

# **IV enanparq**

Encontro da Associação Nacional de Pesquisa e Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo  
Porto Alegre, 25 a 29 de Julho de 2016.

## **O LUGAR DO ESPAÇO PÚBLICO DE PROPRIEDADE PRIVADA NA CIDADE CONTEMPORÂNEA**

SESSÃO TEMÁTICA: A RONDA DOS LUGARES

**Fábio Bortoli**  
UniRitter Laureate International Universities  
[fabio\\_bortoli@uniritter.edu.br](mailto:fabio_bortoli@uniritter.edu.br)

# O LUGAR DO ESPAÇO PÚBLICO DE PROPRIEDADE PRIVADA NA CIDADE CONTEMPORÂNEA

## 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.

# THE PLACE OF PRIVATELY OWNED PUBLIC SPACE IN THE CONTEMPORARY CITY

## ABSTRACT

This article discusses a specific type of public space: the "Privately Owned Public Space" or POPS, originated from the New York Zoning Resolution Review of 1961, which granted Floor Area Ratio in exchange of spaces for public use. Currently, POPS can be found in cities like San Francisco, Boston, Detroit, Santiago, Hong Kong and Tokyo. In Brazil, from 2013, the city of São Paulo adopted in its zoning resolution the term "Public Fruition" to private spaces designated for public use.

The discussion of POPS is justified by the changes that cities have experienced in recent decades, blurring the line between public and private, with the production of the city through large urban projects and the techniques of 'placemaking' and 'placemarketing' which have created places in regions without centrality, "eccentric centers", as defined Castello (2013).

This paper presents the disciplinary context of the discussion of Privately Owned Public Spaces and discusses typological experiences. Conflicts in the urban order and the potential for publicness in this kind of space are addressed next. The paper shows the need for a plural understanding of a public space system in response to growing demand for urban places. The cities reality points to the use of every opportunity for creating qualified public spaces and perhaps in respect to this scenario, authors such as Ascher (2010), Carmona (2014) and Chung et al. (2001) define new parameters for addressing the public space.

**Keywords:** Public space; Private space; Privately Owned Public Space

# 1. 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 urbana<sup>1</sup>. A partir do século XIX, estes espaços se desenvolvem nas galerias comerciais surgidas em Paris, mas desde então ocorrem com grande variedade tipológica – bares e cafés, shopping centers, parques temáticos, campus universitário, museus ou praças corporativas - e assumem tal importância no contexto das cidades, que passa a rivalizar com os espaços públicos tradicionais.

No século XX, o edifício moderno em altura apontou soluções que, potencializadas pelo uso de pilotis, liberaram parte do térreo para usos públicos. Destas novas possibilidades surgiu o objeto específico deste trabalho: o “Espaço Público de Propriedade Privada” (tradução de “Privately Owned Public Space” ou “POPS”<sup>2</sup>). Definido por regra urbanística específica e também conhecido como “espaço bônus” por se viabilizar por incentivos construtivos, o POPS é público por força da lei que o criou. Mecanismo legal até certo ponto recente no contexto da arquitetura e do urbanismo, facilmente capturável pelos produtores imobiliários, POPS ainda são vistos como frágeis provedores de apropriação pública devido à propriedade privada. 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.

Carmona et al. (2012) 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 em território “neutro”; (2) acesso - se o público tem acesso ao espaço, - o que coloca a questão em relação à cobrança 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. Entretanto, para estes autores, do ponto de vista a partir do qual a realidade é construída, não há um espaço público ideal, e sim perspectivas variáveis que competem entre si em termos do que as coisas são e o que elas significam: se as pessoas pensam que um espaço é público, então ele é um espaço público. Assim sendo, precisamos sempre nos perguntar “para quem” um espaço pode ser mais, ou menos, público.

Cientista político, Maniscalco, avalia a essencialidade da manifestação democrática nos espaços públicos e sugere uma abordagem menos baseada em aspectos físicos e de

---

<sup>1</sup> Muitos autores utilizam nomenclaturas diferentes para descrever o fenômeno que aqui se pretende abordar: 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”.

<sup>2</sup> Aqui o acrônimo “POPS”, do termo norte americano “Privately Owned Public Space”, será utilizado como designação do objeto de estudo: espaços criados e mantidos por entidades privadas, a partir de legislação e padrões específicos, que garantam sua condição pública de acesso e uso, e que, para tanto, tenham seus promotores recebido alguma compensação do poder público.

propriedade, no qual a apropriação pública poderia ser melhor indicada pela avaliação dos seguintes aspectos: (i) abertura e acessibilidade aos usuários; (ii) suporte para atividades comunitárias; (iii) visibilidade e transparência; (iv) diversidade, tolerância e acomodação; e (v) autenticidade e surpresa (MANISCALCO, 2015).

## **2. ESPAÇO PRIVADO LEGALMENTE PÚBLICO: O “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 melhor se construída de muitos pequenos 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 simples: o custo de implantação e manutenção do POPS deve ser menor ou igual à renda da bonificação obtida.

### **2.1 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 zoneamento 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 nos dois ícones modernos

construídos em Nova Iorque naquele período: Lever House (1952) e Seagram Building (1958) (Figuras 1 e 2). Além de explorações modernas do tipo edifício em altura, como sedes institucionais sem as demandas imobiliárias de um empreendimento comercial convencional, ambos exploraram 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 tornavam “praticamente irresistíveis” para construtores, contribuindo 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 a primeira versão de 1961. 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 3). Sendo espaço privado, o proprietário é responsável pela manutenção e segurança e pode determinar regras de uso, que devem estar fixadas em local visível a todos (Figura 4).



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

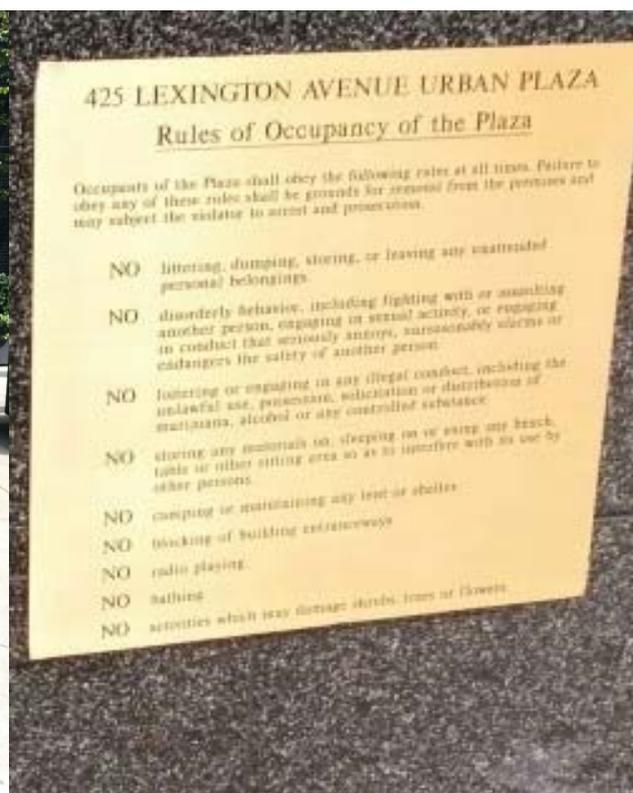


Figura 4 - Regras de conduta definidas pelo proprietário para um POPS. Fonte: Autor.

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. Aproximadamente 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 reforma e 41% são de “utilidade marginal”<sup>3</sup> (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 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

<sup>3</sup> Usos que se aproximam de: carga e descarga, circulação de serviço ou depósito.

públicos urbanos. O mapa a seguir (Figura 5), atualizado em 2015, apresenta a localização dos POPS de Nova Iorque, enquanto as figuras 6 a 9 exemplificam quatro diferentes tipos de POPS existentes na cidade.

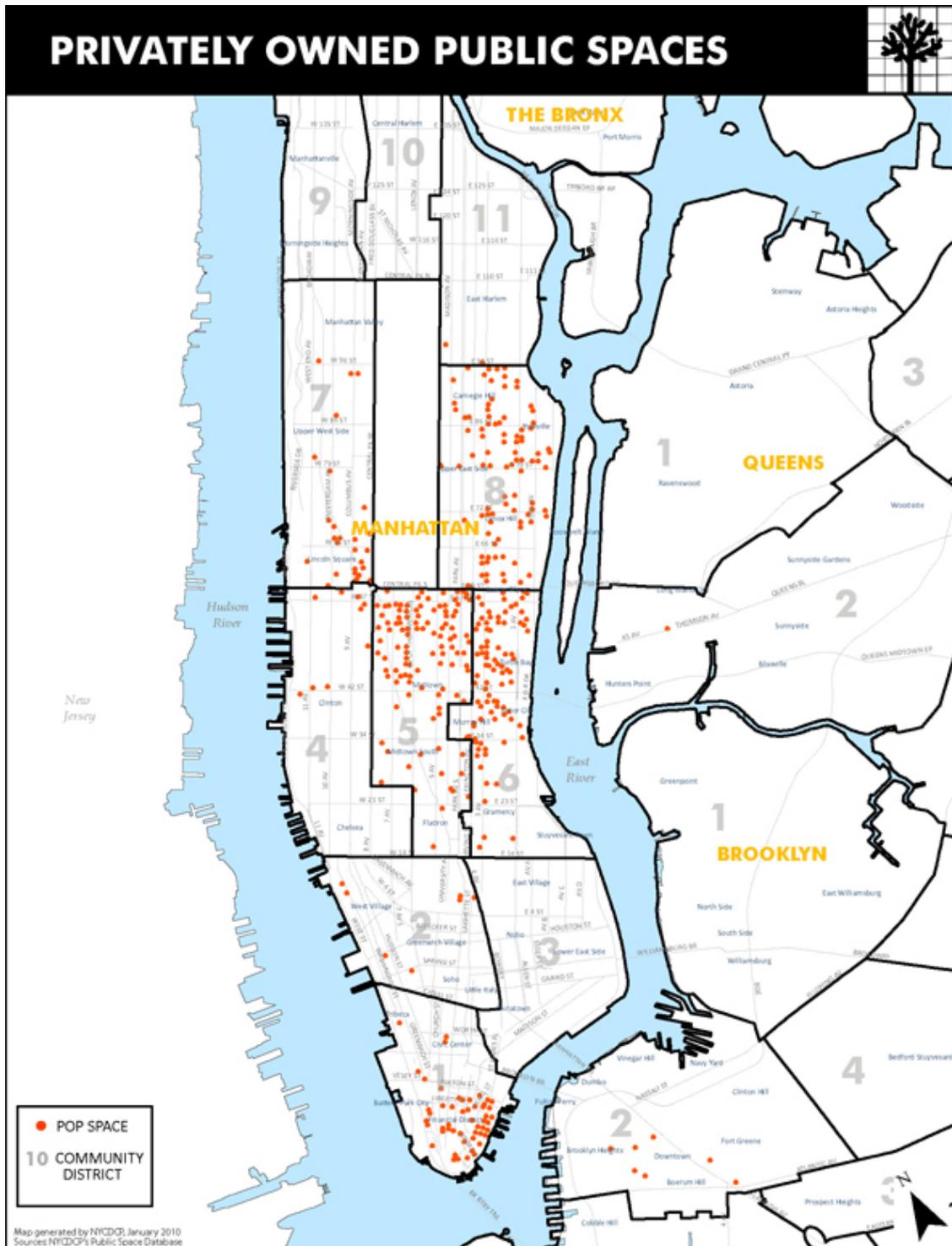


Figura 5 - Mapa dos POPS de Nova Iorque. Fonte: The New York City Department of City Planning (2015).



Figura 6 - Espaço coberto de pedestres, no número 560 da Avenida Lexington. Fonte: Autor.



Figura 7 - Praça através da quadra localizada na Sexta Avenida, entre as ruas 45 e 46. Fonte: Autor



Figura 8 - Galeria através de quadra, no número 1325 da Sexta Avenida. Fonte: Autor.



Figura 9 - Praça: Zuccotti Park, na Broadway, originalmente denominado Liberty Plaza. Fonte: Autor.

## 2.2 POPS – A EXPERIÊNCIA INTERNACIONAL

Com objetivos e resultados diferentes, instrumentos legais que possibilitam a produção de espaços públicos de propriedade privada 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 Espaços Públicos de Propriedade Privada. Contudo, antes mesmo de uma 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 agregam, mas estes utilizando padrões de troca de área livre por área de construção, projetos especiais ou edifícios de interesse histórico cultural (Figura 10).

Em Tóquio, conforme Dimmer (2013d), somente através do mecanismo legal mais difundido, foram produzidos, até 2011, POPS em 697 empreendimentos comerciais, residenciais ou comunitários, totalizando 1,9 milhões de metros quadrados: 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 (Figura 11).



Figura 10 - POPS ladeando o marco histórico Teki-Juku no centro de Osaka. Fonte: Kurose (2013).

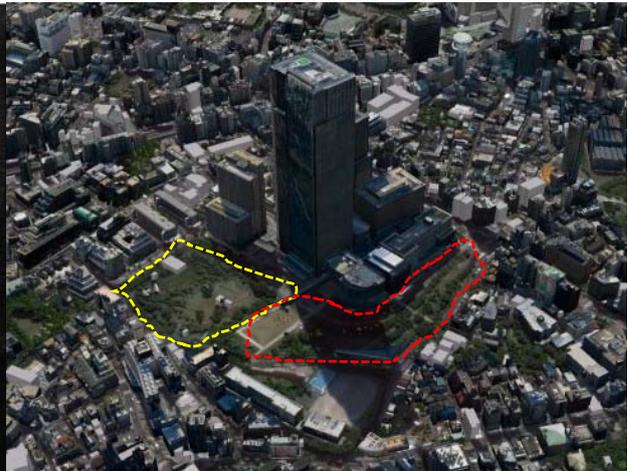


Figura 11 – Hinokicho Park, de propriedade pública, à esquerda na figura e o Tokyo Midtown, POPS, à direita na figura. Fonte: (Modificado de Google Maps, [s.d.]).

Hong Kong é outra cidade asiática que se utiliza de POPS. NA & SIU( 2013) registram que a legislação de Hong Kong 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 conjuntos comerciais, como a base comercial do edifício K11, que possui seu corredor principal aberto e público (Figuras 12 e 13).



Figura 12 – Sinalização do espaço público no shopping center K11. Fonte: NA & SIU( 2013).



Figura 13 – Fotografia interior do shopping center K11. Fonte: Nicola e Pina (2015).

Em São Francisco, os espaços públicos de propriedade privada são chamados de “privately-owned public open spaces<sup>4</sup>” ou “POPOS”. A legislação 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 San Francisco Planning + Urban Research Association (SPUR) reporta a existência de 68 POPOS no centro da cidade, classificados em parques, praças, terraços e fragmentos de quadra (Figura 14).



Figura 14 – Mapa dos POPOS do centro de São Francisco - CA. Fonte: SPUR (2016).

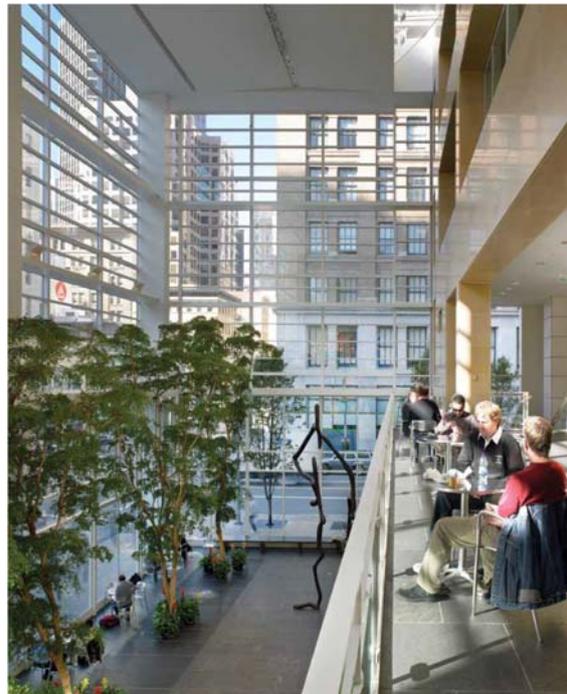


Figura 15 – Espaço coberto que constitui um POPOS na Second Street, 101, centro de São Francisco – CA. Fonte: SPUR (2016).

<sup>4</sup> Uma tradução possível para o termo seria “espaços de propriedade privada abertos ao público”.

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 (Figuras 16 e 17).



Figura 16 - Paseo Las Palmas, Santiago – Chile, POPS inaugurado em 1980. Fonte: Carrasco (2010).



Figura 17 - Típico POPS construído após a década de 1980 em Santiago – Chile. Fonte: Fuhrmann (2013).

No Brasil, é a cidade de São Paulo (SP) a primeira a contar com legislação que instrui a implantação de POPS. O mecanismo consta do Plano Diretor Estratégico do - PDE (Lei Municipal 16.050/2014) - e recebe o nome de “Fruição Pública”: “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, apesar de não explicitada nestes termos, 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.]). Ainda não há exemplos da aplicação desta norma. A Figura 18 apresenta o esquema teórico de uma área de “Fruição Pública”, conforme o PDE: os espaços marcados em vermelho seriam de propriedade privada, mas abertos ao público em forma de galeria comercial, galeria de serviços ou praça.

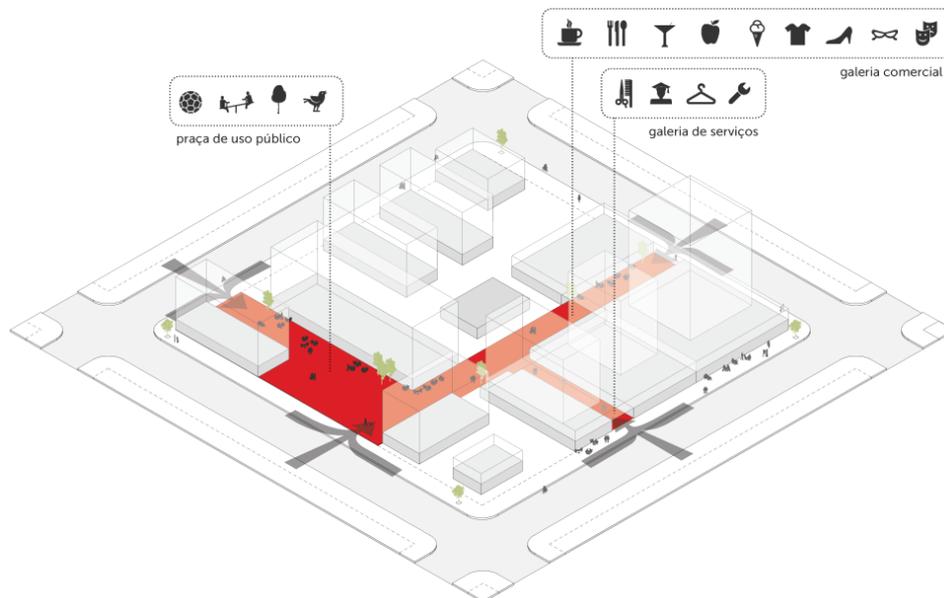


Figura 18 – Área de Fruição Pública definida pelo PDE de São Paulo. Fonte: Prefeitura de São Paulo ([S.D.]).

### 3. 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, o simples oferecimento do espaço físico não é garantia de sucesso, já que a apropriação pública dos POPS pela população 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 e estimular sua apropriação por grupos específicos.

A experiência ocidental estimula a construção de POPS em áreas centrais, o que, em geral, determina seu uso cotidiano relacionado a atividades de curta duração: espera, descanso e reparo 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 demonstram um panorama mais

heterogêneo, no qual o envolvimento de comunidades de moradores locais e estudantes pode sugerir interessantes níveis de apropriação pública.

Nas figuras a seguir, podem-se notar os usuários de dois POPS de Nova Iorque: o Zuccotti Park ocupado pela comunidade de indianos residentes que estão em encontro de almoço dominical (Figura 19) e a praça na Sexta Avenida, já mostrada na Figura 7, ocupada por trabalhadores do centro de Manhattan, que almoçam, conversam ou simplesmente passam seu tempo (Figura 20).



Figura 19 – Zuccotti Park ocupado em uma tarde de domingo. Fonte: Elisabeth Reis Schreiner.



Figura 20 - Praça através da quadra. Fonte: Autor.

### 3.1. PONTENCIAL E CONFLITOS DE APROPRIAÇÃO

Muitos autores relatam que, 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 em geral satisfaçam as demandas, introdução de mobiliário ou elementos restritivos, segurança ostensiva ou sistemas de monitoramento e até mesmo o controle do acesso são problemas recorrentes.

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 pode 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 é objetivo muito citado e socialmente aceitável que, se priorizado em relação à inclusão ou à apropriação pública, é potencialmente problemático, já que, frequentemente, tentativas de atrair uma população mais “apropriada” dependem da exclusão dos considerados indesejáveis.

Mesmo assim, alguns relatos revelam o potencial de apropriação pública gerado pela atuação de comunidades e grupos organizados ao utilizar os POPS de forma não convencional e desafiar regras estabelecidas, muitas vezes em oposição à legislação.

Jornalista e usuário dos POPS de Nova Iorque, Chaban (2015) relata que restrições de acesso aos POPS tomaram força após os eventos terroristas de 2001. O autor cita o átrio do Edifício Trump Tower (Figura 21), um espaço coberto, construído com a bonificação de 20 pavimentos ao edifício, que serviria a qualquer cidadão como conexão entre duas ruas através da quadra, mas que tinha sido apropriado por loja de souvenirs de seu proprietário.



Figura 21 - Átrio do Trump Tower: POPS enfrenta restrições ao acesso público, em desacordo com a legislação. Fonte: Chaban (2015).

Dadas as condições de constrangimento à apropriação pública, é curioso, num primeiro momento, que o Movimento Occupy Wall Street, iniciado em 2011, tenha ocorrido justamente num POPS: o Zuccotti Park (Figura 22). Na prática, conforme profere Kayden (2011), devido às restrições severas que a prefeitura da cidade de Nova Iorque impõe no 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 (Figura 23), praça pública situada nas proximidades: para não ser removida pela polícia, qualquer manifestação pública no City Hall Park necessitaria de uma autorização oficial prévia e não poderia ter o caráter permanente intencionado pelo movimento.



Figura 22 – Occupy Wall Street toma o Zuccotti Park.  
Fonte: Kasperkevic (2015)



Figura 23 - Restrições ao uso do City Hall Park, entre elas: “realização de reuniões públicas somente sob autorização oficial”.  
Fonte: Kayden (2011).

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 o movimento Occupy Wall Street, as regras de conduta do Zuccotti Park foram alteradas para facilitar a desocupação forçada e repelir outros eventos semelhantes (Figura 24), movimento que foi seguido pelos proprietários de outros POPS.



Figura 24 - Regras de conduta do Zuccotti Park: à esquerda as regras anteriores ao Occupy Wall Street; à direita as regras impostas durante o Occupy Wall Street. Fonte: Woodward (2012).

Outro evento que lança luz na discussão da apropriação pública de POPS ocorreu em 15 de outubro de 2011: o “Arcade Parade” (Figuras 25 a 27), organizado por associações civis, entre elas a “Friends of Privetely Owned Public Spaces”, percorreu uma sequência de POPS entre as ruas 51 e 57 e Sexta e Sétima Avenidas de Nova Iorque. Através de apresentações artísticas e da caminhada de usuários e moradores, o evento objetivou levar animação aos espaços e aumentar a sua visibilidade e acessibilidade. 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.



Figura 25 – Cartaz promocional do “Arcade Parade”. Fonte: COREIL-ALLEN (2011).



Figura 26 - Arcade Parade: Metropolitan Plaza POPS. Fonte: Jill Burgess in GRIDER (2011)



Figura 27 – A banda Hungry March: Flatotel Galleria POPS. Fonte: COREIL-ALLEN (2011).

Dimmer (2013b) apresenta POPS já consolidados em cidades japonesas que demonstram possibilidades de projeto 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 se tornou também espaço para atividades escolares (Figura 28). 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 comunidade assumisse a responsabilidade pela manutenção do POPS e o pudesse utilizá-lo para eventos públicos.



Figura 28 – Estudantes realizam atividade de educação ambiental no You You Park. Fonte: Dimmer (2013c).

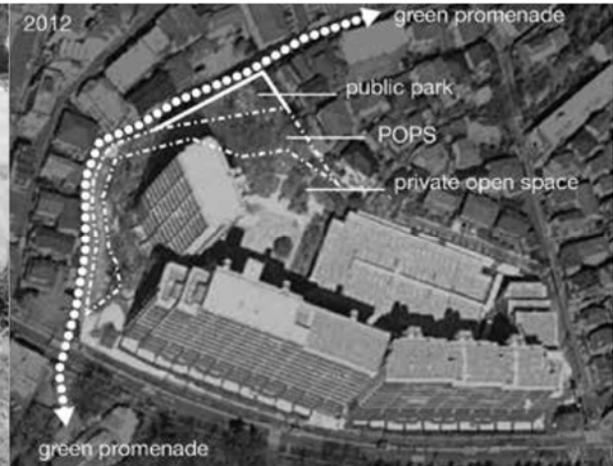


Figura 29- empreendimento Garden Hills Forest: espaços públicos construídos a partir do envolvimento da comunidade local no processo de projeto. Fonte: Dimmer (2013c).

Em Hong Kong, um dos POPS mais frequentados é a área aberta da Times Square (NA; SIU, 2013). Em 2008, a cafeteria que alugava o espaço aberto do empreendimento, em acordo com a legislação da cidade, passou a proibir o acesso para o público não cliente, passando a operar com segurança para remover os demais usuários. A atitude por parte dos proprietários gerou reação da população, que protestou no local e passou a ocupar sistematicamente a praça, resgatando seu objetivo inicial (Figuras 30 e 31).

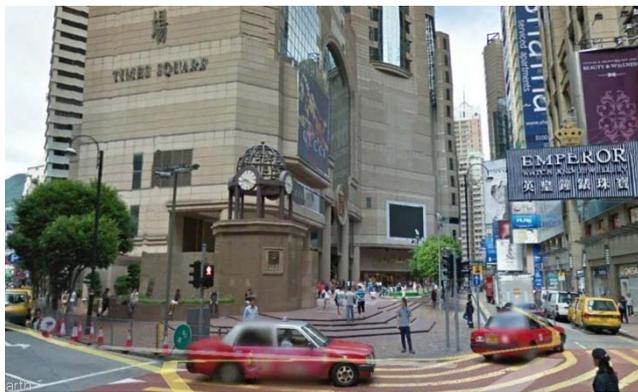


Figura 30 – POPS no Times Square de Hong Kong. Fonte: (Google Maps, [s.d.]).



Figura 31 – Protesto contra a restrição de uso do POPS do empreendimento Times Square de Hong Kong. Fonte: (NA; SIU, 2013).

### 3.2. APROPRIAÇÃO PÚBLICA DOS POPS EM COMPARAÇÃO AOS ESPAÇOS PÚBLICOS TRADICIONAIS

Para Dimmer (2013b, p. 11), o monitoramento da qualidade de concepção e gestão de grande quantidade de espaços públicos de propriedade privada é quase impossível para as autoridades municipais e 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 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 da 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 (figuras 32 e 33), tem sido o caminho adotado por cidades como Nova Iorque e São Francisco (BADGER, 2012; KAYDEN, 2015).



Figura 32 – Nova sinalização dos POPS de São Francisco, adaptada a partir de 2012, como parte das iniciativas de retomada da apropriação pública. Fonte: Badger (2012).



Figura 33 – Sinalização dos POPS de Nova Iorque, adotada na década de 2000 para melhor sinalização dos espaços. Fonte: The New York City Department of City Planning (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; regras de conduta; filtros de acesso; 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.

Ao mesmo tempo, se invertermos o ponto de vista, temos que levar em consideração que aquele conjunto das medidas tomadas pelos proprietários dos POPS é o mesmo conjunto que vemos aplicado aos espaços públicos tradicionais em situações de conflito (neste caso por governos que detém sua propriedade e gestão). De fato, podemos entender que todo espaço público possui regras de utilização, explícitas ou não, e que a simples existência de espaços públicos ou o fato dos espaços serem de propriedade pública não garante seu uso amplo pela população ou sua condição democrática. Mais além: muitos espaços públicos tradicionais são condicionados e policiados de tal forma que a apropriação pública acaba restrita.

A tendência de privatização dos espaços públicos, muito relacionada aos POPS, é contraposta por Carmona (2010, p. 172), para quem os processos de 'privatização dos espaços públicos' são supervalorizados pela crítica e 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. 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.

#### **4. O LUGAR DOS POPS NA CIDADE CONTEMPORÂNEA**

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 Castello (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.

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: “Shopping é sem dúvida a última forma remanescente da atividade pública”; (...) “A voracidade com que o shopping persegue o público tem, na verdade, feito dele 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”. Para o autor, bons espaços públicos são: 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 reconfigurada 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.

## BIBLIOGRAFIA

- 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/howmakeprivatelyownedpublicspacestrulyopenpublic/>>. 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.
- CARRASCO, I. **las palmas santiago**Santiago, 2010. Disponível em: <<http://www.panoramio.com/photo/66790270>>
- 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.
- 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.
- COREIL-ALLEN, G. **The Arcade Parade - October 15**. Disponível em: <<http://bakerartist.org/nominations/view/Graham/136001/>>. Acesso em: 14 abr. 2016.
- 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 Saniago de Chile. **Sustainable Urban Regeneration**, v. 25, n. Privately Owned Public Spaces - The International Experience, p. 12–15, 2013.
- GOOGLE MAPS. **Mapa**, [s.d.]. Disponível em: <[maps.google.com](http://maps.google.com)>
- GRIDER, D. **Arcade Parade: The dedication of Holly Whyte Way**. Disponível em: <<http://www.davidgrider.com/blog/blog.htm>>. Acesso em: 14 abr. 2016.
- KASPERKEVIC, J. Occupy Wall Street: four years later. **The Guardian**, 16 set. 2015.
- 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, 2015Disponível em: <[http://xvienanpur.com.br/anais/?wpfb\\_dl=302](http://xvienanpur.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.

SPUR - SAN FRANCISCO PLANNING + URBAN RESEARCH ASSOCIATION. **A guide to San Francisco's privately-owned public open spaces - Secrets of San Francisco**San FranciscoSPUR - San Francisco Planning + Urban Research Association, , 2016. Disponível em: <<http://www.spur.org/sites/default/files/migrated/anchors/popos-guide.pdf>>

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.