

O lugar do espaço público de propriedade privada na cidade contemporânea

Fábio Bortoli

Fábio Bortoli

fabiobortoliarq@gmail.com - Centro Universitário Ritter dos Reis - UniRitter

Resumo

Este artigo discute um tipo específico de espaço público: o "Espaço Público de Propriedade Privada" (tradução de "Privately Owned Public Space" ou POPS), originado da revisão de 1961 da legislação urbana de Nova Iorque, que concede benefícios legais de área construída aos edifícios que garantem espaços térreos para uso público. Atualmente, POPS podem ser encontrados, com regras semelhantes, em cidades como São Francisco, Boston, Detroit, Santiago, Hong Kong e Tóquio. No Brasil, a partir de 2013, a cidade de São Paulo passou a adotar em seu Plano Diretor Estratégico o termo "Fruição Pública" para espaços privados de uso público.

A discussão dos POPS se justifica pelas mudanças que as cidades têm passado nas últimas décadas, dadas pela reprodução de projetos urbanos de grande porte. Técnicas de 'placemaking' e 'placemarketing' têm criado lugares em regiões carentes de centralidade, "centros excêntricos", como define Castello (2013), diluindo os limites entre público e privado.

O artigo apresenta o contexto disciplinar da discussão dos Espaços de Públicos de Propriedade Privada e discorre sobre experiências tipológicas. Os conflitos que ensejam na ordem urbana e o potencial de apropriação pública deste tipo de espaço são abordados na sequência. Conclui-se pela necessidade de um entendimento plural do que seja um sistema de espaços públicos, em atendimento à demanda crescente por lugares urbanos, já que a realidade das cidades conduz a que sejam aproveitadas todas as oportunidades para criação de espaços públicos qualificados. Talvez diante disto, autores como Ascher (2010), Carmona (2014) e Chung et al. (2001) definam novos parâmetros para a abordagem deste importante elemento urbano.

Palavras-chave: Espaço público. Espaço privado. Espaço Público de Propriedade Privada.

Abstract

This article discusses a specific type of public space: The Privately Owned Public Space, or POPS, which originated from the 1961 revision of the New York Zoning Resolution, offering legal incentives of increased floor area to buildings providing street-level spaces for public use. POPS with similar regulations can currently be found in cities such as San Francisco, Boston, Detroit, Santiago, Hong Kong and Tokyo. In Brazil, from 2013, the city of São Paulo began to adopt the term "Public Use" for privately owned public spaces in its Strategic Planning Legislation.

Changes to cities in recent decades through the spread of large-scale urban projects make this discussion of POPS timely. 'Place-making' and 'placemarketing' techniques have created places in regions lacking in centrality, which Castello (2013) terms "eccentric centres", diluting the boundaries between public and private.

This article presents the disciplinary context of the discussion of Privately Owned Public Spaces and considers some typological experiences. It then addresses the conflicts they cause in the urban setting and the potential for public appropriation of this type of space. It concludes with the need for a plural understanding of what kind of system of urban spaces might meet the growing demand for urban places, given that conditions in cities are leading exploration of every opportunity for the creation of appropriate public spaces. Perhaps it is in the light of this that authors such as Ascher (2010), Carmona (2014) and Chung et al. (2001) have defined new parameters for dealing with this important element of the urban environment.

Keywords: Public space. Private Space. Privately Owned Public Space

Resumen

Este artículo describe un tipo específico de espacio público: el "Espacio Público de Propiedad Privada" (traducción de "Privately Owned Public Space" o POPS), originado la revisión de 1961 de la ley urbana de Nueva York, que otorga beneficios legales de área construida a los edificios que garanticen espacios de tierra para uso público. Actualmente, se puede encontrar POPS, con reglas similares, en ciudades como San Francisco, Boston, Detroit, Santiago, Hong Kong y Tokio. En Brasil, a partir de 2013, la ciudad de Sao Paulo comenzó a adoptar en su Plan Maestro Estratégico el término "Fruición Pública" para espacios privados de uso público.

La discusión de los POPS se justifica por los cambios que las ciudades han experimentado en las últimas décadas, debido a la reproducción de grandes proyectos urbanos. Técnicas 'placemaking' y 'placemarketing' han creado lugares en regiones necesitadas de centralidad, "centros excéntricos", como define Castello (2013), diluyendo las fronteras entre lo público y lo privado.

El artículo presenta el contexto disciplinar de la discusión de los Espacios Públicos la Propiedad Privada y se analizan las experiencias tipológicas. Los conflictos que causan en el orden urbano y el potencial de apropiación pública de este tipo de espacio se abordan en secuencia. Los resultados confirmaron la necesidad de una comprensión plural de lo que es un sistema de espacios públicos, en respuesta a la creciente demanda de lugares urbanos, ya que la realidad de las ciudades conduce a que sea aprovechadas todas las oportunidades para la creación de espacios públicos calificados. Tal vez en esto, autores como Ascher (2010), Carmona (2014) y Chung et al. (2001) definen nuevos parámetros para hacer frente a este elemento urbano importante.

Palabras-clave: Espacio público. Espacio privado. Espacio Público de Propiedad Privada.

Introdução: um contexto para os 'POPS'

De forma genérica, podem ser considerados "espaços públicos de propriedade privada" os espaços privados que permitem a ocorrência de atividades associadas ao domínio público, típicas da vivência social urbana¹. A partir do século XIX, estes espaços se desenvolvem nas galerias comerciais surgidas em Paris, mas desde então evoluíram com grande varie-

¹ Alguns autores utilizam nomenclaturas semelhantes para descrever o mesmo fenômeno: Queiroga, et.al. (2015) se referem a "Espaços Livres de Fruição Pública"; Oldenburg (1999) fala em "terceiros lugares"; Vargas (2002) se refere a "espaços públicos interiores" e "espaços semi públicos".

dade tipológica — bares e cafés, shopping centers, parques temáticos, campi universitários, museus ou praças corporativas —, assumiram importância nas cidades contemporâneas e passaram a rivalizar com os espaços públicos tradicionais.

Este trabalho concentra seus esforços em estudar um tipo específico de espaço público de propriedade privada, que pode ser definido com um espaço público criado e mantido por entidade privada de acordo com legislação e padrões específicos, que garantem sua condição pública de acesso e uso, e que, para tanto, recompensam seus promotores com incentivos, normalmente a possibilidade de adensamento construído da edificação. Este tipo específico de espaço público de propriedade privada foi primeiramente introduzido na legislação urbana de Nova Iorque sob o nome de "*Privately Owned Public Space*" ou "POPS"².

² Aqui o acrônimo "POPS", do termo norte americano "Privately Owned Public Space", será utilizado como designação do objeto de estudo, em diferenciação aos demais espaços públicos de propriedade privada a que o texto se refere anteriormente.

POPS, espaço público por força da lei, é um mecanismo legal até certo ponto recente no contexto da arquitetura e do urbanismo, mas, como se verá, bastante difundido ao redor do mundo. Facilmente capturável pelos produtores imobiliários, POPS ainda são vistos como frágeis provedores de apropriação pública. O que nos possibilita estudá-lo como espaço público é a manifestação de teóricos contemporâneos, que rediscutem os já borrados limites entre público e privado.

A condição privada de sua propriedade é o aspecto central nesta discussão. Carmona et al. (2012, p. 137) colocam que a condição relativa do espaço público pode ser considerada em termos de: (1) propriedade — se o espaço é de propriedade pública ou privada e se constitui território "neutro"; (2) acesso — se o público tem acesso ao espaço, — o que coloca a questão em relação extensão do acesso (nem todos os espaços públicos são "abertos" e acessíveis a todos); e (3) uso — se o espaço é ativamente utilizado e compartilhado por diferentes grupos e indivíduos.

Cientista político, Maniscalco, avalia a essencialidade da manifestação democrática nos espaços públicos e sugere uma abordagem menos baseada em aspectos físicos e de propriedade, no qual a apropriação pública poderia ser mais bem indicada pela avaliação dos seguintes aspectos: abertura e acessibilidade aos usuários; suporte para atividades comunitárias; visibilidade e transparência; diversidade, tolerância e acomodação; e autenticidade e surpresa (MANISCALCO, 2015, Kindle Locations 152-153).

Cientista político, Maniscalco, avalia a essencialidade da manifestação democrática nos espaços públicos e sugere uma abordagem menos baseada em aspectos físicos e de propriedade, no qual a apropriação pública poderia ser mais bem indicada pela avaliação dos seguintes aspectos: abertura e acessibilidade aos usuários; suporte para atividades comunitárias; visibilidade e transparência; diversidade, tolerância e acomodação; e autenticidade e surpresa (MANISCALCO, 2015, Kindle Locations 152-153).

Espaço privado legalmente público: os “POPS”

Os POPS tornaram-se conhecidos a partir da revisão na legislação urbana de Nova Iorque realizada em 1961, que passou a oferecer benefícios de área construída para os edifícios que garantissem espaços para uso público. Atualmente, o princípio dos POPS é usado pela legislação urbana de diversas cidades para incentivar a produção de espaços públicos em áreas já densamente ocupadas, nas quais a aquisição de terrenos pela municipalidade seria inviável ou muito dispendiosa. Em troca da produção e manutenção dos POPS, os empreendedores privados recebem alguma bonificação no regramento edificado (maiores alturas ou áreas construídas) ou isenções fiscais.

Para Kayden et. al. (2000, P. 22), a lógica que suporta a criação de POPS se baseia na crença de que a cidade seria um ambiente físico melhor se repleta de espaços públicos e edifícios de grande porte, do que com poucos espaços públicos e edifícios menores. Além da clara desoneração da municipalidade na produção e manutenção de espaços públicos, em áreas já normalmente adensadas e de alto custo de terra, a estratégia se baseia no adensamento construtivo e sua mitigação através dos espaços públicos. Da parte do empreendedor, a matemática é ainda mais simples: o custo de implantação e manutenção do POPS deve ser menor ou igual à renda da bonificação obtida.

O pioneirismo e a experiência de Nova Iorque

Jerold S. Kayden, em publicação conjunta com o Departamento de Planejamento Urbano de Nova Iorque e com a Sociedade Municipal de Arte de Nova Iorque, chamada “Privately Owned Public Spaces – The New York City Experience” (2000), relata o histórico, define, analisa e inventaria os POPS construídos na cidade de Nova Iorque até o ano de 2000. Kayden et. al. (2000) demonstram que foi a firma de arquitetura Voorhees Walker Smith & Smith, contratada em 1956 como consultora para a revisão das regras de zonea-

mento de 1916, que propôs a criação dos POPS: “a fim de trazer mais luz e ventilação em ruas ladeadas por edifícios altos, assim como para criar espaço aberto mais utilizável, um dispositivo de bônus foi criado para incentivar o recuo dos edifícios a partir do alinhamento” (VOORHEES apud KAYDEN et al, 2000, p. 11). O autor explica que o estudo inicial da firma Voorhees Walker Smith & Smith era francamente inspirado em dois ícones modernos construídos em Nova Iorque naquele período: Lever House (1952) e Seagram Building (1958) (Figuras 01 e 02). Explorações modernas do tipo edifício em altura, ambos edifícios abrigam sedes institucionais sem as demandas imobiliárias de um empreendimento comercial convencional: se baseiam em soluções arquitetônicas menos densas do que a legislação de 1916 permitia, gerando espaços livres no térreo abertos para usos do público.



Figura 1
Lever House. Skidmore, Owings & Merrill, concluído em 1952.
Fonte: Autor.



Figura 2
Seagram Building, Mies van der Rohe, concluído em 1958.
Fonte: Autor.

A redação final da lei de zoneamento de Nova Iorque de 1961 seguiu, aproximadamente, a definição de Voorhees. O texto final previa POPS do tipo “praça” e “arcada” com incentivos podendo chegar a 20% do total da área construída permitida, o que os tornou “praticamente irresistíveis” para construtores e contribuiu para que fossem adotados por virtualmente todos os projetos aptos ao benefício (KAYDEN et. al., 2000).

A legislação definia padrões mínimos de projeto, que evoluíram desde sua primeira versão. Os padrões atuais têm, conforme The New York City Department of City Planning (2015), definições quantitativas e qualitativas para calçadas, mobiliário, acessos, vegetação, segurança e identificação (Figura 03). Sendo espaço privado, o proprietário é responsável pela manutenção e segurança e pode determinar regras de uso e conduta, que devem estar fixadas em local visível a todos (Figura 04).



Figura 3
Identificação oficial de POPS e descrição dos equipamentos obrigatórios a serem disponibilizados.
Fonte: Autor.



Figura 4
Regras de conduta definidas pelo proprietário para POPS.
Fonte: Autor.

A importância do programa de concessão de POPS em Nova Iorque pode ser avaliada pela extensão de seus resultados: conforme Kayden et. al. (2000), existiam, em 2000, 503 POPS em 320 edifícios comerciais e residenciais, totalizando 33,3 hectares de área. A avaliação qualitativa do próprio Departamento de Planejamento municipal, no entanto, demonstra que muitos destes espaços são inacessíveis ou destituídos de características que poderiam atrair usos públicos. Somente 16% são ativamente utilizados como destino regional ou espaço de reunião de vizinhança, 21% são utilizados como breves locais de descanso, 18% são espaços relacionados à circulação, 4% estão em renovação ou

³ “Espaços que não contam com níveis satisfatórios de projeto, amenidades ou apelo estético, e dissuadem o público a qualquer uso. Tais espaços usualmente contam com uma ou mais destas características: paisagem estéril, nível de piso acima ou abaixo do passeio público, microclima inóspito (vento ou sombra), ausência de equipamento, grades pontiagudas, paisagismo em abandono, ausência de manutenção, locais de carga e descarga, e nenhum uso público mensurável” (KAYDEN, 2000, p. 51).

reforma e 41% são de “utilidade marginal”³ (The New York City Department of City Planning, 2015).

Ao longo dos anos, os incentivos e os padrões de projeto para os POPS sofreram mudanças importantes. Conforme Dimmer (2013b) e Kayden (2015) estas melhorias foram motivadas inicialmente pelas pesquisas do sociólogo William H. Whyte que resultaram no livro e no filme “The Social Life of Small Urban Spaces”, nos quais são apontadas a baixa qualidade geral dos POPS construídos até aquela data e as qualidades desejadas para os pequenos espaços públicos urbanos.

As figuras 5 a 8 apresentam quatro tipos diferentes de POPS em Nova Iorque.



Figura 5
Espaço coberto de pedestres e acesso ao metrô, no número 560 da Avenida Lexington.
Fonte: Autor.



Figura 6
Praça através da quadra localizada na Sexta Avenida, entre as ruas 45 e 46.
Fonte: Autor



Figura 7
Galeria através de quadra, no número 1325 da Sexta Avenida.
Fonte: Autor.



Figura 8
Praça Zuccotti Park, na Broadway, originalmente denominado Liberty Plaza.
Fonte: Autor.

A experiência internacional

Com objetivos e resultados diferentes, instrumentos legais que possibilitam a produção de POPS podem ser encontrados em cidades tão distintas quanto São Francisco, Boston, Detroit e Seattle (EUA), Aachen (Alemanha), Santiago (Chile), Hong Kong, Bangkok (Tailândia), Taipei (Taiwan), Melbourne (Austrália), Toronto (Canadá), São Paulo (Brasil) e Tóquio, Yokohama e Osaka (Japão). As experiências de algumas destas cidades são relatadas resumidamente a seguir.

O Japão, conforme aponta Dimmer (2013c), a partir da metade da década de 1960, constituiu uma legislação nacional que instrumentou as grandes cidades, já então densamente ocupadas e carentes de espaços públicos, a conceder incentivos para produção de POPS. No entanto, antes mesmo da legislação nacional, foi na cidade de Osaka, em 1930, que surgiu um mecanismo legal para produção de espaços públicos nos moldes dos POPS: o alargamento em 2 metros de ruas densamente ocupadas foi trocado por maiores alturas de construção (KUROSE, 2013). Em Osaka, atualmente, outros POPS se agregaram, utilizando padrões de troca de área livre por área de construção, projetos especiais ou edifícios de interesse histórico cultural.

Conforme Dimmer (2013d), em Tóquio, foram produzidos, até 2011, POPS em mais de 697 empreendimentos comerciais, residenciais ou comunitários, totalizando pelo menos 1,9 milhões de metros quadrados de espaços públicos: o triplo do produzido em Nova Iorque até o mesmo ano. O autor cita como referência o POPS recentemente implantado Tokyo Midtown, que se integra ao Parque Hinokicho, público e pré-existente.

Na & Siu (2013) registram que a legislação de Hong Kong que regulamenta os POPS foi criada na década de 1980, seguindo os princípios de bonificação de área construída. Os autores relatam que um dos principais tipos de POPS ocorrente na cidade ocupa a área interna de shopping centers, como a base comercial do edifício K11, que possui seu corredor principal aberto e público.

Em São Francisco, os POPS são chamados de "privately-owned public open spaces"⁴ ou "POPOS". A legislação local exige POPOS como contrapartida de área construída desde 1968, com o objetivo de "oferecer, no centro da cidade, espaços abertos de qualidade, em quantidade e variedade suficiente para atender as necessidades locais de trabalhadores, residentes e visitantes" (SPUR, 2009). A autoridade de planejamento

⁴ Uma tradução possível para o termo seria "espaços de propriedade privada abertos ao público".

municipal de São Francisco reporta a existência de 68 POPOS no centro da cidade, classificados em parques, praças, terraços e fragmentos de quadra.

A cidade de Santiago do Chile foi a primeira sul americana a contar com legislação para criação de POPS. Fuhrmann (2013) relata estudo de 62 POPS presentes na região do bairro Providência, onde a legislação oferece bonificação para espaços públicos em edifícios.

No Brasil a pesquisa para este trabalho não encontrou legislação urbanística nos moldes da que regulamenta os POPS. No entanto, na cidade de São Paulo (SP), um mecanismo do Plano Diretor Estratégico - PDE (Lei Municipal 16.050/2014) - com o nome de "Fruição Pública" prevê "uso público de área localizada no pavimento térreo que não pode ser fechada com edificações, instalações ou equipamentos" (PREFEITURA DE SÃO PAULO, [s.d.]). A utilização de áreas privadas como espaço público tem "o objetivo de estimular e melhorar a oferta de áreas qualificadas para o uso público que privilegiem o pedestre e promovam o desenvolvimento de atividades com valor social, cultural e econômico" (PREFEITURA DE SÃO PAULO, [s.d.]). Não foram encontrados exemplos da aplicação desta norma.

A apropriação pública dos POPS

A experiência de diversas cidades demonstra que os POPS podem ser considerados instrumento útil para prover espaços públicos em áreas centrais ou densamente ocupadas, nas quais investimentos públicos com o mesmo efeito seriam desproporcionalmente altos. No entanto, como a experiência de Nova Iorque demonstra, o simples oferecimento do espaço físico não garante que o espaço público será apropriado pela população. A apropriação pública dos POPS depende de diversos fatores, de múltiplas origens, tais como: características de uso e densidade do entorno, características físicas do espaço (dimensão, insolação...), definições de projeto, qualidade da manutenção, envolvimento da comunidade de usuários, regramento legal, disposição do proprietário em manter o caráter público do espaço e regras de uso estipuladas pelo proprietário. O manejo privado destes fatores, quando não corretamente fiscalizado, tende a uniformizar os espaços, estimular sua apropriação por grupos específicos ou seu abandono pelo público.

A experiência ocidental estimula a construção de POPS em áreas centrais de negócios, o que, em geral, determina seu uso cotidiano relacionado a atividades de curta duração: espera, descanso e pequenas refeições

entre períodos de trabalho. As pesquisas conduzidas para este trabalho, in loco e em bibliografia, demonstraram que, durante os dias úteis é comum encontrar trabalhadores em horário de almoço ou descanso, pessoas que aguardam compromissos ou agendam encontros rápidos. Nos finais de semana, os mesmos POPS se prestam a pontos de encontro para grupos maiores, dependendo das condições de cada espaço e das regras de uso que sobre eles incidem. Já os exemplos orientais relatados na bibliografia demonstram um panorama mais heterogêneo, no qual o envolvimento de comunidades de moradores e usuários locais pode sugerir interessantes níveis de apropriação pública⁵.

As figuras a seguir mostram usuários de dois POPS de Nova Iorque: o Zuccotti Park ocupado pela comunidade de indianos residentes que estão em encontro de almoço dominical (Figura 09) e a praça através da quadra na Sexta Avenida, ocupada por trabalhadores que almoçam, conversam ou simplesmente passam o tempo (Figura 10).

⁵ Para um panorama dos POPS no contexto internacional, ver Center of Sustainable Urban Regeneration (2013).



Figura 9
Zuccotti Park ocupada em uma tarde de domingo.
Fonte: Elisabeth Reis Schreiner.



Figura 10
Praça através da quadra numa tarde de dia útil.
Fonte: Autor.

Potencial e conflitos de apropriação

Apesar dos esforços dos legisladores, em propor regras claras, e das municipalidades, em fiscalizar a correta aplicação dos padrões estabelecidos, os POPS apresentam sérias restrições à ampla apropriação pública. Muito embora as condições físicas e de manutenção possam satisfazer demandas de uso, são problemas recorrentes: mobiliário, elementos físicos restritivos, segurança ostensiva ou sistemas de monitoramento e até mesmo o controle do acesso.

Para Németh & Schmidt (2011), a existência dos POPS levanta três questões principais relacionadas à apropriação pública: (i) a provisão privada de espaços de acesso público tende a ceder o controle do espaço público a entes privados que podem não ter em conta os interesses públicos; (ii) espaços que são de propriedade e operação privadas tendem a servir como extensões da imagem pública de seus financiadores; e (iii) a segurança, como meta muito citada e socialmente aceitável, se priorizada em relação à inclusão ou à apropriação pública, é potencialmente problemática, já que, frequentemente, tentativas de atrair uma população mais “apropriada” dependem da exclusão dos considerados indesejáveis.

Relatos de alguns casos nos revelam o potencial de apropriação pública e os conflitos gerados pela atuação de proprietários e de comunidades e grupos organizados, ao interagir nos POPS. Da parte dos proprietários há uma tendência a maximizar o uso e minimizar o risco, enquanto usuários, por vezes de forma não convencional, buscam resgatar os direitos de uso, desafiando regras estabelecidas.

Jornalista e usuário dos POPS de Nova Iorque, Chaban (2015) relata que restrições de acesso a estes espaços tomaram força após os ataques terroristas de 2001. O autor cita o átrio do Edifício Trump Tower, POPS coberto, construído com a bonificação de 20 pavimentos ao edifício, que deveria servir a qualquer cidadão, como conexão entre duas ruas através da quadra e espaço de descanso, mas que durante um período recente foi apropriado por uma loja de suvenires de seu proprietário.

Por um lado, é curioso, num primeiro momento, que o Movimento Occupy Wall Street, iniciado em 2011, tenha ocorrido justamente num POPS: Zuccotti Park. Na prática, conforme profere Kayden (2011), devido às restrições severas que a Prefeitura da Cidade de Nova Iorque impõe ao uso de suas praças e parques,

se tornou mais fácil, para o Occupy Wall Street, utilizar um POPS. Kayden compara as regras de conduta do Zuccotti Park à época do início da ocupação com as do City Hall Park, praça pública situada nas proximidades: para não ser removida pela polícia, qualquer manifestação pública neste último necessitaria de uma autorização oficial prévia e não poderia ter o caráter permanente intencionado pelo movimento.

A cerca deste ponto, Woodward (2012) discute as regras de conduta dos POPS e ressalta que a legislação de Nova Iorque não é clara quanto a sua definição, possibilitando aos proprietários alcançar níveis de controle que dão margem somente a usos passivos destes espaços. O mesmo autor demonstra como, durante a ocupação pelo Occupy Wall Street, as regras de conduta do Zuccotti Park foram alteradas para facilitar sua desocupação forçada e repelir outros eventos semelhantes, o que foi seguido por proprietários de outros POPS.

Outro evento que lança luz na discussão da apropriação pública de POPS ocorreu em 15 de outubro de 2011: o "Arcade Parade", organizado por associações civis, entre elas a "Friends of Privately Owned Public Spaces", percorreu uma sequência de POPS entre as ruas 51 e 57 e Sexta e Sétima Avenidas de Nova Iorque. Através da caminhada de usuários e moradores, pontuada apresentações artísticas, o evento objetivou levar animação aos espaços e aumentar a sua visibilidade e acesso. A organização, que dedicou evento ao urbanista William H. Whyte, obteve sucesso de público e alguma repercussão local, apesar da resistência da segurança e dos proprietários de alguns POPS.

Dimmer (2013b) apresenta POPS já consolidados em cidades japonesas que demonstram possibilidades de projetos realizados em estreita cooperação com comunidades locais. O autor relata o caso do POPS do edifício Wacoal Corporation, em Kyoto, que foi compartilhado com os moradores da comunidade, renomeado como 'You you Park' pelos estudantes da escola local e tornado também espaço para atividades escolares. Outro exemplo citado por Dimmer (2013c) aponta o envolvimento de uma comunidade de Saitama, região metropolitana de Tokyo, no desenvolvimento do empreendimento residencial Garden Hills Forest, no qual um acordo de adoção foi realizado para que a população assumisse a responsabilidade pela manutenção do POPS e o pudesse utilizá-lo para eventos públicos.

Conforme Na & Siu (2013), em 2008, a cafeteria locatária do espaço aberto da Times Square Hong Kong,

um dos POPS locais mais frequentados da cidade, em acordo com a legislação da cidade, passou a proibir o acesso para o público não cliente e operar com seguranças para remover os demais usuários. A atitude por parte dos gestores gerou reação da população, que protestou no local, ocupando sistematicamente a praça até que o caráter inicial do espaço foi recuperado.

Apropriação pública dos POPS em comparação aos espaços públicos tradicionais

A multiplicação de POPS pode ser entendida como uma tendência contemporânea e as evidências colocadas nos sugerem a necessidade de entender o grau de apropriação pública desejável para POPS em comparação com espaços públicos tradicional. O interesse da crítica em arquitetura e urbanismo acerca do tema, que não é recente, se fortaleceu pela ocorrência do movimento Occupy Wall Street, em Nova Iorque.

Para Dimmer (2013b, p. 11), o monitoramento da qualidade de concepção e gestão de uma grande quantidade de espaços públicos de propriedade privada é quase impossível para as autoridades municipais. A chave para a aplicação eficaz do princípio dos POPS seria uma sociedade civil ativa, interessada, experiente e estridente que, literalmente, se preocupasse com esses espaços. Neste sentido é que têm atuado diversas iniciativas (algumas delas acima apresentadas), para resgatar ou potencializar a apropriação pública dos POPS.

A apropriação pública dos POPS tende a ser definida não só pela disponibilidade dos seus proprietários em efetivar o que está legalmente estabelecido, mas também pela participação efetiva das comunidades de usuários e moradores vizinhos. A apropriação pública também deve ser reforçada, fiscalizada e incentivada pelos governos municipais que elegeram esta forma de produção de espaço, que nada mais é do que um investimento público indireto. A iniciativa de mapear e disponibilizar as informações aos residentes, seguida da revisão da legislação, da fiscalização do seu cumprimento e da sinalização dos espaços, tem sido o caminho adotado por cidades como Nova Iorque e São Francisco (BADGER, 2012; KAYDEN, 2015).

Em geral, a apropriação dos POPS pela população é ameaçada por um conjunto de ações adotadas, em todo ou em parte, pelos proprietários, com vistas a aumentar o controle e reduzir o risco de operação:

controle de uso; desvio do uso original; regras de conduta restritivas; filtros de acesso de usos e usuários; segurança ostensiva e eletrônica; ações policiais; medidas cautelares judiciais; e até mesmo instituição de toque de recolher. Conforme visto, no entanto, bons resultados provêm da participação efetiva dos usuários com a mediação da municipalidade e a anuência dos proprietários. A figura 11 apresenta um POPS fechado para uso público, em desconformidade com a legislação.



Figura 11
POPS na Avenida Lexington, 425.
Fonte: autor.

Vale ressaltar que, se invertermos o ponto de vista, as medidas tomadas pelos proprietários dos POPS são também aplicadas aos espaços públicos tradicionais em situações de conflito - ou não - (neste caso pelos governos que detêm sua propriedade e gestão). De fato, todo espaço público possui regras de utilização, explícitas ou implícitas, e a simples existência ou a

condição de serem propriedade pública não garantem uso amplo pela população ou condição democrática. Mais além: muitos espaços públicos tradicionais são apropriados por usuários específicos ou condicionados e policiados pelo Estado de tal forma que a apropriação pública acaba restrita.

O certo é que POPS podem ser considerados espaços complementares, componentes do sistema de espaços abertos de uma cidade, e não deveriam assumir protagonismo dentro do espectro dos espaços públicos urbanos e sim constituir uma parte desta nova gama de espaços públicos.

O lugar dos POPS na cidade contemporânea

A tendência de privatização dos espaços públicos, muito relacionada aos POPS, é um dos pontos mais atacados pela crítica em arquitetura e urbanismo. Contudo, uma visão contemporânea pode ser mais tolerante neste aspecto. Para Carmona (2010, p. 172), as tendências contemporâneas, no que se refere ao projeto e gestão, estão resultando em uma gama cada vez mais complexa de tipos de espaços públicos. Técnicas de 'placemaking' e 'placemarketing' têm criado lugares em regiões carentes de centralidade, "centros excêntricos", como define Castello (2013), diluindo os limites entre público e privado.

Visualizar os POPS como componentes viáveis das cidades contemporâneas passa por interpretá-los a partir de textos recentes, que buscam abarcar as novas manifestações da forma urbana, nas quais os espaços privados podem adquirir caráter público, oferecendo oportunidades de vivências sociais. Castello (2007) já demonstrou que lugares criados podem clonar as características tradicionais e prover espaço para vivências sociais plenas de urbanidade.

Neste sentido é importante lembrar que François Ascher apresenta como um novo princípio para o urbanismo "conceber espaços múltiplos de n dimensões sociais e funcionais, hiperespaços que articulem o real e o virtual, propícios tanto à intimidade quanto às mais variadas sociabilidades" (ASCHER, 2010, p. 90), pois os "estatutos jurídicos e práticos dos espaços são cada vez menos homogêneos e não abarcam mais a distinção entre acessos públicos e privados, acessos livres e reservados, interior e exterior, infraestrutura e superestrutura, serviços e equipamentos" (ASCHER, 2010, p. 89). Como desenvolve Cas-

tello (2013), Ascher se refere a uma nova maneira de perceber o que é público e o que é privado, conferida pelas “práticas sociais”, isto é: o caráter público de um lugar resulta de ali se ter conformado um determinado ambiente comportamental.

Para Carmona et al. (2012) não há um espaço público ideal, mas perspectivas variáveis que competem entre si e, assim sendo, precisamos sempre nos perguntar “para quem” um espaço pode ser mais, ou menos, público. Os autores acrescentam que, de um ponto de vista estrito, se as pessoas (usuários) pensam que um espaço é público, então ele é um espaço público.

No mesmo sentido, quando Koolhaas, em “Harvard Design Guide to Shopping”, vaticina a morte do espaço público, podemos interpretar como uma referência às formas tradicionais, que não mais comportam a variedade das vivências sociais urbanas contemporâneas. Estas passam a ser mediadas, em grande parte, pelo consumo: “a atividade de comprar é sem dúvida a última forma remanescente da atividade pública”; (...) “A voracidade com que a atividade de comprar persegue o público tem, na verdade, feito dela um ou o principal - se não o único - modo pelo qual nós experimentamos a cidade (CHUNG et al., 2001, contracapa).

Em busca de reconceituar a natureza do espaço público, frente ao contexto contemporâneo, Carmona (2014), em seu “Re-theorising the contemporary public space: a new narrative and a new normative”, propõe um conjunto de princípios normativos “mais pragmático e positivo, menos dogmático e polêmico”. As qualidades elencadas pelo autor para os bons espaços públicos não são baseadas no clássico tripé propriedade-acesso-uso e possibilitam enquadrar os POPS em uma visão mais ampla. Assim, os bons espaços públicos devem ser: evolutivos (por vezes negligenciados); balanceados (positivamente invadidos); diversificados (não intencionalmente exclusivos); delimitados (não segregados); sociais (por vezes insulares); livres (públicos ou privados); atraentes (envolvendo consumo); significativos (frequentemente inventados); confortáveis (confrontando os espaços do medo); e robustos (resistentes à homogeneização).

Visto desta forma, talvez o lugar dos POPS na cidade reestruturada pela dispersão, e ao mesmo tempo, recentralizada em concentrações de usos mediados pelo consumo, onde as práticas sociais podem reconfigurar as interfaces entre público e privado, seja tal que possa oferecer guarida a experiências existenciais e suporte a atividades cotidianas, como parte de um

sistema de espaços públicos heterogêneo compatível com as atuais demandas urbanas.

Referências

- ASCHER, F. Os novos princípios do urbanismo. São Paulo: Romano Guerra, 2010.
- BADGER, E. How to Make Privately Owned Public Spaces Truly Open to the Public. Disponível em: <<http://www.citylab.com/politics/2012/12/howmakeprivatelyownedpublic-spacestrulyopenpublic/>>. Acesso em: 7 out. 2015.
- CARMONA, M. Contemporary Public Space: Part Two, Classification. *Journal of Urban Design*, v. 15, n. 2, p. 157–173, 2010.
- CARMONA, M. et al. *Public Places - Urban Spaces*. [s.l.] Taylor & Francis, 2012.
- CARMONA, M. Re-theorising contemporary public space: a new narrative and a new normative. *Journal of Urbanism: International Research on Placemaking and Urban Sustainability*, n. May, p. 1–33, 2014.
- CASTELLO, L. A percepção de lugar: repensando o conceito de lugar em arquitetura-urbanismo. Porto Alegre: PROPARG-UFRGS, 2007.
- CASTELLO, L. A cidade dos centros excêntricos. *Ciudades: Universidad de Valladolid*, v. 16, n. 1, p. 21–45, 2013.
- CENTER OF SUSTAINABLE URBAN REGENERATION. Privately Owned Public Space - The International Perspective. *Sustainable Urban Regeneration*, p. 90, 2013.
- CHABAN, M. A. V. Unwelcome Mat Is Out at Some of New York 's Privately Owned Public Spaces. *The New York Times*, p. A23, 8 set. 2015.
- CHUNG, C. J. et al. *Harvard Design School Guide to Shopping*. [s.l.] Harvard design School, 2001.
- DIMMER, C. Changing Understanding of New York City's Privately Owned Public Spaces. *Sustainable Urban Regeneration*, v. 25, n. Privately Owned Public Spaces-The International Experience, p. 8–11, 2013a.
- DIMMER, C. Standardised Diversity: Privately Produced Public Space in Japan. *Sustainable Urban Regeneration*, v. 25, n. Privately Owned Public Spaces-The International Experience, p. 36–41, 2013b.
- DIMMER, C. Tokyo's Uncontested Corporate Commons. *Sustainable Urban Regeneration*, v. 25, n. Privately Owned Public Spaces-The International Experience, p. 42–47, 2013c.
- FUHRMANN, E. S. Possibilities of Planning Publicly Usable Space through Incentive Zoning - The Example of Santiago de Chile. *Sustainable Urban Regeneration*, v. 25, n. Privately Owned Public Spaces-The International Experience, p. 12–15, 2013.
- KAYDEN, J. S. Occupy Wall Street and Privately Owned Spaces. Disponível em: <<https://youtu.be/9oyhn6audN8>>. Acesso em: 15 nov. 2015.
- KAYDEN, J. S. Boston POPS - The city should compile a directory of public spaces. *Architecture Boston*, p. 44–47, 2015.

KAYDEN, J. S.; THE NEW YORK CITY DEPARTMENT OF CITY PLANNING; THE MUNICIPAL ART SOCIETY OF NEWYORK. *Privately Owned Public Space: The New York City Experience*. New York: Wiley, 2000.

KUROSE, T. Creation of POPS and Cooperative Planning Culture in Osaka. *Sustainable Urban Regeneration*, v. 25, n. Privately Owned Public Spaces: The International Experience, p. 52–55, 2013.

MANISCALCO, A. *Public Spaces, Marketplaces, and the Constitution: Shopping Malls and the First Amendment*. Kindle Edi ed. New York: State University of New York Press, 2015. NA, X.; SIU, K. W. M. Vanishing Everyday Space: Outdoor POPS in Hong Kong. *Sustainable Urban Regeneration*, v. 25, n. Privately Owned Public Spaces-The International Experience, p. 22–25, 2013.

NÉMETH, J.; SCHMIDT, S. The privatization of public space: Modeling and measuring publicness. *Environment and Planning B: Planning and Design*, v. 38, n. 1, p. 5–23, 2011.

OLDENBURG, R. *The great good place: Cafes, coffee shops, bookstores, bars, hair salons, and other hangouts at the heart of a community*. Segunda Ed ed. Cambridge: Da Capo Press, 1999.

PREFEITURA DE SÃO PAULO. *Fruição Pública*. Disponível em: <<http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/novo-pde-fruicao-publica/>>. Acesso em: 14 maio. 2016.

QUEIROGA, E. F.; MEYER, J. F. P.; MACEDO, S. S. *Espaços livres de fruição pública: novos instrumentos municipais*. XVI ENANPUR - Espaço, planejamento & insurgências. Anais... Belo Horizonte: ANPUR, 2015 Disponível em: <http://xvianapur.com.br/anais/?wpfb_dl=302>

SPUR - SAN FRANCISCO PLANNING + URBAN RESEARCH ASSOCIATION. *Secrets of San Francisco. Where to find our city's POPOS — privately owned public open spaces*. Disponível em: <<http://www.spur.org/publications/spur-report/2009-01-01/secrets-san-francisco>>. Acesso em: 16 abr. 2016.

THE NEW YORK CITY DEPARTMENT OF CITY PLANNING. *Privately Owned Public Space - New York City Department of City Planning*. Disponível em: <<http://www.nyc.gov/html/dcp/html/priv/mndist1.shtml>>. Acesso em: 26 ago. 2015.

VARGAS, H. C. *Comércio, espaço público e cidadania*. I Encontro da Associação Nacional de pós graduação e pesquisa em Ambiente e Sociedade. Anais...Indaiatuba: ANPAS, 2002

WOODWARD, D. *Rules of conduct*. Disponível em: <<http://urbanomnibus.net/2012/05/rules-of-conduct/>>. Acesso em: 10 nov. 2015.