

PERAÇÃO URBANA AGUA BRANCA:  
DESDE 1995

CONFERÊNCIA PROFERIDA PELO  
ARQUITETO VLADIMIR BARTALINI, NA FAUUSP,  
EM MAIO DE 2009

O objetivo da disciplina Arquitetura, Projetos Urbanos, do curso de pós-graduação da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, é discutir teorias e aplicar um método capaz de auxiliar na determinação de diretrizes para projeto. Projeto urbano, articulando planejamento urbano, arquitetura e paisagismo. Como trabalho acadêmico o projeto é simulado, mas produz conhecimentos, é estímulo para gerar idéias e pode incentivar o projeto real. O perímetro da Operação Urbana Água Branca, OUAB (superfície 540 ha) serve como tema. Os trabalhos da disciplina se voltam para a formulação de diretrizes do projeto físico. São idéias de como articular o uso e a ocupação do solo pela forma das ruas, quadras, lotes e edifícios. Deverão ser inventados tipos de espaços edificadas e áreas livres como base para uma discussão aberta com os empreendedores, futuros responsáveis pela construção, e com os representantes oficiais responsáveis por sua pertinência. Daí a conferência do Arquiteto Vladimir Bartalini.

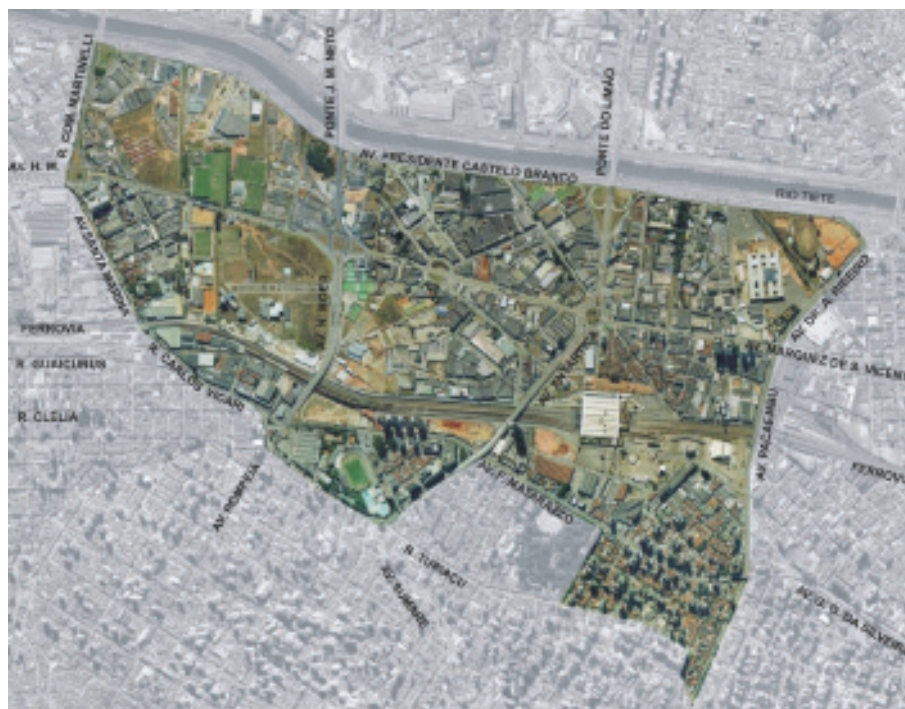
Além dos alunos para os quais a palestra foi dedicada, participaram diversas outras pessoas interessadas, motivadas pelo interesse que desperta o acompanhamento da OUAB e o fato de o palestrante ser renomado profissional do campo do planejamento urbano, responsável, na Empresa Municipal de Urbanização, Emurb, pela coordenação de todos os trabalhos desse tipo. Bartalini, após discorrer sobre a importância que representa um plano urbanístico dessa natureza para a cidade de São Paulo, explicou passo a passo os procedimentos relativos ao desenvolvimento da OUAB. Segundo ele, *“a OUAB está em um estágio interessante porque ela já existe há 14 anos, desde 1995. Trata-se da segunda operação urbana aprovada: despontou antes do Estatuto das Cidades e antes do Plano Diretor Estratégico. Desde então ela vem acontecendo, com alguns altos e baixos e, neste momento, está sendo feita sua revisão para que fique adequada à legislação federal (Estatuto da Cidade) e ao plano diretor do município”*. Destaca a particularidade de uma operação urbana ser um processo que envolve muitos interlocutores e os recursos para implantação das melhorias serem, na maior parte, provenientes do setor privado. Referindo-se à participação dos arquitetos, afirma que hoje é necessária uma postura um pouco diferente do que costumeiramente. Em trabalhos para o governo, *“a gente sentava no escritório,*

*tentava achar o melhor para dada região e entregava o projeto". Hoje, "as decisões resultam de diferentes instâncias". Isso nos sugere complementar as afirmações de Bartalini dizendo que o arquiteto, atualmente, mais e mais, deve inventar suas construções a partir do estudo pormenorizado do sítio e do entendimento das necessidades e pontos de vista de diferentes grupos de interesse. Tirar partido desses elementos, somar o aprofundamento das questões ambientais com as sociais e econômicas, além da história, estética e tecnologia.*

Bartalini explica que a OUAB ainda tem gestão exclusiva da prefeitura e esse procedimento vai sendo alterado para transformá-la em uma Operação Urbana Consorciada, OUC. Assim, sua gestão poderá ser compartilhada entre a prefeitura e a sociedade civil. As operações urbanas mais recentes, após o *Estatuto da Cidade*, são consorciadas: *"para você ter uma idéia, a Operação Urbana Água Espreada e a Operação Urbana Faria Lima são consorciadas. Elas têm de ter, obrigatoriamente, uma gestão compartilhada e entendendo este consórcio como um contrato entre as partes, pois você só pode levar adiante um projeto dessa natureza se todas as partes estiverem minimamente de acordo."* As duas operações citadas, consorciadas, contam com um grupo de gestão integrado por representantes das associações de moradores, movimento de moradores de favelas, da Associação Paulista de Empreiteiro de Obras Públicas, do Secovi, da Fiesp, da FAUUSP, do Movimento Defenda São Paulo e representantes da prefeitura. A participação é igualitária entre a prefeitura e a sociedade civil. A Empresa Municipal de Urbanização, Emurb, coordena as operações urbanas que estão em vigor e, na prática, representa a prefeitura. Observa que *"a Emurb propõe os projetos, mas a primeira demanda vem sempre da Secretaria de Infra-Estrutura Urbana, quando pede para se fazer uma intervenção na área, em uma determinada região. A EMURB trabalha o anteprojeto, submete a este grupo de gestão e então se decide por fazer ou não"*. Decidindo fazer, a Emurb passa a coordenar as ações posteriores.

O perímetro da OUAB mostra duas áreas bem diferentes: ao sul da ferrovia, a ocupação dos espaços é intensa e, ao norte, é esparsa, apresentando grandes

Figura 1: Observar o tipo de tecido urbano relacionado com o uso do solo, conforme os comentários do texto  
Fonte: Google Earth, 16 maio 2008. Indicação das vias principais pelo autor



parcelas de áreas públicas e de áreas privadas visivelmente desocupadas. Ao norte existe uma ocupação industrial ainda bastante ativa, que está se renovando.

Bartalini pondera: *“a parte produtiva mais pesada das indústrias sai, deixando partes menos complexas da produção, diversos edifícios industriais têm sido reformados, conferindo um sentido de permanência para eles.”* Destaca o cuidado a ser tomado em propostas de renovação da área, para não se contar com a destruição daquilo que existe, onde há empresas instaladas e funcionando normalmente. Sugere que o transporte pesado está sendo reduzido no local. Afirma: *“a OUAB vai tentar induzir o equilíbrio – essa região é boa para morar e trabalhar também.”* Continua, dizendo sobre como os dados quantitativos da previsão de áreas se alteraram desde o início da OUAB. Era prevista muito maior área para escritórios em relação à habitação e, hoje, essa expectativa se verifica invertida. Considera que, para atualizar o projeto, foi necessário estabelecer um balanço entre como o mercado imobiliário vislumbra a ocupação da área e como o pessoal técnico da prefeitura o idealiza. Nesse sentido é importante se fazer lembrar que a aprovação das propostas do grupo de trabalho da Emurb é de competência da Câmara Técnica de Legislação Urbanística. Comentando a situação, Bartolini explica que todo esse processo é passível de muita subjetividade. Acrescente-se que, além de estarem previstos mais ou menos escritórios e residências, os usos não-residenciais existentes e o padrão atual de ocupação do solo favorecem a diversidade de tipos construtivos. Não apenas as fábricas, mas os edifícios de médio porte destinados a serviços existentes ao longo da rua Marquês de São Vicente, o Fórum, os edifícios altos de escritórios localizados na avenida Francisco Matarazzo, ou o espaço em projeto para as escolas de samba, deverão se mesclar com os condomínios fechados da classe média e os igualmente fechados conjuntos de habitação de interesse social. O interesse dos empreendedores é, principalmente, para a construção de edifícios residenciais e escritórios. O

coeficiente de aproveitamento do terreno chegando a quatro, em terrenos grandes, com taxa de ocupação pequena, resultando um tipo de construção verticalizada, no caso das unidades residenciais. A busca por segurança, a possibilidade de edificar, centrada nos grandes empreendedores imobiliários, a disponibilidade de terrenos grandes em São Paulo permitiu o desenvolvimento de um “produto” (emprestando a palavra do mercado imobiliário) o “morar em um clube”. Como espaço, resulta em grande área cercada por muros. Um exemplo na área da OUAB é o parcelamento aprovado por negociação com a Emurb para a gleba da empresa Tecnisa. Com certeza, mesclados com o existente, os novos tipos construtivos vão conferir à área da OUAB uma volumetria geral variada, e poderão surgir espaços livres de boa qualidade, dependendo dos projetos localizados.

A seguir, o palestrante explica que os interessados submetem ao grupo de trabalho suas propostas e estas são discutidas caso a caso, inclusive as contrapartidas financeiras. São feitas avaliações e a negociação é realizada considerando os valores de mercado. Diferentemente, para as OUCs, existe o Certificado de Potencial Adicional de Construção – Cepac, no qual, por meio de uma tabela de conversão, o interessado fica sabendo quanto deverá pagar: *“neste sentido, os CEPACs são melhores para utilização, pois os valores são estabelecidos por leilões, que refletem o movimento do mercado.”* Por isso se estuda a transformação da OUAB para OUC.

Bartalini mostra que o sucesso de uma Operação Urbana não pode ser avaliado apenas pelo lado financeiro – arrecadação de recursos para a prefeitura – mas deve ser pautado no proveito social que ela pode oferecer. Cita como exemplo as conquistas nos planos social e cultural que a Operação Urbana Centro vem obtendo. Chama a atenção para o potencial da OUAB devido à disponibilidade de áreas desocupadas em situação privilegiada em que, com um bom projeto, poderão se integrar, efetivamente, na malha urbana da cidade de São Paulo. Mostra, com gráfico da demanda por empreendimentos na área, o potencial da OUAB. A seguir, são apresentadas constatações do grupo de trabalho, desde a fase inicial dos projetos dentro da Operação Urbana.

No decorrer da palestra, Bartalini intercala assuntos relativos à política urbana e gestão com temas do projeto urbano considerado, em si, como intervenção física. Isso é muito interessante, na medida em que reforça a idéia de interdisciplinaridade: ou transdisciplinaridade, pelo entendimento contemporâneo dessas relações. Ou seja, arquitetura urbana, política pública e gestão. Por outro lado, torna a palestra mais interessante, mostrando, por exemplos, o envolvimento do projeto físico com o processo geral de decisões. Nesse momento, fala sobre a ferrovia. Afirma que a vontade primeira dos técnicos da Emurb foi colocá-la no subsolo – *“enterrar a ferrovia!”*, falou brincando. Pensando melhor, depois se constatou que ela poderia se integrar ao espaço urbano por meio de boas transposições e cuidados com suas faixas laterais. Observando um caso real, pode-se aferir que ela não atrapalhou o primeiro empreendimento imobiliário localizado junto de sua faixa de domínio. Dois prédios foram construídos olhando seu percurso e a vista da Marginal ao fundo. Entre eles existe um pavilhão de lazer fazendo um apelo formal aos galpões industriais, como tipo construtivo. Os apartamentos foram vendidos com facilidade. Com isso, o palestrante quis dizer que as razões não são estritamente técnicas para essa opção de não “enterrar” a ferrovia. O custo e o transtorno de uma obra como essa também deve ter sido levado em conta, podemos acrescentar. A

Figura 2: Áreas destinadas à Habitação de Interesse Social (HIS) e Habitação de Mercado Popular (HMP). Observar que a ocupação de quase todo o contorno da praça Luis Carlos Mesquita está prevista para HIS ou HMP  
Fonte – Emurb, palestra do arquiteto e professor Vladimir Bartalini. FAUUSP, 13 maio 2009. Imagem emprestada da apresentação da OUAB, abril 2009



Figura 3: Estudo preliminar elaborado pela Emurb para a área T3. Esse tipo de implantação ocorre para as demais áreas destinadas à Habitação de Interesse Social ou Habitação de Mercado Popular. Caracteriza a autonomia das funções e volumetria específica do “conjunto residencial”, sem se importar com a cidade ao redor  
Fonte – Emurb, imagem da apresentação da OUAB, abril 2009, utilizada na palestra do arquiteto Vladimir Bartalini, FAUUSP, maio 2009



alternativa adotada será de reunirem-se as linhas, reduzindo a largura da faixa de domínio, liberar-se mais área para o entorno e, como consequência, facilitar os dispositivos de transposição onde for conveniente. Discorre sobre o sistema viário em geral, realça os setores entre o rio e a ferrovia, onde as vias são truncadas em decorrência do parcelamento do solo existente e a expectativa para o futuro. “A nossa esperança é de a OUAB ser a primeira a ter um plano urbanístico mais bem definido, as demais têm um conjunto de intervenções: ligação viária de tal ponto a tal ponto, implantação de tantos mil metros quadrados de área verde, mas não dizem onde nem como, as diretrizes são muito genéricas. Nós queremos que essa Operação Urbana já saia com um plano urbanístico mais ou menos delineado,

*melhorando a mobilidade para veículos e pedestres.*” Discorre sobre os problemas de drenagem da área, situada na várzea do rio Tietê, cortada pelos córregos da Água Preta, Sumaré e Água Branca. Explica a diretriz adotada: *“implantação de áreas verdes associadas a um sistema de drenagem, pois as soluções convencionais são muito caras, a construção de galerias é o que chamamos de soluções convencionais ou tradicionais.”* Destaca que a presença de parcelas a urbanizar facilita o agenciamento das áreas verdes associadas ao sistema de drenagem. É interessante refletir sobre o sistema de confinamento de córregos em São Paulo, o qual passou a ser chamado de tradicional, e o sistema de drenagem natural passa a ser fruto da modernidade!

Depois, a exposição de critérios para ocupação residencial. Trata-se da expectativa e a disponibilização de terrenos para Habitação de Interesse Social (HIS) e Habitação de Mercado Popular (HMP). Foram indicados terrenos para esse fim, áreas desocupadas em número de cinco, todas fronteiriças à rua Marquês de São Vicente, com a possibilidade de a prefeitura desapropriar em curto prazo. A localização, de fato, é boa quanto ao acesso para o sistema de transporte coletivo, o corredor de ônibus da rua Marquês de São Vicente ou para o metrô e ferrovia. A estratégia utilizada foi a de evitar grande área contínua. São áreas separadas pelo sistema viário; no entanto, próximas umas das outras para facilitar o compartilhamento dos equipamentos de apoio.

Foram apresentados alguns esquemas iniciais da implantação de edificações residenciais, os quais, segundo o tipo de projeto proposto, gera uma densidade de construção baixa.

Implantação preliminar sugerida pela Emurb para uma das áreas. Bartalini explica que os terrenos a serem desapropriados se destinam à construção de unidades residenciais, para acomodar 250 famílias que vivem em favelas dentro do perímetro da OUAB e oferecer possibilidades para a faixa de HMP. Falando sobre os critérios para projeto, ele diz: *“outra coisa que estamos passando a avaliar junto da Secretaria de Habitação, refere-se à tipologia de quatro pavimentos. Elas são utilizadas para não haver elevadores, devido ao custo mensal de manutenção. Esse é um problema bastante sério, pois quando se pensa em HISs situadas em áreas urbanas muito valorizadas, utilizando apenas quatro pavimentos cuja cota de terreno por unidade é estimada em 50 m<sup>2</sup> quadrados, isso equivale a parâmetro para unidades de altíssimo padrão. Ou seja, resulta em uma construção muito cara.”* A taxa de terreno alta por unidade decorre da previsão de vagas de estacionamento descoberto equivalente a 50% do número de unidades. *“O que está sendo pensado é oferecer recursos para a realização de prédios altos e também recursos para a gestão destes prédios. Poderia haver prédios com elevadores bancados e subsidiados pela OUAB. É uma forma de colocar-se mais pessoas nestas áreas.”* Nos projetos se respeitou o critério que o estado e o município vêm utilizando – de as construções serem formadas pelo térreo mais quatro pavimentos sem elevador. Bartalini mostrou os projetos, com a ressalva de serem apenas estudos iniciais. Ainda não houve discussão mais ampla e aprofundada. Mostrou, utilizando dados quantitativos, que os terrenos são caros para se limitar as edificações apenas aos cinco pisos.

Na seqüência da discussão sobre a questão das áreas residenciais exclusivas, respondendo a perguntas, Bartalini falou sobre possibilidades quanto ao uso misto. Comentando sobre o desejo dos empreendedores, diz: *“uso misto é*

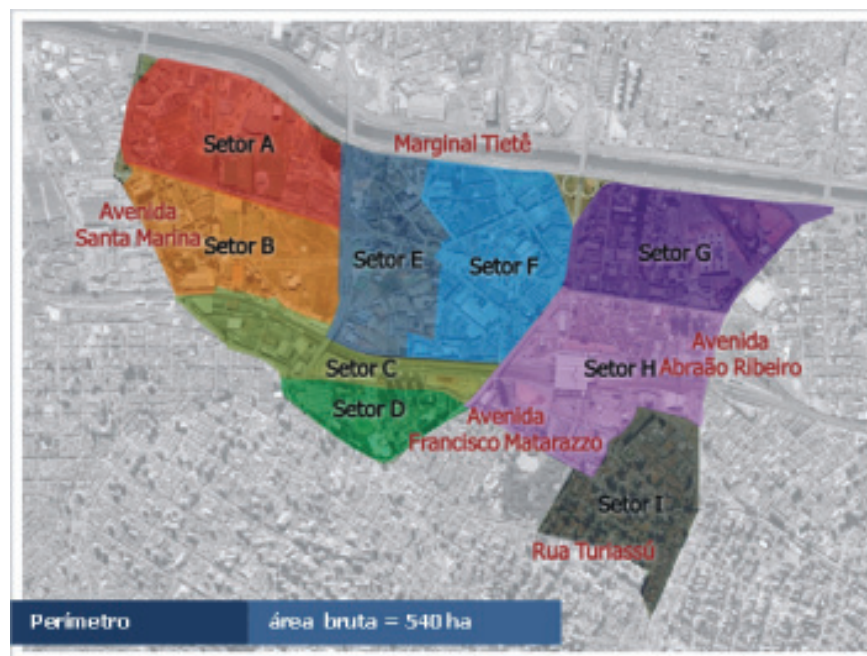
*uma palavra proibida. Eles dizem que não conseguem vender. Nós estamos tentando conversar com eles para a gente ver se, no processo de revisão da lei, consegue-se criar incentivos para edificações de uso misto. Talvez, se as áreas comerciais não forem computadas possa haver algum estímulo. Eles acreditam que o comércio é importante, mas não no mesmo edifício residencial; existe um preconceito muito grande quanto a isto.”*

Acrescentamos, refletindo sobre as proposições da Emurb apresentadas por Bartalini, que o mencionado projeto de drenagem se baseia em um sistema de áreas verdes generoso, distribuído por toda a extensão da OUAB. Surge uma hipótese – tanto os conjuntos de habitação econômica quanto aqueles de padrão mais alto, poderiam reduzir ao mínimo suas áreas externas e usufruir das áreas públicas. Assim se facilitaria a utilização de tipos nos quais o térreo fosse comercial, e, os pavimentos superiores, residências ou escritórios. Com relação à habitação para famílias de renda mais baixa, em que a previsão é de estacionamento a céu aberto, a taxa de ocupação do terreno poderia ser maior, sem áreas de lazer dentro do lote. Observando a Figura 3, pode se verificar como a implantação sugerida se faz em função desses espaços abertos internos e como o estacionamento é colocado isolando os prédios da rua. É um tipo de implantação que não se importa com o espaço público. No caso, estamos na praça Luiz Carlos de Mesquita, ao redor de um dispositivo viário a articular a avenida Antártica com a Marquês de São Vicente. Local com potencial para se desenvolver um interessante marco de referência na paisagem da região. Ou seja, deveriam ser visualizadas edificações delimitando a envoltória desse espaço e não pátios para estacionar veículos. No centro da rotatória poderia ser instalada uma grande escultura que pontuaria o corredor da avenida Marquês de São Vicente – esta conta com diversas rotatórias que poderiam ser valorizadas como marco de referência. Como corredor de atividades, forma urbana e paisagismo, a avenida poderia ser um elemento importante de referência da área. Da mesma forma, os demais corredores do sentido norte-sul. É interessante observar que a divisão de setores da Figura 4 não considera serem as vias principais corredores de atividades, sugerindo características potenciais para serem exploradas como diretrizes de projeto.

Finalmente, destacamos resposta à pergunta feita sobre a divisão de setores proposta pela Emurb. Bartalini explica: *“essa divisão por setores que a prefeitura fez é uma coisa muito particular nossa. Para falar a verdade, o grande desafio, que tenho certeza que não vamos chegar a cumprir, é o estudo de tipologias, até porque não temos traquejo e vivência. O ideal seria um grande fórum de escritórios de arquitetura para se chegar nisso.”* Comenta sobre o concurso de idéias para uma parte da área da OUAB, realizado em 2004 – Concurso Bairro Novo: *“para falar a verdade, o projeto vencedor chegou a projetar as unidades. Só que eram projetos fechados, como tipos urbanos. Quando eu falo de chegar-se a uma tipologia, digo, por exemplo, como seria uma construção que não utilize o subsolo como estacionamento, como fazer um estacionamento no sobre-solo sem prejudicar os espaços principais, como seria a relação desse sobre-solo com as calçadas? Como induzir o uso misto nessas áreas?”*

Nossa apreciação sobre a necessidade do “estudo de tipologias” a que se refere Bartalini, vem da dificuldade de a Emurb pensar a OUAB como um projeto urbanístico, como arquitetura da cidade. Certamente, algum arquiteto de seu quadro estaria apto a acompanhar esses procedimentos. Acompanhar, porque esse seria um processo de projetar, articulado com o processo de planejar, o qual, na

Figura 4: Os setores da OUAB, estabelecidos pela Emurb. Observar que não se consideram os grandes corredores a cruzarem a área como faixas diferenciadas de uso e ocupação do solo  
 Fonte: Emurb, imagem da apresentação oficial da OUAB datada de abril, 2009, utilizada na palestra do arquiteto Vladimir Bartalini, FAUUSP, 13 maio 2009



questão do espaço físico, é muito conservador. Por exemplo, na discussão pontual do caso da gleba da Tecnisa (24,4 ha), que ensejou a destinação de usos dos terrenos da prefeitura entre as avenidas Marquês de São Vicente e a Presidente Castelo Branco, a decisão foi que aqueles passariam a ser uma grande área verde, com o canal de drenagem passando por aí. Com a área verde pública cortando o empreendimento da Tecnisa, estabeleceu-se uma “fresta de drenagem”. Desde a Tecnisa, passando pela área da prefeitura e alcançando o rio Tietê. As razões são da drenagem geral da área, o que é muito importante. Só que, além da Tecnisa e da questão da drenagem, não se cogitou da segurança do parque público, o qual ficou com uma das divisas no muro de fundo dos galpões da Telhanorte e da Leroy Merlin, ou sobre a possibilidade de implantar-se uma rua projetada, passando pelo terreno da prefeitura e acompanhando a direção da avenida Presidente Castelo Branco. Essa rua poderia deixar uma faixa de terrenos estreitos, para pequenas construções de uso misto, em oposição ao fundo das firmas. Ficaria uma frente com gente observando o parque e uma fachada mais interessante. Poderia haver uma fresta de drenagem dessa nova rua até a Marginal, com a largura que os técnicos de drenagem pedissem, e sobraria um terreno muito valorizado entre a Leroy Merlin e a ponte Júlio de Mesquita Neto. Esse terreno poderia ser vendido pela prefeitura e os recursos serem utilizados em localidade próxima. A área verde ficaria um pouco menor, mas muito mais agradável e segura com ruas em todo o redor. Quem sabe, uma empresa hoteleira ou especializada na construção de prédios corporativos poderia se interessar?

O projeto urbanístico – *urban design* – precisa de um trabalho do tipo *workshop* ou *charrette*, coordenado por um arquiteto experiente e envolvendo todo tipo de técnicos e representantes de grupos interessados. Em duas ou três ocasiões, de uma semana cada, poderão ser desenvolvidas idéias conceituais para posterior detalhamento. Bartalini que nos perdoe, mas um “fórum de escritórios de arquitetura” poderá ser simpático ao Instituto de Arquitetos, mas o resultado



deverá engordar ainda mais o farto material já existente para exposição de projetos não-realizados na cidade de São Paulo.

Pausadamente, Bartalini explicou toda a estratégia de planejamento utilizada até hoje na OUAB, desde possíveis usos dos terrenos até dimensões de calçadas. Respondeu às perguntas com segurança e a palestra permitiu um sem-número de reflexões sobre planejamento e projeto urbanístico – *urban design*. Lembramos de Jonathan Barnett, o arquiteto gestor e mentor intelectual do enfoque do tipo *urban design* como processo de negociação entre grupos de interesse, estabelecido na gestão do prefeito Lindsay em Nova York, década de 1960 do século 20. Surgiu o conceito de operações interligadas para distritos especiais e a liberdade em relação à legislação de zoneamento. Aqui em São Paulo, na gestão de Paulo Setubal, importou-se essas idéias para a Emurb colocar em prática. Com o tempo, aprimorou-se o sistema adaptado para São Paulo, mas a definição de Barnett: “*projeto urbanístico é a arte desenhar a cidade sem desenhar seus edifícios*” perdeu-se bastante. Por outro lado, aprimoraram-se muito os mecanismos de políticas públicas e a gestão financeira. Críticos maldosos dizem que a prefeitura quer é fazer dinheiro com as operações urbanas, e isso pode até não ser coisa tanto do mal. O que nos importa, pensando sobre os espaços públicos, é a dificuldade dos arquitetos que não conseguem a maleabilidade necessária para um sistema de projetar no qual a forma da cidade não sai pronta da prancheta (ou computador) de seu escritório, como disse Bartalini logo no início desta rica palestra.

**Obs.:**

A conferência do professor Vladimir Bartalini realizou-se a convite dos professores Adilson C. Macedo, Dario Montesano, Maria Luisa Correa, da Disciplina AUP-5846 – Arquitetura, Projetos Urbanos.

**Agradecimento**

À mestranda Debora Surati Porto pela gravação e transcrição da conferência que originou este texto-síntese.

---

**Adilson C. Macedo**

Graduado e mestre em Arquitetura e Urbanismo pela Universidade de São Paulo (USP), mestre em Urbanismo – *Master of Architecture in Urban Design* – MAUD, pela Harvard University, Graduate School of Design. Atualmente, é professor da FAUUSP, também professor titular da Universidade São Judas Tadeu e membro da Comissão Científica da Universidade Mackenzie.

FAUUSP

Rua do Lago, 876. Cidade Universitária

05508-900 – São Paulo, SP

(11) 3091-4550

aup@usp.br