

DEPOIMENTO

## Alejandra Devecchi

### Áreas Prestadoras de Serviços Ambientais num Cenário de Mudanças Climáticas



Alejandra Devecchi é arquiteta urbanista formada pela Universidade de São Paulo em 1987. Nos últimos vinte anos concentrou sua experiência profissional na área de urbanismo e planejamento ambiental e urbano. Em maio de 2010, obteve o título de Doutor pela Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo. A tese "Reformar não é construir. A reabilitação de edifícios verticais: novas formas de morar em São Paulo no século XXI" aponta tecnologias de reforma de edifícios verticais. Obteve o título de Mestre pela Universidade de Londres em 1994. Ela também fez cursos de especialização em Estudos Ambientais na Espanha e Holanda, sendo *fellow* do Programa de Lideranças Ambientais LEAD. Entre 2007 a 2010 atuou como Coordenadora de Planejamento Ambiental e Ações Descentralizadas na Secretaria do Verde e Meio Ambiente, sendo assessora direta do secretário municipal Eduardo Jorge. Atualmente trabalha no "Projeto Nova Luz", na empresa americana AECOM. Seu tema central de pesquisa é sobre a compactação da cidade como estratégia para a consolidação de uma política urbana ambientalmente sustentável.

O novo cenário de Mudanças Climáticas pede reflexão. Uma análise rápida das suas conseqüências aponta para além do aquecimento, uma mudança nos ciclo das chuvas provocando aumento de enchentes entre outras coisas. Precisamos mudar e mudar rapidamente, passando a olhar as áreas prestadoras de serviços ambientais como recursos essenciais para nosso futuro desenvolvimento. Nesse contexto, as áreas rurais desempenham um papel estratégico na equação da drenagem urbana, amenização de temperatura e fixação de carbono.

Na tradição do planejamento urbano, as áreas rurais sempre foram tratadas como vetores de expansão urbana ou simplesmente como locais destinados para a produção agropecuária. Numa breve análise sobre o Município de São Paulo, podemos verificar que hoje sobre estas áreas há um escasso controle sobre o uso

e ocupação do solo, tendo se transformado em territórios onde prevalecem invasões, desmatamentos e todo tipo de irregularidades. Por outro lado, constituem uma oportunidade por concentrar grande profusão de recursos naturais, capazes de prestar serviços ambientais de escala metropolitana. Provisão de água limpa, regulação da temperatura, fixação de carbono, despoluição do ar são alguns dos inúmeros serviços que estas áreas são capazes de oferecer. O novo cenário de Mudanças Climáticas exige uma nova visão para este território, com uma compreensão clara da relação de serviços ambientais existentes. A política ambiental tem hoje como obrigação legislar sobre esta questão, criando instrumentos que facilitem mitigações e compensações com fácil implementação.

Neste sentido, a criação de um estoque de terras públicas prestadoras de serviços ambientais parece uma idéia sensata. Hoje, estas áreas constituem oportunidades imobiliárias pelo seu baixo valor de mercado, por serem áreas ainda rurais com um amplo espectro de restrições para o seu uso, sendo adequada a sua desapropriação. Este argumento ainda ganha maior destaque diante da grande quantidade de empreendimentos a serem licenciados na RMSP com exigências de compensação e mitigação. Este estoque de terras públicas funcionaria como uma plataforma territorial a ser gerenciada pela SVMA, onde seriam alocadas todas as compensações e mitigações a serem equacionadas na RMSP. Para o seu adequado funcionamento, a Política Municipal de Serviços Ambientais definiria as prioridades para a recepção dos investimentos, assim como definindo seu valor. Poderiam também ser lançados certificados de serviços ambientais equivalentes ao território desapropriado. Estes certificados seriam negociados nas transações de compensação e mitigação, permitindo uma vinculação direta entre o desenvolvimento imobiliário e a preservação dos recursos naturais.

O Município de São Paulo, com área de aproximadamente 1600km<sup>2</sup>, apresenta hoje 50%, cerca de 800 km<sup>2</sup>, de área rural. Destes, significativa porção ainda apresentam recobrimento vegetal, com os remanescentes de mata atlântica. Essas áreas rurais apresentam uma estrutura fundiária muito particular, com incidência significativa de propriedades com grandes dimensões territoriais, variando de 100.000,00 m<sup>2</sup> a 600.000,00 m<sup>2</sup>, áreas estas que perderam importância econômica no decorrer dos anos. Entrevistas com alguns donos apontaram que estas áreas foram recebidas por herança, mantidas como poupança ou como ônus. Estas glebas foram mantidas na esperança de serem parceladas para incorporação no mercado imobiliário. Atualmente, a aplicação rigorosa da legislação ambiental, e a sua consagração pelo Plano Diretor Estratégico, transformou essa idéia, num fato impossível. Assim cabe ao poder público decidir sobre o uso de um território tão importante para a equação urbano-ambiental da metrópole paulista, pois muitas dessas áreas sofrem grande pressão por ocupações irregulares, sendo de interesse público a sua manutenção como espaço de proteção ambiental. Nesse sentido, a SVMA, através da DEPLAN passa a criar um estoque de áreas prestadoras de serviços ambientais, calcada nas diretrizes e priorizando as áreas dos territórios das Macrozonas de Proteção Ambiental do PDE.