20 - Operaçãoes Urbanas Consorciadas: Instrumento para uma Cidade Sustentável o Caso da Operação Urbana Eixo Tamanduatehy em Santo André *

VAISMAN , Nina (1); GATTI , Simone (2)

(1) Arquiteta e urbanista graduada pela Escola Nacional do Rio de Janeiro. Possui Pós Graduação na FAU-USP e no INSTITUT D' AMÉNAGEMENT ER D' URBANISME de Paris. É diretora e fundadora do escritório ARQUITETUR, dirigindo Planos Diretores, Operações Urbanas e projetos diversos em arquitetura e urbanismo, entre os quais a Operação Urbana Eixo Tamanduatehy. nina.av@terra.com.br

(2) Arquiteta e Urbanista graduada pela Universidade Estadual de Londrina. Possui Pós Graduação em Projetos Urbanos pela Universidade Presbiteriana Mackenzie e é aluna especial do Mestrado da FAU-USP. Foi coordenadora executiva da Operação Urbana Eixo Tamanduatehy e faz parte da equipe técnica do escritório ARQUITETUR. sifgatti@gmail.com

Resumo

O presente estudo apresenta uma abordagem metodológica para projetos sustentáveis em áreas de intervenção urbana, tendo como base o projeto desenvolvido para a Operação Urbana Eixo Tamanduatehy, no município de Santo André, em 2007, ainda em estudo pela Prefeitura Municipal. Pretende-se evidenciar as potencialidades do instrumento Operação Urbana Consorciada, regulamentado pelo Estatuto da Cidade, no desenvolvimento de espaços urbanos sustentáveis dos pontos de vista ambiental, econômico e social. Abre-se caminho para uma reflexão do instrumento como mecanismo de transformação do território e para uma visualização do processo projetual que busca a sustentabilidade como base para o desenho urbano. O diagnóstico e análise da estrutura ambiental, do uso do solo, infra-estrutura existente, condições sócio-econômica, leis e projetos incidentes no território, transporte e trânsito e estrutura fundiária, evidenciam o desgaste ambiental provocado pela atividade industrial e pela ocupação incessante do solo. Para tal situação são apresentadas propostas pautadas na resolução dos problemas identificados, a fim de se corrigir ocupações inadequadas do território considerando as necessidades de parcelamento do solo, e na identificação de potencialidades existentes que possam contribuir para o desenvolvimento sustentável das áreas de projeto e do espaço urbano circundante. Levanta-se, sobretudo, a necessidade da articulação de compromissos entre esfera pública e privada, onde o poder público, como proponente desta ação, possui um papel de articulação e gestão a fim de concretizar as implantações previstas e exercer a captação de recursos e investimentos para a materialização do cenário proposto.

Palavras-chave: Projeto Sustentável; Intervenção Urbana; Operação Urbana Eixo Tanduatehy; Projeto Urbano; Gestão Urbana.

Abstract

This study presents a methodological approach to sustainable design in the field of urban intervention, based on the project developed for the "Tamanduatehy Axis" Urban Operation in the city of Santo André, in 2007, still under study by the Municipality. The aim is to highlight the potential of the instrument "Operação Urbana Consorciada" (Urban Operation Consortium), regulated by the "Estatuto da Cidade", (Statute of the City) in the development of sustainable urban spaces from the environmental, economic and social points of view. It proposes a reflection on the instrument as a mechanism for transforming the territory. The diagnosis

and analysis of the environmental structure, land use, existing infrastructure, socio-economic conditions, laws and projects in the territory, transport and transit and land structure, expose the environmental wear caused by industrial activity and ceaseless occupation of land. For this situation proposals are preented to solve identified problems in order to correct inappropriate occupation of the territory, considering the needs of land subdivision, and in the identification of existing potentialities that can contribute to the sustainable development of the areas of intervention as well as their urban surroundings. Above all, the need for a compromise between private and public spheres is stressed, by which the public authority can act as proponent of this action, articulating and managing the process and providing resources and investments for the materialization of the proposed scenario.
***Keywords**: Sustainable Design; Urban Intervention; Iamanduathey Axis Urban Operation; Urban Design; Urban management.*

Introdução

O presente estudo apresenta uma abordagem metodológica para projetos sustentáveis em áreas de intervenção urbana, tendo como base o projeto desenvolvido para a Operação Urbana Eixo Tamanduatehy, no município de Santo André. É importante ressaltar que não é objetivo deste documento a apresentação do projeto definido para o Eixo Tamanduatehy, à medida que se encontra em estudo pela Prefeitura Municipal de Santo André, mas sim evidenciar as potencialidades do instrumento Operação Urbana Consorciada, regulamentado pelo Estatuto da Cidade, no desenvolvimento de espaços urbanos sustentáveis, dos pontos de vista ambiental, econômico e social. Abre-se caminho para uma reflexão quanto às potencialidades deste instrumento com potencial para transformar o território e para uma visualização do processo projetual que busca a sustentabilidade como base para o desenho urbano.

Operação Urbana Consorciada como Instrumento para Projetos Sustentáveis

O instrumento Operação Urbana Consorciada, realizado através da parceria entre poder público e investimento privado com a participação de proprietários, investidores e moradores, foi regulamentado pelo Estatuto da Cidade em 2001 e tem sido aplicado a fim de reestruturar áreas urbanas de acordo com os objetivos específicos definidos no Plano Diretor e na política municipal de desenvolvimento urbano: reconverter áreas subutilizadas, renovar áreas centrais, consolidar novas centralidades, desenvolver mecanismos de gestão contínua e a participação da comunidade.

Apesar dos objetivos originais de controle de valorização imobiliária, política de preservação de patrimônio histórico e controle de densidades, e de ser apresentado pelo Estatuto da Cidade como um instrumento com possibilidades para engendrar melhorias sociais e valorização ambiental, a experiência de sua aplicação na cidade de São Paulo foi alvo de grandes críticas: "*alimentando lucros do capital imobiliário de ponta e ignorando, ou melhor, reproduzindo e agravando problemas sociais*"[1], à medida que o fenômeno da gentrificação expulsou antigos moradores de baixa renda para regiões distantes da cidade.

Mesmo considerando que o tempo de implantação de uma Operação Urbana pode durar até 20 anos e que ações políticas e gestão administrativa contínua são fundamentais para a articulação entre os interesses públicos e privados e para a implementação dos objetivos estabelecidos, o projeto de Operação Urbana e

[1] MARICATO, Ermínia e WHITAKER, João. *Operação urbana Consorciada: Diversidade urbanística participativa ou aprofundamento da desigualdade.* In Estatuto da cidade e reforma urbana: novas perspectivas para as cidades brasileiras. Porto Alegre/São Paulo, 2002.

sua respectiva legislação serão os objetos norteadores do processo de gestão, em função dos ajustes que se fizerem necessários.

Assim, as áreas de intervenção urbana, objetos de implementação das OUCs, apresentam-se como grandes potencias de requalificação do território, principalmente no que se refere à qualidade de espaços públicos e valorização ambiental. São grandes áreas em transformação que podem, a partir de um projeto em equilíbrio com os interesses públicos e privados, reestruturar não só seus limites, mas a cidade circundante, à medida que os investimentos em preservação ambiental, transporte, infra-estrutura e moradia social poderão ser expandidos. Propõe-se, a partir do projeto de Operação Urbana, introduzir o conceito de sustentabilidade que servirá como padrão para as demais porções da cidade de forma integrada aos paradigmas do século XXI.

Operação Urbana Consorciada Eixo Tamanduatehy em Santo André

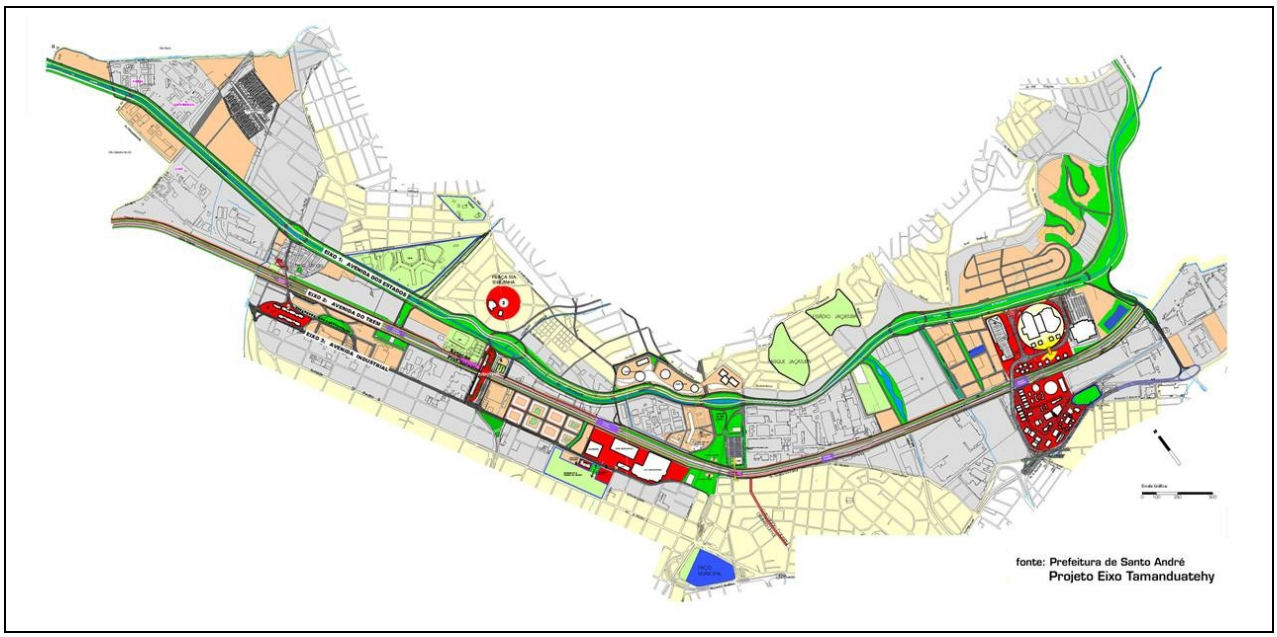
O município de Santo André foi alvo de intensa ocupação nas décadas de 60, 70 e 80, compondo junto aos municípios de São Bernardo e São Caetano, o principal vetor de industrialização da metrópole paulista, focado principalmente na produção de automóveis. O Rio Tamanduatehy e seus afluentes, a ferrovia e as grandes glebas se constituíram como fatores locacionais por garantirem acessibilidade, água farta e oferta de terras. Nos anos 90 as indústrias buscaram outros municípios que ofereciam isenções fiscais e mão de obra barata.

Iniciou-se um processo de desindustrialização e de queda de arrecadação fiscal no município, além de deixar um passivo ambiental e um traçado urbano e fundiário que dificultaria a ocupação espontânea da área. Assim, a Prefeitura Municipal de Santo André contratou, em 1997, a consultoria dos urbanistas Raquel Rolnik e Jordi Borja para organizarem a proposta do Projeto Eixo Tamanduatehy, que previa ações integradas entre o poder público municipal, a comunidade, a iniciativa privada e as instituições representativas da sociedade civil.

A Consultoria viabilizou a elaboração de quatro estudos urbanísticos para a área por meio da contratação de 4 equipes, sendo 3 coordenadas por arquitetos europeus (Joan Busquets, Eduardo Leira e Christian de Portzamparc) consorciados com equipes brasileiras. E a equipe brasileira coordenada pelo Arquiteto e Urbanist

A partir dos 4 projetos, o corpo técnico da Prefeitura Municipal de Santo André realizou uma síntese preliminar e programática dos 4 estudos, identificando áreas especiais para projetos pilotos e propostas para as operações de reurbanização, das quais foram geradas as seguintes diretrizes: macro acessibilidade; ferrovia como eixo revitalizador; adensamento do sistema viário com novo arruamento local parcelando as grandes glebas; quadras abertas; atividade industrial compatível com outros usos na vizinhança; construção de contínuos lineares verdes e valorização da água como elemento constitutivo do desenho urbano; mistura de usos e portes de investimento; mistura de classes sociais e integração transversal dos tecidos urbanos.

Essa compilação gerou um primeiro projeto síntese, que se propunha a identificar potencialidades, mas sem diretrizes consolidadas, e que posteriormente serviu de base para as pequenas Operações Urbanas, Termos de Compromisso e Diretrizes Urbanísticas fixadas entre o poder público e investidores privados:



Projeto Síntese Eixo Tamanduatehy – Prefeitura Municipal de Santo André

Em 2007, o Eixo Tamanduatehy foi alvo da primeira licitação pública para o desenvolvimento de uma Operação Urbana Consorciada, ainda em estudo por parte do poder público, com o objetivo de unificar as intervenções realizadas até o momento e direcionar as novas propostas projetuais do setor privado. O projeto incorporou questões relativas ao sistema ferroviário, viário de longo alcance, transporte público municipal e intermunicipal, habitação de interesse social e equipamentos estratégicos para o desenvolvimento, tendo como premissa básica a sustentabilidade ambiental e a preservação do sítio natural.

Foi acordada a equação onde: Sustentabilidade Ambiental = Viabilidade Econômica + Viabilidade Social, estando a esfera ambiental pautada nas Áreas de Preservação Permanente e áreas verdes, descontaminação das áreas de risco - *brownfields* - e controle dos alagamentos. Assim o estudo permaneceu marcado pela recuperação dos córregos e suas várzeas e a sua devolução ao uso público como espaços públicos de convivência e como elementos estruturadores da paisagem urbana.

Devido ao estado de análise em que se encontra o projeto para a Operação Urbana Consorciada Eixo Tamanduatehy, propõe-se uma apresentação da estrutura metodológica de projeto, com ênfase no Diagnóstico e Análise, e não nas propostas em si, que ainda estão sendo estudadas pela Prefeitura Municipal de Santo André. Objetiva-se indicar um caminho a ser seguido para o projeto de áreas urbanas sustentáveis, considerando as potencialidades existentes no sítio natural e as possíveis interferências, sejam elas infra-estruturais ou estratégicas.

Metodologia para Projetos Sustentáveis em Cidades: O Caso do Eixo Tamanduatehy em Santo André

O início do projeto para o Eixo Tamanduatehy se deu a partir da definição da metodologia, que dividiu o processo projetual em 4 etapas de desenvolvimento: Plano de Trabalho, com a descrição das fases de desenvolvimento e o respectivo cronograma de entregas; Diagnóstico e Análise; Desenho da OUC e Minuta de Lei. Propôs-se que um diálogo contínuo fosse estabelecido com a equipe técnica da prefeitura ao longo

do período de execução do trabalho através de oficinas anteriores às entregas de cada etapa, a fim de que conceitos e expectativas do poder público, responsável pela implantação do projeto, fossem incorporados ao projeto. As duas etapas intermediárias, Diagnóstico e Análise, e Desenho da OUC estão descritas a seguir, com o foco para a questão da sustentabilidade:

Diagnóstico e Análise:

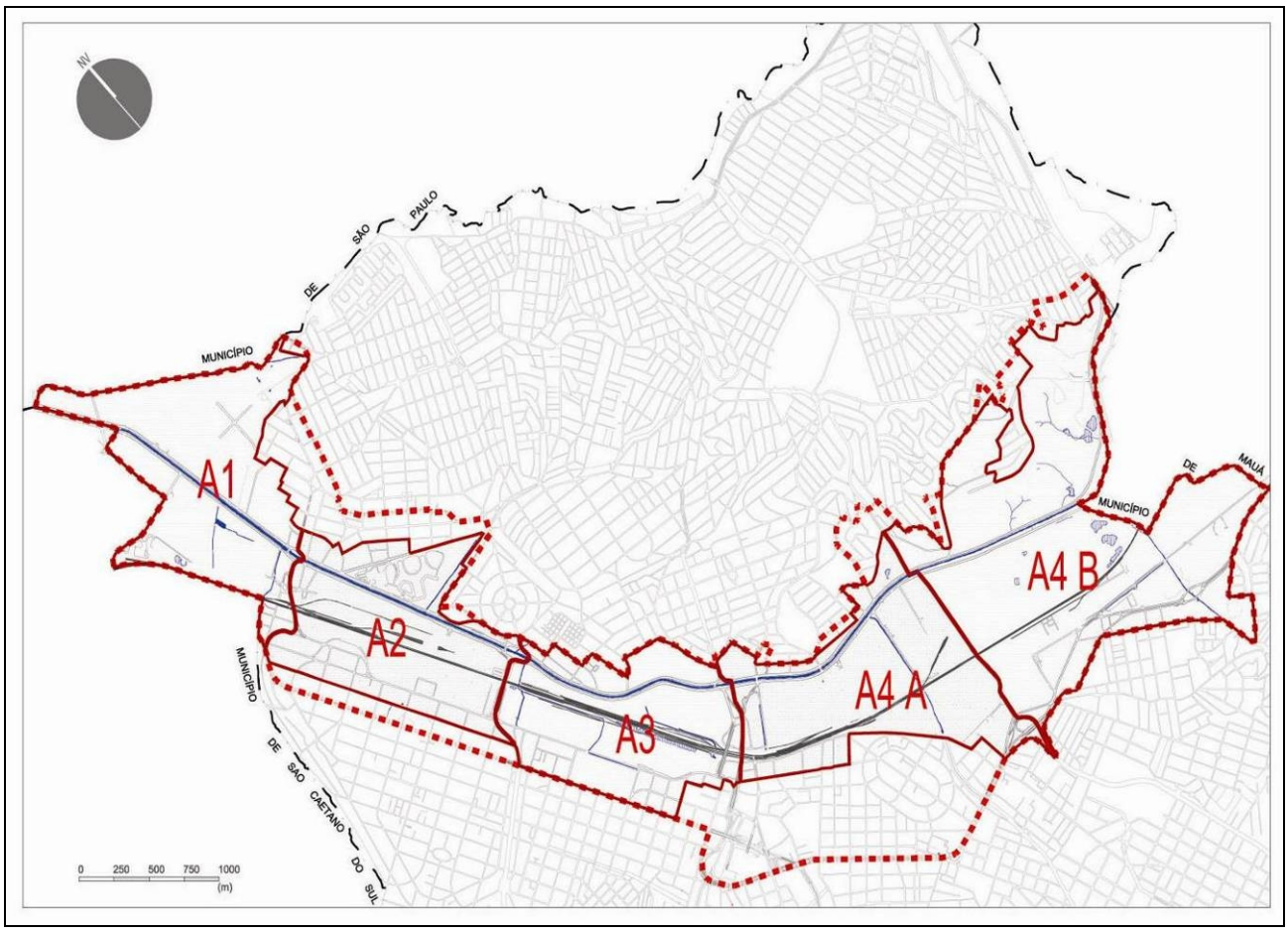
O Diagnóstico e Análise para o desenvolvimento da Operação Urbana Eixo Tamanduatehy foi realizado a partir da identificação de informações existentes em diferentes fontes.

- Banco de Dados Informatizado: documento desenvolvido pela Prefeitura de Santo André com a compilação dos dados existentes sobre o Eixo Tamanduatehy;
- Planos e projetos existentes sobre o Eixo Tamanduatehy: Plano de áreas Verdes, Plano de Mobilidade, Plano Habitacional e Expresso ABC, parte deles apresentado pela Prefeitura de Santo André em reuniões específicas;
- Projeto síntese do Eixo Tamanduatehy, a partir dos 4 trabalhos desenvolvidos pelas equipes contratadas;
- Teses acadêmicas de mestrado e doutorado: desenvolvidas sobretudo por arquitetos e urbanistas que estiveram envolvidos com o Projeto Eixo Tamanduatehy, direta ou indiretamente;
- Visitas à campo, com registro fotográfico da apropriação dos espaços públicos e identificação do uso do solo atual.

Com base na captação de dados e informações acima, seguiu-se a seguinte metodologia para o desenvolvimento do Diagnóstico:

Primeira Parte: Divisão por Setores e Fichas Cadastrais

A fim de se obter a caracterização do território e uma análise mais detalhada, a área do eixo Tamanduatehy foi dividida em 4 setores, sendo o último subdividido em dois, devido a sua grande extensão. Esta divisão de apoiou em critérios físico-territoriais e na existência de centralidades geradoras de movimento humano, no caso as estações de trem que, além de marcar o território em paradas sucessivas, definem fluxos de pessoas, veículos e mercadoria, e usos específicos no seu entorno.

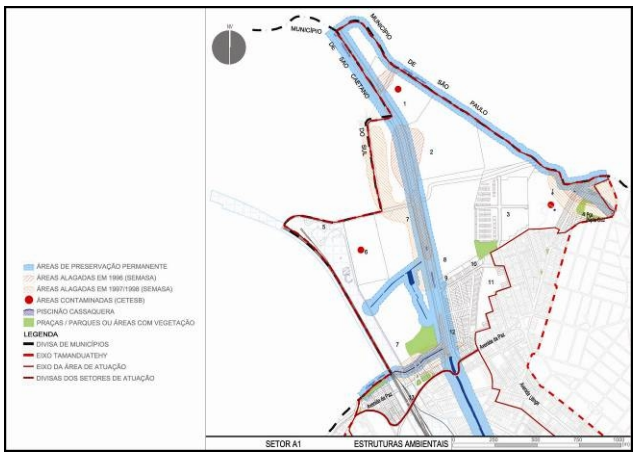


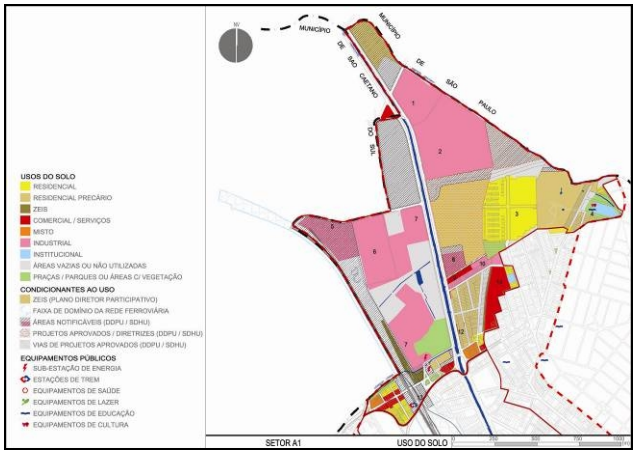
Perímetro da Operação Urbana Eixo Tamanduatehy – divisão por setores

Para auxiliar o processo de identificação, foram elaboradas fichas cadastrais que caracterizam os setores que compõem a área da Operação Urbana. As fichas apresentam dois mapeamentos: Estruturas Ambientais, onde o sítio natural é identificado através das Áreas de Preservação Permanente, áreas verdes, áreas alagáveis e áreas contaminadas; e Uso do Solo, identificando os usos residenciais, comerciais, misto, industrial e institucional. Junto ao mapa de uso do solo, identifica-se também as áreas demarcadas como ZEIS, faixa de domínio da ferrovia, áreas notificáveis e áreas com projetos aprovados. Objetiva-se com esta análise compreender a atual situação do uso do solo frente às questões ambientais.

São acrescentadas, após os mapas, análises específicas com o objetivo de caracterizar e qualificar cada um dos setores, tais como: caracterização das Áreas de Preservação Permanentes, áreas alagáveis e áreas verdes, infra-estrutura existente, identificação de marcos, identificação das ZEIS, uso do solo predominante, descrição da ocupação atual da área, condições de circulação local, sistema viário e transporte rodoviário, transporte ferroviário, e outras especificidades que procuram sistematizar as informações. A identificação dos desafios e potencialidades conclui a análise dos setores direcionando o diagnóstico para as necessidades e futuras propostas.

A título de exemplificação, segue abaixo os mapeamentos do Setor 01 – Estruturas Ambientais e Uso do Solo, que serviram de base para as análises posteriores:

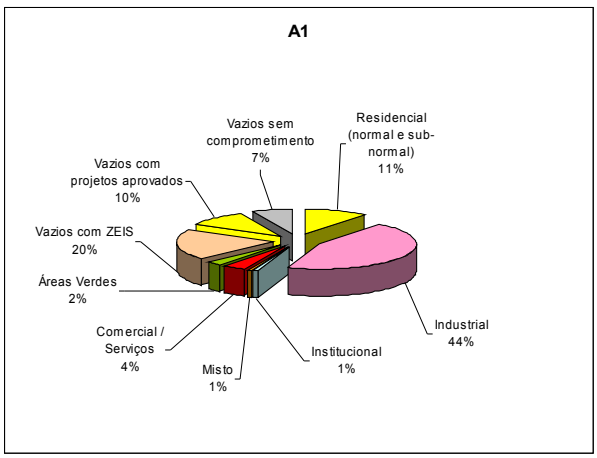




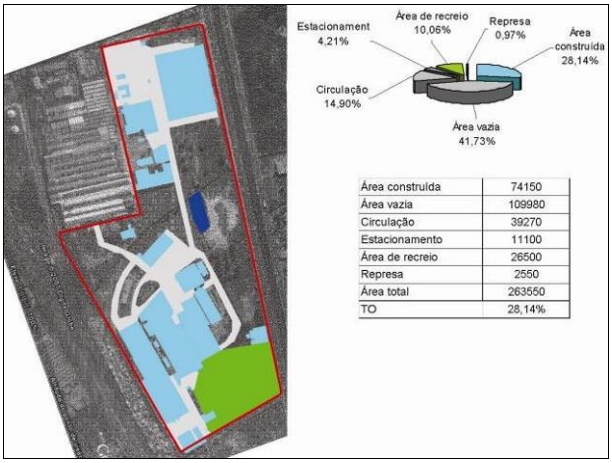
Setor 01 – Mapa Estruturas Ambientais

Setor 01 – Mapa Uso do Solo

A análise de cada um dos setores é acompanhada do gráfico de áreas, que identifica os percentuais de ocupação. Tendo em vista que muitas das áreas industriais estão subutilizadas, os lotes mais significativos foram detalhados, subdividindo a área total em área construída, área vazia, circulação, estacionamento e área de recreio.



Setor 01 - Gráfico Uso do Solo



Área construída	74150
Área vazia	109980
Circulação	39270
Estacionamento	11100
Área de recreio	26500
Represa	2550
Área total	263550
TO	28,14%

Detalhamento de lote subutilizado no Eixo Tamanduatehy

Segunda Parte: Análises – Eixo Tamanduatehy no Contexto Municipal e Regional

1. Levantamento das Leis Federais, Municipais e Estaduais

As competências normativas de incidência e aplicabilidade, em matéria urbanística, política urbana, sistema tributário, legislação estadual e municipal e legislação infraconstitucional e normatizações, tais como a Resolução Conama e o Estatuto da Cidade, foram levantadas e analisadas a fim de orientar as diretrizes projetuais e possibilitar o desenvolvimento da Minuta de Lei de acordo com a legislação em vigor.

2. Análise dos Trabalhos Existentes sobre o Eixo Tamanduatehy

Foram analisados os seguintes trabalhos pertinentes ao atual momento do ponto de vista territorial, sócio-econômico e ambiental, tendo como princípio a análise do Solo Público e do Solo Privado: Projeto Síntese do Eixo Tamanduatehy, desenvolvido pela Prefeitura Municipal de Santo André com base nos estudos urbanísticos desenvolvidos por arquitetos nacionais e estrangeiros; Plano de Áreas verdes; Plano de Habitação; Plano de Mobilidade e Expresso ABC.

3. Análise Urbanística:

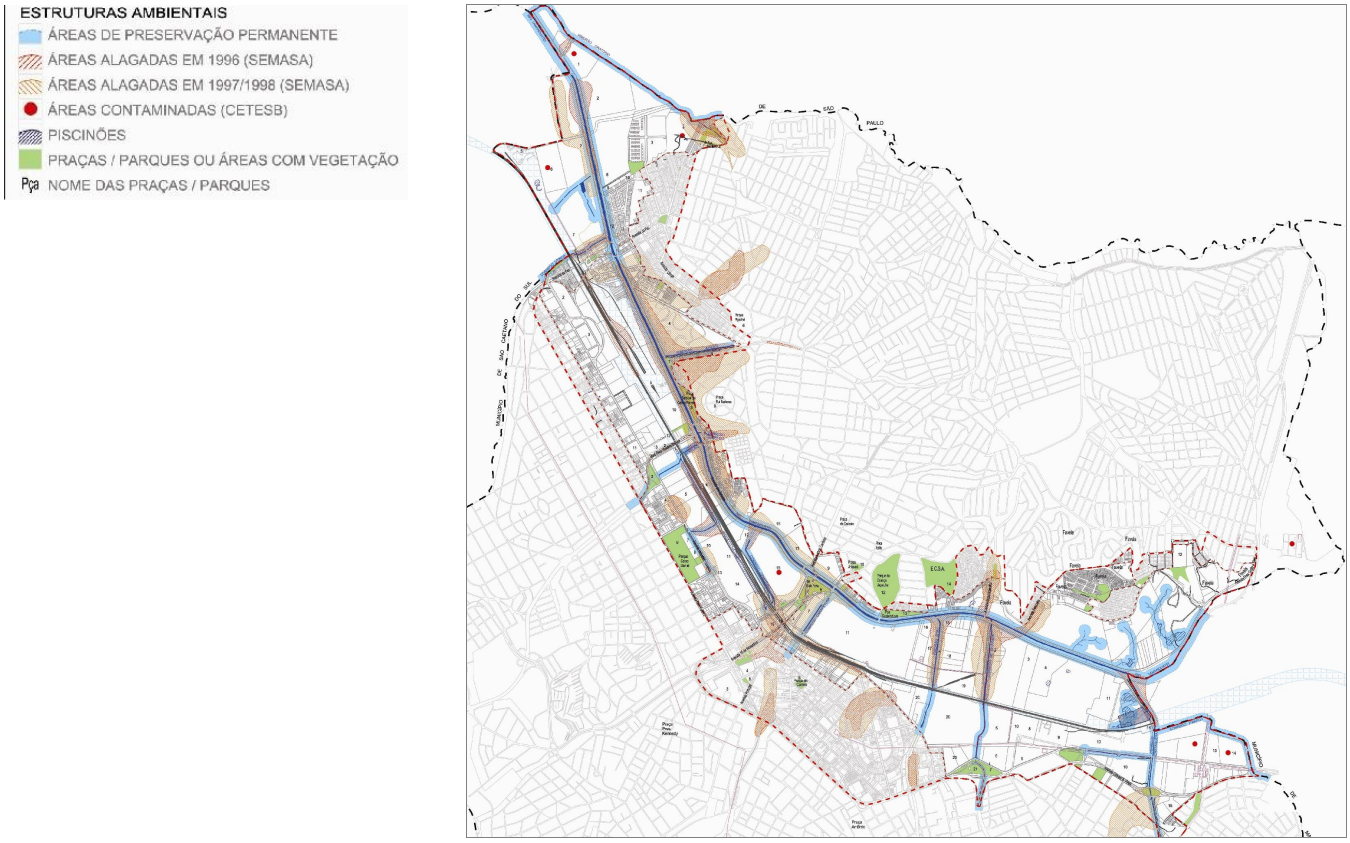
Foram avaliadas as redes de infra-estrutura básica e drenagem (água, esgoto, energia elétrica, telefonia fixa e celular, fibra ótica, linhas de transmissão), visando identificar a capacidade atual e demanda dessas redes e seu desempenho de modo a subsidiar as diretrizes propostas para a área.

4. Análise Sócio-Econômica

Tendo como base o Banco de Dados Informatizado, o Sumário de Dados 2006, além de informações dos sensos IBGE e CAGED, foram levantadas e analisadas as condições atuais da área e sua relação com o município e a Região Metropolitana de São Paulo, quanto aos seguintes aspectos: demografia; indicadores sociais; dinâmica econômica, emprego e renda. O aspecto demografia inclui a análise da movimentação da população residente e flutuante e densidades, e os indicadores sociais se referem à educação, moradia, faixa etária, entre outros. A dinâmica econômica, emprego e renda tratam da economia local, global e pontualmente.

5. Análise Ambiental E Paisagística

Levantamento e análise dos seguintes aspectos: praças, parques e áreas verdes não edificadas, áreas a serem preservadas - vegetação significativa, corpos d'água e margens de rios e córregos, áreas alagáveis, barreiras físicas, fontes produtoras de impacto, identificação de áreas contaminadas e níveis de contaminação, etc. Os dados e informações são do Banco de Dados Informatizado, complementados por levantamentos aerofotogramétricos de diferentes datas e a avaliação de contaminação de áreas da SEMASA, tendo como pano de fundo, igualmente, o PDE-SA e o Plano de Áreas Verdes.



6. Análise de Transporte, Trânsito e Mobilidade

Tendo como base o Plano Diretor de Santo André, aprovado em dezembro de 2004 - Lei nº 8.696, que estabelece a hierarquia viária no município, e as diretrizes para a criação do Plano de Mobilidade Sustentável, ainda em processo de aprovação, foram examinados a demanda por transporte de passageiros, transporte e armazenamento de cargas, transporte coletivo nos níveis local, metropolitano e regional, com base nos estudos recentes, bem como os empreendimentos já estabelecidos na área do Projeto com maior potencial de geração de fluxos de veículos e pedestres, indicando situações específicas, tais como “pontos negros” (locais com maior incidência de acidentes). Foram examinados também outros planos e projetos existentes objetivando-se estudos de melhorias, alargamento/expansão da capacidade, tratamento do passeio público, criação de ciclovias e projetos complementares, como sinalização e iluminação dos passeios públicos.

Desta forma, procurou-se a análise de desempenho e definição de prioridades de intervenção, facilidades e restrições de acesso, e integração entre modos de transporte e novas modalidades de serviços. Foram consultadas fontes de dados como o PITU, planos da CPTM, projetos para a Diagonal Sul (município de São Paulo), planos do METRO, entre outros, além de vistorias *in loco*.

7. Análise Fundiária

Levantamento da situação fundiária e das ações judiciais dos lotes e das edificações existentes no perímetro de atuação da Operação Urbana.

8. Identificação De Marcos: Ambiental, Histórico, Arquitetônico E Cultural

Análise com referência nas bases do Plano de Patrimônio, desenvolvido pela Prefeitura Municipal e em vistorias, a fim de identificar previamente os marcos urbanos de patrimônio ambiental, paisagístico, histórico, arquitetônico e cultural do município.

9. Análise Das Operações Urbanas Implantadas.

Tem como objetivo detectar tendências de ocupação, potencialidades, problemas e conflitos nos processos de implantação das Operações Urbanas existentes, com base no Banco de Dados Informatizado e nos trabalhos acadêmicos referentes à área de atuação.

Desenho da Ouc: Premissas para a Criação de um Ambiente Sustentável

A análise territorial do Eixo Tamanduatehy evidenciou o desgaste ambiental provocado pela atividade industrial e pela ocupação incessante do solo em todos os níveis, seja na agressividade das atividades poluentes, contaminando o solo e possíveis lençóis freáticos, ou mesmo na ocupação das Áreas de Preservação Permanente, *"gerando diversos problemas sócio-ambientais que colocam em risco a vida humana – enchentes periódicas, ilhas de calor, inversão térmica e, de maneira geral, a contaminação de toda a rede hídrica."*[2]

Para tal situação de desgaste ambiental, as propostas para a Operação Urbana Eixo Tamanduatehy foram pautadas na resolução das problemáticas identificadas, a fim de se corrigir ocupações inadequadas do território, considerando as necessidades de parcelamento do solo, e na identificação de potencialidades existentes que possam contribuir para o desenvolvimento sustentável das áreas de projeto e do espaço urbano circundante.

1. DELIMITAÇÃO DAS APPs E PROPOSTAS DE REQUALIFICAÇÃO AMBIENTAL EM ÁREAS OCUPADAS E DESOCUPADAS:
2. REQUALIFICAÇÃO DE PRAÇAS E ESPAÇOS PÚBLICOS EXISTENTES;
3. CRIAÇÃO DE NOVAS ÁREAS VERDES E ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE AMBIENTAL;
4. IDENTIFICAÇÃO DE GRANDES ÁREAS IMPERMEABILIZADAS E INCENTIVOS PARA A CRIAÇÃO DE ESTACIONAMENTOS VERDES;
5. ÁGUAS URBANAS: DESPOLUIÇÃO E TRATAMENTO DE ESGOTOS E RESÍDUOS INDUSTRIAIS;
6. ALAGAMENTOS: IDENTIFICAÇÃO DE ÁREAS DE RISCO E PROPOSTAS PARA CONTENÇÃO;
7. QUALIDADE DO AR: CONTROLE DA LIBERAÇÃO DE GASES PELAS INDÚSTRIAS E AUTOMÓVEIS;
8. IDENTIFICAÇÃO DE ÁREAS CONTAMINADAS E PROPOSTAS PARA REUSO E DESCONTAMINAÇÃO;
9. IDENTIFICAÇÃO DE ÁREAS NÃO EDIFICANTES - LINHAS DE TRANSMISSÃO: ALTERNATIVAS SUSTENTÁVEIS DE COMPARTILHAMENTO DE ENERGIA;
10. NOVAS DIRETRIZES PARA UM SISTEMA VIÁRIO SUSTENTÁVEL: USO PREFERENCIAL AOS PEDESTRES E CICLISTAS.

Cada um dos tópicos acima foi detalhado e desenvolvido, com base nas deficiências e potencialidades encontradas na etapa de Diagnóstico e Análise, a fim de se propor soluções aos problemas encontrados e direcionar o desenvolvimento sustentável do Eixo Tamanduatehy. Com base nas propostas para o

[2] Seminário Nacional sobre o tratamento de Áreas de Preservação Permanente em meio urbano e restrições ambientais ao parcelamento do solo. São Paulo, FAU USP, 2007.

desenvolvimento ambiental e na reformulação do sítio natural foram apresentadas diretrizes de projeto para cenários futuros, incluindo: criação de equipamentos estratégicos para o desenvolvimento, baseados nas potencialidades econômicas do município de Santo André; implantação de HIS e urbanização de ZEIS; nova rede estrutural viária e de transporte público; valorização e criação de patrimônio; estudos de potencial construtivo e propostas de instrumentos legais para viabilizar o parcelamento proposto. Dadas as diretrizes de projeto, desenvolveu-se um Plano de Ação, contendo: compatibilização dos investimentos públicos e privados; definição de prioridades; cronograma de execução e cálculo de valorização imobiliária.

Desafios para uma Gestão Sustentável: Organização Institucional

A implantação de um projeto sustentável do porte do Eixo Tamanduatehy, de aproximadamente 9,5 km², implica na articulação de compromissos de um grande conjunto de atores, e na gestão de recursos e de interesses que, embora alinhados nas linhas gerais, em muitos casos abrigam contradições e conflitos. Cabe ao poder público, como proponente desta ação, um papel de articulação e gestão para que se concretizem as implantações previstas e se exerça a captação, tanto de recursos como de investimentos, para a materialização do cenário proposto.

Por outro lado, a diluição das ações e responsabilidades entre os diversos setores da administração municipal, e a acumulação destas ações com as da administração do cotidiano das secretarias pode implicar em perda de foco dos agentes municipais envolvidos no processo de implantação da transformação urbana proposta.

Neste sentido, é aconselhável a formatação de um núcleo gerencial ou grupo executivo permanente de sustentação, dedicado exclusivamente a formatar e desenvolver ações voltadas à realização dos projetos propostos. Caberia a esta estrutura realizar ou supervisionar ações que como detalhamento das propostas, formatação de parcerias, encaminhamento administrativo e legislativo de propostas e intervenções, captação de recursos, acompanhamento financeiro, ações de comunicação social, entre outras.

Este núcleo gerencial deverá ter um formato institucional específico, dentre os quais:

- A montagem de uma estrutura específica dentro da administração municipal voltada à tarefa de implantação do projeto;
- A criação de uma empresa de capital misto para a promoção do desenvolvimento econômico, nos moldes da Curitiba S.A – Companhia de Desenvolvimento de Curitiba [3] para a gestão do projeto (que teria, neste caso, a possibilidade de agir como agente econômico, estabelecendo contratos, realizando intermediações e firmando contratos) ou ainda;
- O estabelecimento de um contrato para a gestão desta implantação, como a Agência de Desenvolvimento Econômico, ligada ao Consórcio Intermunicipal de Grande ABC ou entidade assemelhada, para o desenvolvimento destas ações.

Cada uma das alternativas acima reúne características diferenciadas, entre as quais destacamos:

- A montagem de uma estrutura específica, nos moldes de uma secretaria extraordinária, com prazo específico para a duração do projeto, é a alternativa que envolve um menor volume de recursos para a realização, mas provavelmente criará um esvaziamento nos quadros das secretarias onde os membros da

[3] www.curitibasa.com.br

futura hoje exercem suas funções. De positivo, temos o fato desta alternativa poder agregar profissionais já envolvidos no desenvolvimento do projeto;

- A criação de uma autarquia, por seu lado, permite uma maior flexibilidade administrativa e ações de longo prazo e profundidade, podendo estabelecer contratos de forma autônoma e ações mais permanentes. Seu prazo de duração é indeterminado e poderá cumprir funções complementares às relacionadas à implantação do projeto, como implantação de ações de qualificação e incubação empresarial;
- Finalmente, o estabelecimento de um contrato de gestão implica em uma solução com menor reordenamento institucional, sendo que, no caso da Agência de Desenvolvimento, esta poderá formar massa crítica para dar sustentação a programas de desenvolvimento de toda a região.

O formato institucional adotado, dentro das alternativas acima, ou outra que venha a ser desenvolvido, deverá ser submetido e aprovado pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, responsável pela articulação das políticas de desenvolvimento do município com a sociedade civil.

Observa-se que uma metodologia para projetos sustáveis em cidades através do instrumento "Operação Urbana" não se refere apenas às etapas de propostas – Diagnóstico, Análise e Desenho, mas, sobretudo ao processo de gestão pelo poder público e ao diálogo estabelecido com os atores públicos e privados envolvidos no processo de parcelamento do solo e regularização fundiária. Refere-se aqui novamente à equação necessária entre Sustentabilidade Ambiental, Sustentabilidade Econômica e Sustentabilidade Social, necessárias às transformações de nossas cidades na entrada do século XXI.

Referencias Bibliográficas

ARQUITETUR. *Operação Urbana Eixo Tamanduatehy*. São Paulo, Setembro, 2007.

MARICATO, Ermínia e WHITAKER, João. *Operação urbana Consorciada: Diversidade urbanística participativa ou aprofundamento da desigualdade.* In Estatuto da cidade e reforma urbana: novas perspectivas para as cidades brasileiras. Porto Alegre/São Paulo, 2002.

MONTANDON, Daniel Todtmann e SOUZA, Felipe Francisco de. *Land Readjustment e Operações Urbanas Consorciadas*. Romano Guerra Editora. São Paulo, 2007.

NUTAU. *Seminário Nacional sobre o tratamento de Áreas de Preservação Permanente em meio urbano e restrições ambientais ao parcelamento do solo*. São Paulo, FAU USP, 2007.

* O projeto para a Operação Urbana Eixo Tamanduatehy foi desenvolvido pelo escritório ARQUITETUR, a partir de licitação pública promovida pela Prefeitura Municipal de Santo André. O trabalho contou com a consultoria dos seguintes profissionais: engenheiro Celso Veras (consultor sócio/econômico), advogada Gislaine Magalhães

(consultoria jurídica), professor Ricardo Moretti (consultor ambiental) e engenheiro Vernon Kohl (consultor de transporte e trânsito).

** O presente trabalho, para a apresentação no Seminário ESPAÇO SUSTENTÁVEL – INOVAÇÕES EM EDIFÍCIOS E CIDADES, será complementado por mapas e gráficos desenvolvidos no projeto da Operação Urbana Eixo Tamanduatehy, a fim de ilustrar as etapas metodológicas apresentadas no texto acima.