



SBQP 2023

SIMPÓSIO BRASILEIRO DE
QUALIDADE DO PROJETO
NO AMBIENTE CONSTRUÍDO

Sustentabilidade e Responsabilidade Social
no Projeto. Programa de Pós-Graduação em
Arquitetura e Urbanismo (PROGRAU) da
Universidade Federal de Pelotas (UFPEL).
De 16 a 18 de Novembro, Pelotas, RS, Brasil.

SUSTENTABILIDADE EM PROJETOS URBANOS: O CASO DA ZAC FRANCESA¹

LUVISON, Alfredo Rossoni (1); MIRON, Luciana Inês Gomes (2)

(1) PROPUR-UFRGS, rl.alfredo@gmail.com

(2) PROPUR-UFRGS, luciana.miron@ufrgs.br

RESUMO

Na França, a Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) consolidou-se, enquanto Projeto Urbano (PU), como o principal instrumento de planejamento urbano para renovação e extensão urbanas. Apesar de ter tido influência na criação do instrumento brasileiro da Operação Urbana pouco se sabe sobre a ZAC no Brasil e os estudos que abordam a temática dos PU, em geral, não abordam a questão da sustentabilidade no desenvolvimento das operações. O objetivo deste artigo é identificar como a sustentabilidade é abordada nas ZAC francesas a partir da análise de três objetos empíricos conformando um Estudo de Caso Único Integrado. Constatou-se, a partir disso, que a problemática ambiental está muito incorporada ao processo de projeto e implantação das operações, mas que apesar da tomada de consciência, incentivos financeiros são ainda necessários para que elas se concretizem dessa forma.

Palavras-chave: Projeto Urbano. Instrumento de planejamento urbano. Zac.

ABSTRACT

In France, the Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) is consolidated, as Urban Project, as the main instrument for urban renewal and urban extension. Despite having had influence on the creation of the Brazilian instrument of Urban Operation, little is known about the ZAC in Brazil and the studies that address the issue of Urban Projects, in general, do not address the issue of sustainability in the development of operations. The objective of this article is to **identify** how the sustainability is approached in the French ZAC from the analysis of three empirical objects forming a Single Integrated Case Study. It was **found**, from this, that the environmental issue is very much incorporated into the design and implementation process of operations, but that despite the awareness, financial incentives are still necessary for them to materialize in this way.

Keywords: Urban Project. Urban planning instrument. Zac.

1 INTRODUÇÃO

Os Projetos Urbanos (PU), forma de planejamento das cidades que surgiu no final do século XX com a ascensão do neoliberalismo, são comumente abordados sob o

¹ LUVISON, Alfredo Rossoni; MIRON, Luciana Inês Gomes. Sustentabilidade em Projetos Urbanos: o caso da ZAC francesa. In: SIMPÓSIO BRASILEIRO DE QUALIDADE DO PROJETO NO AMBIENTE CONSTRUÍDO, 8., 2023, Pelotas. **Anais...** Pelotas: PROGRAU/UFPEL, 2023. p. 1-10. DOI <https://doi.org/10.46421/sbqp.v3i.3973>

prisma dos mesmos conceitos. Em geral, os autores e autoras (PORTAS, 2003; MONTANDON, 2009; MALERONKA, 2010; TILLMANN et al., 2011; ULTRAMARI, 2013; NOBRE, 2019) que estudam a temática a analisam para entender sua complexidade e frequente dificuldade de alcance de seus objetivos, relacionadas a características, como morosidade do processo; gigantismo de poligonais; grande número de atores; gerenciamento de custos; e imprevisibilidade. Além disso, costumam buscar soluções para melhorar a concertação durante o processo; tornar mais justa a recuperação das mais-valias e solucionar problemas decorrentes da implantação destes projetos, como a segregação socioespacial. A questão da sustentabilidade enquanto elemento de projeto acaba não sendo abordada nestas análises ou é tratada como conceito secundário, tendo em vista a urgência e emergência de problemas que podem ser considerados mais fundamentais, sobretudo em países como o Brasil, na periferia do capitalismo neoliberal.

Considerando-se que o principal modelo brasileiro de PU, o instrumento da Operação Urbana Consorciada (OUC), teria tido influência do instrumento francês da *Zone d'Aménagement Concerté* (ZAC) na sua criação (FERREIRA E MARICATO, 2002; MONTANDON, 2009; MALERONKA, 2010) e que haveria uma equivalência entre eles (OLBERTZ, 2011; MONTEIRO, 2014). Este trabalho volta-se para a análise deste último, com o objetivo de identificar a forma com que a sustentabilidade é levada em conta no desenvolvimento das operações implantadas no território da França metropolitana. Apesar de a relação entre os instrumentos dos dois países, pouco se sabe ainda no Brasil sobre seu funcionamento. Cabe considerar que este artigo faz um relato parcial de uma pesquisa de mestrado (LUVISON, 2022) mais ampla, na qual a fundamentação teórica e análises de dados podem ser acessados de forma mais detalhada e aprofundada.

A estratégia utilizada foi a do Estudo de Caso Único Integrado (YIN, 2010), tendo como estudo de caso o instrumento da ZAC, inserido no contexto do urbanismo operacional francês, compreendido a partir de três unidades de análise ou objetos empíricos. As três unidades de análise correspondem a três operações em diferentes contextos de implantação na França: renovação de área industrial; renovação de bairro existente consolidado; e expansão urbana. As ZAC selecionadas, nesta mesma ordem foram: ZAC Île Seguin-Rives de Seine; ZAC Paul Bourget; e ZAC Le Sycomore. Optou-se por se analisar essas três ZAC, pois buscava-se a compreensão global da estrutura e funcionamento do instrumento. Para tal, de forma a abranger situações diversas, foram escolhidos objetos empíricos de diferentes contextos de implantação: renovação de área industrial; bairro existente consolidado; e expansão urbana, respectivamente. Para a coleta de dados, foi realizada pesquisa bibliográfica e documental e foram feitas entrevistas semiestruturadas² com atores envolvidos no processo de desenvolvimento da última ZAC citada. Os cinco atores entrevistados foram: um representante da empresa gestora da ZAC; um representante do Conselho Municipal da comuna onde está implantada; um representante de promotor imobiliário com empreendimento dentro da ZAC; um arquiteto autor de projeto de empreendimento dentro da ZAC; e um morador da mesma comuna.

Os principais documentos analisados correspondem ao *Plan Local d'Urbanisme* (PLU) de cada comuna, equivalente aos planos diretores brasileiros; aos dossiês de criação e de implementação das operações; aos respectivos Estudos de Impacto Ambiental (EIA); e aos seus Cadernos de Encargos de Cessão de Terrenos (CCCT). Apesar de

² O projeto de pesquisa foi aprovado após avaliação do Sistema CEP/CONEP por meio da Plataforma Brasil, parecer nº 5.155.729, com CAAE nº 52695721.0.0000.5347.

não ter sido possível ter acesso a todos os documentos de todas as ZAC, pôde-se elaborar um panorama satisfatório do processo de desenvolvimento de operações do tipo. Os dados obtidos na análise documental puderam ser confrontados com aqueles resultantes das respostas das entrevistas com os atores da ZAC Le Sycomore, enriquecendo o debate sobre a forma como a sustentabilidade é levada em consideração nessas operações.

2 PROJETOS URBANOS

O período entre os anos 1970 e 1980 foi de grandes mudanças nas políticas de desenvolvimento urbano do mundo ocidental. Com o esgotamento da expansão econômica no período pós II Guerra Mundial em países centrais, iniciou-se um processo de desindustrialização e encolhimento do Estado (crise do Estado de Bem-Estar Social), ao mesmo tempo em que o neoliberalismo e o sistema de produção “flexível” ou “pós-fordista” ascendeu (BIDOU-ZACHARIASEN, 1996). Nesse contexto, a concepção passa a ser a de que o Estado deve intervir apenas onde a iniciativa privada não pode (ASCHER, 1991). Segundo Ascher (1991), se antes o poder público se preocupava com o controle da urbanização, no final do século XX, o foco passava a ser a criação de empregos para transpor a crise recém vivida do sistema capitalista. Para isso, as cidades passaram a concorrer entre si, buscando tornarem-se mais atrativas para receber os investimentos de empresas de escala internacional. O olhar dos teóricos e profissionais da cidade passou a ter enfoque mercadológico, estimulando o mercado imobiliário (NOBRE, 2019). Assim, os modelos de gestão empresariais começaram a ser aplicados à cidade, surgindo a figura do “prefeito-gestor” (MERLIN; CHOAY, 2010).

Conforme ASCHER (1991), as incertezas da economia internacionalizada fazem com que não se consiga mais planejar as cidades para além de vinte anos e, com isso, seus futuros não possuem localização ou forma definida. Como consequência, tem-se um planejamento urbano muito mais estratégico, abstrato e esquematizado para que possa se adaptar rapidamente às eventuais mudanças de rumo e de necessidades do capital. Segundo autores que estudam a temática (OLIVEIRA, 2018; MALERONKA, 2010; NOBRE, 2019) instrumentos de Projetos Urbanos se consolidam assim, como formas de urbanização fragmentadas; de pouca definição de projeto; com envolvimento de investimento privado; de grandes dimensões; de prazos curtos de execução; com complexidade de usos; envolvimento de múltiplos atores; e impactos no entorno para muito além dos seus limites pré-estabelecidos. No entanto, a ZAC, por suas características, parece se encaixar no que Montandon (2019) definiu como Projeto Urbano Consorciado, cuja estratégia é caracterizada pela escala intermediária de planejamento. Conforme essa estratégia, a depender da forma de gestão adotada ou do nível de controle desejado, pode-se estabelecer maiores ou menores definições e limitações para a atuação do mercado. Além disso, a partir da regulamentação urbanística e do seu desenho, tem-se maior previsão dos resultados urbanísticos que serão obtidos.

3 O INSTRUMENTO ZAC

A ZAC é uma operação que se encaixa no urbanismo operacional francês. Sendo assim, trata-se de um procedimento que corresponde a uma série de atos da administração pública destinados a um fim (MACEDO, 2007) e que são determinados pelo Código de Urbanismo nos seus livros legislativo (FRANÇA, 1973a) e regulamentar (FRANÇA, 1973b). Conforme Bonamy e Pelcran (2010), para que a urbanização de

uma área se caracterize como ZAC, deve haver a presença de um mínimo de equipamentos (de supra e de infraestrutura) e esses devem corresponder a intervenções significativas, como envolver o preparo de terrenos para construções ou modificar o tecido urbano existente. Para sua implementação, o poder público pode optar por realizá-la ele mesmo ou então por confiar sua responsabilidade a um gestor, representado por uma empresa pública ou de economia mista. Esse gestor terá a incumbência de adquirir os terrenos, urbanizá-los e revendê-los aos promotores imobiliários ou cedê-los às instituições que neles edificarão equipamentos públicos.

Os recursos para o custeio das obras e o pagamento do gestor são oriundos da venda dos terrenos reurbanizados e, portanto, há um investimento feito *à priori* pelo poder público, seja ele Estado ou comuna, que, dessa forma, assume os riscos pela operação (MACIEL, 2011). Quando da venda de um lote a um promotor imobiliário, um caderno de encargos de cessão de terreno (CCCT) é enviado junto ao contrato. Ele contém todas as prescrições que devem ser obedecidas pelo promotor (BASSETI; MARTIN; VIVIER, 2017) a fim de ter seu projeto aprovado. Seu conteúdo pode variar de acordo com as características da operação e do grau de controle que o gestor deseja ter sobre ela, indo desde indicações com relação ao uso de materiais, cores e vegetação, até exigências com relação à gestão de águas pluviais, emissão de ruídos no canteiro de obras, estudos térmicos e certificações ambientais.

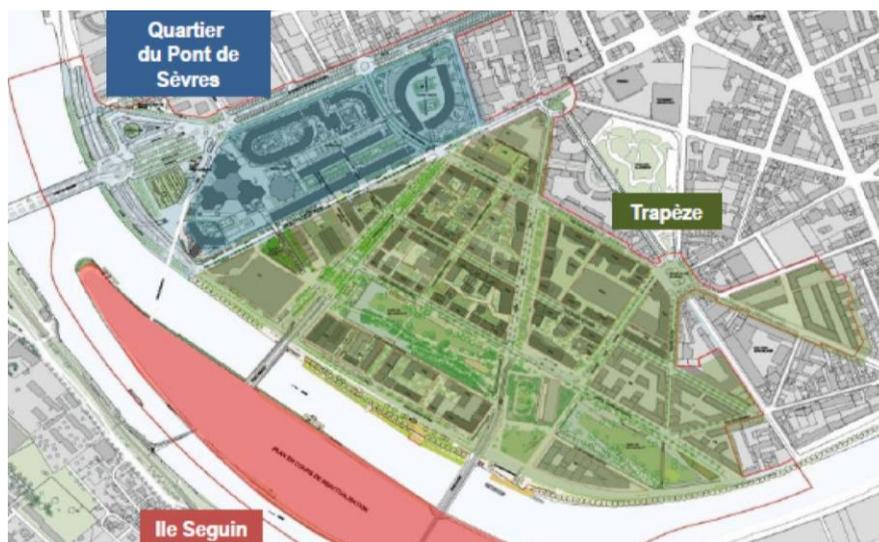
Desde a aprovação da Lei Solidariedade e Renovação Urbana no ano 2000, a ZAC deve estar prevista no PLU da comuna e, caso não esteja, uma atualização do plano deve ser feita para incorporá-la. Diferentemente do Brasil, o PLU pode ser alterado a qualquer momento através de um procedimento de modificação simplificada, desde que não contradiga a economia geral do Plano de Urbanização e Desenvolvimento Sustentável (Plan d'Aménagement et Développement Durable – PADD). O PADD consiste em um dos elementos do PLU. A partir dele, a comuna comunica suas ações e operações de urbanização desejadas no sentido de conduzir seu crescimento de forma sustentável e, portanto, todos os elementos do PLU devem estar em coerência com o PADD (BASSETI, MARTIN, VIVIER; 2017). Dentro do perímetro da ZAC, as regras do PLU podem ser modificadas para atender ao projeto que foi decidido, obrigatoriamente, após concertação com a comunidade, tanto diretamente afetada pela operação quanto do restante da cidade. Essa flexibilização está na essência do instrumento da ZAC e, por passar a ser incorporada ao PLU, torna-se ela mesma norma, não podendo ser alterada a não ser que passe por nova concertação, caracterizando assim uma retroalimentação entre plano e projeto (LUVISON, 2022).

4 CARACTERIZAÇÃO DAS UNIDADES DE ANÁLISE

4.1 ZAC Île Seguin-Rives de Seine

A ZAC Île Seguin-Rives de Seine foi criada em 2004 em um terreno antes ocupado pela fábrica da Renault em Boulogne-Billancourt, ao oeste da vizinha Paris. A área de 74 hectares compreende terrenos à beira do rio Sena, à ilha Seguin localizada no mesmo rio, e a um conjunto habitacional da década de 1970 construído para acolher os trabalhadores da empresa. Com o encerramento das atividades fabris em 1992, optou-se pela criação da ZAC, que é dividida em três setores: *Quartier du Pont de Sèvres*, correspondente ao conjunto habitacional; *Trapèze*, correspondente ao maior setor composto por uso misto; e *Île Seguin*, correspondente à ilha de mesmo nome destinada a equipamentos culturais, de inovação e escritórios.

Figura 1 – Implantação da ZAC Île Seguin-Rives de Seine



Fonte: CEREMA (2016)

4.2 ZAC Paul Bourget

A ZAC Paul Bourget foi criada em 2013 e se localiza no 13º *arrondissement* de Paris, ao sul da capital francesa. A operação possui uma área de 4 hectares que era ocupada por um conjunto de habitação social de mesmo nome construído no pós-guerra. Em 2008, um incêndio atingiu uma das construções e um diagnóstico técnico concluiu que não seria vantajoso reabilitar o conjunto. Dessa forma, optou-se pela demolição completa das edificações e pela sua reconstrução atendendo às novas necessidades dos seus habitantes.

Figura 2 – Implantação da ZAC Paul Bourget



Fonte: Paris (2020).

4.3 ZAC Le Sycomore

A ZAC Le Sycomore foi criada em 2008 e está localizada na comuna de Bussy-Saint-Georges, à 25km de Paris. A operação está inserida no território da cidade nova de Marne-la-Vallée (Operação de Interesse Nacional – OIN - criada em 1985), cujo

objetivo é promover a expansão urbana da capital francesa no sentido leste para suprir as crescentes necessidades em habitação. A área da ZAC, de 117 hectares, corresponde, dessa forma, a uma expansão do tecido urbano sobre campos agrícolas.

Figura 3 – Implantação da ZAC Le Sycomore



Fonte: GERME & JAM (2022)

5 RESULTADOS

Os textos dos documentos analisados apresentam, com frequência, o mesmo conteúdo ou com redação similar, por vezes mais completo e, por vezes, mais reduzido. Considerando-se que o projeto da ZAC é incorporado ao PLU, alterando o conteúdo deste conforme o projeto aprovado, compreende-se o porquê de os mesmos argumentos serem encontrados tanto no regramento urbanístico da comuna, quanto nos dossiês de criação, de implementação e no EIA. A análise dos dados documentais e do discurso das entrevistas permite afirmar que há uma grande preocupação com a aplicação de princípios relacionados à sustentabilidade nos projetos urbanos e arquitetônicos das ZAC.

Um primeiro elemento de projeto identificado dentro da perspectiva de concepção de projetos sustentáveis é a utilização das tramas verdes (vegetação) e azuis (água) como conceito de composição de projeto. Apesar de os textos da ZAC Paul Bourget não apresentarem exatamente estes termos, constata-se que os três projetos urbanos analisados têm suas implantações pensadas a partir da sobreposição dessas duas tramas que conectam entre si todos os componentes do programa de necessidades. "Assim, nada é pensado isoladamente, mas de forma interpenetrada, tendo sempre uma grande área verde central, uma praça ou parque, como elemento estruturador e as águas pluviais são exploradas como elemento paisagístico" (LUVISON, 2022, p. 221) A preocupação com as conexões se estende também aos entornos das ZAC, fazendo com que a continuidade das malhas viárias seja levada em consideração para integrar as operações com o restante das cidades onde se inserem. Os projetos analisados sempre apresentam vias exclusivas para pedestres ou bicicletas para dar mais permeabilidade aos quarteirões, e o conceito das mobilidades doces (meios de transporte não-motorizados, como por bicicleta ou a pé), com restrição no uso de

automóveis e o incentivo ao transporte público foi identificado nas três unidades de análise.

Com relação às edificações, todas elas nas três operações, não importando seu programa, deveriam atingir a objetivos com relação ao seu desempenho energético e à utilização de materiais indicados para redução do consumo de carbono. Tais objetivos variavam entre as edificações voltadas para equipamentos públicos e as destinadas para moradias ou escritórios. No caso das moradias, eles também variavam quando o programa era composto de unidades de habitação social ou de habitação para comercialização. Todas essas prescrições são indicadas nos cadernos de encargos (CCCT) entregues aos promotores imobiliários quando da venda dos lotes e são definidas pelos gestores das operações, tendo sido identificados apenas nestes cadernos específicos. Essas exigências e o nível de atendimento para cada uma resultam na obtenção de selos de sustentabilidade. Os selos exigidos para cada tipo de edificação variam conforme o empreendimento e de acordo com o gestor da operação, que pode ser mais ou menos rigoroso. Apesar de não serem compulsórios, na prática, todas as edificações acabam por serem obrigadas a obter algum tipo de selo e, muitas vezes, mais de um, já que cada selo possui objetivos específicos, podendo ser voltados para a redução do consumo de energia ou para melhoria da qualidade do ar no interior de moradias, por exemplo. Nem mesmo o selo mais popular, Haute Qualité Environnementale (HQE), é obrigatório. O Código da Encomenda Pública (Code de la commande publique) (FRANÇA, 2019) anuncia a necessidade de se atingir objetivos de desenvolvimento sustentável e define, por meio dos artigos R-2111-12 até R2111-17, as condições de utilização dos selos de certificação, porém sem impor seu uso e nem a acreditação de selos específicos. Uma contribuição dos selos é auxiliar na clareza de definição dos objetivos a serem alcançados. Alguns exemplos dos selos encontrados na documentação dos casos analisados são: Haute Qualité Environnementale (HQE); Effinergie; Biodiversity; Bâtiment biosourcé; Bâtiment Bas Carbone (BBCA); Bâtiment à énergie Positive et Réduction Carbone (E+C-); entre outros.

Os selos também não se limitam às edificações e se estendem aos próprios projetos urbanos. Nesse sentido, na França, é possível que uma operação como uma ZAC (na sua totalidade ou, parcialmente, em um setor) possa ser contemplada com um selo de Eco-Bairro (*ÉcoQuartier*), certificado criado pelo Ministério da Transição Ecológica e lançado em dezembro de 2012. Para ser contemplado, o projeto deve responder aos vinte engajamentos listados na chamada carta *ÉcoQuartier*. Atendidos estes requisitos, é feito o acompanhamento de toda a vida do projeto, desde seu surgimento até três anos após sua finalização. É o caso da ZAC Le Sycomore, uma das primeiras a serem contempladas, e do setor Trapèze da ZAC île Seguin-Rives de Seine.

As respostas obtidas com as entrevistas semi-estruturadas, no entanto, são bastante críticas e questionam a validade dos selos, apesar de todos os participantes concordarem que é importante levar em consideração a sustentabilidade nos projetos urbanos e arquitetônicos. Um dos entrevistados, representante da empresa gestora da ZAC, salienta que para eles o selo Eco-Bairro se trata de apenas uma propaganda. Segundo ele, a intenção do selo é incentivar gestores de ZAC a implementarem tecnologias e soluções buscando melhores desempenhos nas temáticas ambientais. No caso da ZAC Le Sycomore, argumenta que a empresa gestora já possui uma cultura consolidada nesse sentido, fazendo com que o selo não agregue mudanças na sua forma de trabalhar. Já o representante do Conselho Municipal destaca a importância do selo para o aspecto financeiro da operação.

Segundo ele, a ZAC recebeu um aporte de dez milhões de Euros enviado pelo governo da Região Île-de-France ao ter seu projeto alterado para atender aos requisitos do selo e, por isso, concorda com o representante da gestora da ZAC que o interesse econômico se sobrepõe aos outros neste caso. Nesta mesma linha, o morador entrevistado destaca que os promotores imobiliários têm interesse em vender empreendimentos com selos de sustentabilidade, mas que o custo para tal é maior e nem todos possuem a capacidade técnica necessária, resultando em diversos erros de execução e de qualidade das edificações. Para a representante de um promotor imobiliário com projeto no interior da ZAC, o empreendimento não é verdadeiramente “eco”, pois acredita que a operação repete o conceito de cidade dormitório de onde os habitantes sairão todos os dias para trabalhar, principalmente na capital francesa.

As respostas do arquiteto autor de projeto de empreendimento imobiliário na ZAC **destacam** a diferenciação que se faz entre as construções destinadas para habitação social e as destinadas para comercialização. Conforme explica, apesar de haver um rigor com relação ao desempenho das construções para habitação social, exigindo para elas o uso de estrutura em madeira; para as construções voltadas para o mercado privado é permitido que se construa em concreto armado, material com impacto de carbono muito maior. Seu relato expõe, assim, uma condescendência maior com o empreendedor privado, cujos clientes não querem morar em prédios cujos muros soem ocos, mas sim sólidos e que deem a impressão de serem mais duráveis. Ainda assim, o arquiteto considera muito melhor o resultado desta operação do que o encontrado em outras onde se constrói apenas com técnicas tradicionais. Ele salienta que a operação Le Sycomore é como um laboratório, pois foi uma das primeiras ZAC com tantas exigências em termos de sustentabilidade, as quais à época do seu lançamento eram ainda muito novas. Além disso, ele admite que há grandes diferenças entre as ambições iniciais do projeto da ZAC e a sua concretização, as quais estão relacionadas à problemática do seu financiamento. Segundo o arquiteto, há dois lados, o do modelo e o da realidade, compreendendo que não é apenas com ideias que se faz um bairro, mas também com dinheiro. No contexto atual de parcerias público-privadas, é preciso negociar com promotores e investidores e, conseqüentemente ceder em alguns pontos, para que se consiga materializar os projetos.

6 CONCLUSÕES

Os resultados encontrados na análise documental e nas entrevistas com atores da ZAC Le Sycomore permitem concluir que a temática da sustentabilidade é encarada como elemento importante no desenvolvimento das operações e que há uma consciência geral de que se deve buscar reduzir consumo de energia e de carbono e alterar modos de vida que impactem nesse sentido. Contudo, esses atores são bastante críticos em relação à forma pela qual os objetivos relacionados à sustentabilidade são operacionalizados. Dessa forma, a partir de imposições legislativas e regulamentares, percebe-se que há uma busca cada vez maior, especialmente por parte dos gestores das ZAC, em se traduzir os objetivos voltados à sustentabilidade do campo das intenções para o campo da prática e, sobretudo, em atingir índices de desempenho cada vez mais altos que se exprimem pelo uso de selos de certificação ambiental. No plano urbanístico, especificamente, nota-se que as operações apresentam uma mesma sistemática de projeto que resulta em um roteiro consolidado de soluções que se mostram eficientes e são replicadas conforme o contexto de implantação.

Tais soluções e desempenhos são tão importantes que, constantemente, são utilizadas como características para aumentar a atratividade das operações, servindo como elementos para a divulgação das ZAC. Assim, mesmo que a preocupação com o meio-ambiente seja legítima, sua utilização na publicidade dos empreendimentos faz com que seu discurso esteja alinhado estreitamente com a necessidade de competição entre as cidades pela captação de investimentos no contexto neoliberal, um dos principais aspectos destacados pelos autores que tratam de PU, como Nobre (2019) e Oliveira (2018). Ao mesmo tempo, os promotores imobiliários também procuram associar sua imagem aos empreendimentos sustentáveis. Em tempos de busca por reduções das mudanças climáticas, fazer parte de operações alinhadas a esse objetivo pode agregar valor aos empreendimentos e aumentar sua aceitação pelo público em geral.

De todo modo, mesmo que haja uma tomada de consciência geral de que se deve reduzir consumo de energia e aumentar a utilização de materiais de baixo consumo de carbono e mesmo que haja interesse em se veicular uma imagem de empreendimento sustentável, os incentivos financeiros são ainda fundamentais. O dispositivo do CCCT, mesmo que possa ser flexibilizado, se mostra uma ferramenta fundamental na mesa de negociação entre gestor e poder público de um lado e investidores e promotores imobiliários de outro.

Identificou-se, portanto, que a preocupação com o meio-ambiente foi completamente incorporada à problemática de elaboração dos projetos urbanísticos e arquitetônicos e faz parte das preocupações dos atores em geral. No entanto, incentivos ainda são necessários para que investimentos nesse sentido sejam realizados tanto por parte de empreendedores privados quanto por parte de organismos públicos.

REFERÊNCIAS

- ASCHER, François. **Projet public et réalisations privées**: le renouveau de la planification des villes. In: Les Annales de la recherche urbaine, n° 51, p. 5-15, 1991.
- BASSETTI, Philippe; MARTIN, Jean-Yves; VIVIER, Patrice. **Réaliser une ZAC et autres opérations d'aménagement**. Antony: Éditions du Moniteur, 2017.
- BIDOU-ZACHARIASEN, C. **Les rigidités de la ville fordiste**: réflexions sur la genèse des dysfonctionnements dans les banlieues françaises. In: Espace et société, n° 82-83, p. 149-166, 1996.
- BONAMY, Patricia; PELCRAN, Anne. **Les concessions d'aménagement em pratique**. 2ª ed. Paris: LexisNexis, 2010.
- CEREMA. **Île Seguin-Rives de Seine**. Relatório. 2016. Disponível em: <http://www.reseanationalamenageurs.logement.gouv.fr/IMG/pdf/160219_fiche_rex_boulo_gnevf.pdf>. Acesso em: 2 mai. 2021.
- FERREIRA, João Sette Whitacker; MARICATO, Ermínia. **Operação Urbana Consorciada**: diversificação urbanística participativa ou aprofundamento da desigualdade? In: OSÓRIO, Lefícia Marques (org.). **Estatuto da Cidade e Reforma Urbana**: novas perspectivas para as cidades brasileiras. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Editor, p. 215-250, 2002.
- FRANÇA. **Code de la Commande Publique**. Paris, 2019.
- FRANÇA. **Code de l'urbanisme**. Décret n° 73-1022 du 8 novembre 1973 relatif à la codification des textes législatifs concernant l'urbanisme (1er partie: Législative) et portant revision du code de l'urbanisme et de l'habitation. Paris, 1973a.
- FRANÇA. **Code de l'urbanisme**. Décret n° 73-1023 du 8 novembre 1973 portant codification des textes réglementaires concernant l'urbanisme (2e partie: Réglementaire). Paris, 1973b.

- GERME & JAM. **Projet d'Aménagement de la ZAC du Sycomore**: Plan Guide. Relatório. 2022.
- LUVISON, Alfredo Rossoni. **ZAC**: o principal instrumento do urbanismo operacional francês. 2023, 316 f. Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano e Regional) – UFRGS/PROPUR, Porto Alegre, 2022.
- MACEDO, Marina Michel de. **Operação Urbana Consorciada**: uma alternativa para a urbanificação das cidades. 2007, 199 f. Dissertação (Mestrado em Direito de Estado) – UFPR, Curitiba, 2007.
- MACIEL, Jalisson Lage. **Estruturas e Estratégias de Financiamento das Operações Urbanas Consorciadas**: uma análise propositiva. 2011, 209 f. Dissertação (Mestrado Profissional em Regulação e Gestão de Negócios) – CERME/FACE/UnB, Brasília, 2011.
- MALERONKA, Camila. **Projeto e Gestão na Metrópole Contemporânea**: Um estudo sobre as potencialidades do instrumento 'operação urbana consorciada' à luz da experiência paulistana. 2010, 212 f. Tese (Doutorado em História e Fundamentos da Arquitetura e do Urbanismo) – FAUUSP, São Paulo, 2010.
- MERLIN, Pierre; CHOAY, Françoise. **Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement**. Paris: PUF, 2010.
- MONTANDON, Daniel Todtmann. **Operações Urbanas em São Paulo**: da negociação financeira ao compartilhamento equitativo de custos e benefícios. 2009, 157 f. Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano e Regional) – FAUUSP, São Paulo, 2009.
- MONTANDON, Daniel Todtmann. **Land Readjustment como estratégia de desenvolvimento urbano**. In: Agência de Desenvolvimento da RMBH Pensar metropolitano [recurso eletrônico]: 10 anos de implantação da agência RMBH / organizado por Diego Pessoa Santos e outros. – Belo Horizonte: Fundação João Pinheiro, Agência de Desenvolvimento da RMBH, p. 113-126, 2019.
- MONTEIRO, Lívia de oliveira. **Espacialidades e especificidades**: as operações urbanas consorciadas como ferramenta de planejamento e de gestão do espaço. 2014, 504 f. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) - UFMG, Belo Horizonte, 2014.
- NOBRE, Eduardo Alberto Cuscé. **Do Plano Diretor às Operações Urbanas Consorciadas**: a ascensão do discurso neoliberal e dos grandes projetos urbanos no planejamento paulistano. São Paulo: Annablume, 2019.
- OLBERTZ, Karlin. **Operação Urbana Consorciada**. 2011, 149 f. Dissertação (Mestrado em Direito do Estado) – USP, São Paulo, 2011.
- OLIVEIRA, Clarice Misoczky de. **Projetos urbanos**: uma crítica ontológica. 2018, 356 f. Tese (Doutorado em Planejamento Urbano e Regional) – UFRGS, Porto Alegre, 2018.
- PARIS. **Projet 13e - Paul Bourget**. 2020. Disponível em: <<https://www.paris.fr/pages/paul-bourget-13e-2439>>. Acesso em: 23 mai. 2022.
- PORTAS, Nuno. **El surgimento del proyecto urbano**. In: Perspectivas urbanas / Urban perspectives, Barcelona , nº 3, 13p, 2003.
- TILLMANN, P., SCUSSEL, M. C. B., FORMOSO, C. T., MIRON, L. I. G. **Desafios para a gestão de projetos urbanos com elevada complexidade**: análise do Programa Integrado Entrada da Cidade em Porto Alegre, RS. In: Ambiente Construído (On-line), Porto Alegre, v. 11, n. 3, p. 73-87, jul./set. 2011.
- ULTRAMARI, Clóvis. **Grandes projetos urbanos no Brasil**: conceitos, contextualização e discussão de três casos. In: URBANA: Revista Eletrônica do Centro Interdisciplinar de Estudos sobre a Cidade, Campinas, SP, v. 1, n. 1, p. 1-20, 2013.
- YIN, Robert K. **Estudo de Caso**: planejamento e métodos. Porto Alegre: Bookman, 2015.