



## OS NOVOS FORMATOS ESTRATÉGICOS

**Jorge Bassani**

Sessão 1B. Novos territórios, velhas metrópoles  
[RESUMO]

1994-99 - Mestrado pela Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, com o trabalho: *As linguagens artísticas e a cidade*

2001-05 – Doutor pela Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, com a tese: *A função é a comunicação*

Professor em dedicação exclusiva na Universidade de São Paulo – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo – Departamento de História e Estética do Projeto

Rua do Lago, 876  
Cidade Universitária - 05508-080– São Paulo – SP  
Tel: 11 – 3091-4554  
Fax: 11 – 3091 4551  
[jbassani@usp.br](mailto:jbassani@usp.br)

## Os novos formatos estratégicos

Palavras-chave: Cidade contemporânea; Renovações urbanas; Estratégias urbanas

Este trabalho traz observações sobre a questão das estratégias de renovação urbana com o objetivo de entender os grandes dilemas enfrentados pela realidade brasileira nestas ações. O caso emblemático para tais observações é o bairro da Luz em São Paulo. Localizado junto ao centro histórico da maior economia da América Latina, alvo de programas, projetos e investimentos públicos há mais de trinta anos, tema de milhares de teses, artigos e matérias jornalísticas, contudo continua em condições deploráveis.

Em 2009 foi aprovada a lei de concessão urbanística para a área definida como “Nova Luz”<sup>1</sup> e concluída a contratação, por edital, dos escritórios que se encarregarão dos projetos. Para 2010 está prevista a inauguração da nova estação de metrô que funcionará como pivô da conexão dos transportes metropolitanos sobre trilho de São Paulo. Entretanto, todo o processo continua sobre fortes suspeitas de não se efetivar, as parcerias com o setor privado, para viabilização do empreendimento, parecem muito longe de serem acordadas, assim está sendo mostrado pela mídia<sup>2</sup>. A Luz é o caso exemplar da inviabilidade crônica dos projetos urbanos para São Paulo, ou, então, das dificuldades da poder público proceder às conjugações entre plano e projeto para as nossas cidades.

Propõe-se como base para as observações deste trabalho um suporte comparativo com o projeto para Euralille<sup>3</sup>, na cidade francesa de Lille, por ocasião da implantação da estação do TGV nesta cidade. Tal análise comparativa pode parecer estranha, em um primeiro momento, para compreensão dos processos de viabilização (ou inviabilidade) de reformas urbanas em São Paulo. Contudo, alguns aspectos das duas situações podem indicar com alguma clareza, tanto os formatos estratégicos das intervenções recentes em nível internacional, quanto a inabilidade da sociedade paulistana em levar a cabo projetos em escala urbana de alcance metropolitano.

O primeiro destes aspectos é relativo à escala territorial, compreendendo-a em seu âmbito físico geográfico, mas, também, abrangendo seus posicionamentos na lógica da economia global. Euralille é um nó ferroviário interligado a toda a Europa ocidental, a Luz é um equivalente em escala metropolitana (da quinta maior população do planeta). O projeto para Lille atua em escala continental, para São Paulo projeta-se um bairro com ressonância metropolitana. Porém as duas cidades investem para concorrer no mercado internacional globalizado. Essas escalas definem os padrões urbanísticos e arquitetônicos que nortearão as estratégias fundamentais do plano e indicarão o caráter do ambiente proposto pelo projeto urbano.

1. “A área de intervenção urbana aqui denominada NovaLuz compreende uma extensão de aproximadamente 362 mil metros quadrados localizada na região central da cidade de São Paulo. Ao longo dos últimos anos, a região veio sofrendo um processo de esvaziamento populacional e desvalorização imobiliária, comum ao restante do centro da cidade”. Na atual gestão a intervenção está sendo conduzida pela EMURB, e a área definida como “Nova Luz” está assim apresentada no portal da Prefeitura de São Paulo ([http://portal.prefeitura.sp.gov.br/empresas\\_autarquias/emurb/nova\\_luz/0001](http://portal.prefeitura.sp.gov.br/empresas_autarquias/emurb/nova_luz/0001)).

2. O jornal O Estado de São Paulo do dia 20/12/2009 declara em manchete: “R\$ 1,2 bi e 36 ações em 12 anos: e não se vê a cracolândia virar Nova Luz”

3. O projeto para Euralille é de 1989 elaborado pelo escritório OMA de Rem Koolhaas, em 1994 a estação do TGV estava inaugurada e 1995 todo o complexo funcionando.

Outro aspecto relacionado à escala é o intra-urbano. Na escala urbana, ambos os projetos estão circunscrito em perímetros bem demarcados, com extensões administráveis para o projeto urbano<sup>4</sup>. Contudo, a situação francesa, produzindo um trecho de cidade para transferência, passagem, coloca a necessidade de concentrar e adensar. Em São Paulo, o posicionamento da Luz, concentrando a rede de transportes ferroviários urbanos e como borda de um centro cambalido pela entropia<sup>5</sup>, sugere mais a dispersão, um *sprawl*<sup>6</sup> que favoreça adensamentos de populações e funções, o desenvolvimento de vetores e nucleações de transformações urbanas.

Em termos estratégicos, Euralille existe motivado por um agente externo, a chegada do TGV. A renovação da Luz, embora altamente marcada hoje pela nova estação-pivô da rede metroferroviária, é motivada pela própria decadência, pela sua importância histórica e sua posição na geografia urbana. Contudo, a presença dos complexos de transportes - em impacto, volumetrias e acessibilidades - exige definições de morfologia, funções, tipologias e equipamentos desenvolvidos na escala do projeto. Em Lille, primeiro providenciou-se a aproximação estratégica da estação ao centro da cidade, depois os projetos e sua divulgação detonaram os acordos com o Capital para sua execução. Em São Paulo, os projetos para a Luz, e já foram muitos, estão sempre em estágios preliminares e mesmo as tentativas de negociação das glebas ou a *concessão urbanística* precederam o *masterplan* definitivo para a renovação.

O projeto é a materialização do plano na esfera da vida urbana e das estratégias por ele definidas a partir da compreensão das escalas e definição dos objetivos e possibilidades. O projeto é por onde se penetra nas potencialidades das novas situações urbanas renovadas, suas novas relações espaciais, mas também suas novas sociabilidades e suas novas condições econômicas e reprodutoras de vida urbana. O projeto deve conferir formatividade ao plano. A abstração<sup>7</sup> formatada pelo projeto para Euralille é tão estratégico quanto à definição dos novos usos, ela sinaliza o destino do novo lócus, a antena para a Europa, as conexões. Nesta formatação projetual está definido como se inserem os interesses diversos, públicos e privados. Os projetos para a Luz deveriam preceder qualquer negociação com o capital privado. O caráter do novo bairro deveria estar definido formalmente. E, ao contrário do vago urbano ocupado em Lille<sup>8</sup>, a Luz exige um tratamento de contexto, é uma incrustação em tecido consolidado, histórico e fortemente simbólico.

A questão das estratégias normalmente é entendida como as programáticas<sup>9</sup>, Entretanto este artigo quer defini-la em patamares mais abrangentes. O próprio projeto e como ele se insere na sociedade em termos culturais, físicos e econômicos deve ser visto como condução estratégica,.

4. O sítio definido para Euralille tem dimensões de 123 hectares. A Nova Luz, quase o dobro, 225 hectares. Considerando as proporções urbanas a área da Luz não pode ser caracteriza como extensa demais.

5. O termo está sendo utilizado como o apontado por Manoel de Solá-Morales em "Ações estratégicas de reforço ao centro", in: "Os centros das metrópoles – reflexões para a cidade democrática do século XXI" (p. 112)

6. O *sprawl* é entendido por Robert Venturi mais especificamente como o *espalhamento suburbano*. Aqui nos interessa mais um caráter *tentacular*.

7. O projeto proposto pelo OMA é pura abstração, resultado de um jogo de fluxogramas (como pode ser visto em S, M, L, XL - p. 1156-1209) é um encaixe geométrico no sítio.

8. A área geográfica definida para a implantação do projeto pode ser qualificada vago urbano, ao lado da antiga estação de Flandres, e cortada por expressas perimetrais ao centro histórico, um vazio entre a cidade histórica e as ocupações do século XX.

9. "...estratégia não é mais que aquilo que antes chamávamos um programa de intervenção. Portanto, a estratégia é um programa para inovação geral. Para inovação dos produtos da indústria, para inovação dos produtos que animam ou mudam uma cidade". Portas, Nuno, in: "Os centros das metrópoles – reflexões para a cidade democrática do século XXI", p 121-122.

não só das transformações propostas, como, também, da viabilização delas. Aqui o comparativo Lille-Luz nos interessa pontualmente. O projeto, suas decisões e como ele é inserido nas discussões urbanas promovem a viabilização quase instantânea para Euralille.

As indecisões projetuais somadas as descontinuidades administrativas está na raiz da inviabilidade crônica das intervenções em nossas cidades.

Contudo não devemos perder de vista as questões sociais inerentes às realidades urbanas e suas transformações, mais que não as perder de vista é necessário coloca-las em foco, não se intervem na cidade existente sem a compreensão de suas estruturas físicas, mas, principalmente, de suas estruturas sociais. Enquanto o projeto para Lille inscreve-se em uma realidade de capitalismo avançado e forja meios para sua reprodução, a Luz não pode ser encarada sem considerar o enorme déficit social de São Paulo, o grande condensador das agruras atuais do bairro.

O fechamento do trabalho é uma pauta para discussões sobre plano e projeto urbanos enquanto instrumentos estratégicos a partir das duas situações e suas confrontações.

### **Referências Bibliográficas:**

AZEVEDO, Ricardo Marques. **Metrópole e abstração**. Tese de doutoramento. São Paulo: FFLCH – USP, 1993.

BASSANI, Jorge. **As linguagens artísticas e a cidade**. São Paulo: FormArte, 2003.

\_\_\_\_\_. **A função é a comunicação**. Tese de doutoramento. São Paulo: FAU – USP, 2005.

CESAR, R. C., FRANCO, L. R. C., BRUNA, P. J. V. **Área da Luz – Renovação urbana em São Paulo**. São Paulo: Editora Perspectiva, 1977.

DEBORD, Guy. **Teoria da deriva**. Disponível em: <<http://br.geocities.com/anopetil/teoriaderiva.htm>> Acesso em 03/08/2009 às 13:06.

FRÚGOLI JR., H. **Centralidade em São Paulo : trajetórias, conflitos e negociações na metrópole**. São Paulo: Cortez/Edusp/FAPESP, 2000.

IBELINGS, Hans. **Supermodernismo – Arquitectura en la era de la globalización**. trad.: M. Izquierdo. Barcelona: Gustavo Gili, 1998.

KOOLHAAS, Rem. **Projects urbans** (1985 – 1990). Edição do autor. S.d.

\_\_\_\_\_. e MAU, Bruce. **S, M, L, XL**. New York: The Monacelli Press, 1995.

LIBESKIND, Daniel. **City withoutplan**. trad.: F. Trigueiros. Lisboa, Ed. Blau, 1992.

LYOTARD, Jean-François. **A condição pós-moderna**. trad.: José B. de Miranda. Lisboa, Gradiva, 1989.

MARICATO, E. T. M. **Urban Land and Social Policies**. Disponível em: <<http://www.lincolnst.edu/pubs/PubDetail.aspx?pubid=1347>>, 2008. Acesso em 14/06/2009 às 22:09.

MEYER, Regina P. **Os territórios do urbanismo**. In: Revista SBPC, V 1 n° 58, p. 58 – 68, 2006.

NOBRE. E. A. C. **Novos instrumentos urbanísticos em São Paulo: Limites e possibilidades**. Disponível em: <[www.usp.br/fau/.../e.../instrumentos\\_urbanisticos\\_sao\\_paulo.pdf](http://www.usp.br/fau/.../e.../instrumentos_urbanisticos_sao_paulo.pdf)> Acesso em 12/03/2009 às 21:51.

ROLNIK, Raquel. **Impacto da aplicação de novos instrumentos urbanísticos em cidades do estado de São Paulo**. Disponível em: <<http://www.lincolninst.edu/pubs/PubDetail.aspx?pubid=697>>, 1998. Acesso em 12/10/2009 às 14:40.

SALES, Pedro M. R. **Cidade, urbanismo: linhas de devir**. In: Arqtextos 082, São Paulo: 2007.

TAFURI, Manfredo. **Projecto e Utopia – Arquitetura e desenvolvimento do capitalismo**. trad.: C. Jardim e E. Nogueira. Lisboa: Ed. Presença, 1985.

\_\_\_\_\_. & CACCIARI, M. & DAL CO, F. **De la vanguardia a la metropoli. Crítica radical a la arquitectura**. Barcelona: Gustavo Gili, 1972.

VÁRIOS. **Perfil de Projeto - Área da Luz**. São Paulo: IPHAN/9CR, CONDEPHAAT, DPH, 1997.

VÁRIOS. **Os centros das metrópoles – reflexões para a cidade democrática do século XXI**. São Paulo: Ed. 3º nome / Viva o centro / Imprensa Oficial do estado de São Paulo, 2001.

VENTURI, Robert & BROWN, D. & IZENOUR, S. **Aprendendo com Las Vegas**. trad.: P. M. Soares. São Paulo: Cosac & Naify, 2003.

VILLAÇA, Flávio. **Espaço intra-urbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel/ FAPESP/ Lincoln Institute, 2001.

VIRILIO, Paul. **O Espaço Crítico**. São Paulo: Ed. 34, 1993.

## The new strategic solutions

Key words: Contemporary city; Urban renovations; Urban strategies

This work brings reflections on the issue of strategies for urban renovations in order to understand the big dilemmas faced by the Brazilian scenario in this field. The exemplary case for such observations is the neighborhood of Luz in São Paulo. Located close to the historical center of the major economy in Latin America, it has been a target for programs, projects, and public investments since more than thirty years ago, and also the subject for thousands of theses, articles and journalistic pieces, even though it is still in deplorable conditions.

A law of urban concession for the area called “New Luz”<sup>1</sup> was approved in 2009, and the offices that will be responsible for the projects were hired through public license. In 2010, there are plans for the inauguration of a new subway station, which will work as a pivot connection for the metropolitan railway transportation in São Paulo. However, all this process might very well not be completed, once the partnerships with the private sector for the feasibility of the venture seem far from being closed, according to what has been shown throughout the media<sup>2</sup>. Luz is the perfect example of the chronic impossibility of the urban projects in São Paulo, or better, the difficulties that the government faces to find a middle term between plan and project for our cities.

We suggest a comparison, as a basis for the reflections in this work, using the project for the Euralille<sup>3</sup>, in the French town of Lille, and the implantation of the TGV station in that city. At first, such comparative analysis may seem odd to understand the feasibility (or not) of urban reconstructions in São Paulo. Nevertheless, a couple of aspects from these two situations might indicate with quite some clarity not only the strategic solutions for the recent interventions in the international context, but also the inability of the Paulistan society to accomplish projects in a metropolitan urban scale.

The first of these aspects concerns the territorial scale, considered in its physical and geographical compass, but also considering its place in the logics of global economy. Euralille is a railway knot that connects all Occidental Europe. Luz is the equivalent of that in a metropolitan scale (with the fifth largest population in the planet). The project for Lille works in a continental scale; for São Paulo, it was projected for a neighborhood with metropolitan resonance. Still, the two cities invest to compete in the international globalized market. These scales define the urbanistic and architectonic standards that will guide the fundamental strategies of the plan, as well as indicate the character of an environment proposed by the urban project.

Another aspect related to the scale is the intra-urban. In the urban scale, both projects are enclosed in very well defined perimeters, with administrable extensions for the urban project<sup>4</sup>. However, the French situation, where they produced an excerpt of the city destined for transfer and transit, creates the need to concentrate and compact. In São Paulo, the place where Luz is located concentrates the net of the urban railway transportation and it is the edge of a center weakened by the entropy<sup>5</sup>. It suggests more than a dispersion, a *sprawl*<sup>6</sup>, to facilitate the concentration of populations and functions, the development of vectors and nucleus of urban transformations.

In strategic terms, Euralille exists because it is motivated by an external agent, the arrival of TGV. The renovation of Luz, even though highly regarded today because of the new pivot railway station, is motivated by its own decadence, historical importance, and position in the urban geography. Yet, the presence of a transportation complex – in regards to impact, volume of users and accessibility – requires definitions of morphology, functions, typology, and equipments developed to accompany the scale of the project. In Lille, the first thing created was a strategic approximation from the station to the center of the town, then the projects and their releases detonated the deals with the money for its execution. In São Paulo, the projects for Luz, and there have been many, are always in preliminary stages, and even the attempts to negotiate the glebes or the *urban concession* precede the definitive *master plan* for the renovation.

1. “The area of urban intervention hereby called New Luz covers an extension of approximately 362 thousand square meters in the central region of São Paulo. In the last years, this area has been going through a process of population deflation and real estate devaluation, which is common for the center of the city”. In the current administration, the intervention has been conducted by the EMURB, and the area defined as “New Luz” is thus presented in the website of São Paulo City Hall: ([http://portal.prefeitura.sp.gov.br/empresas\\_autarquias/emurb/nova\\_luz/0001](http://portal.prefeitura.sp.gov.br/empresas_autarquias/emurb/nova_luz/0001)).

2. The newspaper O Estado de São Paulo, on December 20<sup>th</sup>, 2009, declares in its headlines: “R\$ 1.2 bi and 36 actions in 12 years, but we don't see Crackland becoming New Luz”

3. The project for the Euralille was created in 1989 by the office OMA of Rem Koolhaas, and in 1994 the TGV station was inaugurated, with the facilities fully working in 1995.

4. The area reserved for the Euralille has 123 hectares. The New Luz is almost twice this size, 225 hectares. Considering urban proportions, the area of Luz cannot be deemed as too wide.

5. The word is used as suggested by Manoel de Solá-Morales in “Strategic actions to reinforce the center”, in: “The centers of metropolises – reflections for democratic cities in the 21<sup>st</sup> century” (p. 112)

6. The *sprawl* is defined by Robert Venturi more specifically as the *scattering*. Here, what is most interesting is its *tentacular* aspect.

The project is the materialization of the plan in the realm of urban life and the strategies defined by it, from the comprehension of the scales to the definition of the objectives and possibilities. The project is the means through which we go deep into the potential of new and renovated urban situations, their spatial relations, and also their new sociability and economic conditions that reproduce the urban life. The project must give configuration to the plan. The abstraction<sup>7</sup> shaped by the project for the Euralille is as strategic as the definition of its new uses; it signs the fate of the new locus, the antenna for Europe, the connections. In this phase it is defined how the various interests, public and private, will be dealt with. The projects for Luz should precede all the negotiations with the private investors. The character of the new neighborhood should be defined formally. Also, unlike the urban vacancy occupied in Lille<sup>8</sup>, Luz requires a treatment inside a certain context, considering its inlay of solid, historical, and highly symbolic grounds.

The issue of strategies is usually seen as programmatic<sup>9</sup>, but this article wants to put it in wider landings. The project itself, and how it is inserted in society culturally, physically, and economically, must be seen as a strategic solution, not only for the proposed transformations but also for their feasibility. Here, the comparative Lille-Luz interests us punctually. The project, its choices, and the way it is brought to urban discussions, promotes an almost instant feasibility for the Euralille. The indecision regarding the project, added to the administrative discontinuity, is the reason for the chronic impossibility of interventions in our cities.

Still, we should not forget the social issues inherent to the urban reality, and their transformations; more than not forgetting them, it is necessary to bring them into focus. We should not interfere in the existing city without first understanding its physical structures, and above all its social structures. While the project for Lille concerns a reality of advanced capitalism and may find the means for its reproduction, Luz cannot be seen without weighting the huge social deficit in São Paulo, whose current problems are concentrated in that neighborhood.

The conclusion of the work is an agenda for discussions about the urban plan and project as strategic tools, from the observation of these two situations and their confrontation.

7. The project suggested by the OMA is pure abstraction, the result of a flowcharts game (as can be seen in S, M, L, XL - p. 1156-1209), and it is a geometrical joint in the place.

8. The geographical area marked for the implantation of the project must be qualified as a urban vacancy, siding the old Flandres station and crossed by freeways around the historical center, a vacancy between the historical city and the 20<sup>th</sup> century occupations.

9. "...strategy is no longer what we used to call a program of intervention. Therefore, strategy is a program for general innovation, for the innovation of the industrial products, for the innovation of the products that inspire and change a city". Portas, Nuno, in: "The centers of metropolises – reflections for democratic cities in the 21<sup>st</sup> century", p 121-122.