PLANEJAMENTO HABITACIONAL: "O CASO DA ZONA NORTE DO MUNICÍPIO DE OSASCO"

HOUSING PLANNING: "THE CASE OF THE NORTHERN CITY OF OSASCO"

Fábio Oliveira Santos[1], aluno de Pós-Gradução em Gestão Pública, Osasco, Brasil
fabio_spmar@hotmail.com

RESUMO

Este estudo procura analisar o processo de planejamento habitacional e o impacto social em Osasco, dessa maneira foi selecionado um bairro para análise e estudo de caso, pois existe uma mudança e migração no sentido de bairro e metrópole, a primeira inverte sua posição em relação à segunda. Para a compreensão desse processo, realiza-se a discussão sobre a constituição histórica do município de Osasco, em seguida, discorre-se sobre dados da cidade e sua localização, discuti-se também a parceria Público Privado entre a WTorre e o governo municipal, em seguida,é abordado o Planejamento enquanto mola propulsora para a sociedade, também foram discutidos os dados do bairro que foram estudados bem como os planos do governo municipal e da iniciativa privada para essa região pesquisada.

Palavras-chave: Planejamento habitacional; Osasco; município.

ABSTRACT

This study seeks to analyze the process of housing planning and social impact in Osasco, a suburb just selected for analysis and case study, we consider that there is a change and migration in city and metropolis sense, the first reverses its position on the second. To understand this process began with a discussion of the historical city of Osasco, then point out some dice from the city and its location, we will identify the dice city after we have studied and plans of the municipal government and private sectors for the region studied.

Keywords: Planning Housing, Osasco, municipality.

1 INTRODUÇÃO

O Município de Osasco, devido herança histórica, não foi uma cidade planejada, ao contrário, a cidade cresceu e desenvolveu às margens da metrópole São Paulo, nesse sentido, os bairros deste local também se desenvolveram de maneira desordenada, numa situação herdada desde a colonização e povoação da cidade.

Assim, como ocorreu na cidade, os bairros periféricos também sofreram esse efeito, mais ainda, o processo desorganizado de urbanização do município, quase que extinguiu o restante de área de preservação ambiental, os poucos focos existentes são propriedades privadas, porém sob proteção do governo federal.

Osasco: Antônio Agu, a formação histórica do município.

Para analisar, compreender e planejar a ação seguinte é necessário possuir uma visão histórica e contemporânea do fenômeno estudado. Assim, o Planejamento Habitacional pode satisfazer às necessidades populacionais em duas esferas: necessidades sociais e necessidades administrativas. Para a compreensão dos fenômenos habitacionais em Osasco é necessários compreender sua história, os atores que influenciaram o desenvolvimento habitacional social e econômico.

A criação do município, a partir da colonização portuguesa, de acordo com Bernardi (2009), a organização do município se deu como maneira de organização política da cidade, isso como forma de domínio da terra conquistada. Somente mais tarde, com a promulgação da constituição Federal de 1988, os municípios conseguiram autonomia municipal, pois até então, o município foi extensão e criação dos Estados.

De acordo com Oliveira (1992) somente após a chegada do imigrante italiano Antônio Agu, Osasco começou a desenvolver-se economicamente, socialmente e demograficamente, pois segundo a autora:

> Agu, sempre preocupado em desenvolver o local fundou em 1895, a sociedade de Importação e Exportação Enrico Dell' Acqua [...] Com seu próprio capital fez erguer casas para seus funcionários [...] Construiu em 1895 a estação ferroviária que recebeu o nome de Osasco em homenagem a sua cidade Natal (Oliveira, 1992 p. 20).

Antônio Agu comprou em 1890[1] o local que está situado o município de Osasco, construiu casas, fundou empresas e uma estação ferroviária. Segundo Zampolim (2004), Antônio Agu, é originário de uma pequena cidade agrícola da Itália e, esse empresário, chegou ao Brasil com a intenção de aumentar sua fortuna. Assim seu primeiro investimento foi à compra de: "7 milhões de metros quadrados" (Oliveira, 1992 p.19) de terra. Porém: "a compra foi realizada em 1887, mas foi registrado em Cartório em 1892. O Sítio comprado chamava-se Ilha de São João" (Oliveira, 1992 p. 19).

Osasco, devido sua proximidade ao centro de São Paulo, exerceu o papel periférico em relação à metrópole, pois contribuiu com o progresso da Capital, mas não obteve o beneficio desse crescimento. De acordo com Brito e Souza (2005), essa relação está em processo de alteração, pois as metrópoles diminuem sua demografia, enquanto as periferias crescem economicamente e demograficamente, dessa perspectiva, existe uma inversão de papel entre as metrópoles e as periferias.

A partir destes dados, o município de Osasco, propõe um novo planejamento habitacional. Em 2007, foi dado início, no município de Osasco, o projeto "Osasco 50 anos: O futuro da cidade é Planejar a cidade do Futuro[1]", a partir deste, a reurbanização da cidade é algo essencial, nesse processo, a sociedade foi chamada à participação nas decisões de planejamento através de debates e discussões, diferente do que aconteceu em décadas passadas no desenvolvimento da cidade, pois, não houve planejamento na constituição do município, a cidade cresceu a partir da herança que teve e, muitas vezes, esta herança caracteriza o que Dagnino (2009), chama de Estado Herdado, neste caso, "Município Herdado".

De acordo com o autor, é necessário repensar o Planejamento Estratégico Governamental, para o autor, o Estado Herdado, simplesmente representa os interesses de uma pequena parte da sociedade, este modelo, desconsidera os interesses da sociedade, o pesquisador ainda afirma que é necessário uma nova forma de Estado,

ou c Habitacional de Osasco segue esta proposta e, vai além, quando segue as diretrizes do Plano Nacional de Habitação de 2004[2] que, entre outras coisas, considera os interesses sociais, interesses privados e a utilização da terra em relação à habitação.

Dados do Município de Osasco em 2009

O Município de Osasco situa-se à Sudoeste da Região Metropolitana de São Paulo, limita-se ao Norte, Nordeste e Sudeste com a capital do Estado, ao Sul com Taboão da Serra e Embu, a Sudoeste com Cotia, a Oeste com Carapicuíba, a Noroeste com Barueri e Santana de Parnaíba e cerca de 17 Km do centro da capital do Estado.

A cidade é circundada por elementos físicos que demarcam sua região: Rodovia Raposo Tavares, a Rodovia Anhanguera; Rodovia Castelo Branco conjuntamente com o rio Tietê e a ferrovia CPTM, cortam o município transversalmente de leste a oeste e o dividem em parte norte e parte sul. O rio Tietê encontra-se parcialmente retificado e todos os córregos do município são afluentes diretos ou indiretos dele. Com uma área total de 65 km², Osasco encontra-se totalmente inserido na bacia hidrográfica do Alto Tietê, sub-bacia Pinheiros Pirapora.

O município estende-se ao longo do vale do rio Tietê, com encostas tanto ao norte, como ao sul. Suas formas são arredondadas, com declives suaves, oscilando entre cotas de 735m na região sul e um pouco mais de 800m acima do nível do mar na região norte, com desníveis sempre inferiores a 100m em relação às várzeas.

De acordo com a Secretaria da Habitação do Município, a cidade apresenta grande déficit de áreas verdes, principalmente por sua ocupação urbana ter se dado através de muitos loteamentos clandestinos ou irregulares, os quais não atenderam às exigências de percentuais de áreas verdes exigidos pela lei de zoneamento. Muitos loteamentos, ainda que regulares, foram implantados antes da lei n° 1.485/78, que estabelece 15% da gleba a ser loteada para áreas verdes, sendo a legislação anterior menos exigente neste aspecto.

Osasco é uma das cidades com maior índice de desenvolvimento do Estado. Conhecida como "cidade-trabalho", destaca-se pelo empreendedorismo da sua população, que já ultrapassou a marca de 700 mil habitantes, aproximando-se de 718.646 habitantes.

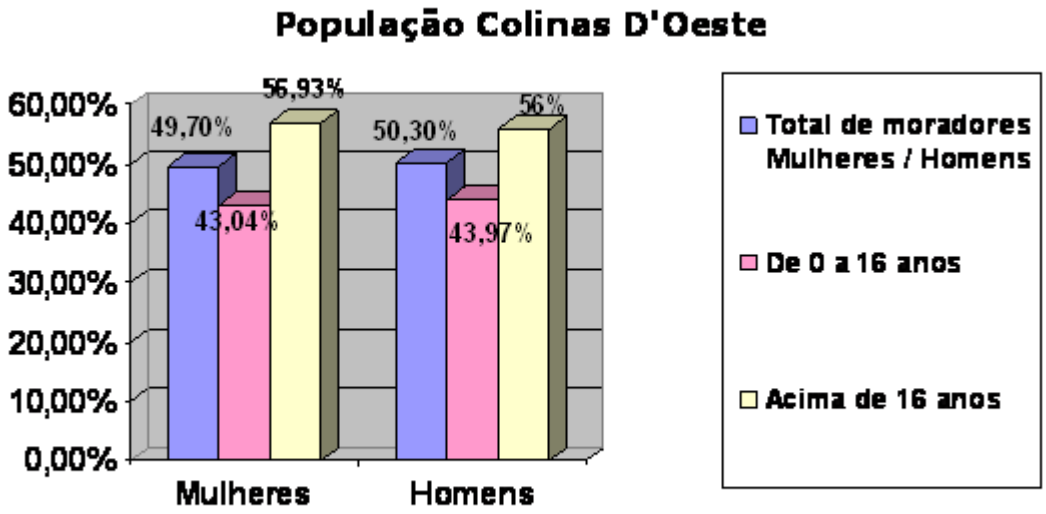
O Município tem a 5ª maior população do Estado de São Paulo e o 14º PIB entre os municípios brasileiros. Possui também um número de eleitores relativamente alto em relação ao número de habitantes, isso indica que existe um envelhecimento da população. Sua área territorial aproxima-se de 65 Km². A cidade possui 514.045 eleitores. É o 5° maior município do Estado e o 14° do Brasil[1], porém, para as novas dimensões demográficas, não existe local para o desenvolvimento habitacional da cidade, assim o município passa por nova reformulação estrutural, no sentido de reurbanização e a preservação da natureza existente, de maneira que considere a moradia de qualidade na extensão territorial da cidade.

Osasco, também é sede do Centro de indústrias de São Paulo (CIESP), da Federação das Associações Comerciais (FACESP), do SEBRAE, além do SENAI E SENAC, a matriz do Banco Bradesco, além da rede televisiva SBT[2], esta ultima localiza-se próximo ao Colinas, além de ter acesso ao rodoanel e a rodovia Anhanguera. Todos esses fatores influenciam no projeto habitacional do município e da urbanização da cidade e dos bairros, como por exemplo, o Morro do Socó.

Dados do Bairro Colinas D'Oeste/Morro do Socó

Através da Secretaria da Habitação do Município, encontramos um projeto em desenvolvimento intitulado: Programa de Urbanização, Regularização e Integração de Assentamentos Precários – Ação Apoio à Prevenção e Erradicação de Riscos em Assentamentos Precários – Área denominada Colinas D'Oeste/Morro do Socó. Este projeto teve a prerrogativa de resgatar as pessoas de áreas de risco e retirar os assentamentos de terra em território protegido pelo IBAMA. Para tanto, a Prefeitura Municipal de Osasco em 2007, foi o proponente deste projeto, os recursos vieram do (OGU) Orçamento Geral da União, beneficia 2.641 famílias do Colinas D'Oeste/Morro do Socó ao mesmo tempo, esse projeto, beneficiará 1000 famílias que vivem ao entorno com a implantação e preservação de 2 parques ecológicos, 1 uma escola municipal e 1 centro comunitário. O projeto atinge o número de 8.698 pessoas. Da extensão territorial de Osasco (65 km²), Colinas D'Oeste ocupa a área de 302.0332,00 m². O custo do trabalho social, de acordo com a Secretaria da Habitação, é de 2,5% do repasse, R$ 1.336.700,00, com valor por família de R$ 506,13. No gráfico abaixo pode-se analisar como está dividido em percentual a população do Colinas D'Oeste.

Gráfico 1: População Colinas D'Oeste



Fonte: cadastro realizado de agosto a novembro 2006 - Empresa Geométrica Engenharia de Projetos Ltda

Colinas D'Oeste/Morro do Socó é um bairro constituído a partir da doação de parte da Fazenda Paiva Ramos para liquidação de dívida de IPTU com o município, o restante da fazenda é de propriedade privada da empresa WTorre, no entanto toda esta área é coberta por Reservas da Mata Atlântica, onde a empresa, pretende construir um complexo habitacional planejado.

Proposta que está em trâmite na câmara de vereadores e possui o aval do prefeito do município. De acordo com o responsável da empresa: "o projeto melhorará a cidade e ainda preservará a Mata Atlântica[1]" a partir da participação do Público e Privado.

A Parceria do público e o privado na organização da coisa pública

Para compreender a dimensão e ambição deste empreendimento, consideramos como essencial observar que atualmente para o governo, seja em qualquer esfera, torna-se complexo e oneroso empreender qualquer atividade sozinho, dessa maneira, acredita-se que a parceria Pública e Privado pode contribuir para atingir e desempenhar qualquer projeto que visa o bem estar coletivo, bem como individual.

Mas não se deve, perder o rigor de análise, assim para a compreensão do púbico e privado é necessário compreender a sua origem e suas finalidades, pois na antiguidade tanto a esfera púbica como a privada tinham funções distintas e separadas como demonstra Souza (2006), porém não é factível essa mesma noção na contemporaneidade.

Acredita-se que o Público e o Privado misturam-se, ora é um, ora é outro. De acordo com Souza (2006), na sociedade grega havia uma separação muito distinta entre público e Privado. Para a autora, na sociedade grega, o público era o lugar de auto-afirmação, pois nele o individuo poderia mostrar seu pior e melhor em sua construção e acesso à sua identidade.

No privado:

> é um círculo de intimidade cujos primórdios podemos encontrar nos últimos períodos da civilização romana, embora dificilmente em qualquer período da antiguidade grega, mas cujas peculiares multiformidades e variedade eram certamente desconhecidas de qualquer período anterior à era moderna (Souza apud Arendt, 1983, p.48).

Assim, enquanto se tem o nascimento do publico na Grécia, tem-se o Privado em Roma. Na esfera pública temos o local da afirmação social e no privado temos o lugar da intimidade. Diferente do que na modernidade acontece, pois não existe, de maneira nítida, essa distinção, há sim, uma miscigenação entre os dois, ao ponto que não se reconhece o que é Público e Privado. Nesse sentido, a

pretexto de realização de trabalho público, pode-se incorrer em engano, pois pode haver interesse particular sob o manto do social. Essa mistura foi algo pensado e articulado no Brasil, desenvolveu-se o homem cordial, discutido por Holanda (2001), para esse autor, os brasileiros são homens cordiais, no sentido de sempre ajudarem quando solicitados, pois principalmente no que se parece Público:

> para o funcionário "patrimonial", a própria gestão política apresenta-se como assunto de seu interesse particular; as funções, os empregos e os benefícios que deles aufere relacionam-se a direitos pessoais do funcionário e não de interesses objetivos [da sociedade] (Holanda, 1995 p. 146 grifo nosso)

Dessa maneira, essa afirmativa converge para nossas pesquisas, pois o mesmo autor ainda afirma que isso é construído no âmbito familiar, na escola e nas universidades. No Brasil não se separa o público e o privado, todos são extensão de um mesmo braço, não se diferencia o público do privado, no entanto, deve-se ter cuidado com essa afirmação, pois essa extensão limita-se aos brasileiros de posses.

Obviamente com a intenção de satisfazer objetivos particulares. Deve-se considerar que no Brasil, desde a chegada da família real, houve uma ilustração das idéias européias, ou seja, o brasileiro adquiria novas idéias, porém na prática não seguiam esses novos pensamentos. Permanecia-se na tradição, mas sob outro discurso, como sinaliza Hilsdorf (2007). Nesse sentido, o discurso público e privado afirma a separação do público e privado, porém na prática não existe tal separação.

Tanto o público quanto o privado são processos e invenções da modernidade utilizadas de maneira majoritária pelo poder do Estado para demonstrar suas dimensões de controle, assim, quando é interesse do Estado que algo se torne Privado ou Público depende da necessidade governamental. Daí acredita-se que a invenção moderna do Público e Privado é um instrumento de controle econômico e social.

Dessa maneira a parceria Público Privado entre o Município de Osasco e a empresa WTorre devem ser muito bem estudadas, a partir da necessidade social e não do interesse público ou privado, pois pode-se cair em um engodo de interesses. Mas, mesmo sob essa dicotomia, ainda é possível que haja uma elevação e melhoria da habitação em Osasco, que também poderá proporcionar, indiretamente, qualidade de vida para as pessoas do entorno do empreendimento a partir do Planejamento.

Planejamento: mola da Humanidade

A humanidade desde que procurou estabelecer a vida em comunidade vem constantemente desenvolvendo e planejando os passos seguintes, cidades foram planejadas para que pudessem satisfazer às necessidades da sociedade, exemplos como Machu Picchu, no Peru; Curitiba no Brasil e Dubai nos Emirados Árabes, todas foram desenvolvidas para que seus a habitantes tenham o máximo de conforto possível.

No entanto, esse planejamento habitacional foi desenvolvido para acomodar apenas parte da sociedade, pois o investimento em obras, desse aspecto, é elevado, logo esse valor é repassado à sociedade local. Torna-se: "A cidade [ ] mercadoria a ser vendida" (Ferrari, 2004), dessa perspectiva apenas pessoas com elevado poder aquisitivo podem habitar nesses locais.

Ainda sob a habitação humana, também há cidades que não foram planejadas, que cresceram e desenvolveram-se desordenadamente, nestas, a comodidade e o bem estar não foram as premissas essenciais, mas a condição de existência e sobrevivência humana, casos como, por exemplo, parte do Rio de Janeiro, que após a assinatura da lei Áurea em 1888, concedeu liberdade às pessoas, mas que não houve um planejamento habitacional, naquela situação o crescimento demográfico aumentou significativamente sem intervenções planejadas na estruturação urbana. Isso gerou problemas de saneamento básico e saúde, caso semelhante observa-se no inicio da ocupação do Morro do Soco/Colina D' Oeste.

De acordo com a empresa WTorre[1], lugares que não foram planejados são lugares, muitas vezes, localizados em locais de risco e quando há uma intervenção, não é algo para resolver todos os problemas, mas para mitigá-los.

A empresa ainda compara suas explicações aos acontecimentos que ocorreram no Rio de Janeiro em 2011 com os deslizamentos de terras sobre casas construídas em morros, de acordo com o engenheiro responsável da empresa: "foi falta de planejamento, pois não se deve construir habitações em encostas[1]".

Para ilustrar, compara-se o planejamento preventivo que ocorre no Japão, segundo a empresa o desastre no Japão em 2011, caso não houvesse planejamento, teria proporções catastróficas. Percebe-se que em ações planejadas o risco de desastre é menor se comparado com áreas que não foram planejadas. Através deste discurso pressupõe-se que o planejamento é essencial para a atividade habitacional e humana, porém esse planejamento deve ser avaliado pelos interessados, neste caso a população do município de Osasco.

Para Bernardi (2009) todo município possui caráter de autonomia para legislar sob competências locais e qualquer cidadão ou a comunidade civil pode apresentar algum plano de modificação urbana desde que 5% da população subscrevam-se, isso garantido pelo art. 23 da CF de 1988. Assim, é garantida a participação do povo nas decisões, do governo municipal e o consórcio WTorre, mesmo sob efeitos de catástrofes como foi citado, pois a empresa pretende construir residencial em área de Mata Atlântica no município.

Com argumentos de planejamento da cidade vinculados ao projeto da urbanização do município a WTorre, propôs uma parceria Público Privado para a recuperação e preservação da área, essa parceria tem o nome de "Operação Urbana Consorciada Paiva Ramos", pois de acordo com a empresa o Colinas da maneira que se encontra é inabitável.

Segundo a Secretaria de Habitação, a ocupação Colinas D'Oeste/Morro do Socó deu-se de forma desordenada, sem planejamento e sem existência de infra-estrutura básica necessária e ocupa uma região de formações de regeneração de Mata Atlântica em estágio inicial e pioneiro, a vegetação presente é de pequeno porte, predominando a vegetação rasteira, além da presença de vegetação arbustiva e arbórea no local. A preservação da vegetação nas encostas é recomendada para garantir uma melhor condição de estabilidade do terreno, pois impermeabiliza naturalmente a área, diminuindo a infiltração de águas pluviais no solo, além de protegê-lo do impacto das chuvas, porém, não é isto que se percebe no local, grandes áreas foram desmatadas sem o menor controle devido à incidência de ocupação.

De acordo com a Secretaria da Habitação Municipal, faixas de áreas de preservação de nascente e de margens de córregos por moradias. A situação ainda é agravada pelo desmatamento e pelos cortes no terreno feitos pelos moradores para a implantação de novas habitações, gerando assim, áreas de risco potenciais.

O projeto da WTorre prevê o replantio da Mata Atlântica, com um a instituição de um instituto ambiental, hospital para animais e parques temáticos, no entanto não diz para onde irá o ônus dessa manutenção contra o processo natural de envelhecimento. De acordo com a empresa, Osasco será em 30 anos uma mini São Paulo, idéias que convergem para a discussão que fizemos anteriormente com Ferrari (2004), porém esse projeto não sinaliza o que acontecerá com os habitantes do Colinas.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Este estudo, como apontamos na introdução, procura analisar o planejamento habitacional de Osasco, assim continuamos as pesquisas na coleta de dados sobre os impactos que podem ocorrer com o consórcio entre o governo municipal e a empresa WTorre, e, principalmente, as implicações para as comunidades e bairros que ficam ao entorno da fazenda estudada. Acredita-se que realmente pode haver uma melhor condição, no sentido habitacional, para o Colinas D'Oeste/Morro do Socó, porém também consideramos que o impacto ambiental pode ser desastroso, no entanto, esta disputa está acontecendo em quatro esferas: Governo Municipal; Governo Estadual, Governo Federal e a participação da população pelo processo democrático.

REFERÊNCIAS

BERNARDI, Jorge Luiz. **A organização Municipal e a política urbana**; 2°edição rev., atual. e ampl. – Curitiba: Ibpex, 2009.

BRITO, Fausto; SOUZA, Joseane de. **Expansão urbana nas grandes metrópoles o significado das migrações intrametropolitanas e da mobilidade pendular na reprodução de pobreza;** São Paulo, Perspec. Vol.19 n°.4 São Paulo Oct./Dec. 2005. Disponível em: www.scielo.br/scielo.php?pid=S0102-88392005000400003&script=sci_arttext, Acesso em: 05 de nov. de 2010.

DAGNINO, Renato Peixoto. Planejamento Estratégico Governamental**; Florianópolis: Departamento de Ciências da Administração/UFSC: [Brasilia]: Capes: UAB, 2009.**

FERRARI, José Carlos Junior. **Limitese potencialidades do planejamento Urbano**;Estudos Geográficos: Revista Eletrônica de Geografia, Vol. 2, No 1 (2004) Disponível em: www.periodicos.rc.biblioteca.unesp.br/index.php/estgeo/article/view/258/0, Acesso em: 02/11/2010.

HILSDORF, Maria Lucia Spedo. **História da educação brasileira: leituras**; 3° reimpressão, São Paulo: Thomson Learning, 2007.

HOLANDA, Sérgio Buarque de. **Raízes do Brasil**; 26° edição, São Paulo: Cia das Letras, 2001.

OLIVEIRA, Neyde Collino de. **Osasco e sua história** / Neyde Collino de Oliveira, Ana Lúcia Marqueti Rocha Negrelli. São Paulo: CG Editora, 1992.

SOUZA, M. **Leituras sobre o público e privado, o privado e o sujeito da ação configurado pela identidade individualizada**; Revista Espaço Acadêmico – N° 62 – Julho/2006 – mensal – ISSN 1519.6186. Disponível em: www.espacoacademico.com.br/062/62souza.htm, acesso em: 21/02/2011.

ZAMPOLIM, Maria Inês Coelho. **Osasco: História e Identidade**; Fundação Instituto Tecnológico de Osasco, 2004.

Artigo enviado: 20 de junho de 2011

Artigo aceito: 23 de dezembro de 2011