



Marcelo Almeida/CSP

REUNIÃO • Comissão de Política Urbana debate Operação Água Branca

Mudanças na Água Branca

Operação pretende repovoar a última região vazia do centro expandido sem expulsar os mais pobres

Fausto Salvadori Filho | fausto@camara.sp.gov.br

Ao fazer a revisão da **Operação Urbana** Consorciada Água Branca, a Câmara Municipal de São Paulo (CMSP) busca não só mudar a cara da última região pouco povoada do centro expandido, mas também criar um jeito de realizar essas mudanças, com incentivo ao uso do transporte público e prioridade à convivência de diferentes classes sociais no mesmo espaço.

Nas operações urbanas, o poder público municipal se alia a empresas para realizar melhorias em determinadas áreas que, mesmo possuindo boa infraestrutura, são pouco aproveitadas pela população (saiba mais na pág. 30). É o caso da região abrangida pela Operação Água Branca, que reúne partes dos bairros da Água

Branca, Perdizes e Barra Funda. Lá há metrô, linhas de ônibus, trem e alto índice de oferta de empregos, mas falta gente. Com grandes terrenos ociosos ou subutilizados, a região é praticamente um deserto quando comparada ao resto do centro expandido. São 25 habitantes por hectare, enquanto a média na região central é de, aproximadamente, 400.

Na Água Branca, os vereadores buscam criar uma operação urbana diferente das anteriores, evitando armadilhas como o encarecimento dos imóveis, que acaba expulsando os moradores mais pobres, e o predomínio do automóvel sobre o transporte público. “O desafio da revisão da Operação Urbana Consorciada Água Branca



Marcos Almeida/CFP

DE OLHO • Audiência pública no Memorial da América Latina debate projeto

PROPOSTA

Paulo Frange: “Transformar um espaço vazio numa área valiosa”



Claudio Martins/Assessoria vereador Paulo Frange

é romper com a tradição desse instrumento em São Paulo”, afirma o vereador Nabil Bonduki (PT), membro da Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente. “Marcadas por ausência de planos urbanísticos, adensamento imobiliário sem ordenação, estímulo ao automóvel e excessiva valorização imobiliária, que gera exclusão socioterritorial, as operações não raro são vistas como método que não traz benefícios para a cidade”, explica Bonduki.

A Operação Água Branca foi criada pela Prefeitura em 1995, por meio da Lei 11.774. O Executivo

municipal decidiu revisar a operação para ajustá-la às legislações federal (Estatuto da Cidade, de 2001) e municipal (Plano Diretor Estratégico, de 2002), que foram criadas depois. No ano passado, o então prefeito Gilberto Kassab (PSD) enviou para a Câmara o projeto de lei 505, que revoga a lei anterior e cria a nova Operação Água Branca. Após ser debatida com a população e com os vereadores, em audiências públicas realizadas pela Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente, a nova versão da Operação Água Branca foi aprovada pela CMSP em 8 de outubro.

A revisão da Operação Água Branca deve permitir a construção de 15 mil unidades habitacionais, com metragem média de 120 m², por meio da venda de Certificados de Potencial Adicional de Construção (Cepacs). Segundo Bonduki, com tamanhos variando entre 60 m² e 180 m², os novos apartamentos “devem permitir um mix razoável de residências voltadas para as classes média baixa, média e alta”. Também com o objetivo de permitir que a região seja ocupada por moradores de diferentes faixas de renda, o texto aprovado prevê destinar 22% dos recursos arrecadados com a ope-

ração na produção de Habitações de Interesse Social.

Outra inovação é a criação de um perímetro expandido, além dos limites originais da operação, onde a Prefeitura poderá investir em melhorias financiadas com os recursos dos Cepacs. Assim, será possível fazer, por exemplo, a drenagem desde as nascentes dos Córregos Água Preta e Sumaré, para evitar as enchentes que atingem os bairros próximos, e realizar a urbanização de favelas na região norte. Também estão previstas a construção de equipamentos sociais, como escolas e postos de saúde, bem como a criação de áreas verdes ao longo dos cursos de água.

“A região ganha requalificação, gerando maior proximidade do trabalhador com o trabalho, além da oportunidade de transformar um espaço que é um grande vazio numa área extremamente valiosa”, afirma o vereador Paulo Frange (PTB), vice-presidente da Comissão de Política Urbana.

DIVIDIDA

Um artigo da nova lei que põe os vereadores numa dividida é o que prevê a construção de parques no lugar dos terrenos atualmente emprestados pela Prefeitura aos Centros de Treinamento de futebol do Palmeiras e do São Paulo. Pelos acordos feitos com



Operação Urbana Consorciada Água Branca

Criada pela Lei nº 11.774, de 18 de maio de 1995, que está sendo revisada pela Câmara

Área: 5,6 km²

População: 12.977 habitantes

Como funciona

Numa operação urbana, o prefeitura flexibiliza os limites de construção para a iniciativa privada. Em troca, os empresários pagam uma contrapartida, que o poder público investe em melhorias urbanas na própria região.



EXPLANAÇÃO • Nabil Bonduki explica substitutivo da Comissão de Política Urbana

O que são operações urbanas

As operações urbanas são intervenções feitas pelas prefeituras em determinadas regiões da cidade, por meio de parcerias com a iniciativa privada.

Na região delimitada pela operação, o Poder Público flexibiliza as regras, permitindo que os empresários possam fazer construções acima dos limites previstos no Plano Diretor e na Lei de Zoneamento. Para isso, é preciso comprar

Certificados de Potencial Adicional de Construção (Cepacs), que são títulos emitidos pela Prefeitura e negociados em leilões na Bolsa de Valores de São Paulo. O dinheiro arrecadado na venda de Cepacs deve ser investido pela administração municipal na produção de melhorias dentro dos limites da própria operação.

Toda operação urbana precisa ser criada por meio de uma lei específica, que estabelece tanto os objetivos da ação como os mecanismos que serão adotados. Além da Água Branca, a Prefeitura implantou as Operações Urbanas Faria Lima (1995), Centro (1997) e Água Espraiada (2001).

o poder municipal, o clube alviverde tem direito a permanecer no local até 2078, e o São Paulo, até 2022, mas os autores da proposta defendem uma negociação com os clubes para antecipar a desocupação da região e permitir a implantação do parque.

O vereador Marco Aurélio Cunha (PSD), conselheiro do São Paulo, afirma que os times não pretendem deixar a área tão cedo. “Acredito que em nenhum momento algum futuro prefeito terá a coragem de desalojar o São Paulo e manter o Palmeiras até 2078 no terreno vizinho”, afirma Cunha. Segundo ele, os CTs foram importantes para o bairro ao evitar que os terrenos fossem invadidos. “Por que não manter esses centros de treinamento, que já são áreas importantes da cidade de São Paulo, no próprio parque, sem que as entidades precisem desocupá-los?”, questiona. 