

Planejamento urbano integrado e participação social na recuperação e reintegração de áreas degradadas

Lições aprendidas do Projeto Piloto INTEGRATION
na região Mooca-Vila Carioca



Planejamento urbano integrado e participação social na recuperação e reintegração de áreas degradadas

Lições aprendidas do Projeto Piloto INTEGRATION
na região Mooca-Vila Carioca

Projeto INTEGRATION
Desenvolvimento Urbano Sustentável na América Latina



urb-al III

INTEGRATION 



PREFEITURA DA CIDADE DE SÃO PAULO

Prefeito Gilberto Kassab

Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente

Secretário Eduardo Jorge Martins Alves Sobrinho

Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano

Secretário Miguel Luiz Bucalem

**Conselhos Regionais de Meio Ambiente, Desenvolvimento Sustentável
e Cultura de Paz – CADES Regionais**

Subprefeitura da Mooca

Subprefeitura do Ipiranga

Subprefeitura da Sé

Subprefeitura da Vila Prudente

ICLEI – GOVERNOS LOCAIS PELA SUSTENTABILIDADE

Secretário Geral ICLEI - Secretariado Mundial

Konrad Otto Zimmermann

Presidente ICLEI Brasil

Pedro Roberto Jacobi

Secretária Executiva - Secretariado para América do Sul - ICLEI SAMS

Florence Karine Laloë

Projeto INTEGRATION

Coordenador Geral do Projeto INTEGRATION

Hermann J. Kirchholtes

Departamento de Proteção Ambiental da Cidade de Stuttgart, Alemanha

Coordenador Regional do Brasil - Projeto INTEGRATION

Andreas Marker

KATE – Centro de Ecologia e Desenvolvimento

FICHA TÉCNICA**Coordenação Geral:**

Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente da Cidade de São Paulo
ICLEI – Governos Locais pela Sustentabilidade

Produção de Conteúdo e Edição

Mônica C. Ribeiro - Conteúdos&Afins

Revisão geral:

Maria Aparecida Rosa - CWM Comunicação

Projeto gráfico:

Mary Paz Guillén

Diagramação:

Luana Aguiar

Colaboradores Equipe SVMA/PMSP:

Amós Luciano Carneiro
Arthur Ferradas Chaklian
Carolina Afonso Pinto
Damares Ferreira
Ellen de Souza Santos Simonini
Erika Valdman
Fátima Santini
Fernanda Bertaco Bueno
Flavia Nascimento Madruga
Francisco Adrião Neves da Silva

Gildo Pinheiro
Helena Maria de Campos Magozo
Helia Maria Santa Barbara Pereira
Helio Neves
Horacio Calligaris Galvanese
Julie Reiche
Marcia Celestino Macedo
Marli Ferreira
Maykon Ivan Palma
Milton Tadeu Motta
Patricia Marra Sepe
Rachel Galvão da Silva
Rosélia Mikie Ikeda
Rosimeire Lobato
Rute Cremonini de Melo

Colaboradores Equipe SMDU/PMSP:

Fernando Henrique Gasperini
Lisandro Frigerio
Luis Oliveira Ramos

Equipe ICLEI Projeto INTEGRATION

Florence Karine Laloë, Coordenadora Geral
Sophia Picarelli, Coordenadora de Projetos
Tayara Calina Pereira, Assistente de Projetos

Colaboração Geral

Andreas Marker
KATE – Centro de Ecologia e Desenvolvimento

Secretaria do Verde e do Meio Ambiente da Cidade de São Paulo - SVMA

ICLEI-Brasil

Título: Planejamento urbano integrado e participação social na recuperação e reintegração de áreas degradadas – lições aprendidas do Projeto Piloto INTEGRATION na região Mooca-Vila Carioca

1º ed. São Paulo, 2012

ISBN 978-85-99093-22-1

A SVMA e o ICLEI-Brasil autorizam a reprodução total ou parcial desta obra, por qualquer meio convencional ou eletrônico, para fins de estudo e pesquisa, desde que citada a fonte. A SVMA e o ICLEI-Brasil apreciariam receber uma cópia de qualquer publicação que use esta como fonte. Nenhum uso desta publicação pode ser feito para revenda ou fins comerciais, sem prévia autorização por escrito da SVMA e do ICLEI-Brasil.

Este documento foi elaborado com a assistência financeira da União Europeia. Todavia, o seu conteúdo é da responsabilidade exclusiva da Prefeitura de São Paulo, não podendo, em caso algum, considerar-se que reflete a posição da União Europeia.

Sumário

Apresentação	9
Prefácio - Coordenação Projeto INTEGRATION	11
Prefácio ICLEI - Governos Locais pela Sustentabilidade	13
1. Introdução	15
2. Gerenciamento de áreas contaminadas no município de São Paulo	20
3. Estratégia de intervenção do Projeto INTEGRATION em São Paulo	23
3.1 Cadastro de terrenos com potencial de revitalização - Desenvolvimento urbano na região Mooca-Vila Carioca	24
3.2 Desenvolvimento de estratégia de comunicação e de participação	35
3.3 Difusão e sustentabilidade	37
3.4 <i>Networking</i> e troca de experiências	40
3.5 Declaração de Guadalajara	44
4. Resultados e encaminhamentos	46
5. Instrumentos de planejamento e gestão urbana na revitalização de áreas contaminadas: perspectivas e potenciais dos instrumentos desenvolvidos	50
6. Proposta conceitual de financiamento da revitalização de <i>brownfields</i> por meio de instrumentos de gestão e planejamento urbano	52
7. Glossário	60
8. Referências bibliográficas	62

Apresentação

A cidade de São Paulo incorporou, nos últimos anos, o conceito de Cidade Compacta às chamadas Operações Urbanas Consorciadas (OUCs), que prevê o adensamento populacional e das atividades econômicas de forma sustentável ao mesmo tempo em que permite a interrupção do que podemos definir como espalhamento da cidade rumo às suas áreas mais periféricas, justamente onde se concentram os mananciais que abastecem a cidade, os remanescentes de Mata Atlântica e grande parte de nossa biodiversidade.

Isso significa promover o crescimento da cidade nas áreas onde já há uma infraestrutura adequada para isso, com boa oferta de serviços. Essas áreas normalmente estão localizadas no centro, no centro expandido e no entorno da rede do Metrô, dos trens e dos corredores de média capacidade. A cidade de São Paulo precisa de vários centros, e isso inclui a revitalização das áreas subutilizadas ou que perderam o seu uso original, em especial aquelas originárias de atividades industriais, que antigamente possuíam instalações em áreas hoje centrais.

Neste contexto, a recuperação dessas áreas, dentre as quais se encontram os chamados *brownfields* (áreas abandonadas, degradadas ou contaminadas), é essencial. A transformação desses espaços precisa ser priorizada e constitui um grande potencial para o desenvolvimento sustentável da cidade. O Projeto INTEGRATION mostrou-se, nesse sentido, fundamental para o estabelecimento de uma rede entre cidades irmãs latino-americanas, propiciando a troca de boas práticas, apoiadas pela experiência pioneira da cidade de Stuttgart, na Alemanha.

São Paulo possui metodologias avançadas relacionadas a áreas degradadas, sendo uma experiência importante na recuperação de *brownfields* a Praça Victor Civita - uma área pública recuperada através de cooperação com a Agência de Cooperação Internacional Alemã (GIZ – antiga GTZ) - que envolveu a participação da iniciativa privada. Como participante do Projeto INTEGRATION, o Município dá um passo adiante, aprofundando questões relacionadas às áreas degradadas no contexto do planejamento urbano, com uma proposta piloto de qualificação da participação cidadã no planejamento da cidade - por meio do envolvimento dos Conselhos Municipais de Meio Ambiente, Desenvolvimento Sustentável e Cultura de Paz (CADES Regionais) - e uma avaliação ambiental que resultou em um cadastro de áreas que fornece subsídios para elaboração do Plano Urbanístico e do EIA-RIMA de uma parte emblemática na cidade – a região da Mooca-Vila Carioca, objeto da operação urbana consorciada de mesmo nome.

O Projeto INTEGRATION incentiva, assim, a coesão social e territorial nas cidades por meio de um planejamento urbano integrado. Dentro dos princípios da Declaração de Guadalajara, assinada pela Prefeitura de São Paulo e pelos sócios do Projeto em setembro de 2012, está a diretriz de promover o desenvolvimento urbano sustentável das cidades latino-americanas, levando em consideração aspectos de remediação ambiental e de participação cidadã.

A incorporação do cadastro das áreas contaminadas ao planejamento urbano é fundamental no sentido de viabilizar economicamente a revitalização de regiões degradadas, agregando valor para a recuperação de áreas normalmente desinteressantes para a iniciativa privada, gerando espaços urbanos atrativos, ecológicos e dignos, sendo essa também uma diretriz da Declaração de Guadalajara, elaborada e assinada pelos sócios do Projeto INTEGRATION.

As estratégias de comunicação e participação cidadã também poderão ser expandidas para outros casos, visando fortalecer as dimensões sociais, culturais e econômicas nos projetos de desenvolvimento, para integrar os grupos mais vulneráveis de forma ativa nos processos de planejamento urbano.

A integração entre diversas áreas de atuação - e no caso de São Paulo entre as Secretarias do Verde e do Meio Ambiente, de Desenvolvimento Urbano e das Subprefeituras - e a articulação com a sociedade são fundamentais para garantir o sucesso do planejamento urbano.

Eduardo Jorge Martins Alves Sobrinho

Secretário do Verde e do Meio Ambiente de São Paulo

Miguel Luiz Bucalem

Secretário de Desenvolvimento Urbano de São Paulo

Prefácio

Coordenação Projeto INTEGRATION

O Projeto Piloto executado pela cidade de São Paulo no âmbito do Projeto INTEGRATION, programa URB AL III da União Europeia, tem características únicas em relação aos outros projetos desenvolvidos nos últimos 4 anos no contexto do INTEGRATION. Diferente das outras cidades participantes, que propuseram intervenções em terrenos individuais, São Paulo se propôs a abordar uma área de mais de 650 ha, abrangida pela Operação Urbana Consorciada Mooca-Vila Carioca, e elaborar subsídios para o desenvolvimento urbano sustentável, mais seguro e eficiente nesta região, por meio do “Cadastro de terrenos com potencial de revitalização – Desenvolvimento urbano na região Mooca-Vila Carioca”. O uso de inventários de áreas e terrenos com potencial de revitalização (apesar da contaminação eventualmente contida neles) tem como objetivo a melhor orientação dos planejadores, investidores e do setor imobiliário, assim beneficiando a gestão financeira de transformação e renovação urbanística. Esta abordagem proativa é um conceito consolidado em Stuttgart, cidade coordenadora do Projeto INTEGRATION, com larga experiência na revitalização de *brownfields* e sua integração ao tecido urbano, melhorando a qualidade ambiental e preservando a destinação de áreas urbanas internas para áreas verdes, de convivência, de relevância socioambiental.

Este modelo de planejamento urbano, alinhado ao conceito da Cidade Compacta - que bem sabe aproveitar sua área urbana interna limitando sua expansão territorial periférica, proporcionando usos produtivos, residenciais, comerciais e de lazer próximos uns dos outros para diminuir a necessidade de deslocamento em excesso e aumentar a eficiência da infraestrutura existente, envolvendo seus cidadãos de maneira participativa -, é o modelo guia do INTEGRATION, e justifica-se sobremaneira, numa cidade como São Paulo.

Outra ação desenvolvida por São Paulo no âmbito do INTEGRATION, a Capacitação dos Conselhos de Meio Ambiente, Desenvolvimento Sustentável e Cultura de Paz das Subprefeituras abrangidas pela Operação Urbana, parte da premissa que a participação qualificada é um instrumento importante para a coesão social.

Os primeiros passos para a implementação das propostas do INTEGRATION em São Paulo, como nas outras cidades latino-americanas foram tomados. A articulação essencial da Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente com a Secretaria Municipal do Desenvolvimento Urbano, responsável pelo processo de proposição e implementação da Operação Urbana ocorre desde o princípio do projeto. As propostas vão se tornar efetivas e sustentáveis, uma vez inseridas na legislação, em elaboração, na Lei da Operação Urbana Mooca-Vila Carioca, despontando assim como cidade protagonista e inovadora para outros centros urbanos brasileiros e da América Latina, no contexto do desenvolvimento urbano sustentável.

Os resultados finais do Projeto INTEGRATION encontram-se disponíveis no site do Projeto INTEGRATION <http://www.urbal-integration.eu/index.php?id=home&L=2>

Hermann Kirchholtes

Coordenador Geral do Projeto INTEGRATION
Departamento de Proteção Ambiental da Cidade de Stuttgart, Alemanha

Andreas Marker

Coordenador Regional Brasil do Projeto INTEGRATION
KATE – Centro de Ecologia e Desenvolvimento

Prefácio

ICLEI - Governos Locais pela Sustentabilidade

O processo de urbanização cresce a passos largos, especialmente na América Latina. Na grande parte dos países da região, a população urbana já ultrapassa os 80% da população. Assegurar qualidade de vida, acesso à energia, aos recursos naturais e à própria cidade de maneira equitativa e com coesão social é um desafio aos gestores deste novo século. São Paulo, assim como muitas outras cidades no Brasil e na América Latina, vem crescendo nos bairros da periferia, levando a ocupação de áreas verdes, impermeabilização do solo, desafios de mobilidade e segregação social, enquanto o espaço central registra queda no número de habitantes. Sustentabilidade no planejamento urbano é, portanto, fundamental.

Relatório recente da OCDE, *Compact City Policies: A comparative assessment*, indica que cidades compactas têm o potencial de proteger o meio ambiente, alavancar crescimento econômico regional e oferecer melhor qualidade de vida aos cidadãos, desde que políticas públicas adequadas sejam adotadas. Mais especificamente, planejamento urbano que visa cidades compactas permite consumo local de alimentos, preservação da biodiversidade, redução de distância para transporte dos alimentos, reduzindo, portanto, as emissões de gases de efeito estufa; acesso a transporte público, serviços e empregos, bem como menor consumo de energia pelos cidadãos; redução de custos e de despesas pelos governos através de investimentos em infraestrutura inteligente e redução de custos de manutenção de transporte, energia, abastecimento de água e coleta e disposição final de resíduos.

O ICLEI – Governos Locais pela Sustentabilidade, fundado originalmente como ICLEI - International Council for Local Environmental Initiatives (Conselho Internacional para Iniciativas Ambientais Locais), é uma associação internacional líder de cidades e governos locais que assumiram compromisso com o desenvolvimento sustentável. O ICLEI é um movimento poderoso, do qual a cidade de São Paulo faz parte, de 12 mega-cidades, 100 super-cidades, 450 grandes cidades e regiões urbanas e 450 pequenas e médias cidades em 83 países, com o objetivo comum de se tornarem cidades mais sustentáveis, resilientes, eficientes no uso de recursos naturais, biodiversas e de baixo carbono; de construir infraestrutura inteligente e de desenvolver uma economia urbana verde e inclusiva e comunidades felizes e saudáveis.

Tendo como uma de suas principais missões o apoio aos governos locais através de troca de experiências, do desenvolvimento de ferramentas e metodologias para uma gestão local mais sustentável e a proteção dos bens comuns globais (como a qualidade do ar, solo, clima e água), os últimos 20 anos desde a Rio92 demonstraram que ações cumulativas locais trazem benefícios globais. Sendo o nível de governança mais próximo do cidadão, o governo local tem papel e responsabilidade importantes na construção de cidades sustentáveis e na promoção global do desenvolvimento sustentável.

Após apoiar como parceiro a rede ReLASC, rede regional latino-americana que promove o uso e gestão sustentável do solo e das águas subterrâneas na América Latina, por meio do fomento à produção, difusão e intercâmbio de conhecimento no âmbito da prevenção, gestão e revitalização de locais contaminados, o ICLEI entrou como parceiro no Projeto URB AL III 'INTEGRATION – Integrated Urban Development' para apoiar cidades latino-americanas como São Paulo, Rio de Janeiro, Bogotá (Colômbia), Chihuahua e Guadalajara (México) e Quito (Equador) no desenvolvimento de políticas públicas para o desenvolvimento interno sustentável. O Projeto é coordenado pela cidade de Stuttgart (Alemanha), com apoio financeiro da União Europeia. A experiência da cidade alemã, que revita-

lizou áreas urbanas degradadas dando lugar a espaços de lazer e de convivência para a população, é referência mundial e deu origem ao projeto na América Latina.

Por meio de metodologias e exemplos, o projeto visa mostrar como pode ser eficiente ocupar os centros das cidades, principalmente áreas contaminadas e espaços abandonados, que apresentem um grande potencial para serem entregues novamente ao cotidiano das populações. O Projeto INTEGRATION chama a atenção para a importância da revitalização de áreas degradadas, da coesão social e do desenvolvimento econômico. A ideia é que as cidades, vendo o exemplo de Stuttgart, percebam a possibilidade de evitar seu crescimento ainda mais para a periferia, que dá mais espaço para ocupações irregulares, como em margens de rio e encostas de morro.

Esta publicação final do Projeto na cidade de São Paulo foi elaborada com a intenção de esclarecer os gestores e a sociedade em geral sobre o caminho percorrido pela cidade nos últimos anos, buscando integrar o conceito de “cidade compacta” às operações urbanas consorciadas e ao planejamento urbano na América Latina, à luz da Declaração de Guadalajara 2012, assinada por todas as cidades e parceiros do Projeto INTEGRATION.

Esperamos que esta iniciativa piloto possa inspirar gestores de outras cidades latino-americanas e futuros gestores eleitos nas cidades brasileiras!

Florence Karine Laloë

Secretária Executiva
ICLEI – Secretariado para América do Sul

1. Introdução

Grandes cidades de todo mundo experimentaram e experimentam a necessidade de rever o planejamento do uso do solo para reintegrar à dinâmica de seu desenvolvimento áreas que foram inutilizadas e abandonadas com o passar do tempo. Essas áreas – antigos prédios industriais, comerciais, zonas militares etc. – se transformam em “elefantes brancos” em plena cidade, e muitas vezes são apropriadas informalmente por grupos sociais desfavorecidos. Este uso é mais dramático no caso de *brown-fields* que apresentam potencial de contaminação por causa da atividade anterior realizada em seu território, colocando em risco a saúde dessas pessoas.

O Projeto INTEGRATION, financiado pela União Europeia com fundos do Programa URBAL III, surge das experiências da cidade alemã de Stuttgart onde, devido às características locais, os planejadores urbanos tiveram que administrar moderadamente o uso do solo. Sem espaço para expansão na periferia, em Stuttgart se reciclam continuamente áreas urbanas internas que perderam seu uso original com o correr do tempo.

Deste modo, os sócios do Projeto, cinco cidades – São Paulo, Rio de Janeiro, Guadalajara, Bogotá e Quito – e o estado mexicano de Chihuahua se uniram em cooperação para troca de experiência e boas práticas de desenvolvimento urbano sustentável no que diz respeito à revitalização de áreas urbanas. Também participaram como sócios do Projeto, a cidade de Stuttgart (Coordenadora do Projeto), a KATE - Centro de Ecologia e Desenvolvimento e o ICLEI – Governos Locais pela Sustentabilidade.

Tendo em vista que o instrumento mais importante para o desenvolvimento urbano é o planejamento urbanístico municipal, a reutilização e a reintegração destas áreas ao desenvolvimento das cidades devem ser parte de uma estratégia de deter o espalhamento da cidade (*urban sprawl*) em direção a suas periferias (onde se encontram remanescentes de vegetação e mananciais) e, em especial no caso da cidade de São Paulo, parte da diretriz de crescimento conhecida como cidade compacta, que já vem sendo adotada por grandes cidades do mundo. As Operações Urbanas Consorciadas (OUCs), capitaneadas pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, têm adotado esta orientação.

BROWNFIELDS

Propriedades abandonadas ou subutilizadas cuja reutilização é dificultada pela presença real ou potencial de substâncias perigosas, poluentes ou contaminantes.

CIDADE COMPACTA

Modelo de cidade que busca o adensamento e o uso misto de regiões que possuem boa infraestrutura de serviços, visando minimizar o tempo de deslocamento, promover o relacionamento e a coabitação do espaço por diferentes classes sociais, dotando-o de áreas de lazer e outros espaços, de modo a promover eficiência energética, qualidade de vida e aproveitamento da rede de serviços já estabelecida.

A cidade de São Paulo conclui no ano de 2012 a participação no Projeto INTEGRATION, que teve duração de quatro anos. Por meio de sua Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente (SVMA), definiu como objeto de trabalho no âmbito do Projeto toda uma região urbana industrial em processo de abandono e reestruturação para elaborar um levantamento e cadastro do potencial de contaminação oriunda da ocupação, analisar o perfil de uso atual dos terrenos, identificar o potencial de reuso e revitalização e gerar subsídios para o Plano Urbanístico a ser desenvolvido no futuro próximo para esta região, chamado “Operação Urbana Consorciada (OUC) Mooca-Vila Carioca”. O objetivo é trabalhar a questão do planejamento urbano e a revitalização de *brownfields*, levando em conta proteção ambiental e desenvolvimento social local. A OUC Mooca-Vila Carioca abrange 1.659 hectares e busca reestruturar o território com a ampliação das conexões Leste/Oeste, superando a barreira formada pela fer-

rovia e pelas áreas industriais e transformando áreas vazias ou subutilizadas.

As intervenções do Projeto INTEGRATION estão enfocadas na questão do uso e revitalização de áreas contaminadas e dos *brownfields* originados das atividades industriais instaladas no passado na região Mooca-Vila Carioca. A gestão e a utilização desses locais representam desafio relevante na esfera ambiental e urbanística. A reutilização e a remediação destas áreas devem acontecer em sintonia com propostas urbanísticas e condições econômicas com o objetivo de permitir um desenvolvimento urbano sustentável, em especial a ocupação e reciclagem de áreas internas degradadas e, no âmbito ambiental, assegurar seu uso e ocupação sem risco para a saúde humana.

As mudanças na região em pauta precisam assegurar também condições dignas de moradia às pessoas menos favorecidas, proporcionando uma distribuição mais justa de espaços para a população carente e a instalação de habitações de interesse social.

OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA

A Operação Urbana Consorciada é definida pelo Estatuto da Cidade como ‘o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com objetivo de alcançar, em uma determinada área, transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental’. É uma intervenção urbanística que considera um recorte territorial específico, onde se pretende implantar melhorias com o aporte de recursos da iniciativa privada. Deve ser objeto de lei específica, baseada no Plano Diretor.

OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA MOOCA-VILA CARIOCA

O perímetro da Operação Urbana Consorciada Mooca-Vila Carioca previsto no Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo abrange o território das Subprefeituras Sé, Mooca, Ipiranga e Vila Prudente. Está inserido na porção central da Região Metropolitana, entre o centro da cidade de São Paulo e a região do ABC, sendo estruturado pelos eixos do rio Tamanduaté e da atual linha 10-Turquesa da CPTM. Esta região possui características singulares que devem ser consideradas na transformação pretendida, tais como topografia, drenagem, uso do solo, padrão fundiário, infraestrutura de transporte ferroviário, patrimônio histórico e memória industrial.

Por meio do INTEGRATION, ações foram promovidas a fim de incentivar a participação dos diversos *stakeholders* neste processo, tendo em vista aprimorar a coesão social e territorial, promover condições de trabalho seguras e saudáveis e melhora da qualidade de vida em áreas urbanas. Uma dessas ações foi o Seminário Internacional *São Paulo Cidade Compacta*, realizado em 2010, que envolveu autoridades e especialistas na discussão sobre integração urbana e recuperação de áreas degradadas, contribuindo para a troca de experiências e boas práticas.

Em 2011 foram contratados estudos de avaliação e investigação preliminar de áreas potenciais, suspeitas de contaminação e contaminadas na área da OUC Mooca-Vila Carioca. O estudo teve como objetivo subsidiar o futuro Plano Urbanístico da região, introduzindo os conceitos de ‘Área Potencialmente Contaminada’ e ‘Área com Potencial de Reutilização’

para que estas áreas possam receber no futuro um uso adequado, seguro e viável no sentido social e econômico. Naquele ano foi também promovido um curso piloto para os integrantes dos Conselhos Regionais de Meio Ambiente, Desenvolvimento Sustentável e Cultura de Paz (CADES Regionais) das Subprefeituras Sé, Ipiranga, Mooca e Vila Prudente, com o intuito de incentivar o envolvimento da sociedade e também elaborar uma estratégia de participação e comunicação nos processos relacionados à OUC.

A participação popular nos processos de reintegração destas áreas à dinâmica de urbanização das cidades é fator importante para o sucesso da medida. O domínio das informações e do processo, proporcionado através de boa estratégia de comunicação e de estímulo à participação, tem se mostrado importante no sentido de envolver os atores sociais e proporcionar instâncias de exercício de cidadania e do direito à cidade.



Vista aérea da área abrangida pela OUC Mooca-Vila Carioca

ASTOC Architects and Planners, Colônia



Participação de Conselheiros dos Conselhos Regionais no curso piloto de capacitação



Capa do Manual

A Secretaria do Verde e do Meio Ambiente de São Paulo tem estimulado, nos últimos anos, a expansão dos fóruns de participação popular, ampliando os espaços de interação nas questões ambientais com os Conselhos Regionais, presentes em todas as Subprefeituras. Desta forma, dentro das ações no âmbito do INTEGRATION, foi elaborada uma estratégia de comunicação e participação nos processos envolvendo as Subprefeituras do entorno da região. Foi elaborado o **Manual: Promovendo a comunicação e a participação social e institucional no planejamento urbano**, que será importante na capaci-

tação dos demais Conselhos Regionais e como modelo a ser replicado em casos similares.

As intervenções propostas no âmbito do INTEGRATION para São Paulo proporcionaram ainda um trabalho intersecretarial, envolvendo diretamente três pastas da Prefeitura de São Paulo: Verde e Meio Ambiente, Desenvolvimento Urbano e Coordenação de Subprefeituras. Essa relação se desdobra na integração entre os técnicos envolvidos, que passaram a pensar de forma sinérgica as questões envolvendo o planejamento urbano para o estudo de caso proposto, o que é desejável que se torne padrão nos processos contínuos de planejamento urbano na cidade.

CONSELHOS REGIONAIS

Os Conselhos Regionais de Meio Ambiente, Desenvolvimento Sustentável e Cultura de Paz foram criados pela Portaria 005/2007, posteriormente substituída pela Lei 14.887/2009 – art. 52 a 55. O objetivo dos Conselhos Regionais é engajar a população, através de seus representantes, na discussão e formulação de propostas socioambientais junto às Subprefeituras. Cada Conselho é composto por oito membros eleitos pela sociedade civil e oito suplentes, além de oito membros indicados pelo poder público e oito suplentes. A presidência dos 31 Conselhos é exercida pelos Subprefeitos.



Cidade de São Paulo

2. Gerenciamento de Áreas Contaminadas no Município de São Paulo

São Paulo é uma das cidades pioneiras no Brasil na proposta de incorporar a gestão das áreas contaminadas na dinâmica do uso e ocupação do solo. O município começou a atuar diretamente nesta direção em 2002, a partir da criação por meio da Secretaria do Verde e do Meio Ambiente (SVMA), em seu Departamento de Controle da Qualidade Ambiental (DECONT), do Grupo Técnico Permanente de Áreas Contaminadas (GTAC). Este primeiro passo foi fundamental na diversificação do trabalho do DECONT, que ampliou seu escopo de atuação deixando de ser órgão meramente de controle, se integrando ao planejamento da cidade.

Já em 2003, através do Projeto Gestão Urbana (ProGAU), fruto de cooperação técnica Brasil-Alemanha, coordenado pelo Ministério de Meio Ambiente e com participação da Agência de Cooperação Internacional Alemão (GIZ – antiga GTZ), a SVMA desenvolveu o projeto *Revitalização de Áreas Urbanas Degradadas por Contaminação no Município de São Paulo*, cujo objetivo era fortalecer a capacidade de atuação da Secretaria na recuperação de espaço urbano subutilizado e dar início a processos de recuperação com *stakeholders* locais. Pesquisas sobre experiências nacionais e internacionais e levantamento de instrumentos legais e econômicos possíveis de utilização no âmbito do município, dentre os quais as Operações Urbanas Consorciadas (OUCs) e os fundos municipais de meio ambiente e de urbanização (FEMA e FUNDURB), foram os primeiros resultados desta cooperação.

A cooperação foi concluída com a recuperação de um *brownfield* na área do antigo Incinerador Pinheiros, na zona oeste da cidade, que esteve em operação entre os anos de 1949 a 1989 processando resíduos domiciliares e de serviços de saúde. A escolha da área se justificou pelas



Ricardo Vendramel



Ricardo Vendramel

Praça Victor Civita, antigo Incinerador Pinheiros, antes e depois da recuperação



Andre Douek

Antigas áreas industriais da região abrangida pela OUC Mooca-Vila Carioca

melhorias em infraestrutura e potencial indução de novos investimentos por causa da implantação de estação de metrô junto à ferrovia e da Operação Urbana Consorciada Faria Lima.

Com o conhecimento gerado pelo *Projeto Revitalização de Áreas Urbanas Degradadas por Contaminação no Município de São Paulo* e com a cooperação técnica estabelecida entre Secretaria do Verde e do Meio Ambiente (SVMA) e Companhia Ambiental do Estado de São Paulo (CETESB, ligada à Secretaria Estadual de Meio Ambiente) – que possibilitou a disponibilização, para o município, do *Sistema de Fontes de Poluição (SIPOL)* –, houve aprimoramento dos procedimentos para identificar e priorizar áreas com potencial de contaminação no município. Isso propiciou a otimização da inclusão de dados no Sistema de Informação chamado *Boletim de Dados Técnicos (BDT)*, gerenciado no âmbito da Prefeitura. O GTAC centraliza os dados sobre as áreas contaminadas, suspeitas de contaminação e potencialmente contaminadas do Município no BDT. O cadastro tornou-se importante para a gestão das

áreas contaminadas no município, oferecendo informações online para consulta dos órgãos e secretarias que possuem algum grau de atuação junto a esta problemática.

Com a informação sobre a área desejada, a Secretaria de Habitação e as Subprefeituras encaminham a solicitação de mudança de uso de área para análise de SVMA que, de acordo com as especificidades, solicita Avaliação Ambiental, que poderá conter a Avaliação Preliminar ou ainda a Investigação Confirmatória. Ao se constatar o passivo ambiental, é demandada Investigação Detalhada e Avaliação de Risco, considerando o uso futuro proposto para a área. De acordo com os resultados, poderão ser solicitadas medidas de remediação. A partir deste ponto, a área poderá ser liberada para continuidade dos procedimentos de aprovação junto às outras Secretarias e caso haja necessidade, o projeto é revisto e adequado.

O desenvolvimento deste método foi fundamental para o aperfeiçoamento dos instrumen-



Antigas áreas industriais ou da região da OUC Mooca-Vila Carioca - SMDU

SVMA/PMSP

tos utilizados no gerenciamento de áreas contaminadas, priorizando a ação preventiva do poder público. Com a implementação de políticas públicas urbanas que consideram a gestão ambiental é possível recuperar, remediar e reutilizar áreas detentoras de passivos ambientais de forma segura.

Em 2010, atendendo ao Decreto Municipal 51.436/2010 (que regulamenta a Lei Municipal 15.098/2010), a SVMA passou a publicar em seu site o *Relatório de Áreas Contaminadas do Município*, atualizado trimestralmente, que relaciona todas as áreas públicas e privadas cujos procedimentos de avaliação e eventual descontaminação estejam sendo gerenciados pela Secretaria. Foi desenvolvida ferramenta especial para esta finalidade, o *Sistema de Informação de Gerenciamento de Áreas Contaminadas (SIGAC)*, com objetivo de aprimorar a gestão de áreas contaminadas por meio de um banco de dados disponível aos órgãos municipais relacionados à SVMA, que visa informatizar, armazenar e atualizar informações sobre as áreas com potencial de contaminação, suspeita de contaminação e contaminada.

Em continuidade ao *Projeto Revitalização de Áreas Urbanas Degradadas por Contaminação no Município de São Paulo*, foi selecionada, no âmbito do Projeto INTEGRATION, uma ampla

área piloto, inserida na região da Operação Urbana Consorciada Mooca-Vila Carioca (parte da antiga Operação Diagonal Sul), entre as estações da Companhia Paulista de Trens Metropolitanos (CPTM) Mooca e Ipiranga, para identificação de áreas suspeitas e/ou com potencial de contaminação e posterior priorização das mesmas em função das atividades desenvolvidas no local. A região é caracterizada pela ocupação industrial iniciada a partir da década de 1920, e atualmente passa por um processo de mudança de uso, incluindo a instalação de imóveis residenciais.

Em uma década, a partir da criação do GTAC, São Paulo desenvolveu procedimentos fundamentais para a reinserção segura de áreas degradadas, em especial aquelas com potencial de contaminação, na dinâmica do desenvolvimento da cidade. Os licenciamentos de empreendimentos que pleiteiam novos usos para áreas inseridas no BDT como potencialmente contaminadas ou comprovadamente contaminadas são remetidos para análise da SVMA que, utilizando os critérios já estabelecidos pela prática dos últimos dez anos, determina a necessidade de estudos ambientais que informem o real estado da área e a necessidade ou não de remediação do passivo.

O *networking* estabelecido com outras cidades durante os processos de cooperação dos quais São Paulo tem participado foi fundamental para o conhecimento de casos inspiradores e a definição de metodologias. Com a participação no INTEGRATION, inicia-se ainda um trabalho interdepartamental inédito dentro da própria SVMA, envolvendo DECONT-GTAC e o Departamento de Participação e Fomento a Políticas Públicas (DPP), responsável por criar estratégia de comunicação, divulgação e participação popular, que deverá ser apropriada como modelo a ser aplicado em casos semelhantes.

3. Estratégia de intervenção do Projeto INTEGRATION em São Paulo

A participação de São Paulo no Projeto INTEGRATION representou a continuidade do desenvolvimento de estratégias e metodologias de atuação no sentido de reintegrar *brownfields*, em especial áreas contaminadas, ao planejamento urbanístico da cidade e à sua dinâmica de desenvolvimento.

O Projeto INTEGRATION contribui para esses objetivos com a capacitação dos membros em questões relacionadas ao desenvolvimento urbano sustentável, a fim de criar e melhorar as políticas públicas locais, e também a favor de uma sociedade coesa. Melhorias de instrumentos e processos de desenvolvimento sustentável em áreas urbanas deterioradas ou em desuso diminuem as iniquidades nas esferas espacial e social.

O URB AL III, programa de cooperação regional da Comissão Europeia com a América Latina, financia o Projeto INTEGRATION e tem como objetivo contribuir para o incremento do grau de coesão social e territorial no âmbito das coletividades subnacionais e regionais. O objetivo específico é consolidar ou promover processos e políticas públicas que possam se converter em modelos de referência, gerando debates e indicando possíveis soluções para impulsionar dinâmicas de coesão social.

O Projeto foi desenvolvido em duas fases. No primeiro momento, as bases conceituais foram elaboradas através do levantamento do estado da arte sobre o tema, de análise dos campos de ação públicos e privados nas cidades e seus países e da formulação de recomendações para as autoridades associadas. Os resultados desta primeira fase foram postos em prática na implementação de projetos piloto na segunda fase da cooperação.

As recomendações da primeira fase são dirigidas principalmente a planejadores, urbanistas

e outros especialistas, consultores e investidores, que participam ou têm interesse nos processos de desenvolvimento urbano interno, na gestão ambiental e na coesão social. Foram destacados como elementos essenciais ao desenvolvimento urbano sustentável:

- a existência de modelos guia que sintetizam objetivos e visões como o desenvolvimento interno e a gestão diligente do espaço;
- o planejamento urbano integrado e compartilhado entre diversos setores da administração, proporcionando a participação efetiva dos cidadãos e a criação de grupos interdepartamentais descentralizados;
- um sistema de gestão ambiental que viabiliza a identificação, remediação e reutilização segura de sítios degradados (*brownfields*);
- a existência de mecanismos de PPP (parceria público-privada).

Na fase de implantação dos projetos piloto, as recomendações em boa parte se tornaram realidade. As intervenções dos parceiros do INTEGRATION consistem no planejamento e na implementação de mudanças no uso do solo em áreas centrais de cada município, caracterizadas por degradação ambiental e social e pouca integração no contexto urbano.

Em São Paulo, a área piloto escolhida para a intervenção prática foi parte do perímetro de abrangência da chamada Operação Urbana Consorciada Mooca-Vila Carioca, na zona leste da cidade, a partir do "*Cadastro de terrenos com potencial de revitalização – Desenvolvimento urbano na região Mooca-Vila Carioca*", buscando elaborar um levantamento e cadastro do potencial de contaminação oriunda da ocupação industrial da área, analisando o perfil do uso atual dos terrenos e identificando o potencial de reuso e revitalização futura.



Foto aérea da região objeto do Projeto Piloto do INTEGRATION em São Paulo

Fábio Arantes

Ainda no âmbito do INTEGRATION, outros pontos que devem ser destacados na atuação de São Paulo são: o desenvolvimento de estratégia de comunicação e participação; a difusão e a sustentabilidade através da promoção e da participação em eventos afins, o *networking* e a troca de experiências proporcionados pela participação no Projeto.

3.1 Cadastro de terrenos com potencial de revitalização – Desenvolvimento urbano na região Mooca-Vila Carioca

No âmbito do INTEGRATION, foi selecionada pelos técnicos da Prefeitura de São Paulo para realização de avaliação ambiental toda uma região emblemática na história da cidade. A reurbanização desta região, historicamente ligada aos setores industriais, expõe possibilidades como incrementar o dinamismo econômico e o uso residencial, além de incorporar o patrimônio histórico existente na região ao processo de renovação urbanística e melhorar as conexões viárias, interligando as áreas localizadas ao leste e oeste da ferrovia. A facilidade de acesso por transportes de média e alta capacidade existentes e previstos confere à área uma centralidade mista de grande diversidade e dinamismo.

Os objetivos principais da Avaliação Ambiental desta área foram: identificar a existência de

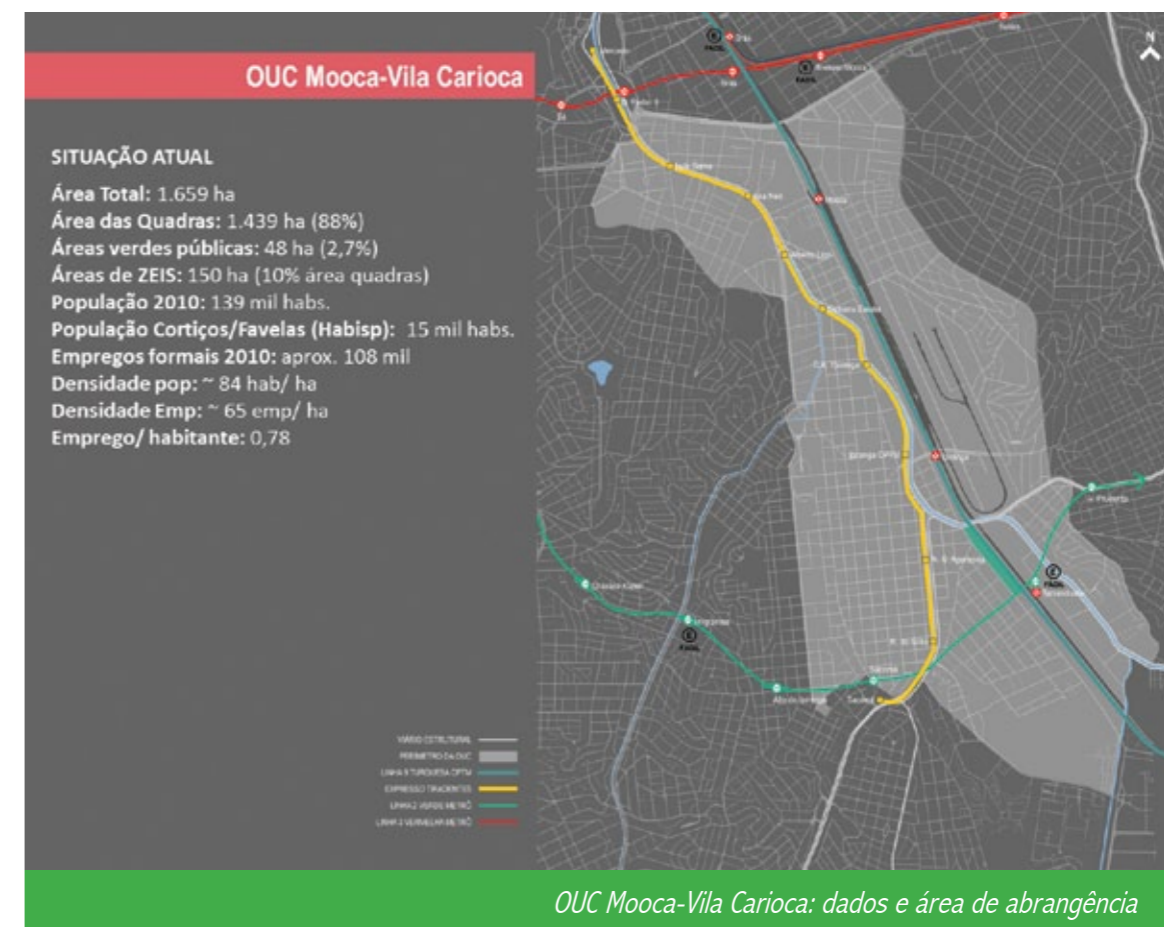
áreas contaminadas, áreas suspeitas de contaminação e áreas potencialmente contaminadas, tendo em vista o extenso parque industrial, parcialmente desativado; identificar a necessidade de estudos adicionais, definindo o escopo dos mesmos; subsidiar os Estudos de Impacto Ambiental necessários para a formulação e aprovação de legislação específica da Operação Urbana Consorciada (OUC) Mooca-Vila Carioca, dentre outros instrumentos ambientais; subsidiar o Plano Urbanístico na escolha de áreas propícias à transformação de usos e novas formas de ocupação; identificar áreas onde a contaminação do solo e da água subterrânea possa requerer investigações ambientais complementares e medidas específicas, inclusive restritivas, quanto às possibilidades de sua reutilização.

A área de interesse é segmentada praticamente na direção norte-sul pela linha férrea da Rede Ferroviária Federal S/A, sob concessão da CPTM, no trecho que inclui as estações da Mooca, Ipiranga e Tamanduateí. Ao longo da via férrea, a área de interesse engloba uma faixa que varia de 100 a 500m, atingindo até 1000m na área da Vila Carioca. Abrange, a leste da ferrovia, parte dos distritos do Cambuci e Ipiranga e quase a totalidade da Vila Carioca, e a oeste, parte dos distritos da Mooca e Vila Prudente. Na Vila Carioca, excetuam-se as áreas da Shell Distribuição e o Pátio do DETRAN, totalizando 605 hectares.

Para avaliar as áreas, foram efetuados levantamentos de fontes documentais, disponí-



Prioridades de estudos para os lotes avaliados



veis em Cartórios de Registro de Imóveis, em órgãos estaduais como CETESB e EMLASA, nas Secretarias Municipal e Estadual de Cultura e nas Secretarias Municipais do Verde e do Meio Ambiente e de Planejamento. Foi feita a análise e interpretação de cartas topográficas e fotografias aéreas da região em diferentes períodos e, por fim, entrevistas e vistorias de campo. Os dados obtidos foram tratados e houve indicação de estudos e medidas a serem implementados na região.

Esse levantamento foi realizado em dois grupos de lotes na área de interesse: Lotes Avaliados e Lotes Avaliados Prioritários. Os Lotes Avaliados perfazem um total de 561, selecionados a partir do banco de dados de DECONT/SVMA, considerando como critérios áreas contaminadas, áreas suspeitas de contaminação e áreas com potencial de contaminação. Esses lotes totalizam uma área de 380 hectares.

Deste total, 122 foram selecionados para compor a categoria de Lotes Avaliados Prioritários, de acordo com critérios urbanísticos e ambientais, considerando os objetivos do projeto e onde as ações futuras devem ser priorizadas. Esse universo estudado inclui lotes localizados em Zona Especial de Preservação Cultural (ZEPEC) e Zona Especial de Interesse Social (ZEIS); lotes com áreas maiores que 50 mil m²; lotes com contaminação confirmada; lotes maiores que 10 mil m² com cadastro no SIPOL; outros lotes notoriamente suspeitos segundo levantamentos documentais e/ou de campo.

As informações foram reunidas em um banco de dados elaborado de modo que seja possível seu contínuo aperfeiçoamento na medida em que novos fatos surgirem e que o desenvolvimento tecnológico e outros fatores possam propiciar melhor entendimento da situação.



Lotes avaliados na área de interesse

Critérios de priorização: Subprefeitura: Área (m²):
 Logradouro: _____
 Número: _____ Comp: _____ Distrito: _____ CEP: _____
 Resolução de Tombamento: _____
 Certificado Negativa (PMSP, 2011): _____
 Zoneamento Urbano (PMSP, 2004): _____ ZEIS: _____

2 - Registro Fotográfico

Classificação Ambiental: Potencial Suspeita Contaminada Sem potencial

Atividade do Imóvel: _____ Ocupação do Imóvel: _____ Utilização do Imóvel: _____ Tipologia da Ocupação Atual ou Anterior: _____
 Possui outros usos históricos com potencial de contaminação Está sendo desenvolvido processo de gerenciamento de AC
 Índices de Contaminação: _____
 Observações: _____

6 - Estudos Ambientais Anteriores Área Contaminada (CETESB, Dez, 2010) Área Contaminada (GTAC/DECONT, Abr, 2011)

Estudos anteriores de Avaliação Ambiental

Razão Social: _____

Meios Impactados Dentro do Lote: Águas Subterrâneas Subsolo Solo Superficial Ar Águas Superficiais
 Meios Impactados Fora do Lote: Águas Subterrâneas Subsolo Solo Superficial Ar Águas Superficiais

Contaminantes: Combustíveis Líquidos Solventes Aromáticos Fenóis Anilinas
 Metais Solventes Aromáticos Halogenados Biocidas Radionuclídeos
 Outros Inorgânicos PAHs Flúoretos Microbiológicos
 Solventes Halogenados PCBs Dioxinas e Furanos Outros

Restrição 1: _____ Restrição 2: _____
 Restrição 3: _____ Restrição 4: _____
 Etapa de Gerenciamento: _____
 Observações: _____

7 - Histórico de Uso e Ocupação

Cartório de Registro de Imóveis: _____ Número do Cartório: _____ Averbção: _____
 Matrícula: _____
 Proprietário Atual: _____
 Proprietário Anterior: _____

Foto Aérea (Sem Informação, 1940): _____
 Foto aérea (Multispectral, 1958): _____
 Foto Aérea (IAC, 1962): _____
 Carta Topográfica (IGG, 1971): _____
 Foto Aérea (IBC-GERCA, 1972): _____
 Carta topográfica (GEGRA, 1974): _____
 Carta Topográfica (GEGRA, 1981): _____
 Fotografia Aérea (BASE, 1980): _____
 Foto Aérea (Base, 1994): _____
 Foto Aérea (Multispectral, 2001): _____
 Imagem de Satélite (Google Earth, 2009): _____

Atividade: _____ Situação: _____
 Classificação: _____
 Razão Social 2: _____
 Atividade: _____ Situação: _____
 Classificação: _____
 Razão Social 3: _____
 Atividade: _____ Situação: _____
 Classificação: _____
 Razão Social 4: _____
 Atividade: _____ Situação: _____
 Classificação: _____
 Razão Social 5: _____
 Atividade: _____ Situação: _____
 Classificação: _____

Andamento de Processos (CETESB, 2011a)

Razão Social 1: _____

Atividade: _____
 Classificação: _____
 Razão Social 2: _____
 Atividade: _____
 Classificação: _____
 Razão Social 3: _____
 Atividade: _____
 Classificação: _____
 Razão Social 4: _____
 Atividade: _____
 Classificação: _____

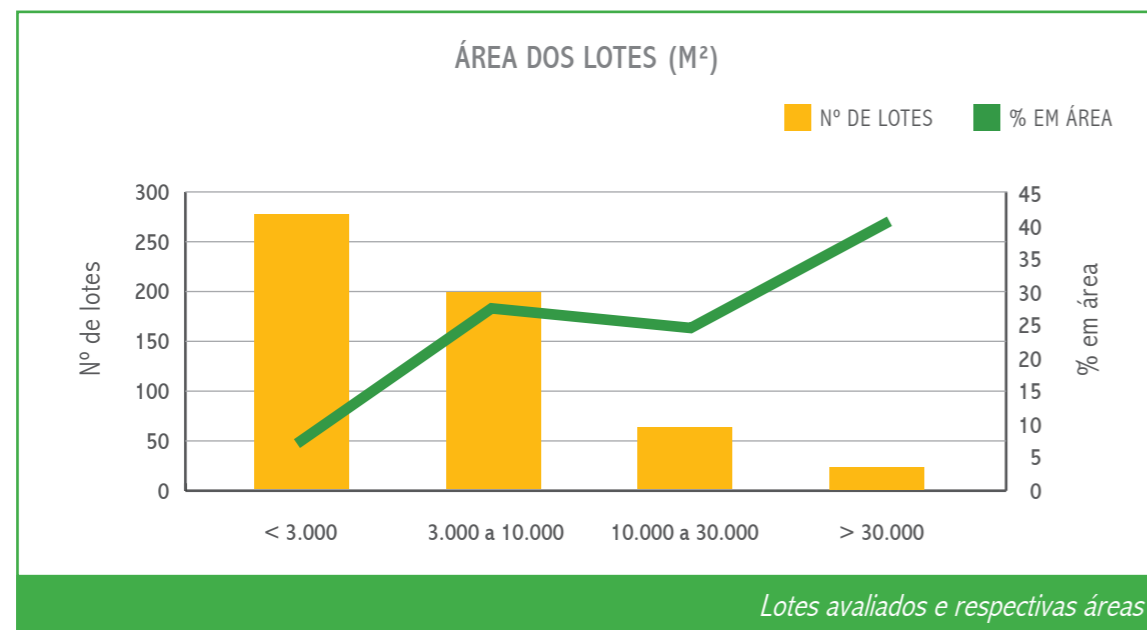
4 - Atividade Industrial Vistas de Processo Entrevista Autorizada Dados Andamento de Processo

Matérias Primas Utilizadas: _____
 Efluentes Gerados: _____
 Resíduos Gerados: _____
 Combustíveis Utilizados: _____
 Tanques de Armazenamento Subterrâneo Anterior: _____
 Transformadores Anterior: _____
 Registro de Depósito Irregular de Resíduo Tipo de Resíduo: _____
 Tanques de Armazenamento Subterrâneo Atual: _____
 Transformadores Atual: _____
 Número do Processo: _____
 Observações: _____

Modelo da ficha cadastral utilizada para os Lotes Avaliados Prioritários

Os resultados da avaliação indicaram potencial de contaminação relevante. Foi produzido um *ranking* preliminar para a priorização e a indicação de estudos futuros a serem executados, incluindo sugestões de escopo para Investigação Confirmatória e detalhamento da Avaliação Preliminar.

Dos lotes avaliados, 273 possuem menos que 3 mil m² (representando 7% em área); 203 possuem entre 3 mil e 10 mil m² (28% em área); 61 possuem entre 10 mil e 30 mil m² (25% em área); 24 possuem mais que 30 mil m² (40% em área).



Foi verificada a presença de 432 lotes utilizados, 76 lotes subutilizados, 43 lotes não utilizados e 10 lotes com novo uso. Oito lotes estão localizados em ZEPEC e 60 lotes em ZEIS.

As tipologias de atividades atualmente desenvolvidas em cada lote são: indústrias de produção e transformação de metais (274 lotes), e secundariamente indústria química (44 lotes), de plástico (30 lotes), transporte (26 lotes), eletroeletrônica (26 lotes), depósito comercial (21 lotes), base de distribuição de combustíveis (10 lotes), comercial (9 lotes), descarte irregular de resíduos Classe I (10 lotes), alimentícia (7 lotes), descarte irregular de resíduos Classe desconhecida (5 lotes), postos de combustível (6 lotes), sucata metálica e não metálica (6 lotes), base de distribuição de gás (5 lotes), indústria têxtil (5 lotes), residencial (4 lotes), indústria cerâmica (1 lote) e outros usos com potencial de contaminação (24 lotes). Quarenta e quatro lotes foram classificados

como 'sem uso potencial' por não possuírem uso atual com potencial de contaminação.

Foram identificadas 505 áreas potencialmente contaminadas, 52 áreas contaminadas e 4 áreas sem potencial de contaminação.

Para os Lotes Avaliados Prioritários, foram estabelecidos critérios de priorização que resultaram na elaboração de um *ranking* que permite a identificação dos lotes com maior potencial de apresentar contaminações relevantes do ponto de vista urbanístico e que devem ser priorizados para a realização de estudos adicionais. Esses trabalhos foram detalhados nos lotes potencialmente contaminados, uma vez que, para as áreas já cadastradas como contaminadas, as medidas de gerenciamento ambiental já estão sendo acompanhadas pelos órgãos de controle ambiental. Assim, considerando que dos 122 Lotes Avaliados Prioritários, 52 estão contaminados, o *ranking* foi elaborado para os 70 lotes potencialmente contaminados restantes.

O *ranking* de lotes para a implementação de medidas foi elaborado com base na análise dos seguintes parâmetros por ordem de importância: (a) classificação de tipo de uso: priorizadas as áreas não utilizadas ou subutilizadas; (b) classe do zoneamento urbano: priorizadas as áreas de ZEIS e ZEPEC; (c) probabilidade de contaminação relevante: priorizadas as áreas de maior probabilidade de possuir contaminação relevante; (d) área do lote: priorizadas as maiores áreas.

A probabilidade de contaminação relevante foi determinada com base na análise de informações disponíveis: tipo de atividade, época e duração da atividade potencialmente contaminadora, tamanho do lote, evidências visuais ou documentais de contaminação, tipo de contaminante esperado na área e restrição ao uso de águas subterrâneas.

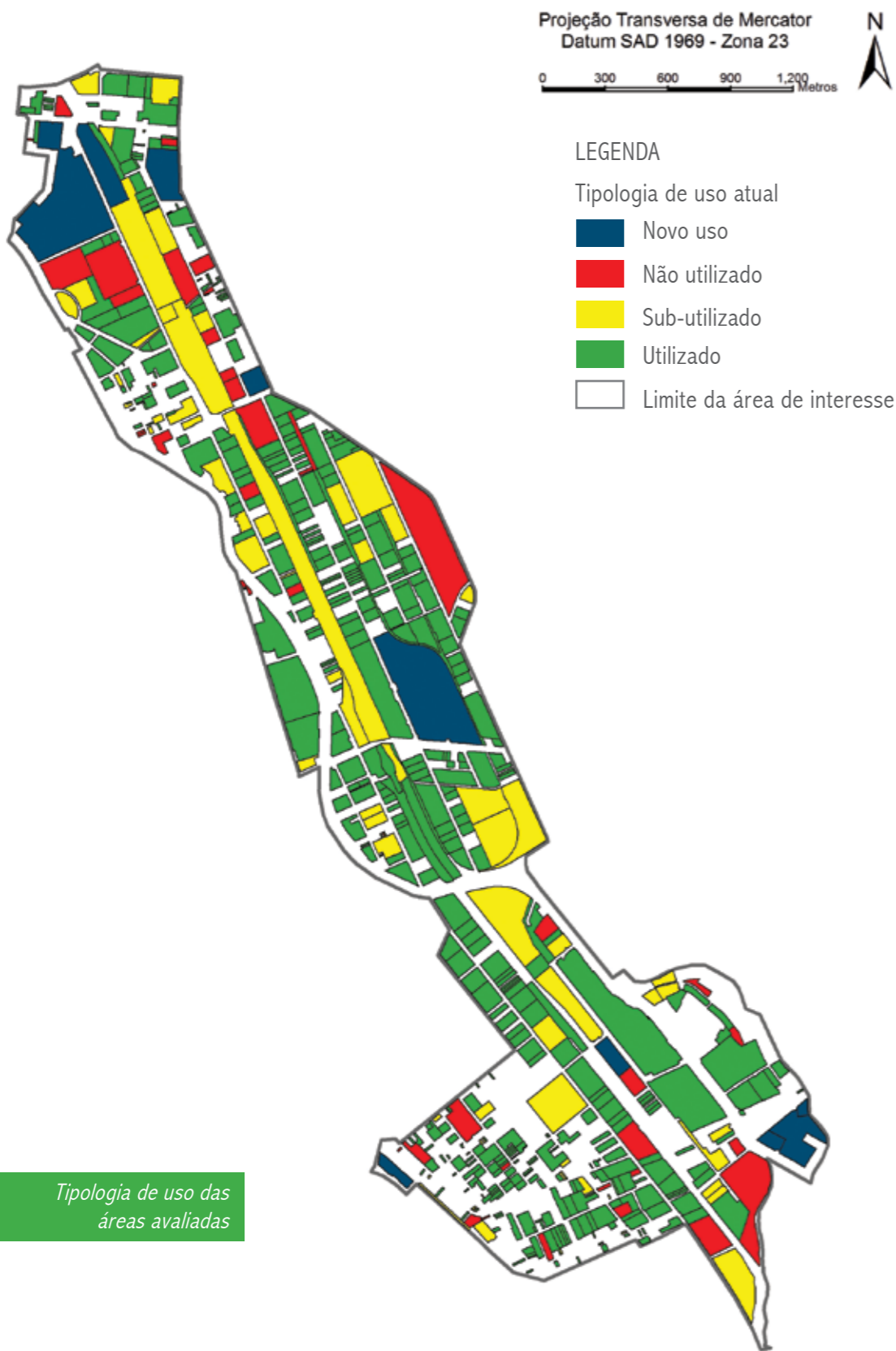
Os Lotes Avaliados Prioritários potencialmente contaminados foram ainda classificados quanto à necessidade de estudos adicionais. Para 18 lotes com informações suficientes foram elaborados escopos dirigidos de Investigação Confirmatória. Para os lotes com contaminação confirmada foi recomendado o acompanhamento do processo de reabilitação da área, especialmente para aqueles com contaminação confirmada que extrapolou a área.

Os resultados obtidos irão subsidiar os Estudos de Impacto Ambiental – EIA – necessários para a formulação e aprovação de legislação específica da Operação Urbana (entre outros instrumentos ambientais), bem como a escolha de áreas propícias à transformação de usos e novas formas de ocupação. Mais informações estão disponíveis nos capítulos 4, 5 e 6.

TERMOS E DEFINIÇÕES UTILIZADAS NO LEVANTAMENTO:

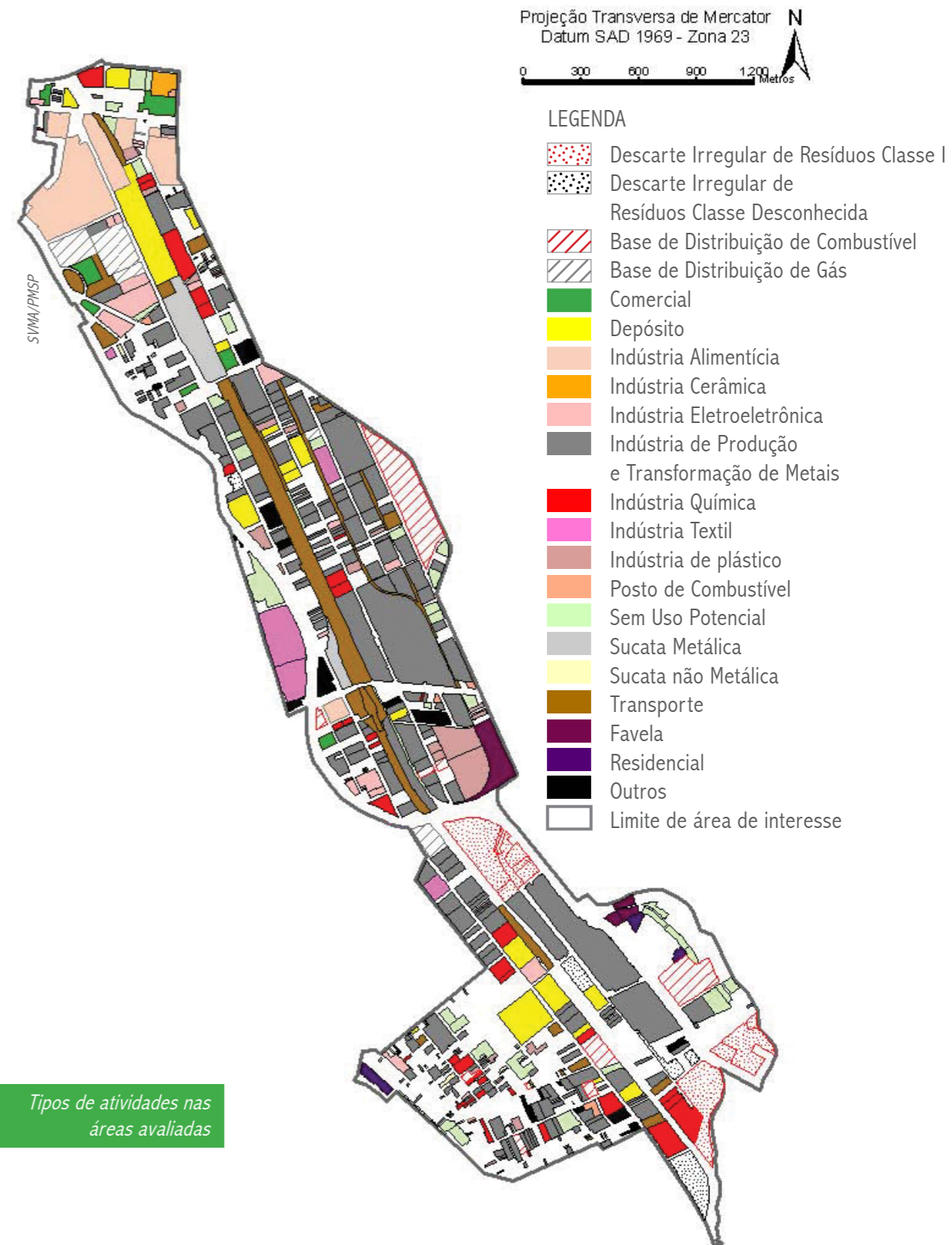
- **Área Potencialmente Contaminada (AP):** área onde estão sendo desenvolvidas ou onde foram desenvolvidas atividades potencialmente contaminadoras.
- **Área Suspeita de Contaminação (AS):** área na qual, após a realização de uma avaliação preliminar, foram observadas indicações que induzem a suspeitar da presença de contaminação.
- **Área Contaminada (AC):** é aquela onde há comprovadamente poluição causada por quaisquer substâncias ou resíduos que nela tenham sido depositados, acumulados, armazenados, enterrados ou infiltrados e que determina impactos negativos sobre os bens a proteger.
- **Terreno utilizado:** onde se desenvolvem atividades iguais ou semelhantes àquela, para qual foi concebido.
- **Terreno subutilizado:** onde se desenvolve atividade significativamente distinta daquela para qual foi concebido ou que possui mais da metade da área, sem utilização.
- **Terreno não utilizado:** aparentemente sem uso, baldio ou fechado, abandonado ou vazio.
- **Terreno em avaliação:** aqueles que a classificação não foi concluída.
- **Zona Especial de Interesse Social (ZEIS):** áreas ou imóveis do território destinadas, prioritariamente, à recuperação urbanística, à regularização fundiária e produção de Habitações de Interesse Social - HIS ou do Mercado Popular - HMP, incluindo a recuperação de imóveis degradados, a provisão de equipamentos sociais e culturais, espaços públicos, serviço e comércio de caráter local.
- **Zona Especial de Preservação Cultural (ZEPEC):** áreas do território destinadas à preservação, recuperação e manutenção do patrimônio histórico, artístico, arqueológico, podendo se configurar como sítios, edifícios ou conjuntos urbanos.

SUMA/PMSP



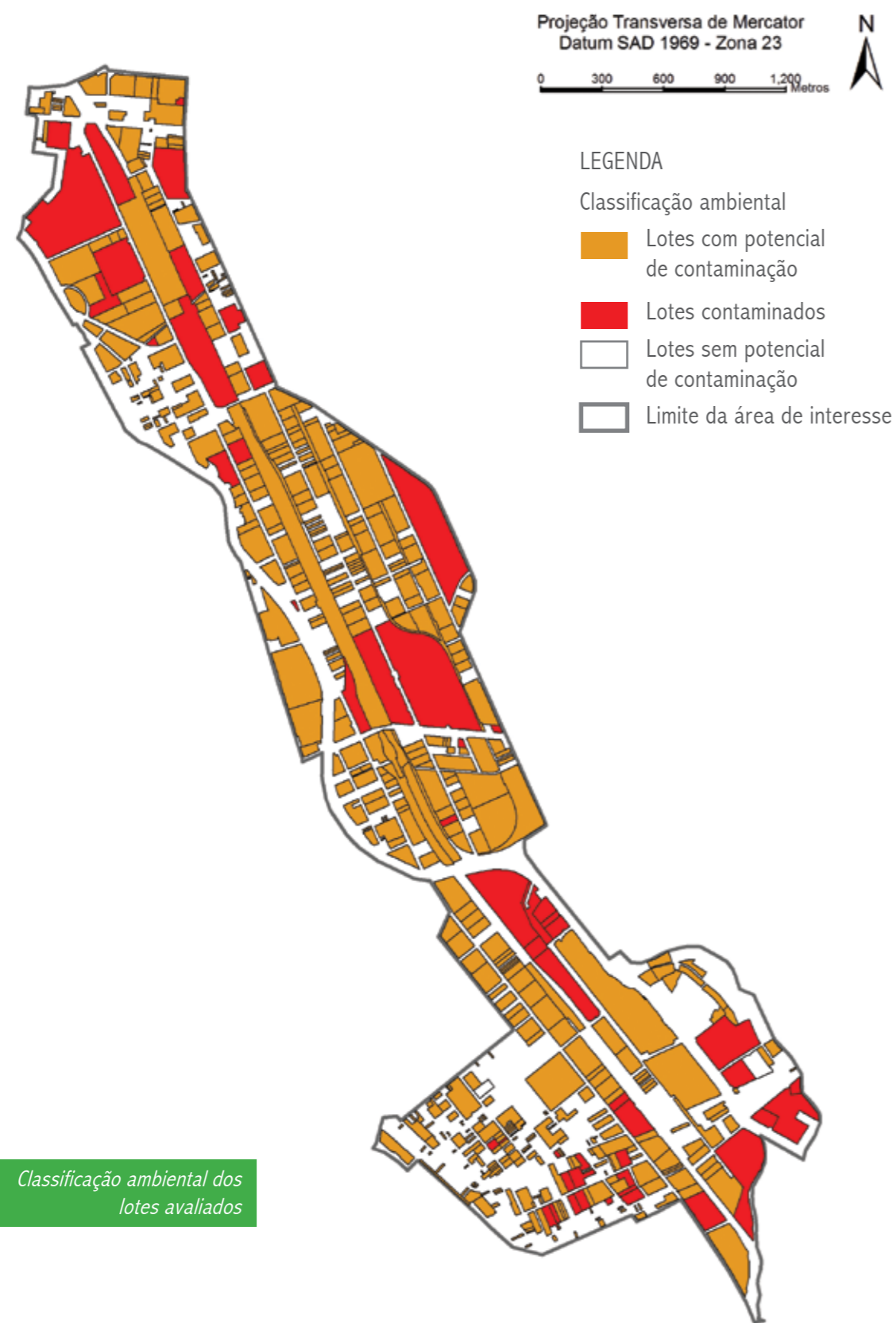
Tipologia de uso das áreas avaliadas

SUMA/PMSP



Tipos de atividades nas áreas avaliadas

Classificação ambiental dos lotes avaliados



3.2 Desenvolvimento de estratégia de comunicação e de participação

A cidade de São Paulo vem ampliando as instâncias de participação da população em suas questões urbanísticas e ambientais. As audiências públicas, obrigatórias por lei, para apresentar projetos planejados para a cidade e suas respectivas contrapartidas socioambientais, como também o Conselho Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável (CADES), e agora os 31 Conselhos Regionais de Meio Ambiente, Desenvolvimento Sustentável e Cultura de Paz (CADES Regionais), são instâncias importantes de participação.

A qualificação desta participação vem sendo trabalhada pela Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente no sentido de melhor informar e instrumentalizar seus participantes e integrantes (no caso dos Conselhos, eleitos por votação direta), preparando-os para uma atuação cidadã e informada, de modo que possam de fato contribuir para a discussão e definição de projetos e políticas públicas.

Nesse sentido, o Projeto INTEGRATION trouxe oportunidade para o desenvolvimento do curso piloto *O papel do conselheiro na política urbana: da teoria à prática*, realizado em oito módulos – incluindo uma visita técnica à região da OUC Mooca-Vila Carioca – pela SVMA e pelo ICLEI. O curso foi oferecido aos conselheiros dos Conselhos Regionais das Subprefeituras da Sé, Mooca, Ipiranga e Vila Prudente, localizados nas áreas de abrangência da Operação Urbana. No total, cerca de 250 participantes estiveram presentes ao longo de todos os encontros.

O programa abordou temas comuns à participação cidadã e pontos específicos do território, estruturando-se de forma modular e replicável, respeitadas as particularidades locais. Foi promovida a interação entre técnicos e especialistas em temas de políticas urbanas com os Conselheiros das quatro Subprefeituras cita-

das, com objetivo de proporcionar conhecimento sobre políticas urbanas, das ações do Projeto INTEGRATION, comunicação de risco e participação social desses atores chave no desenvolvimento de políticas locais.

O curso foi estruturado a partir dos seguintes módulos: 1 - *Desenvolvimento Local* (CADES Municipal, Conselhos Regionais, Papel do Conselheiro); 2 - *Instrumentos Públicos de Planejamento* (Reestruturação da Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente; Programas da Secretaria; Plano de Metas e Agenda 2012); 3 - *Educação Ambiental* (Evolução do pensamento da educação ambiental; Indicadores Sociais e Ambientais, Diagnóstico Participativo e planejamento estratégico); 4 - *Divisão de Gestão Descentralizada* (Lei de Crimes Ambientais, decretos regulamentadores, procedimentos fiscalizatórios e de licenciamento ambiental, educação ambiental e manejo da arborização urbana); 5 - *Instrumentos de Política Urbana* (Estatuto da Cidade, Plano Diretor, Plano Diretor Estratégico e uso e ocupação do solo); 6 - *Operação Urbana Consor-*



Convite do curso de capacitação



Participantes do curso “O papel do conselheiro na política urbana: da teoria à prática” se reúnem antes de ir a campo na região de abrangência do Projeto Piloto do INTEGRATION em São Paulo.

ciada Mooca-Vila Carioca (Conceito de Cidade Compacta, instrumentos legais, instâncias de participação, Programa INTEGRATION – levantamento do potencial de *brownfields* e integração da coesão social e territorial agregada às políticas públicas, visita técnica); 7 – *Visita técnica à área abrangida pela Operação Urbana Consorciada Mooca-Vila Carioca*; 8 - *Estratégias de Comunicação e Participação* (Oficina Estratégias de Comunicação e Participação, avaliação da capacitação e encaminhamentos).

Influenciar políticas e decisões na direção do desenvolvimento coletivo, motivando a participação e influenciando mudanças nas organizações, promovendo a iniciativa social como objetivo de construir sociedades mais ativas e cidadãos mais informados e conscientes, são movimentos que promovem a coesão social.

Avaliação realizada durante o curso demonstrou que os participantes consideraram que os conhecimentos adquiridos e as atividades realizadas durante a capacitação foram de grande utilidade para sua atuação nos Conselhos Regionais, e apontaram que poderão ser multiplicadores dos conceitos nas regiões onde atuam. Os principais objetivos – disseminar conhecimento em políticas urbanas, ações do Projeto INTEGRATION, as etapas da OUC Mooca-Vila Carioca, a

comunicação de risco e a participação social dos Conselheiros no desenvolvimento de políticas locais, multiplicando o aprendizado do curso em suas comunidades e incentivando a coesão social – foram obtidos com êxito.

Os Conselheiros solicitaram a continuidade das ações de capacitação e a realização de novos módulos. O curso conforma-se como um modelo piloto que já está sendo replicado em outros CADES Regionais.

Ainda como produto desta atividade foi elaborado o **Manual: Promovendo a comunicação e a participação social e institucional no planejamento urbano**, abordando comunicação ambiental e de risco a partir de temas como conceitos gerais da política municipal de desenvolvimento urbano e ambiental, o Projeto INTEGRATION, a OUC Mooca-Vila Carioca, metodologias relacionadas às áreas contaminadas/*brownfields*, comunicação de risco, coesão e participação social no processo de comunicação de risco, além de *cases* com resultados positivos, em especial alguns localizados na cidade de São Paulo e outros em cidades parceiras do INTEGRATION. Este manual será distribuído no âmbito dos Conselhos e de instituições e órgãos que se relacionam ou atuam em frentes de interesse ao tema.



Visita técnica de campo na região da Mooca-Vila Carioca

ICLEI

ATIVIDADES DESENVOLVIDAS

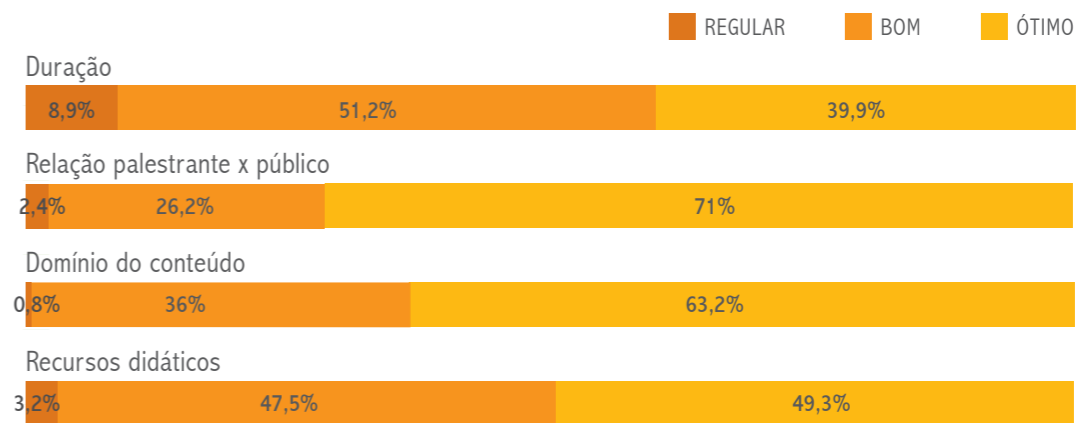


Gráfico com a avaliação geral das atividades desenvolvidas durante o curso de capacitação



Participantes do curso “O papel do conselheiro na política urbana: da teoria à prática”: modelo piloto que poderá ser replicado em outros Conselhos

ICLEI

3.3 Difusão e sustentabilidade

Em 2010, como parte das atividades do Projeto INTEGRATION, a cidade de São Paulo promoveu o *Seminário Internacional São Paulo Cidade Compacta*, cujos objetivos foram: apresentar e discutir experiências e iniciativas de revitalização de áreas degradadas na região central de São Paulo; apresentar a experiência alemã da cidade de Stuttgart em recuperação de solos contaminados e planejamento urbano; apresentar as iniciativas públicas e privadas para recuperação e

revitalização de prédios abandonados; discutir perspectivas e oportunidades para a cidade de São Paulo em planejamento urbano e habitação, que enfrenta mercado imobiliário saturado e supervalorizado.

Realizado pelo ICLEI em parceria com a Secretaria do Verde e do Meio Ambiente, o Seminário teve lugar no Auditório da Prefeitura de São Paulo e contou com a presença do Prefeito, secretários municipais cujas pastas estavam envolvidas no Projeto INTEGRATION, além de representantes das cidades de Stuttgart e São Paulo e parceiros.



Autoridades reunidas na mesa de abertura do Seminário São Paulo Cidade Compacta

A cidade de São Paulo foi representada pelo Prefeito em exercício, além dos titulares das Secretarias Municipais do Verde e Meio Ambiente, de Habitação e Desenvolvimento Urbano. Estiveram ainda presentes à mesa o Sr. Hermann Kirchholtes, coordenador do Projeto INTEGRATION, e o Sr. Werner Flad, Secretário Executivo para o Meio Ambiente da Cidade de Stuttgart.

O encontro reuniu técnicos das Secretarias Municipais de São Paulo e outras cidades, autoridades locais nacionais e internacionais, representantes do setor privado, academia e sociedade civil, todos ligados às áreas de construção civil, planejamento urbano, revitalização de áreas degradadas e gestão ambiental. Ao longo do dia, o Seminário contou com mais de 160 participantes e foi uma oportunidade para as cidades de São Paulo e Stuttgart apresentarem as boas práticas em revitalização de áreas degradadas e planejamento urbano.

No encontro, os técnicos e representantes das secretarias das cidades de São Paulo e

Stuttgart tiveram a oportunidade de discutir as políticas públicas em curso, os desafios e possíveis soluções do setor de construção civil frente às demandas de revitalização e reocupação do centro urbano de São Paulo, frente à experiência alemã de Stuttgart, adaptando as boas práticas à realidade paulistana. As apresentações deram especial destaque à Operação Mooca-Vila Carioca, liderada pela Secretaria de Desenvolvimento Urbano.

São Paulo sofreu com a constante mudança de uso de solo em função da alteração do perfil econômico da cidade, principalmente nas antigas áreas industriais, o que favorece a descoberta de áreas contaminadas e aumenta os riscos de sucederem problemas de poluição ambiental. Segundo dados apresentados pelo DECONT/SVMA, 82% das áreas contaminadas do município são provenientes de postos de combustíveis, 11% industriais, 4% comerciais, e 3% de disposição de resíduos. A área selecionada para o Projeto piloto do

ICLEI

ICLEI

ITEM	CONCEITO			
	ÓTIMO	BOM	REGULAR	FRACO
Atendimento e informações	43,48%	42,40%	9,8%	3,26%
Duração do evento (1 dia)	20,65%	65,22%	14,13%	0
Espaço utilizado (auditório, etc.)	42,40%	48,9%	7,61%	1,08%
Material entregue para os participantes	14,13%	50%	28,26%	7,61%
Serviços de áudio-visual, tradução e som utilizados	17,4%	56,52%	17,4%	4,35%

Avaliação dos participantes do Seminário Internacional São Paulo Cidade Compacta

INTEGRATION tem um extenso conjunto de galpões subutilizados, situados próximos à região central da cidade, que é atendido por infraestrutura urbana precária. São áreas que possivelmente sofrerem contaminação, mas que atualmente estão em processo de transformação para novos usos.

A Operação Urbana Consorciada Mooca-Vila Carioca foi abordada durante o Seminário, demonstrando como o Projeto INTEGRATION insere-se nesta Operação com objetivo de adaptar o conhecimento metodológico e a experiência política alemã para a cidade de São Paulo, no que diz respeito à recuperação das áreas degradadas.

O Seminário levantou o papel do planejamento urbano para uma cidade compacta e verde a partir do exemplo de Stuttgart, a recuperação de edificações no centro de São Paulo para uso em programa habitacional e a revitalização de áreas do centro da cidade pela iniciativa privada.

Ainda no período de cooperação do Projeto INTEGRATION (2009-2012), a Prefeitura de São Paulo participou de duas edições do *Seminário Internacional sobre Remediação e Revitalização de Áreas Contaminadas*, promovido pelo Instituto Ekos Brasil, nas quais pôde disseminar sua experiência no tema e compartilhar os avanços no âmbito do INTEGRATION.

Em 2010, na sétima edição do Seminário, foi apresentada a comunicação *A Implantação de parques urbanos em áreas contaminadas – exemplos, perspectivas e desafios*, partindo de casos como a recuperação do antigo Incinerador Pinheiros (hoje Praça Victor Civita, recuperada

através de cooperação via ProGAU), da Usina de Compostagem Vila Leopoldina e do Aterro Jacuí. Em 2012, durante a oitava edição do Seminário, nova participação da Prefeitura de São Paulo se deu, desta vez com foco na Operação Urbana Consorciada Mooca-Vila Carioca e no Projeto INTEGRATION, onde técnicos da SVMA e SMDU apresentaram como os trabalhos desenvolvidos no âmbito do INTEGRATION foram incorporados nas ações relativas à Operação Urbana.

O Seminário traz para o Brasil especialistas de diversas partes do mundo para promover a troca de boas práticas e conhecimento técnico na área de remediação e revitalização de áreas contaminadas, permitindo frutífero intercâmbio entre tomadores de decisão e técnicos envolvidos nestas questões.



Participação do Coordenador Geral do Projeto INTEGRATION no Seminário São Paulo Cidade Compacta

A Prefeitura de São Paulo, por meio da Secretaria do Verde e do Meio Ambiente, já havia participado de edições anteriores do Seminário promovido pelo Instituto Ekos Brasil, nos anos de 2003, 2004, 2006 (neste ano, já apresentando o processo de recuperação do Incinerador Pinheiros) e 2007.¹

Em abril de 2012 a Prefeitura de São Paulo participou ainda do *Workshop Reabilitação de Áreas Urbanas e os passivos ambientais*, promovido pela Prefeitura de Santo André, apresentando a experiência adquirida nos últimos anos e estabelecendo proveitoso intercâmbio entre as duas cidades. O *workshop*, parte do Programa de Reabilitação de Áreas Urbanas Centrais, coordenado pela Secretaria Nacional de Programas Urbanos do Ministério das Cidades, teve como objetivo mobilizar os interessados na discussão dos métodos necessários para viabilizar novas atividades em áreas contaminadas. No caso de Santo André, as áreas com potencial de contaminação se configuraram em um dos principais fatores que interferem no desenvolvimento de novos projetos, principalmente na área do Eixo Tamanduaté.

3.4 Networking e troca de experiências

Durante a participação no Projeto INTEGRATION, a cidade de São Paulo teve muito espaço para troca de experiência com as cidades participantes e outros parceiros. Oportunidades para conhecer boas práticas e estabelecer um intercâmbio técnico que tende a não se esgotar com o Projeto.

Em 2009, primeiro ano do INTEGRATION, foram promovidos dois encontros entre os participantes do Projeto, um em Bogotá (Colômbia) e outro em Stuttgart (Alemanha).

Em 2010, foram realizadas oficinas e seminários. Em São Paulo aconteceu uma oficina e o semi-

¹ A participação da cidade de São Paulo nos Seminários promovidos pelo Instituto Ekos Brasil pode ser conferida no site da instituição, onde estão disponíveis os conteúdos das palestras: www.ekosbrasil.org

nário sobre Cidade Compacta. Barcelona, na Espanha, recebeu o seminário Sinergias em Planificação Urbana e Gestão Ambiental Sustentável: indicadores que apontam a coesão social. Houve ainda a participação no 5º Fórum Urbano Mundial - UN HABITAT, realizado no Rio de Janeiro em março de 2010.

Em 2011, terceiro ano do Projeto, foram realizados os eventos *Comunicación en el Desarrollo Urbano*, em Bogotá, Colômbia e *Hacia un ordenamiento territorial sostenible*, em Quito, Equador.

Em 2012, representantes da cidade de São Paulo participaram de um seminário de cooperação bilateral com Viña del Mar. Os integrantes do projeto também tiveram a oportunidade de participar do encontro final do Projeto em Guadalajara, México, onde foi redigida e assinada a Declaração de Guadalajara. Nesse documento os sócios do INTEGRATION reforçam a necessidade de fortalecimento da coesão social e territorial em suas cidades por meio de um planejamento urbano integrado, com vistas a um desenvolvimento urbano sustentável para o bem estar de seus habitantes e das futuras gerações, estabelecendo também princípios para este fim.

Durante o Projeto INTEGRATION, a Oficina de Coordenação e Orientação URB AL III (OCO) foi responsável por monitorar e desenvolver processos de capacitação junto aos sócios do Projeto. Os encontros no âmbito da OCO aconteceram em Antigua, Costa Rica, Sitiges, Rosario e Bogotá.

A realização destes eventos e encontros permitiu a consolidação de *networking* que tende a continuar entre os técnicos participantes do INTEGRATION, unidos por similaridades da América Latina no que diz respeito à coesão social, ao surgimento de *brownfields* e à necessidade de reintegrá-los ao desenvolvimento urbano.

São Paulo pôde apresentar sua prática em áreas contaminadas e *brownfields*, como também exportar instrumentos legais de proteção ao meio ambiente existentes no SISNAMA e avaliar o avanço institucional existente no Brasil, e particularmente em São Paulo, sobre esses temas. A socialização de documentos técnicos gerados nos encontros e reuniões foi de grande importância para o enfrentamento de problemáticas comuns e que devem ser incorporadas por políticas públicas inclusivas.



Reunião técnica dos participantes do Projeto INTEGRATION

Cidade de Stuttgart, Departamento de Proteção Ambiental

INTEGRATION ANO A ANO

Ano I (2008-2009)

- Definição do escopo de participação no Projeto, do projeto piloto a ser realizado na região da Mooca-Vila Carioca e ajustes institucionais. Reuniões entre os sócios nas cidades de Stuttgart (Alemanha) e Bogotá (Colômbia).

Ano II (2009-2010)

- Realização do Seminário Internacional São Paulo Cidade Compacta, elaboração do escopo de trabalho a ser contratado para realizar os estudos de avaliação ambiental na área do projeto piloto e contratação de empresa para realizar o levantamento. Reuniões entre sócios e eventos realizados em São Paulo (Brasil) e Barcelona (Espanha). Participação no 5º Fórum Urbano Mundial - UN HABITAT, realizado no Rio de Janeiro em março de 2010

Ano III (2010-2011)

- Realização do Estudo de Avaliação Ambiental na Área de Abrangência da OUC Mooca-Vila Carioca e iniciativa piloto de comunicação junto aos Conselhos Regionais de Meio Ambiente, Desenvolvimento Sustentável e Cultura de Paz (CADES Regionais) das Subprefeituras de abrangência desta Operação Urbana – Mooca, Sé, Vila Prudente e Ipiranga –, através do curso *O Papel do Conselheiro na Política Urbana: da Teoria à Prática*. Reuniões entre sócios e eventos em Bogotá (Colômbia) e em Quito (Equador).

Ano IV (2011-2012)

- Finalização da *Avaliação Ambiental na Área de Abrangência da OUC Mooca-Vila Carioca*. Seminário e encontro entre sócios nas cidades de Viña del Mar (Chile) e Guadalajara (México). Neste último encontro entre os sócios, foi elaborada e assinada a Declaração de Guadalajara, na qual os participantes do INTEGRATION demandam o fortalecimento da coesão social e territorial em suas cidades por meio de um planejamento urbano integrado. Elaboração e publicação do **Manual: Promovendo a Comunicação e a Participação Social e Institucional no Planejamento Urbano** e desta Publicação Final. Encaminhamento junto às instâncias de planejamento da cidade de São Paulo para garantir a utilização dos produtos gerados pela cooperação no âmbito da OUC Mooca-Vila Carioca e a aplicação da metodologia piloto em outras áreas da cidade.

**OS PROJETOS PILOTOS DO INTEGRATION:
EXEMPLOS DA REVITALIZAÇÃO DE ÁREAS URBANAS NA AMÉRICA LATINA**

SÓCIO	LOCALIZAÇÃO DO PROJETO PILOTO	DESCRIÇÃO	ÁREA DE INTERVENÇÃO (HECTARES)	ÁREA DE INFLUÊNCIA/ ESTUDO (HECTARES)	CARACTERÍSTICAS DO ENTORNO	USO HISTÓRICO	USO PLANEJADO	SITUAÇÃO INICIAL	ATIVIDADES DE PLANEJAMENTO	ATIVIDADES AMBIENTAIS	ATIVIDADES NA ÁREA SOCIAL
CHIHUAHUA	Ex-Fundidora Ávalos	Elaboração de um plano mestre conceitual para a revitalização de uma área contaminada e sua reintegração à estrutura urbana	465	2.851	Zonas urbanas consolidadas, moradia, antigas instalações de indústria pesada, zonas esportivas	Área industrial (produção de chumbo, arsênico, zinco), áreas residenciais em mau estado (antiga colônia de trabalhadores)	Usos mistos – comércio, habitação, áreas de estar, culturais e educativas, bosque urbano	Presença de contaminação, presença de moradias em mau estado, ausência de áreas verdes e de estar na área, desintegração urbana	Plano mestre conceitual Ávalos	- Diagnóstico e remediação ambiental - Centro de educação e capacitação ambiental	- Estudo socioeconômico - Envolvimento da comunidade
GUADALAJARA	Zona Industrial – Fresno – estrada de ferro	Plano de desenvolvimento urbano integral e modelo de gestão pública e desenvolvimento cívico em uma região com assentamentos informais	Aprox. 10 (assentamentos informais + praça cívica)	726	Indústria, assentamentos formais e informais, terrenos de estrada de ferro	Terrenos de empresa de ferrovias, prédios industriais parcialmente abandonados, habitações consolidadas	Habitação regularizada (mudança de uso de solo), espaços públicos e de encontro	Informalidade, exclusão social, deficiência de espaços públicos e áreas de contemplação na região, suspeita de contaminação	- Projeto conceitual urbano-arquitetônico - Projeto de integração urbana - Revitalização da praça cívica da Colônia de ferrovia e casa de união	- Diagnóstico ambiental	- Regularização de prédios - Criação de espaços para a comunidade (praça + casa de união) - Envolvimento da comunidade
BOGOTÁ	Parque Zonal Veraguas em Puente Aranda	Revitalização participativa de uma antiga planta de asfalto e sua reintegração à estrutura urbana	2,8	443 (18 bairros)	Área urbana consolidada, habitação de classe média baixa, indústria pontual	Planta de produção de asfalto	Parque Zonal	Suspeita de contaminação no prédio e contaminação ambiental em seu entorno, deficiência de espaços públicos e áreas de contemplação na região, ausência de participação cidadã	- Proposta de desenho participativo do parque - diagnóstico urbano-ambiental - alinhamentos para o desenvolvimento sustentável da área	- Diagnóstico ambiental (estudos de contaminação no solo do prédio) - Identificação de prédios industriais com suspeita de contaminação	- Diagnóstico social - Plano estratégico de desenvolvimento de bairros - Envolvimento da comunidade
QUITO	Parque Ecológico Portas do Sol e seu entorno em La Delicia	Participação cidadã como motor para a revitalização urbana	20	1.090 (120 bairros)	Assentamentos predominantemente informais (parcialmente em áreas de risco), indústrias, áreas residuais	Área de escombros, habitações informais	Parque metropolitano e habitação regularizada	Informalidade, ausência de infraestrutura e serviços públicos, habitações em áreas de risco, presença de passivos ambientais	- Desenho arquitetônico e paisagístico do Parque Portas do Sol	- Modelo de gestão de resíduos sólidos - Estudo de impacto ambiental - Plano de manejo ambiental	- Envolvimento da comunidade - Estudo técnico de desenvolvimento econômico - Estudo de fortalecimento socioambiental e socio-organizativo
SÃO PAULO	Região Mooca-Vila Carioca	Desenvolvimento urbano e inventário de prédios com potencial de revitalização	650	Aprox. 2.000 (área de abrangência da Operação Urbana)	Prédios subutilizados ou abandonados, densidade demográfica baixa	Parque industrial em grande escala	Usos mistos, áreas verdes, espaços públicos de convivência e recreação	Prédios em processo de desindustrialização: abandonados, degradados e contaminados. Descontinuidade urbana, ausência de vínculos. Ausência de espaço público	Inventário sobre ocupação de prédios e características ambientais	Estudo de Impacto Ambiental	Capacitação de multiplicadores e elaboração de um manual ambiental e de comunicação de risco



Encontro de participantes do INTEGRATION em São Paulo

ICLEI

3.5 . Declaração de Guadalajara

Baseados nas experiências e conhecimentos obtidos entre 2008 e 2012 no projeto de cooperação europeu-latino-americano "INTEGRATION – Desenvolvimento Urbano Integrado" -, os sócios

Cidade de Stuttgart, Alemanha; Estado de Chihuahua, México; Prefeitura de Guadalajara, México; Prefeitura de Bogotá D.C., Colômbia; Prefeitura da Cidade de São Paulo, Brasil; Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro, Brasil; KATE – Centro de Ecologia e Desenvolvimento, Alemanha; ICLEI – Governos Locais pela Sustentabilidade

e os associados

Agência Federal do Meio Ambiente, Alemanha; Municipalidade de Viña del Mar, Chile

acordam a

DECLARAÇÃO DE GUADALAJARA 2012

Uma iniciativa do projeto INTEGRATION do Programa URB AL III da Comissão Europeia para o desenvolvimento urbano sustentável na América Latina.

Os sócios do INTEGRATION demandam o fortalecimento da coesão social e territorial em suas cidades por meio de um planejamento urbano integrado, com vistas a um desenvolvimento urbano sustentável para o bem estar de seus habitantes e das futuras gerações.

O planejamento urbano deve optar por soluções de desenvolvimento eficientes e sustentáveis que promovam a reutilização de áreas urbanas degradadas e o desenvolvimento urbano interno. Nesse sentido, as cidades devem ser reorganizadas levando em consideração aspectos de remediação ambiental e de participação cidadã. Sob esta premissa, os sócios do INTEGRATION declaram seu compromisso de aplicar os seguintes princípios para garantir o desenvolvimento urbano sustentável em suas respectivas cidades:

Os sócios consideram a **cooperação descentralizada e transnacional** com a União Europeia – , por exemplo, no contexto do Programa URB AL III – como um instrumento adequado para a transferência de experiência e conhecimento; a capacitação de recursos humanos e o apoio à formulação de políticas públicas, normas e articulação institucional dirigidas a um desenvolvimento urbano integral. Os sócios se comprometem a continuar enriquecendo a rede criada pelo projeto INTEGRATION, **apoiando-se mutuamente** sob princípios solidários de cooperação e promovendo o intercâmbio de boas práticas de desenvolvimento.

Os sócios consideram fundamental os seguintes princípios para a implementação de um desenvolvimento urbano sustentável nas cidades latino americanas:

- **Promover o desenvolvimento urbano interno como o modelo guia fundamental para o planejamento urbano sustentável das cidades latino-americanas:** por ser o mecanismo mais eficiente que permite refrear / frear a expansão urbana e, conseqüentemente, a destruição dos recursos naturais, a fragmentação territorial e a exclusão social. Neste contexto, a reutilização e a revitalização de áreas urbanas degradadas e/ou abandonadas devem ser priorizadas dentro dos objetivos do planejamento local.
- **Fortalecer os instrumentos urbanísticos, a capacidade institucional e a legislação local** para a implementação de projetos de desenvolvimento urbano sustentável, como fundamento para revitalizar áreas urbanas degradadas e reintegrá-las espacial e funcionalmente ao restante da estrutura urbana.
- **Fomentar a cooperação interdisciplinar e interinstitucional** sob os objetivos comuns de desenvolvimento urbano sustentável, integrando aspectos urbanos, ambientais, sociais e culturais nos planos urbanísticos.
- **Enfrentar decisivamente a ameaça que representa a contaminação de solos e águas subterrâneas em áreas degradadas**, diagnosticando possíveis efeitos e remediando solos contaminados onde seja necessário para eliminar riscos e proteger os futuros usuários de projetos urbanísticos de revitalização.
- **Fortalecer a inclusão das dimensões social, cultural e econômica nos projetos de desenvolvimento urbano**, para reduzir as desigualdades sociais e integrar os grupos mais vulneráveis de maneira ativa nos processos de planejamento urbano.
- **Gerar / Criar áreas urbanas atrativas, ecológicas e dignas**, onde a qualidade de vida, o acesso geral a serviços e a inclusão social estejam garantidos sem exceção.

Com vistas a um desenvolvimento urbano sustentável, os sócios recomendam a outros municípios e organizações a implementação dos princípios anteriormente citados, cuja utilidade se pôde corroborar durante o desenvolvimento do projeto INTEGRATION.

Os assinantes se comprometem a difundir os princípios acordados nesta Declaração dentro de suas instituições e disponibilizá-la para apreciação de sua administração local.

Declaração assinada pelos sócios do INTEGRATION em Guadalajara, México, no dia 04 de setembro de 2012.

Myriam Vachez Plagnol - *Secretaria de Cultura, Município de Guadalajara, México*

Werner Flad - *Departamento de Proteção Ambiental, Cidade de Stuttgart, Alemanha*

Rosa Maria Parra Trevizo - *Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Ecologia, Estado de Chihuahua, México*

Gloria Esperanza Narváez Tafur - *Secretaria Municipal de Ambiente, Cidade de Bogotá, Colômbia*

Nancy Patricia Sarzosa Piedra - *Secretaria de Coordenação Territorial e Participação Cidadã, Cidade de Quito, Equador*

Carlos Roberto Fortner - *Secretaria do Verde e do Meio Ambiente, Prefeitura da Cidade de São Paulo, Brasil*

João Eustaquio Nacif Xavier - *Secretaria do Meio Ambiente, Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro, Brasil*

Ute Rössle - *KATE – Centro de Ecologia & Desenvolvimento, Cidade de Stuttgart, Alemanha*

Florence Karine Laloë – *Secretária Executiva*

p.p./ Sophia Picarelli – *Coordenadora de Projetos*

ICLEI – *Governos Locais pela Sustentabilidade*

Detlef Grimsky - *Agência Federal de Meio Ambiente, Dessau, Alemanha*

Claudio Alvarado - *Secretaria Municipal de Planejamento, Município de Viña del Mar, Chile*

4. Resultados e encaminhamentos

As intervenções do Projeto INTEGRATION na cidade de São Paulo estão focadas na questão do uso e revitalização de áreas contaminadas e dos chamados *brownfields* originados das atividades industriais instaladas, sobretudo, no passado na região Mooca-Vila Carioca. A gestão e reutilização dessas áreas representam um desafio relevante na esfera ambiental e urbanística. A reutilização (e remediação) destes locais deve realizar-se em sintonia com as propostas urbanísticas e condições econômicas com o sentido de permitir um desenvolvimento urbano sustentável, sobretudo a ocupação e reciclagem de áreas internas degradadas, e no âmbito ambiental assegurando seu uso e ocupação sem risco para a saúde humana, proporcionando a recuperação ambiental do solo e das águas subterrâneas.

No âmbito social, as mudanças na região não são imagináveis sem assegurar condições dignas de habitação à população de baixa renda, uma distribuição justa de espaços para a população mais carente e a instalação de habitação social.

A intervenção piloto do INTEGRATION consistiu na elaboração de um inventário sobre ocupação de terrenos e suas características ambientais na região mencionada (mapeamento do potencial de uso do solo em função de seu potencial de contaminação) e a comunicação de seus resultados e implicações para a sociedade civil. Os resultados visam dar subsídios para um desenvolvimento urbanístico e ambientalmente adequado, e economicamente mais eficiente para a região, utilizando também mecanismos de comunicação e participação. O estudo identifica e classifica áreas segundo suas características ambientais (potencial e grau de contaminação), de uso e ocupação (terrenos ocupados, subutilizados, abandonados), de relevância urbanística atual (tamanho, público/privado, zona de interesse social e histórico).

Através de uma aproximação interdepartamental, facilitando o uso compartilhado destes dados, os gestores de planejamento urbano e de meio ambiente da cidade conseguiram criar subsídios e estratégias para a mudança urbanística de uso de solo em escala de terrenos particulares e de toda uma região urbana. Diferente dos estudos em áreas contaminadas legalmente obrigatórios em São Paulo, este estudo é preventivo, proativo e feito sob critérios de uso e ocupação do solo.

Neste sentido, a interiorização dos resultados do projeto piloto do INTEGRATION na administração municipal alcança sua utilização institucional no âmbito do planejamento e desenvolvimento urbano por meio do aporte dos resultados ao Plano Urbanístico da Operação Urbana Mooca-Vila Carioca, sobretudo no Estudo de Impacto Ambiental (EIA/RIMA), a eventual orientação e facilitação no sentido de melhor transparência sobre potenciais e restrições ambientais na futura revitalização.

O inventário e seus resultados foram incorporados aos estudos que integram o EIA/RIMA. Tendo em vista que a área mapeada pelo Projeto INTEGRATION não corresponde à totalidade do perímetro previsto para a OUC Mooca-Vila Carioca, foi demandado por SMDU ao Consórcio que complementasse o levantamento utilizando metodologia similar, com base no mesmo modelo de ficha cadastral. Assim, todo o levantamento realizado no âmbito do Projeto, acrescido das novas áreas mapeadas, foram integrados e tendem a ser importantes subsídios no processo de obtenção da Licença Ambiental Prévia (LAP) do empreendimento.

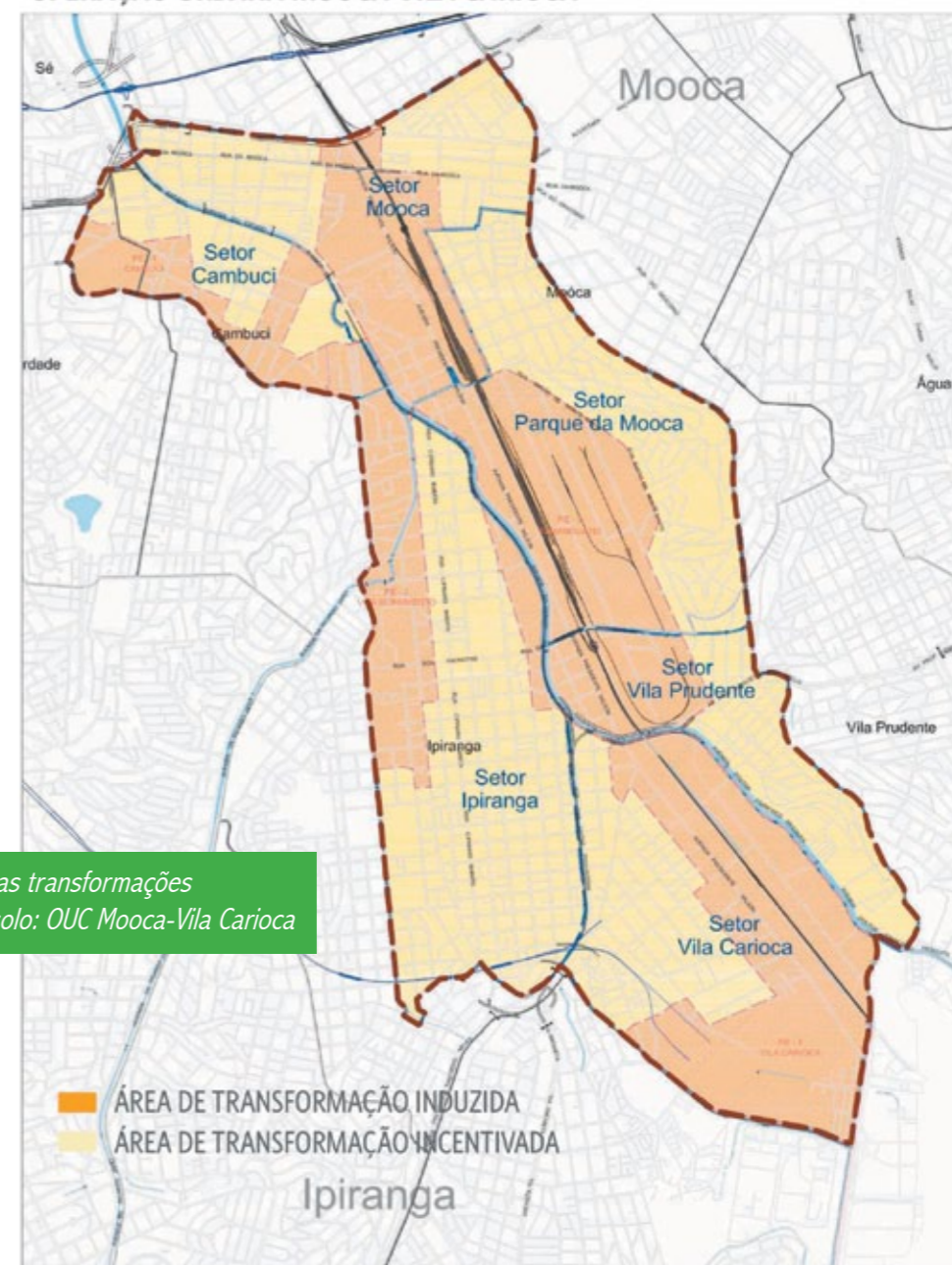
Por meio da capacitação em módulos, da elaboração de estratégias de comunicação e participação social e do manual de comunicação de risco e ambiental, foram criados mecanismos para apoiar a comunicação externa com os *stakehol-*

ders, com o objetivo de garantir a participação, a aceitação e obter a aprovação das mudanças e ações necessárias junto à população.

Na administração pública em São Paulo, onde as questões de desenvolvimento urbano sustentável, cidade compacta, uso e ocupação de áreas contaminadas já são tematizadas, acompanhadas e parcialmente subsidiadas por normas legais e modelos guia (leis nacionais, estaduais e munici-

pais de gestão de áreas contaminadas, Estatuto da Cidade, Operação Urbana, Plano Diretor Estratégico), é tarefa complexa mensurar os efeitos diretos da intervenção pontual do Projeto INTEGRATION nas políticas e processos vigentes. Os impactos se percebem quando as intervenções técnicas e administrativas chegam ao êxito e criam efeitos ou impactos secundários e terciários (cadeia de efeitos) nos âmbitos social e territorial.

OPERAÇÃO URBANA MOOCA-VILA CARIOCA



Indicação das transformações de uso do solo: OUC Mooca-Vila Carioca

Espera-se ajudar a criar uma cidade que pelo aproveitamento do espaço interno em *brownfields* contribua para ampliar a coesão social, para aproximar geograficamente a produção, o emprego e a recreação, diminuindo assim a necessidade de longas viagens, melhorando a qualidade ambiental, reduzindo os riscos ambientais relacionados à ocupação do solo contaminado, sobretudo para populações mais vulneráveis.

Na esperada cadeia de efeitos, há três importantes pontos a se destacar:

1. O primeiro passo, já dado, é a integração dos resultados do projeto piloto do INTEGRATION aos Estudos de Impacto Ambiental e aos estudos urbanísticos.
2. Objetiva-se no final do projeto, a incorporação dos elementos relacionados à revitalização de *brownfields* na legislação que regulamentará a Operação Urbana em questão. Os técnicos das Secretarias de Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano encaminham reuni-

ões de trabalho para contribuir na elaboração da lei, auxiliando com subsídios extraídos do mapeamento realizado e do levantamento de elementos econômicos que auxiliem na definição de possíveis incentivos para a revitalização de *brownfields*, inclusive a recuperação das áreas contaminadas. No limite, o melhor cenário parece ser o uso do mapeamento e de toda a experiência proporcionada pelos processos de cooperação na última década não apenas para a elaboração da lei, mas para o redesenho da região a ser revitalizada dentro da OUC, tendo em vista:

- a. conhecimento dos usos atuais e os potenciais de contaminação;
- b. determinação dos usos futuros também em função disso;
- c. construção de uma matriz em que se cruzem os dados em várias situações, revelando desta relação o que se vai priorizar e estimular no desenho da OUC;

ICLEI

Conselheiros de Meio Ambiente participam de atividade prática na área de abrangência da OUC Mooca-Vila Carioca



- d. estimativa de cálculo dos custos envolvidos na remediação dessas áreas prioritárias, que variam não só em função da contaminação encontrada, mas do novo uso que se pretende para os espaços;
 - e. utilização dos instrumentos específicos da Operação Urbana conforme demonstra o capítulo 6 para financiar a revitalização de *brownfields*, sobretudo para fins de uso público (leia também o capítulo 5).
3. Por fim, é esperado que outras operações urbanas e projetos de transformação urbanística se desenvolvam a partir de um modelo replicável, que pode sair de toda esta articulação que se projeta, transformando a experiência piloto do Projeto INTEGRATION em São Paulo em políticas públicas de caráter perene.

A institucionalização do Projeto INTEGRATION passa pela integração ampla e permanente das Secretarias Municipais de Desenvolvimento Urbano e do Verde e Meio Ambiente, de tal forma que produtos gerados pelo Projeto, unidos aos resultados obtidos pelo ProGAU, possam influir no projeto de lei da Operação Urbana Mooca-Vila Carioca e em seu Plano Urbanístico.

A recuperação de *brownfields* com incentivos públicos exige uma boa cooperação entre as secretarias, sobretudo cooperação entre poder público e privado. Esta nova maneira de efetuar intervenção urbana que se está experimentando em São Paulo, depois da adoção da legislação nacional que regulamentou as operações urbanas com uso do instrumento de concessão urbanística, é fortemente beneficiada por este trabalho desenvolvido no âmbito do INTEGRATION.

O Consórcio da Mooca-Vila Carioca trabalha até o final do ano de 2012 em estudos urbanísticos e quatro projetos estratégicos: Estudo de Capacidade de Suporte do Sistema Viário, Estudo de Impacto Ambiental (EIA-RIMA), Estudos Econômicos e Plano de Comunicação. Os resultados do INTEGRATION podem ajudar em especial em dois deles – EIA-RIMA e Plano de Comunicação. A contribuição da Secretaria Municipal do Verde e

do Meio Ambiente pode também ser oportuna na participação no Grupo de Estudos Econômicos, dado o histórico de levantamento da questão na cooperação via ProGAU conforme aponta o capítulo 6, em texto elaborado por técnicos da SVMA.

Pela primeira vez e através de módulos de capacitação de multiplicadores foi possível interiorizar o conhecimento sobre o desenvolvimento sustentável de cidades, mudanças urbanísticas e seus potenciais e riscos em líderes comunitários (conselheiros). Sobretudo na comunicação de risco e ambiental, com o objetivo de garantir a apropriação das mudanças e ações necessárias pela população, assim como seu posicionamento crítico.

As condições de multiplicação e difusão das lições aprendidas com o Projeto INTEGRATION no Brasil são boas, principalmente pela pertinência do tema nas megacidades do Brasil e a crescente falta de espaço e terrenos para construção nos centros das cidades. Como consequência direta de vários eventos como *Cidade Compacta*, *Reabilitação de Áreas Urbanas e os Passivos Ambientais*, e o *Seminário Internacional de Revitalização e Remediação de Áreas Contaminadas*, as soluções do Projeto INTEGRATION foram recebidas com bastante interesse, debates e solicitações para poder participar no projeto. Multiplicadores como representantes da indústria imobiliária, de construção e, sobretudo, as instituições públicas municipais e o Ministério das Cidades. Além disso, as experiências e conhecimentos do projeto piloto de São Paulo que foram transferidos a Bogotá e Viña del Mar.

O *networking* tende a continuar, dadas as similaridades das situações encontradas em cidades latino-americanas. A comparação entre as legislações que orientam o tema nos diferentes países, estados e cidades é também bom exercício de reflexão, que pode gerar propostas para cidades em que essas leis não estão bem estabelecidas. O processo de divulgação de boas práticas e intercâmbio técnico tem terreno profícuo para se tornar permanente.

5. Instrumentos de planejamento e gestão urbana na revitalização de áreas contaminadas: perspectivas e potenciais dos instrumentos desenvolvidos

A criação de uma política de revitalização de *brownfields* depende do estabelecimento de instrumentos de planejamento e gestão urbana que funcionem como mecanismo de incentivo à sua implementação, comparável aos desenvolvidos na Europa e nos Estados Unidos. Precisa ser concretizada com propostas de conceitos e instrumentos viáveis no contexto legal brasileiro. Um estudo entre 2002 e 2007, com o apoio da Agência de Cooperação Internacional Alemã (GIZ – antiga GTZ), promoveu uma análise dos instrumentos disponíveis no âmbito das políticas e leis de desenvolvimento urbano no Brasil e em São Paulo, além de elaborar propostas para instrumentalizar e sobretudo financiar a revitalização de *brownfields* no processo da reabilitação urbanística. Os resultados do Projeto INTEGRATION vão ao encontro destas propostas e de fato é possível delinear algumas proposições.

Como apresentado por Hermann Kirchholtes em texto no início desta publicação, o uso de cadastro de áreas com potencial de revitalização pode subsidiar a revitalização de *brownfields* no sentido que ele possa iniciar um ciclo virtuoso proporcionando o financiamento (cíclico) da revitalização. A compensação dos CUSTOS da revitalização de *brownfields*, que exigem altos investimentos de desenvolvimento, por GANHOS no desenvolvimento de áreas que proporcionam lucro imobiliário é a chave do processo (figura ao lado): uma vez identificadas as áreas com conversão fácil (terrenos lucrativos: caixa verde da figura - alto retorno do mercado, baixo custo de revitalização por causa de contamina-

ções ausentes ou menos complexas), os recursos arrecadados pelo redesenvolvimento destes terrenos - seja em função de mais-valia em impostos, sejam provenientes da Outorga Onerosa ou de CEPACS, - poderiam ser usados como investimento na revitalização de *brownfields* complicados (*brownfield*: caixa laranja da figura - baixo valor imobiliário, altos custos de revitalização por causa de contaminações mais severas). A revitalização bem sucedida destes terrenos leva a priori a uma valorização do seu entorno, gerando mais terrenos lucrativos adicionais e a possibilidade de arrecadar impostos ou recursos adicionais que possam ser reinvestidos na revitalização dos demais *sites*.

Modelos parecidos de financiamento, como o *Revolving Loan Fund* (apoiado pela EPA - United States Environmental Protection Agency) e o *Tax Increment financing* (TIF), desenvolvido pelo *Federal Department of Housing and Urban Development*, são utilizados por mais de 20 anos nos Estados Unidos, como relatado por Marker (2003).

Os necessários instrumentos financeiros para gerar o valor agregado existem nas Operações Urbanas. Sem dúvida o poder público local é o grande protagonista destes modelos, e no caso de São Paulo se apresentam várias possibilidades de arrecadação e aporte de recursos financeiros gerados no âmbito público-privado dentro de uma Operação Urbana, sobretudo o uso de instrumentos urbanísticos e tributários disponíveis na legislação municipal. Estes potenciais e instrumentos são abordados no capítulo a seguir.

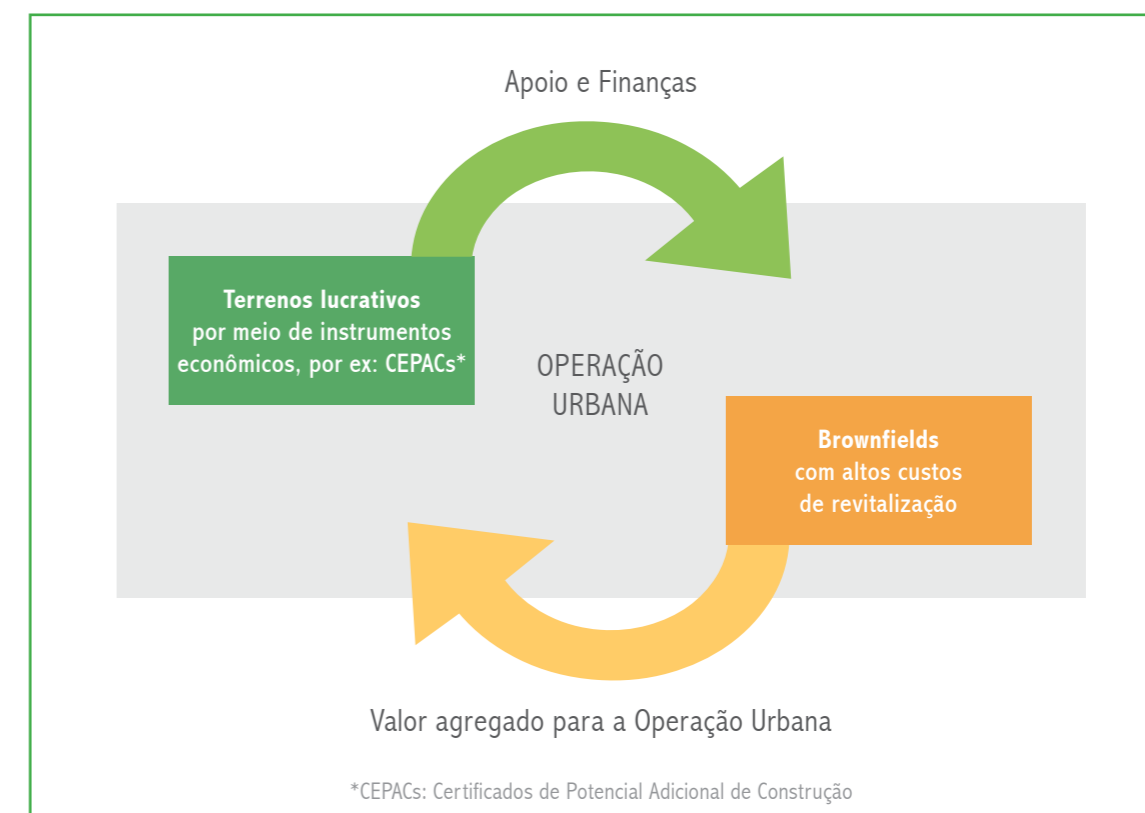
É importante destacar que nenhuma política conseguirá revitalizar *brownfields* sem a participação de governos locais. Sem o envolvimento local, as estratégias estabelecidas em nível nacional ou estadual correm o perigo de focarem apenas condições pontuais da área especificamente com problema de contaminação sem examinar os impactos da intervenção em uma região maior, o que se aplica totalmente às Operações Urbanas Consorciadas. Os critérios de uma intervenção pública, que se aplicam em especial à concessão de incentivos, devem ser norteados pelo benefício de uma comunidade e não apenas de certas propriedades individuais. A ação pública deve fazer parte de uma política com objetivos e prioridades claras e não caso-a-caso.

Estas recomendações encontram base no último relatório da ONU-HABITAT 2012, que

considera a existência de políticas públicas que permitem o aproveitamento da mais-valia gerada pela intervenção pública como mecanismo essencial no desenvolvimento urbano: “Diante das limitações orçamentárias, é fundamental difundir as políticas de planejamento e gestão do solo que permitam se beneficiar do valor resultante do investimento público. É necessário fortalecer os mecanismos que permitam orientar o mercado imobiliário a favor do interesse coletivo, potencializá-los e, acima de tudo, aproveitar os ganhos de capital para reinvestir no desenvolvimento de novos serviços e infraestrutura (ONU HABITAT, 2012)”.

O capítulo a seguir foi elaborado pelos autores abaixo mencionados, no âmbito do projeto ProGAU apoiado pela GIZ - finalizado em 2007 - e aborda estes potenciais e instrumentos de maneira propositiva.

POTENCIAL INSTRUMENTO PARA REVITALIZAÇÃO DE BROWNFIELDS COM RELEVÂNCIA PARA A MALHA URBANA



6. Proposta conceitual de financiamento da revitalização de *brownfields* por meio de instrumentos de gestão e planejamento urbano

Patricia Marra Sepe
Francisco Adrião Neves da Silva
Horacio Calligaris Galvanese
Helia Santa Barbara Pereira
SVMA

6.1 Introdução

No início da década de 1990, a Conferência Americana de Prefeitos apontou a temática das áreas contaminadas como um dos problemas mais críticos enfrentados pelas cidades americanas, já que a expansão da urbanização em direção a novas áreas se associava à desvalorização dos imóveis, à perda de receitas tributárias e à degradação urbana, processos estes gerados pela existência destas áreas. Nos países da Europa esse quadro também se reproduzia, sendo as áreas urbanas degradadas entendidas, já naquela época, como um sério problema que necessitava de soluções políticas e metodológicas.

Duas décadas depois, adotando modelos distintos, essa questão nesses países assumiu outra dimensão, que extrapola o contexto do gerenciamento de áreas contaminadas e passa pela própria sustentabilidade do desenvolvimento urbano, já que a revitalização de áreas degradadas por contaminação abrange não só as questões ambientais, mas também as de caráter social e econômico.

No Brasil, a solução dos problemas causados por áreas contaminadas se configura ainda como um desafio para toda a sociedade. A preocupação com a existência dessas áreas e sua relação direta com a saúde pública é um assunto bastante recen-

te no país, existindo ainda grande estigma quanto à temática. Incidentes ocorridos nos últimos anos, tais como os casos “Barão de Mauá” e “Vila Carioca”, entre outros, contribuíram para uma maior conscientização da própria população e dos órgãos públicos em torno da questão.

Dessa forma, o presente artigo tem como objetivo apresentar e discutir as iniciativas que foram realizadas pela Prefeitura de São Paulo, através da Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente - SVMA¹ e da então Secretaria Municipal do Planejamento – SEMPLA, atual SMDU, visando à construção de política de revitalização de áreas supostas ou comprovadamente contaminadas, que considere, além do controle ambiental e dos riscos à saúde, os aspectos do planejamento e da gestão urbana.

Essas ações foram desenvolvidas antes do início do Projeto INTEGRATION, entre os anos de 2002 a 2007, através do projeto “Revitalização de áreas urbanas degradadas por contaminação no município de São Paulo”, no âmbito do Projeto de Gestão Ambiental Urbana (ProGAU), do Ministério do Meio Ambiente (MMA), parte integrante da Cooperação Técnica Brasil-Alemanha, com coordenação daquele Ministério e da Agência Alemã de Cooperação Internacional – GIZ, à época chamada GTZ. Cabe destaque que tais iniciativas ainda não foram efetivamente testadas quanto a sua real

¹ De 2002 a 2004 o projeto foi desenvolvido pelo DECONT/SVMA. A partir de 2005 passam a integrá-lo técnicos da Supervisão Técnica de Planejamento Ambiental, da COPLAN (atual DEPLAN) e da SEMPLA (atual SMDU).

aplicação na cidade de São Paulo, mas que, na medida do possível, foram incorporadas ao projeto de lei que trata da revisão do Plano Diretor Estratégico do município de São Paulo, em discussão.

6.2 Contexto

Nos últimos anos o mercado imobiliário em São Paulo tem demonstrado grande interesse na incorporação em terrenos supostamente ou comprovadamente contaminados sendo que, na grande maioria dos casos, tem tido capacidade de absorver os custos de investigação e, se necessário, da remediação. Isto se dá pela vantagem em adquirir os terrenos a preço baixo, devido ao passivo ambiental. Desta forma, diversos imóveis na cidade têm sido objeto de recuperação, em especial aqueles localizados nas antigas zonas industriais que passaram a ser zonas mistas (ZM) pela atual legislação de uso e ocupação do solo.

Não há dúvida que do ponto de vista da saúde humana e da recuperação de área degradada é conveniente a existência desta linha de intervenção, que está restrita ao lote. Entretanto, estas ações e intervenções apresentam uma articulação restrita com o espaço urbano, tendo o promotor privado papel preponderante neste processo. O promotor público, no caso o poder executivo municipal, influi pouco no processo de transformação urbanística, restringindo sua atuação ao gerenciamento técnico, para o controle ambiental e a eliminação dos riscos à saúde.

Como consequências indesejáveis há as limitações na perspectiva de transformação urbanística e ambiental relacionada a uma maior diversidade urbana e social, de acesso a emprego, serviços, equipamentos urbanos, áreas verdes, e em especial de ganho de espaço público. Além disso, esta atuação contempla apenas parte do universo de áreas suposta ou comprovadamente contaminadas existentes na cidade de São Paulo, que abrange tanto áreas públicas como particu-

lares, e que comportam múltiplas dimensões e distintos graus de contaminação².

Neste contexto é que se entende como fundamental pensar uma política pública de revitalização de *brownfields*, tendo como fio condutor o mapeamento aprofundado do contexto urbano no qual estas áreas se inserem, bem como a escala das intervenções e o papel do poder público municipal.

Entre os pontos a serem destacados nesta formulação está de que forma se dará a reinserção destas áreas no ciclo econômico, já que a viabilização econômica é um ponto chave deste processo. Naturalmente há também que se considerar a diversidade e divergência de interesses dos promotores públicos e privados e a possibilidade de dispor de princípios e medidas suficientemente abrangentes para as distintas situações existentes na cidade, estabelecendo diferentes diretrizes e instrumentos conforme o nível de revitalização urbana desejada.

O estudo “Revitalização de áreas urbanas degradadas por contaminação no município de São Paulo” partiu do reconhecimento do potencial de uso de instrumentos urbanísticos e tributários disponíveis na legislação municipal, que poderiam ser utilizados num processo mais abrangente de revitalização de áreas urbanas contaminadas, e em experiências internacionais de projetos de revitalização urbana, em que a existência de *brownfields* se configura como aspecto importante desta revitalização.

Entre as questões que delinearão a condução deste estudo se destacam: qual seria a linha de abordagem para se idealizar a revitalização urbana de áreas suspeitas ou comprovadamente contaminadas? Que tipo de revitalização urbana se pretende na cidade de São Paulo? Quais são os limites de abrangência deste tipo de revitalização?

² Neste universo há desde áreas como os antigos aterros sanitários, que hoje estão desativados, áreas de disposição clandestinas de resíduos industriais, e áreas onde foram desenvolvidas atividades industriais com potencial de contaminação do solo, bem como áreas menores e menos complexas, entre as quais as relacionadas ao abastecimento de combustível, pequenas oficinas mecânicas, entre outras.

6.3 As potencialidades e limitações da aplicação de instrumentos urbanísticos

A partir dos estudos de Gramegna (2007), realizados no âmbito do projeto ProGAU, os instrumentos tributários e urbanísticos disponíveis para serem aplicados em uma futura política de revitalização de áreas contaminadas na cidade podem ser divididos em três grupos. O primeiro grupo de instrumentos seria aplicável em áreas onde há interesse imobiliário; já o segundo grupo diz respeito às áreas onde não há interesse imobiliário, situação na qual o Poder Público deve atuar como indutor do processo de recuperação e, finalmente, o grupo que englobaria os instrumentos de caráter coercitivo.

No presente artigo serão discutidos apenas os dois primeiros grupos, já que estes se mostram mais promissores para serem aplicados em áreas como, por exemplo, as analisadas no âmbito do Projeto INTEGRATION. Depreende-

-se, entretanto, que não há a possibilidade de utilização dos instrumentos de forma aleatória e generalizada para toda a cidade. Sua aplicação demanda compreender as dinâmicas econômicas e sociais atuantes em cada porção do território, respeitando as especificidades locais, observando-se um conjunto de fatores que poderão determinar o sucesso ou fracasso de sua aplicação.

Outros aspectos devem ainda ser apontados, tais como: o arcabouço legal existente no país, onde a responsabilidade objetiva configura-se como uma limitação a ser considerada na aplicação dos instrumentos de incentivo; a necessidade de fortalecimento das instituições de planejamento e de controle ambiental; a importância do estabelecimento de “contrato” específico fixando as obrigações e direitos entre as partes; a eliminação do “estigma” de área contaminada após a conclusão da remediação segura e, finalmente, o próprio ineditismo da proposta, como incentivo à remediação e revitalização de áreas contaminadas.

I. DIREITO DE PREEMPÇÃO E DECRETO DE UTILIDADE PÚBLICA - DUP

PREEMPÇÃO: Confere preferência ao Poder Público para a aquisição de imóvel urbano, objeto de alienação entre particulares, quando delimitado e previsto no Plano Diretor, e pelo mesmo valor negociado entre privados. Está limitada àqueles casos que cumpriram tramitação nos prazos previstos no Plano Diretor Estratégico.

DUP: Permite ao Poder Público exercer o seu direito de expropriar, por valor de mercado, uma área para efeitos de interesse público.

A utilização desses instrumentos é mais adequada em áreas com menor valor de mercado ou que apresentem um grau de contaminação cujos custos da remediação, em um primeiro momento, inviabilizam sua utilização para o mercado imobiliário. Também apresentam potencialidade de uso em áreas com carência de

equipamentos públicos de estar e lazer, o que permitiria transformá-las em praça ou parque. Nesses casos os custos envolvidos na investigação e em sua remediação deverão ser previamente estimados para que sejam debitados do valor total do terreno, quando adquirido pelo Poder Público.

II. CONCESSÃO URBANÍSTICA

CONCESSÃO URBANÍSTICA: Autoriza ao poder executivo delegar a privados, mediante licitação, a realização de obras de reordenamento urbano em área delimitada no território para implementação de plano urbanístico em consonância com as diretrizes do Plano Diretor Estratégico, pelas quais se obrigará, sendo-lhe permitido explorá-la financeiramente por tempo determinado.

Quando se utilizar a Concessão Urbanística em áreas potenciais ou suspeitas de contaminação, as etapas de investigação da contaminação deverão integrar obrigatoriamente o plano urbanístico, sendo que os custos desta etapa e os estimados para a remediação deverão ser considerados no valor da concessão.

Como sua utilização está vinculada a atores privados que visam as vantagens econômicas do empreendimento, a concessão urbanística guarda mais possibilidades de sucesso para sua utilização na revitalização de áreas contaminadas se adotada em áreas valorizadas ou em processo de valorização e que despertem o interesse privado.

III. CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO

CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO: O consórcio imobiliário pressupõe um interesse convergente entre o público e o privado no sentido de promover transformações urbanas em áreas específicas. Sua utilização é pertinente àqueles casos em que o proprietário não tem condições financeiras de empreender, mas o Poder Público tem interesse em requalificar determinada área da cidade. Conceitualmente, o consórcio imobiliário é uma forma de apropriação da valorização imobiliária prioritariamente pelo Poder Público. Mediante contrato o privado concede a área à municipalidade, que implanta um plano urbanístico que, se pressupõe, valorize a área. Ao particular é devolvida parte do resultado financeiro que o plano urbanístico auferir, porém, em valor não inferior ao valor original do imóvel, ficando a municipalidade com o restante do resultado financeiro. Naturalmente a aplicação deste instrumento requer um Poder Público de caráter empreendedor.

A utilização do Consórcio Imobiliário em áreas contaminadas faz-se mais promissora nos casos de remediação compatível com uso

residencial e comercial, conjugada com sua localização em regiões de interesse da atividade imobiliária.

IV. REQUISICÃO URBANÍSTICA

REQUISICÃO URBANÍSTICA: Consoante com projeto urbanístico e por meio de ato unilateral, o executivo municipal se apropria do imóvel privado, implanta o projeto e devolve ao particular área em terreno ou unidades habitacionais correspondentes ao valor inicial do imóvel, descontados os custos da implantação do projeto. Instrumento não previsto no Estatuto da Cidade e no Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo, o que dificulta, quando não impede, sua utilização imediata.

No caso da aplicação deste instrumento em áreas que contenham imóveis contaminados, serão adicionados aos custos da implantação do projeto aqueles referentes às etapas de investigação e remediação.

V. OUTORGA ONEROSA

OUTORGA ONEROSA DE DIREITOS ADICIONAIS DE CONSTRUÇÃO:

A legislação de uso e ocupação do solo estabelece para cada zona de uso Coeficientes de Aproveitamento (CA) Mínimo (quando não atingido torna o lote susceptível às ações pertinentes ao não cumprimento da função social da propriedade); Básico (corresponde ao coeficiente definido em lei que pode ser adotado no lote sem ônus ao proprietário); e Máximo, (corresponde, em tese, à capacidade limite da infraestrutura urbana instalada). O CA Básico é inerente ao lote e confere ao proprietário urbano um direito que lhe permite construir área correspondente de forma não onerosa, diferentemente da área construída resultante da diferença entre o CA Máximo e o CA Básico, configurada como adicional de construção, outorgada de forma onerosa pela municipalidade ao particular. A autorização de pedidos de Outorga Onerosa de Direitos Adicionais de Construção está condicionada à existência de estoque construtivo no Distrito onde se localiza o lote. Os recursos provenientes da Outorga Onerosa do Direito de Construir são depositados no Fundo de Desenvolvimento Urbano (FUNDURB).

Para os casos de áreas contaminadas, quando o proprietário atual não foi o poluidor, e entendendo-se que há um interesse público em dar função urbana a uma área subutilizada, é admissível permitir isenção parcial ou total dos valores previstos para adquirir o direito adicional de

construção, mediante remediação da área. Contudo, a outorga onerosa parece ser mais viável para as áreas de interesse do mercado. Não se aplica à categoria de Habitação de Interesse Social (HIS), porque dispõe de isenção para adicional de construção.

Existem, no entanto, limitações para sua aplicação no que se refere à existência de estoque de potencial construtivo adicional disponível no distrito em que se situa o imóvel contaminado, bem como aos valores de coeficiente de aproveitamento máximo (CA máx) em algumas zonas de uso específicas, tais como a ZM1 – Zona Mista de baixa densidade (CA = 1), como, por exemplo, no distrito de Santo Amaro, situado ao sul da cidade.

VI. TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR:

Executivo Municipal pode autorizar o proprietário de imóvel, público ou privado, a exercer, em outro local passível de recebê-lo, o potencial construtivo inerente ao lote, deduzida a área construída existente, ou a alienar esse potencial, parcial ou totalmente, para fins de preservação, quando for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural. Foi concebido como forma de ressarcir o proprietário pelo ônus financeiro de recuperação de um bem que, embora privado, cumpre função pública de preservação da história. Sua utilização depende de regulamentação do instrumento.

A transposição desse conceito para a remediação de área contaminada cumpre princípio similar, desde que não seja o atual proprietário o causador da contaminação. Como a remediação nem sempre permite o pleno uso do direito de construir, ao proprietário que promover a remediação será conferido o direito de exercê-lo em outro lote.

Ainda que necessite de um forte arranjo institucional, envolvendo Poder Público e particular, em áreas onde haja interesse da municipalidade para implantar praça ou parque, esse mesmo princípio poderia ser aplicado para os imóveis onde os níveis de contaminação e/ou os altos custos da remediação inviabilizem o seu uso futuro para residência ou comércio. Considerando que, pela legislação ambiental, o proprietário sempre é o responsável pela remediação da contaminação, após as etapas de investigação e análise de risco poderia ser firmado um contrato entre as partes, onde o proprietário realizaria a remediação, com posterior doação do terreno à municipalidade para implantação de praça ou parque. Como contrapartida, o proprietário poderia exercer o direito de edificar em outro local a área permitida no lote original.

VII. OPERAÇÕES URBANAS

OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA:

Idealizada para promover intervenções de requalificação em áreas com algum tipo de disfunção urbana mediante parceria público-privado, lei específica permite flexibilizar o ordenamento de uso e ocupação do solo e estabelece as regras da operação, como delimitação do perímetro de abrangência, índices e parâmetros urbanísticos, programa de intervenções, engenharia financeira, e demais direitos e obrigações tanto do público quanto do privado. A outorga onerosa de direitos superiores àqueles previstos na legislação de uso e ocupação do solo gera contrapartida a ser paga em Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPACs), adquiridos previamente em ambiente de bolsa de valores, cujo resultado financeiro de sua aquisição é depositado em conta vinculada à operação urbana e destinado a implantar, exclusivamente, o programa de intervenções previsto na lei.

São Paulo é o município que mais se apropriou desse instrumento, tendo aprovado as leis referentes às operações urbanas Centro, Água Branca, Faria Lima, e Água Espraiada, sendo estas duas últimas já adequadas ao estatuto da cidade (Lei Federal nº 10.257/2001). Além dessas, foi aprovada, em 2004 a Operação Urbana Rio Verde-Jacu, mas cuja aplicação está vinculada à apresentação do EIA/RIMA, e consequente obtenção da licença ambiental.

Cabe ainda lembrar que no caso da OUC Água Branca, mais do que ser readequada aos preceitos da legislação, esta operação urbana passou por um processo de revisão, tendo seu licenciamento ambiental concluído em 2012. Ainda se encontram em estudos a OUC Lapa-Brás e a OUC Mooca-Vila Carioca, onde se insere o estudo realizado no Projeto INTEGRATION.

Todavia, as operações urbanas em andamento, em que pese um contínuo aprimoramento enquanto instrumento de intervenção urbana e engenharia financeira, estão associadas à obtenção de recursos necessários à ampliação das infraestruturas viárias e outras instalações públicas, porém ainda não associadas à recuperação de áreas contaminadas ou à efetiva requalificação urbana de áreas degradadas, mesmo nos casos em que zonas industriais estão inseridas em seus perímetros. Até porque, como já comentado, mesmo as zonas originalmente industriais da cidade de São Paulo mantêm dinâmica urbana, seja pela própria atividade industrial, seja pela atividade imobiliária que vai se apropriando das áreas desocupadas.

Nos casos em que o perímetro de uma operação urbana incidir em áreas industriais ou passíveis de contaminação, é possível poder prever em suas regras mecanismos de incentivo à sua remediação, seja através da utilização dos demais instrumentos urbanísticos acima analisados, seja através da utilização do CEPAC como forma de pagamento de custo de remediação.

Por se tratar de lei específica, é desejável que desde os estudos iniciais, antes da elaboração de seus Estudos de Impacto Ambiental e de seus Planos de Referências de Intervenção e

Ordenação Urbanística/PRIOU, sejam realizados o diagnóstico e a avaliação dos imóveis contaminados existentes nos perímetros destas operações urbanas, para que suas regras incorporem incentivos ou mecanismos de recuperação e/ou utilização dessas áreas.

VIII. FUNDURB

FUNDURB:

O Fundo de Desenvolvimento Urbano (FUNDURB) está previsto no Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo com a finalidade de viabilizar os “objetivos, diretrizes, planos, programas e projetos urbanísticos e ambientais integrantes ou decorrentes da lei do PDE”. As fontes de recursos do FUNDURB são o orçamento, empréstimos, contribuições, resultados financeiros da concessão urbanística e, particularmente, os recursos auferidos da outorga onerosa de direitos adicionais de construção, obrigatoriamente destinados a esse fundo. São depositados em uma conta bancária vinculada ao fundo. Sua aplicação é acompanhada pelo Conselho Municipal de Políticas Urbanas – CMPU, e os recursos podem ser destinados, entre outros, à criação de unidades de conservação e outras áreas de interesse ambiental.

No caso de áreas contaminadas, os recursos do FUNDURB poderiam ser prioritariamente aplicados em um programa específico para investigação e remediação de áreas públicas municipais contaminadas (antigos aterros sanitários, áreas de bota-fora e lixões etc) e em áreas-órfãs, onde não foi possível identificar o proprietário e o causador do dano, mas que há necessidade de intervenção do Poder Público para a garantia da saúde e integridade dos moradores do seu entorno.

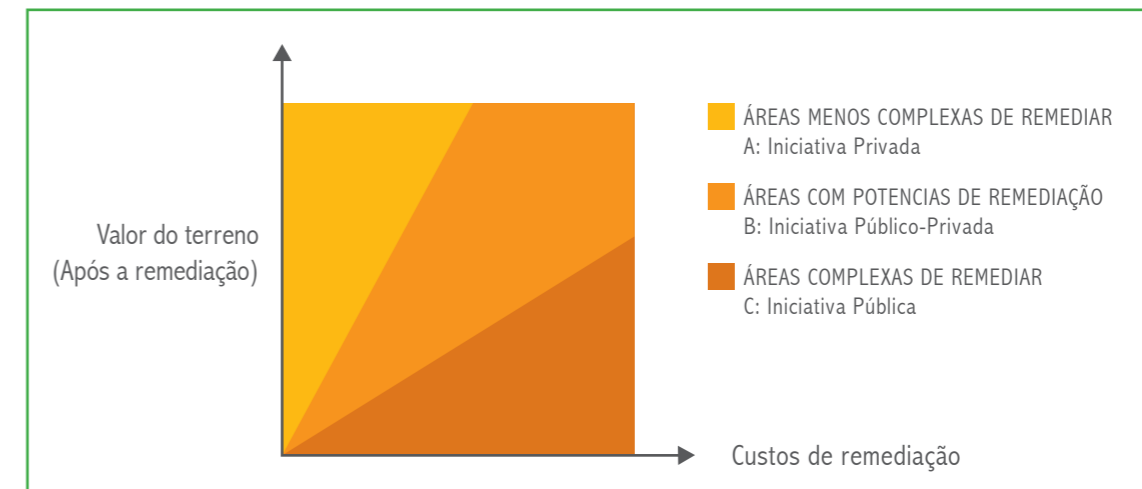
6.4 Aspectos econômicos para a recuperação de *brownfields*

A viabilização econômica é um ponto chave na recuperação de *brownfields*. Uma forma de estabelecer políticas públicas sobre o tema leva em conta um modelo conceitual conhecido como modelo A-B-C, que relaciona custos de remediação com o valor de mercado dos terrenos, conforme demonstrado na figura ao lado.

Segundo este modelo, existiriam três categorias de áreas contaminadas: as áreas tipo A, que se caracterizam por serem menos complexas do ponto de vista da contaminação e conseqüentemente da recuperação, que é realizada pelas condições do mercado; no outro extremo as áreas do tipo C, muito contaminadas (ou muito grandes ou muito complexas), sendo que a recuperação é, em geral, conduzida pelos governos; e a categoria B, intermediária, situada entre estes dois extremos. É nesta faixa intermediária que as políticas públicas de incentivos devem focar e que representam áreas que, pela presença da contaminação (ou apenas a possibilidade desta), requerem algum tipo de ação de governos para que entrem no ciclo econômico.

Uma importante referência no assunto é a iniciativa europeia CABERNET (2006), que apresenta estratégias de revitalização de *brownfields*, afirmando que nenhuma política conseguirá eliminar *brownfields* sem a participação de governos locais. Relata que sem o envolvimento local, as estratégias estabelecidas em nível nacional ou estadual correm o perigo de focarem apenas condições específicas da área especificamente com problema de contaminação sem examinar os impactos da intervenção em uma região maior, o que se aplica totalmente às Operações Urbanas Consorciadas.

Este mesmo documento chama a atenção para os critérios de uma intervenção pública, que se aplicam em especial à concessão de incentivos, cujas medidas devem beneficiar uma



Modelo conceitual A-B-C, que mostra as condições para intervenção pública em relação aos custos dos terrenos e de remediação (CABERNET, 2006)

comunidade e não apenas certas propriedades. A ação pública deve fazer parte de uma política com objetivos e prioridades claras e não caso-a-caso. Dentre outras recomendações, sugere que cada município desenvolva, conforme a proposta do INTEGRATION, um cadastro seguido de um “ranking” informal de áreas considerando o modelo A-B-C, e assuma a posição de que uma significativa porção de *brownfields* não será viável pelas regras de mercado em um futuro razoável e a persistência dos efeitos adversos afetará a competitividade de certas regiões e cidades.

Preferencialmente, estes incentivos devem ser estabelecidos após um estudo de mercado, difícil de ser realizado em toda a cidade, mas viável em uma região específica, que mostre as relações entre valor do terreno e custos de remediação. Um estudo deste tipo deve desenvolver critérios e sistemas de valoração, ou seja, o estabelecimento do sistema A-B-C poderia servir como referência, tanto para os investidores privados orientarem seus investimentos, como para o poder público estabelecer de forma mais criteriosa os possíveis incentivos.

De modo preliminar, a partir dos estudos do INTEGRATION, realizados internamente no

perímetro proposto para a OUC Mooca-Vila Carioca, possivelmente as áreas identificadas com resíduos industriais perigosos seriam do tipo C, ou seja, com custos de remediação muito elevados, implicando em intervenção pública. As áreas já reutilizadas, sem a existência da Operação Urbana, seriam aquelas do tipo A, cujos valores de remediação e do terreno foram compatíveis com as condições de mercado. Em contrapartida, boa parte das áreas identificadas, no perímetro de abrangência do estudo, como não utilizadas e subutilizadas no total de 119 áreas, devem representar os reais *brownfields*, ou seja, áreas do tipo B, que necessitam de algum incentivo para retornarem ao ciclo econômico.

6.5 Considerações Finais

Partindo do pressuposto de que há o interesse público em promover a revitalização de áreas contaminadas, estejam estas localizadas em antigas zonas industriais ou dispersas na cidade, em áreas onde haja o interesse privado ou não, torna-se pertinente defender a tese de formação de uma convergência de esforços para se efetivar esta transformação urbano-ambiental.

Neste caso cabe ao Poder Público não só dispor dos diversos instrumentos urbanísticos, mas compreendê-los como parte de um desejado processo de renovação urbana e, efetivamente, criar condições para a sua utilização, de modo a viabilizar a instalação, com segurança, de novos usos nestas áreas. Note-se que a segurança aqui referida abrange questões urbanas, ambientais, jurídicas e, especialmente, de saúde.

Em geral, os instrumentos urbanísticos analisados no presente estudo se encontram, uns mais que outros, vinculados à dinâmica do mercado, mas podem se constituir em importantes instrumentos de viabilização das transformações urbanísticas propostas pelo Plano Diretor, principalmente em áreas em processo de mudança de uso, como as antigas áreas industriais.

6.5 Referências - Capítulo 6

CABERNET Network Report. **Sustainable Brown-field Regeneration: DrUwe Ferber DetlefGrims-ki, Dr Kate Millar, Dr Paul Nathanail**, University of Nottingham, University Park, Nottingham, NG7 2RD, UK. Copyright: University of Nottingham, 2006.

GRAMEGNA, M.V. **Instrumentos Urbanísticos passíveis de aplicação em áreas contaminadas**. Documento interno, Prefeitura Municipal de São Paulo, 18 p., 2007

PROGAU - Projeto de Gestão Ambiental Urbana- **Consolidação preliminar dos produtos e perspectivas para a continuidade do projeto**- Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente - Cooperação Técnica Alemã – GTZ – Relatório do Projeto, 2005.

7. Glossário*

Ação de remediação:

Ação adotada em uma área contaminada visando a eliminação ou redução do risco para níveis toleráveis por meio da remoção, contenção ou redução das concentrações dos contaminantes.

Avaliação preliminar:

Etapa inicial do processo de identificação de áreas contaminadas que objetiva constatar evidências, indícios ou fatos que causem suspeita sobre a existência de contaminação na área sob avaliação, realizada por meio do levantamento de informações disponíveis a partir de levantamento histórico, entrevistas, imagens, fotos e inspeções em campo.

Cadastro de área contaminada:

Conjunto de operações que estabelecem o registro e o armazenamento dos dados obtidos sobre áreas potencialmente contaminadas, áreas suspeitas de contaminação e áreas contaminadas; é considerado o instrumento central do gerenciamento de áreas contaminadas, sendo composto de duas partes principais: cadastro físico e cadastro informatizado.

Contaminação:

Presença de substância(s) química(s) no ar, água ou solo, decorrentes de atividades antrópicas, em concentrações tais que restrinjam a utilização desse recurso ambiental para os usos atual ou pretendido, definidas com base em avaliação de risco à saúde humana, assim como aos bens a proteger, em cenário de exposição padronizado ou específico.

* Fonte: Rede Latino-Americana de Prevenção e Gestão de Sítios Contaminados (ReLasc) - <http://www.relasc.org/index.php?/relasc/Glossario/Glossario-Portugues>

Gerenciamento de AC:

Conjunto de medidas tomadas com o intuito de reduzir a níveis toleráveis o risco ao meio ambiente e saúde humana, decorrente da existência de áreas contaminadas. Essas medidas devem proporcionar os instrumentos necessários à tomada de decisão quanto às formas de intervenção mais adequadas.

Investigação confirmatória:

Etapa do processo de identificação de áreas contaminadas em que são feitos estudos e investigações utilizando infraestrutura técnica como sondas, amostragens de solo e águas subterrâneas, análises físico-químicas, entre outros com o intuito de comprovar a existência de contaminação em uma área com potencial de contaminação ou área suspeita de contaminação.

Investigação detalhada:

Etapa do processo de gerenciamento de áreas contaminadas em que são caracterizados, qualitativa e quantitativamente, a fonte de contaminação, o meio físico, a contaminação e os bens a proteger utilizando infraestrutura técnica como sondas, amostragens de solo e águas subterrâneas, análises físico-químicas, entre outros. São avaliadas as características da fonte de contaminação e do meio afetado, por meio da determinação das dimensões da área afetada, dos tipos e concentração dos contaminantes presentes e da pluma de contaminação, visando obter dados suficientes para a realização da avaliação de risco e tomado de decisão quanto a reabilitação da área.

Investigação para remediação:

Investigação realizada com o objetivo de selecionar, dentre as várias opções de técnicas de remediação existentes, aquelas, ou a combinação destas, que são possíveis, apropriadas e legalmente permissíveis para o caso considerado.

Reabilitação:

Ações de intervenção realizadas em uma área contaminada visando atingir um risco tolerável, para o uso declarado ou futuro da área.

Remediação:

Aplicação de processos técnicos e tecnologias em uma área contaminada para eliminação ou redução do risco a níveis toleráveis por meio da remoção, contenção ou redução das concentrações dos contaminantes.

Requalificação urbana:

Reestruturação de áreas degradadas, promovendo a reabilitação arquitetônica e urbanística dos imóveis e a requalificação dos espaços públicos, implicando a integração dessas áreas às necessidades da vida contemporânea. Torna-se indispensável que as novas destinações de uso sejam compatíveis com a morfologia, com a escala do bairro e com o desejo dos usuários que ali habitam.

Revitalização de *brownfields*:

A reutilização de imóveis, ou brownfield, de maneira ambientalmente adequada (avaliação do potencial de contaminação e realização de medidas que asseguram o uso seguro do terreno), economicamente viável e sob critérios de sustentabilidade.

8. Referências bibliográficas

BRASIL. Lei nº 10.257 de 10 de julho de 2001. Regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. *Diário Oficial da União*, Brasília, 11 de agosto de 2011.

INTEGRATION, URB AL III – *Desarrollo Urbano Sostenible em Latinoamerica- Parte 1: Estudio sobre las condiciones generales para la revitalización de áreas urbanas em México, Colombia, Ecuador, Brasil y Chile*. Ciudad de Stuttgart, Departamento de Protección Ambiental. Alemania, agosto de 2011.

INTEGRATION, URB AL III - *Desarrollo Urbano Sostenible em Latinoamerica – Parte 2: Lecciones aprendidas em proyectos piloto de la revitalización de áreas urbanas em Mexico, Colombia, Ecuador y Brasil*. Ciudad de Stuttgart, Departamento de Protección Ambiental. Alemania, agosto de 2012.

MARKER, Andreas. *A revitalização de áreas urbanas degradadas - Políticas, instrumentos e incentivos no cenário internacional*. In: Projeto Demonstrativo Nº 004 “Recuperação de áreas urbanas degradadas”. Deutsche Gesellschaft für Technische Zusammenarbeit. São Paulo, setembro de 2003

MORINAGA, Carlos Minoru et.al. *As potencialidades e limitações da aplicação de instrumentos urbanísticos de incentivo para a revitalização de áreas contaminadas na cidade de São Paulo*. In: Áreas Contaminadas – Remediação e Revitalização: estudos de caso nacionais e internacionais. V.4. Instituto Ekos Brasil. São Paulo, 2007.

MOTTA, Milton Tadeu et al. *Proposta de revitalização de brownfield na área do Antigo Incinerador Pinheiros*. Signus Editora e Instituto Ekos Brasil. São Paulo, 2007.

PREFEITURA DE SÃO PAULO. *SP 2040 – A cidade que queremos*. SMDU, São Paulo, 2012

PREFEITURA DE SÃO PAULO – *Operação Urbana Consorciada Mooca-Vila Carioca: Termo de Referência para contratação de empresa ou consórcio de empresas para elaboração de estudos urbanísticos e estudos complementares de subsídio a formulação do projeto de lei da operação urbana consorciada*. Disponível em: <http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/chamadas/trouc_mooca-vila_carioca_-_versao_consulta_publica_1289322035.pdf>

ONU-HABITAT. *Estado de las ciudades de América Latina y el Caribe 2012: rumbo a una nueva transición urbana*. Nairobi, agosto de 2012. Disponível em: <http://www.onuhabitat.org/index.php?option=com_docman&task=cat_view&gid=362&Itemid=18>

RAMIRES, Jane Zilda; VITOR, Joana Darc dos Santos; MOTTA, Milton Tadeu. *A atuação do município de São Paulo na identificação e controle do uso de áreas contaminadas*. In: Áreas Contaminadas – Remediação e Revitalização: estudos de caso nacionais e internacionais. V.4. Instituto Ekos Brasil. São Paulo, 2007.

SEPE, Patricia Marra. SILVA, Francisco Adrião Neves da. *Revitalização de áreas contaminadas no município de São Paulo*. Signus Editora e Instituto Ekos Brasil. São Paulo, 2004.



urb-al III

INTEGRATION 



Prefeitura da Cidade de São Paulo
Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente
Rua do Paraíso, 387 – CEP: 04103-000, São Paulo, Brasil
www.prefeitura.sp.gov.br



ICLEI – Secretariado para América do Sul
Rua Ibirapu, 226 – CEP: 05451-040
Tel: +55 11 5084-3079
www.iclei.org/sams

Esta publicação foi desenvolvida no âmbito do Projeto INTEGRATION – Desenvolvimento Urbano Integrado
www.urbal-integration.eu

