscon-SP** e pela Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC). O engajamento das duas mais importantes entidades do setor cria um novo campo para a implantação de políticas que minimizem os graves e cada vez mais insustentáveis problemas ambientais e urbanos das cidades brasileiras.

A proposta não parte do zero. O setor já incentivava ações importantes relacionadas ao gerenciamento dos resíduos, ao emprego de materiais com baixa pegada de carbono, à eficiência energética dos edifícios, ao uso de madeira de origem legal, à utilização racional da água, ao combate ao desperdício de materiais. A nova agenda, além de aprimorar o que já é feito, incentiva a interação da construção com o planejamento urbano, a abordagem ambiental das obras de infraestrutura e de moradia popular e novas formas de elaboração de projetos. Por sua abrangência e profundidade, representa um marco não só em termos de compromisso ambiental como também de ação integrada com o poder público.

A questão ambiental relacionada à construção pode ser analisada em duas grandes frentes, uma ligada ao mercado habitacional em si e outra que envolve a ação conjunta com a administração pública. Este artigo aborda sucintamente esses dois aspectos, de forma a ressaltar alguns dos desafios ambientais das metrópoles brasileiras.

Com relação ao ponto de vista mercadológico, não é novidade que o "diferencial verde" é parte integrante dos empreendimentos imobiliários. Os lançamentos, em especial os voltados às camadas de renda mais elevada, exibem como elementos distintivos do projeto a presença de áreas verdes, fontes de energia solar, uso racional de água. Constata-se assim que o produto imobiliário (*um bem de investimento*) se assemelha em dada medida aos bens de consumo no que se refere às crescentes demandas do mercado por produtos ambientalmente corretos.



Lu Santos

Os empreendimentos voltados à baixa renda podem e devem incorporar diferenciais ambientais

Trata-se de uma tendência de mercado que tende a se generalizar, e as entidades e empresas ligadas à cadeia da construção precisam estar preparadas para ela. No atual contexto, um maior foco nos projetos ganha particular relevo, de forma a produzir construções integradas ao ambiente e com baixo consumo de energia. Da mesma forma que hoje se dá preferência a um automóvel mais econômico e menos poluente, é previsível a gradativa predileção das famílias por construções ambientalmente eficientes, que implicam menores gastos mensais com energia e água.

Irracionalidade pública

A interface com as políticas públicas é bem mais complexa e talvez aí resida a principal inovação da iniciativa do **Sinduscon-SP** e da CBIC. Como é de conhecimento dos empresários do setor, a legislação ambiental é uma dos fatores que mais retardam a aprovação de um projeto. Há um grande acúmulo de procedimentos burocráticos – não raro com critérios conflitantes entre si – e pouca efetividade.

Na prática, a fiscalização cria dificuldades para o estabelecimento de empreendimentos legais, enquanto as ocupações irregulares ocorrem sem nenhum tipo de embaraço. Os procedimentos de aprovação ambiental de projetos precisam ser revistos para que haja critérios eficazes – racionais simplificados – de aprovação. Avanços nesse aspecto representam um incentivo considerável à moradia formal e ambientalmente correta.

Mas a interação dos setores produtivos com o poder público deve obrigatoriamente transcender os limites de reivindicações pontuais e influenciar positivamente nas grandes diretrizes. De que maneira tornar as cidades eficientes e sustentáveis? A resposta a essa questão não é responsabilidade apenas da esfera pública, mas também dos setores responsáveis pela construção e pelo destino das cidades.

Ocupação insustentável

Adicionalmente, dar uma boa resposta à pergunta acima não é algo trivial. Diagnósticos sintéticos da situação ambiental costumam dizer pouca coisa. Pode-se afirmar facilmente que a situação de uma metrópole como São Paulo, por exemplo, é muito ruim. Mas para equacionar a problema é necessário entender os mecanismos que levaram à atual situação.

O conceito de cidade compacta deve ser aplicado ao planejamento das metrópoles brasileiras

A publicação *Indicadores Ambientais e Gestão Urbana: Os desafios para a construção da sustentabilidade na cidade de São Paulo*, produzida pela Secretaria do Verde e do Meio Ambiente e o Centro de Estudos da Metrópole (CEM-Cebrap), ajuda a entender essa questão. Os investimentos em infra-estrutura nos últimos 50 anos não geraram maior adensamento populacional, e a grande maioria da população permanece excluída dos benefícios desses investimentos. As áreas que ainda guardam um patrimônio ambiental significativo se encontram permanentemente ameaçadas por ocupações irregulares. A população de baixa renda não possui alternativas acessíveis de moradia nas áreas de boa infra-estrutura urbana e acha sua oportunidade de habitação nas zonas de proteção ambiental.

A ocupação desordenada das áreas de reserva ambiental se deu paralela paradoxalmente a uma desocupação das áreas urbanizadas. Aproximadamente de 2 milhões de pessoas, ou 19% da população de São Paulo, habitam as principais áreas de patrimônio ambiental. Essas áreas se distribuem nas porções mais ao sul do município e no norte, na Serra da Cantareira. Outros 4 milhões de paulistanos, ou 37% da população, vivem em áreas de grande precariedade urbana, com remanescentes de vegetação, mas com baixo controle público sobre elas.

O caso de São Paulo é representativo do que ocorre nos principais centros urbanos no país. Mas, a partir do diagnóstico, o que fazer? É evidente que as políticas ambiental e de ocupação do solo devem ser consideradas conjuntamente, respeitando as características específicas de cada região. Ao contemplar as especificidades, não se pode, no entanto, perder a dimensão da cidade como um todo e sua lógica de crescimento. Hoje, não parece restar dúvida de que as metrópoles brasileiras não podem simplesmente se espalhar sem critério pelo território, como ocorreu nas últimas décadas.

Cidades compactas

Para atacar efetivamente o problema ambiental são necessários novos paradigmas de ocupação do solo, habitação e transporte. O conceito de cidade compacta, valorizado mundialmente, é útil ao planejamento das metrópoles. Devem ser postos em prática mecanismos que revertam o esvaziamento dos distritos mais centrais e estruturados, com maior planejamento e regulamentação do poder público com relação aos eixos desejáveis de expansão urbana.

Nessa perspectiva, os centros de bairro devem ser valorizados, com a criação de oportunidades locais de emprego, o que resultará na diminuição dos longos deslocamentos diários dos trabalhadores. A recondução de moradores para as áreas mais centrais deve ser promovida, com o uso misto dos imóveis, residencial e comercial. O transporte público deverá ser de fato uma prioridade.

O Plano Nacional de Habitação (PlanHab) estabeleceu elementos para orientar o crescimento urbano num contexto de empreendimentos em áreas urbanizadas e com estrutura de serviços públicos. Trata-se de uma pauta permanente da sociedade e não apenas de uma ou de outra administração. A iniciativa privada, em particular o setor de construção, tem um papel fundamental nesse processo, pois ele envolve no limite a sustentabilidade de seus negócios.