

# 1 Introdução

Até o final dos anos 1950, embalagens para Uneda Biscuits e Oreos, impressas em uma fábrica em Beacon, Nova York, eram transportadas em trens e entregues na panificadora da Nabisco na West 16<sup>th</sup> Street, na cidade de Nova York. Hoje, esta padaria é o Chelsea Market, local que mistura inusitadamente um mercado de alimentos com um edifício de escritórios, esta gráfica é o museu Dia:Beacon e a linha férrea é chamada de High Line, o mais novo parque da cidade de Nova York.<sup>1</sup>

O trecho acima, extraído da introdução do livro de Carol Berens – *Redeveloping Industrial Sites: A Guide for Architects, Planners and Developers* –, nos dá uma ideia do lugar que o processo de reconversão de sítios industriais abandonados e situados em áreas centrais vem ocupando no desenvolvimento de cidades densamente desenvolvidas tais como Nova York. A obsolescência das estruturas industriais decorrente da modernização tecnológica dos processos de produção e do deslocamento das manufaturas em busca de locais mais adequados para suas instalações – mais amplos, mais baratos e mais próximos dos trechos do sistema viário de maior padrão de fluidez – deu origem a espaços desocupados encravados em antigas áreas periféricas tornadas centrais pela expansão do núcleo da cidade. Espaços ociosos e inabitados, previamente ocupados por indústrias e pela infraestrutura a elas inerente, vêm dando lugar a parques e espaços públicos, edificações residenciais, complexos comerciais, espaços culturais etc., modificando, assim, a paisagem urbana e redesenhando a cidade pós-industrial. Alguns exemplos de espaços revitalizados situados em diferentes cidades prestam-se a ilustrar a afirmação anterior: o Baltimore Inner Harbor, em Baltimore, um dos primeiros portos a ter o seu *waterfront*<sup>2</sup> revitalizado; o Ghirardelli Square, em São Francisco, uma antiga fábrica de chocolates transformada nos anos 1960 em local para feiras e festivais; as London Docklands, na seção leste de Londres, onde velhos armazéns, docas e

---

<sup>1</sup> Tradução livre da autora. Texto original em inglês: *Until the late 1950s, packages for Uneda Biscuits and Oreos, printed in a factory in Beacon, New York, were loaded onto trains and delivered to the Nabisco Bakeries on West 16<sup>th</sup> Street in New York City. Today, that bakery is the Chelsea Market, a rambling mixed-use food market and office building, that printing plant is the museum, Dia:Beacon, and part of that railroad is called the High line, New York City's newest park.* BERENS, C. **Redeveloping Industrial Sites: A Guide for Architects, Planners and Developers.** New Jersey: John Wiley & Sons, Inc., 2011, p. xiii.

<sup>2</sup> Será adotada neste trabalho a definição presente no trabalho de ANDREATTA (2010): “Espaço de contato entre um meio aquático (porto, mar aberto, rio, canal ou lago) e o meio urbano.” ANDREATTA, V. (org.). **Porto Maravilha e o Rio de Janeiro + 6 casos de sucesso de revitalização portuária.** Rio de Janeiro: Casa da Palavra, 2010, p. 13.

ancoradouros atualmente abrigam centros empresariais, edifícios residenciais e *promenades*<sup>3</sup>; o Mill City Museum, em Minneapolis, antigo moinho de farinha transformado em museu dedicado a expor a história da produção da farinha utilizando-se dos próprios equipamentos dantes lá empregados; o Olympic Sculpture Park, em Seattle, parque reservado à exposição de esculturas em grande escala que funciona como expansão do Seattle Art Museum e que recuperou o acesso a parte do *waterfront* da cidade, antes ocupado pela estação de transferência de óleo da empresa Union Oil of California; o Dia:Beacon, em Nova York, museu que abriga a exposição permanente da Dia Art Foundation, instalado na desativada gráfica de embalagens da Nabisco; e o Hudson River Park, parque ao longo do Rio Hudson, também em Nova York, instalado onde antes funcionava o porto; entre tantos outros.

Na cidade de Nova York, ao longo da margem do Rio Hudson, onde estivadores antigamente descarregavam carregamentos e barcaças trafegavam pelas águas, jogadores de golfe agora treinam suas jogadas e ciclistas pedalam.<sup>4</sup>

A percepção de que a existência de espaços vazios, estruturas abandonadas e edificações em ruínas pode ter impacto negativo sobre o desenvolvimento de áreas urbanas – tais como os grandes centros – tem papel crucial na decisão pela revitalização destes espaços, cujo processo costuma ser complexo e potencialmente longo. Del Rio (2001), ao discorrer sobre o processo de requalificação de áreas portuárias centrais, observa que “a concentração de investimentos e esforços para a ocupação dos vazios, a reutilização do patrimônio instalado, a requalificação de espaços e a intensificação e mistura de usos” representam a nova fronteira para o que o autor considera “o novo paradigma do desenvolvimento sustentável”. Sendo assim, ele conclui que a requalificação destas áreas torna-se imperativa, e defende a ideia de que seus efeitos não se atêm ao local da intervenção ao afirmar que “num processo de revitalização, intervenções pontuais de qualidade e inseridas a (sic) um planejamento estratégico tendem a gerar impactos positivos e crescentes sobre o seu entorno – o centro – e

---

<sup>3</sup> Termo em língua francesa amplamente utilizado para definir locais – geralmente abertos – propícios à prática de passeios; passeio público.

<sup>4</sup> Tradução livre da autora. Texto original em inglês: *In New York City, along the Hudson River's edge where longshoremen once unloaded cargo and scows plied the waters, golfers now practice their drives and bikers cycle.* BERENS, C. **Redeveloping Industrial Sites: A Guide for Architects, Planners and Developers.** New Jersey: John Wiley & Sons, Inc., 2011, p. ix.

a cidade como um todo.”<sup>5</sup> Para Berens (2011), assim como histórias de abandono de estruturas industriais apresentam certa semelhança, as histórias de revitalização também; apesar dos diferentes usos e projetos, os processos e os propósitos acabam apresentando certa similaridade. Além disso, o estudo de projetos de revitalização revela que três fortes demandas – questões ambientais, revitalização de centros urbanos e preservação histórica – que, para a autora, atualmente guiam o desenvolvimento urbano, atuam em conjunto e contribuem para redefinir a cidade pós-industrial.<sup>6</sup>

Resultam desse pensamento as transformações nos centros urbanos predominantemente junto aos seus *waterfronts* – locais geralmente moldados pela presença de edificações e estruturas históricas de indústrias que lá preferencialmente se instalavam devido à proximidade de oceanos, rios e canais que, além de proporcionar o transporte de mercadorias e passageiros, forneciam a água empregada nos processos industriais. Com a obsolescência dessas manufaturas e o encerramento de suas operações por razões que serão discutidas ao longo desta pesquisa, essas áreas tornaram-se ociosas e, de certa forma, desarticuladas do restante da cidade, devido a fatores como a deterioração decorrente do esvaziamento de suas funções, a estigmatização decorrente da degradação, a falta de acesso em função da ausência de um planejamento adequado de mobilidade etc. Assim, os *waterfronts*, antes monopolizados pela atividade industrial, após o processo de revitalização passam a acolher parques, *promenades* e edificações que abrigam diferentes usos e podem vir a se tornar mais acessíveis e se reintegrar à malha urbana. É importante sublinhar, outrossim, que em cidades fortemente urbanizadas tais como Nova York a quantidade de terrenos desocupados é escassa<sup>7</sup>, o que torna o aproveitamento desses espaços ainda mais requisitado.

A confirmada variedade de processos de requalificação urbana em andamento ou mesmo finalizados já justificaria a existência de diversas pesquisas a propósito do tema, uma vez que questões como preservação histórica,

---

<sup>5</sup> DEL RIO, V. Voltando às origens: A revitalização de áreas portuárias nos centros urbanos. In: **Arquitextos**, São Paulo, 02.015, Vitruvius, Agosto 2001. Disponível em: <http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/02.015/859>. Acesso em: 20 de janeiro de 2011.

<sup>6</sup> BERENS, C. **Redeveloping Industrial Sites: A Guide for Architects, Planners and Developers**. New Jersey: John Wiley & Sons, Inc., 2011, p. ix.

<sup>7</sup> HARNIK, P. **Urban Green – Innovative Parks for Resurgent Cities**. Washington: Island Press, 2010, p. xi.

recuperação de áreas degradadas, participação da comunidade no processo decisório, viabilidade econômica, modificações na legislação urbanística etc. surgem naturalmente quando se trata do assunto em tela. De fato, é possível encontrar vários trabalhos que exploram esse assunto sob os mais diversos enfoques; três deles foram significativos para esta dissertação: *Redeveloping Industrial Sites: A Guide for Architects, Planners and Developers*, de Carol Berens, obra que organiza e classifica diversos casos de revitalização de antigas áreas industriais que originaram parques, museus e galerias, edifícios comerciais e de escritórios, locais para eventos ao ar livre etc., de acordo com as questões centrais que deram origem a cada projeto; *Porto Maravilha e o Rio de Janeiro + 6 casos de sucesso de revitalização portuária*, organizado por Verena Andreatta, que investiga os processos de transformação dos *waterfronts* das cidades de Baltimore, Barcelona, Cidade do Cabo, Buenos Aires, Roterdã e Hong Kong tratando-os como casos exemplares para o projeto de revitalização da zona portuária do Rio de Janeiro; e o artigo *Voltando às origens: A revitalização de áreas portuárias nos centros urbanos*, de Vicente Del Rio, que primeiramente foca nas circunstâncias que conduzem à decisão pela revitalização de áreas portuárias centrais para, em seguida, analisar os casos de Boston e Baltimore. O presente trabalho, no entanto, propõe uma perspectiva um pouco diferenciada, já que objetiva focar no exame do nível de contribuição para a sustentabilidade de um caso de reutilização de estrutura industrial desativada situada em um centro urbano: a conversão da High Line – linha férrea suspensa destinada ao tráfego de trens de carga e abandonada por décadas, em Manhattan, na cidade de Nova York – em um espaço público urbano, o High Line Park. Concebido em uma época em que impera a pertinente preocupação com o grau de sustentabilidade de nossas cidades, o projeto do parque procura adotar soluções que contribuam de fato para a sustentabilidade. Para a associação Friends of the High Line – fundada com o objetivo de batalhar pela reconversão da ferrovia desativada –, o projeto do High Line Park pode ser entendido como um grande plano de reciclagem que “leva a ideia de reutilização a outro nível.”<sup>8</sup>

---

<sup>8</sup> Tradução livre da autora. Texto original em inglês: (...) *the High Line takes the idea of reuse to another level*. FRIENDS OF THE HIGH LINE. Sustainability. In: **High Line: The official Web site of the High Line and Friends of the High Line**. Disponível em: <http://www.thehighline.org/sustainability>. Acesso em: 9 de agosto de 2011.

Idealizado tendo como inspiração a Promenade Plantée – parque urbano também erigido sobre uma antiga ferrovia desusada em Paris, na França –, o processo de reutilização que deu origem ao High Line Park envolveu agentes públicos e privados que, em parceria, tiveram êxito em viabilizar a sua concretização. Hoje, é o High Line Park que serve como objeto de inspiração para outros projetos similares em desenvolvimento nos EUA e em outros países, fato que será examinado mais adiante neste trabalho.

Indubitavelmente, o que começou como uma campanha fundada pela comunidade para converter algo tido como desagradável em algo valioso evoluiu para um dos mais bem-sucedidos projetos de desenvolvimento econômico dos nove anos de gestão do prefeito. [McGEEHAN se referindo ao High Line Park]<sup>9</sup>

Assim é resumidamente descrita a trajetória do High Line Park pelo artigo do jornal *online* The New York Times de 05/06/2011, cujo título é *The High Line isn't just a sight to see; It's also an economic dynamo*<sup>10</sup>. Este é apenas um dos diversos artigos e reportagens encontrados sobre o parque, o que evidencia a enorme curiosidade que ele tem despertado e a conseqüente atenção que tem recebido. Nesta afirmação que integra a matéria jornalística reside parte importante do motivo para a escolha do tema deste trabalho: o êxito obtido no reuso e na reintegração ao tecido urbano de uma antiga estrutura industrial abandonada por meio de sua reconversão em parque urbano suspenso encravado em plena Manhattan, na cidade de Nova York. O parque, desde a sua inauguração em junho de 2009, recebeu a visita de mais de quatro milhões de pessoas; do total deste número, aproximadamente a metade era composta por visitantes de fora da cidade, incluindo tanto norte-americanos como estrangeiros. Em somente um fim de semana no mês de junho mais de 100.000 visitantes acessaram o High Line Park.<sup>11</sup> O fato de o High Line Park atrair tantos visitantes numa cidade que abriga também o Central Park – parque de cerca de 3,40 km<sup>2</sup> que conta com inúmeras atrações, entre as quais um zoológico, e diversos tipos de atividades, incluindo

<sup>9</sup> Tradução livre da autora. Texto original em inglês: *Indeed, what started out as a community-based campaign to convert an eyesore into an asset evolved into one of the most successful economic-development projects of the mayor's nine years in office.* McGEEHAN, P. The High Line isn't just a sight to see; it's also an economic dynamo. In: **The New York Times**. Disponível em: <http://www.nytimes.com/2011/06/06/nyregion/with-next-phase-ready-area-around-high-line-is-flourishing.html>. Acesso em: 20 de junho de 2011.

<sup>10</sup> Tradução livre da autora: A High Line não é apenas um lugar pra se ver; é também um dínamo econômico.

<sup>11</sup> DAVID, J.; HAMMOND, R. **The Inside Story of New York City's Park in the Sky**. New York: Farrar, Straus and Giroux, 2011, p. 125.

passeios de bote pelo lago – é, no mínimo, instigante. Várias razões podem ser atribuídas a isso: a ideia fora do comum de visitar um parque suspenso e transformado a partir de uma linha férrea, a possibilidade de contemplar interessantes panoramas do Rio Hudson, a expectativa de experimentar um pouco do passado industrial de Nova York, a intensa divulgação desse novo ponto turístico realizada por várias mídias etc. Porém, para Robert Hammond (2011), um dos dois fundadores da associação Friends of the High Line e primeiros proponentes da reconversão do High Line Park,

Algumas pessoas pensam em parques como sendo uma fuga da cidade, mas o High Line dá certo porque nunca leva você para longe de Nova York. Você não está em um jardim botânico. Você pode ouvir buzinas. Você pode ver o tráfego e os táxis. Está costurado na trama da cidade. E você não está sozinho. Você está andando lá em cima com outros nova-iorquinos.<sup>12</sup>

Outro ponto de interesse trazido pelo High Line Park é justamente a sua localização. O fato de estar situado em Manhattan, distrito economicamente mais ativo da cidade de Nova York que se configura como um grande centro urbano, também foi determinante para a decisão pelo desenvolvimento desta pesquisa. De acordo com o censo de 2010, a cidade de Nova York tem 8.175.133 habitantes, dentre os quais 1.585.873 – 19,2% do total – moram no distrito de Manhattan.<sup>13</sup> Além de ser a cidade mais populosa dos Estados Unidos – ultrapassando em mais de duas vezes o número de habitantes de sua segunda cidade mais populosa, Los Angeles –, Nova York também abrange mais de dois quintos da população do estado de Nova York e apresenta a maior densidade populacional do país, com mais de 10.000 habitantes por km<sup>2</sup>.<sup>14</sup> Numa cidade densamente ocupada, onde a quantidade de terrenos vacantes é escassa, torna-se um trabalho árduo expandir as áreas verdes públicas; desse modo, a requalificação de áreas ociosas e remanescentes da era industrial se apresenta como um possível caminho.

<sup>12</sup> Tradução livre da autora. Texto original em inglês: *Some people think of parks as being an escape from the city, but the High Line works because it never takes you away from New York. You are not in a botanical garden. You can hear horns honking. You can see traffic and taxis. It's knitted into the city. And you're not alone. You're walking up there with other New Yorkers.* DAVID, J.; HAMMOND, R. **The Inside Story of New York City's Park in the Sky.** New York: Farrar, Straus and Giroux, 2011, p. 128.

<sup>13</sup> NEW YORK CITY. DEPARTMENT OF CITY PLANNING. **2010 Demographic Tables.** Disponível em: [http://www.nyc.gov/html/dcp/html/census/demo\\_tables\\_2010.shtml](http://www.nyc.gov/html/dcp/html/census/demo_tables_2010.shtml). Acesso em: 20 de dezembro de 2011.

<sup>14</sup> NEW YORK CITY. DEPARTMENT OF CITY PLANNING. **Population facts.** Disponível em: [http://www.nyc.gov/html/dcp/html/census/pop\\_facts.shtml](http://www.nyc.gov/html/dcp/html/census/pop_facts.shtml). Acesso em: 21 de dezembro de 2011.

O processo de conversão da High Line em High Line Park se insere ainda num contexto de grande insegurança em relação ao futuro das cidades: num quadro de possível mudança climática, surge a necessidade de se refletir sobre medidas que proporcionem a melhoria do espaço urbano, especialmente no que concerne aos seus aspectos físicos, sem deixar de contemplar seus diversos e admissíveis cenários de alterações nas temperaturas médias e no regime de chuvas, com impacto sobre a vegetação e a apropriação dos espaços públicos, ou de elevação do nível dos mares, com grande risco para cidades costeiras como Nova York, dentre muitos outros. Soma-se a isso a relevante preocupação com a adequação da cidade às necessidades das pessoas no que tange a princípios de sustentabilidade ambiental. Rogers (2001) sintetiza com clareza essa ideia ao afirmar que “a qualidade do ambiente urbano define a qualidade de vida para os cidadãos.”<sup>15</sup> Perante essa conjuntura, a prefeitura de Nova York lançou em 2007 uma ambiciosa iniciativa: o PlaNYC, documento que inclui 132 iniciativas e mais de 400 metas para a melhoria da performance ambiental da cidade a longo prazo, com foco em seus aspectos físicos e considerando a ocorrência de mudanças no clima.<sup>16</sup> O empenho em gerar “*a greener, greater New York*” – uma Nova York mais verde e melhor, numa tradução livre do mote do plano – vai ao encontro de um desenvolvimento urbano sustentável,<sup>17</sup> e a recompensa pode ser o tão almejado equilíbrio entre a sociedade, as cidades e a natureza.

Desse modo, dentre outros pontos que perpassam a presente pesquisa, a pergunta que norteia os rumos deste trabalho pode ser sintetizada da seguinte maneira: dentro do contexto atual, a reconversão da High Line em High Line Park obteve êxito em contribuir para a sustentabilidade? Buscando elucidar melhor essa questão, faz-se necessária a investigação do processo de transformação de

---

<sup>15</sup> ROGERS, R; GUMUCHDJIAN, P. **Cidades para um pequeno planeta**. Barcelona: Editorial Gustavo Gilli, 2001, p. 17.

<sup>16</sup> NEW YORK CITY. **PlaNYC: A Greener, Greater New York**. Abril 2007. Disponível em: <http://www.nyc.gov/html/planyc2030/html/theplan/the-plan.shtml>. Acesso em: 25 de janeiro de 2011.

<sup>17</sup> Será adotada neste trabalho a definição de desenvolvimento sustentável presente no relatório Brundtland: Desenvolvimento sustentável é o desenvolvimento que atende às necessidades do presente sem comprometer a capacidade das gerações futuras atenderem às suas próprias necessidades. Tradução livre da autora. *Sustainable development is development that meets the needs of the present without compromising the ability of future generations to meet their own needs*. WORLD COMMISSION ON ENVIRONMENT AND DEVELOPMENT. **Our Common Future**. Disponível em: <http://www.un-documents.net/ocf-02.htm>. Acesso em: 16 de fevereiro de 2011.

estruturas industriais ociosas situadas nos centros urbanos em espaços dinâmicos reincorporados à cidade contemporânea e ao seu entorno. Deste estudo podemos extrair as razões para esse tipo de intervenção, de que forma ela pode dar-se e algumas de suas decorrências para a cidade. Igualmente, torna-se importante examinar as questões que permeiam a sustentabilidade e de que maneira os princípios a ela intrínsecos se relacionam com a revitalização urbana. Assim, o exame de exemplos ocorridos em Nova York do movimento de reutilização de edificações e estruturas remanescentes do período industrial (o caso do bairro do SoHo, dos bairros de Chelsea e Meatpacking District e do Hudson River Park), ou seja, transformações de mesma natureza do High Line Park, em conjunto com a investigação de princípios de sustentabilidade – ambos os assuntos tratados no capítulo 3 – constituem a base teórica necessária para a formulação de uma metodologia de análise da contribuição para a sustentabilidade do projeto investigado.

A hipótese que orienta essa pesquisa pode ser expressa pela seguinte afirmação: a revitalização de espaços urbanos ociosos, tais como os anteriormente citados, pode contribuir de diversas maneiras para a sustentabilidade urbana. Destarte, pretende-se verificar nesta pesquisa o nível de contribuição para a sustentabilidade que o processo de reconversão da High Line em High Line Park teve para a área urbana onde se insere. Espera-se averiguar também se esse processo pode ser considerado um modelo para o reuso e adaptação de estruturas industriais existentes e para práticas sustentáveis aplicadas a projetos urbanos. Assim, com o propósito de testar a hipótese formulada, a pesquisa foi centrada no processo de revitalização que deu origem ao parque objetivando deduzir, mediante a análise de seus aspectos projetuais e de sua operação<sup>18</sup>, se e de que forma as soluções adotadas cumprem o papel de contribuir para a sustentabilidade.

Para o suporte desta investigação foram utilizados como fontes autores cujas obras elencam questões essenciais à fundamentação teórica que atuou como embasamento para este estudo, os quais forneceram diversas reflexões que se

---

<sup>18</sup> Por operação entende-se, nesta dissertação, o conjunto de ações executadas de forma contínua após a implantação e o início do funcionamento do parque. A diferença entre os projetos e as operações reside no fato de que os projetos são temporários e exclusivos e produzem um resultado ou produto único, enquanto as operações são contínuas e repetitivas, e objetivam produzir os mesmos resultados cada vez que o processo é executado. DO VALLE, A.; SOARES, C.; FINOCCHIO JR., J.; DA SILVA, L. **Fundamentos do gerenciamento de projetos**. Rio de Janeiro: Editora FGV, 2007, p. 32-34.

remetem aos temas aqui expostos, tais como a sustentabilidade, os vazios urbanos, as ruínas, o legado industrial etc. Dentre eles, destacam-se Berens, Del Rio, Choay e Merlin, Jacobs, Harnik, Lynch, Portas, Solà-Morales, Borde, Schulz, Simmel, Herrington, Thomas, Rogers, Ruano, Farr, Owen, Garvin, Bergeron e Maiullari-Pontois e Lemos. Revelou-se necessário, ainda, partir em busca de fontes de dados que possibilitassem a análise do projeto e da efetiva implantação do objeto de estudo, tais como o memorial descritivo do projeto – presente tanto em obras publicadas pela associação Friends of the High Line como também em seu *website*<sup>19</sup> oficial –, documentos formalizados por órgãos públicos e algumas recentes reportagens publicadas em periódicos e jornais, entre outros. Assim, foi possível reunir e relacionar o que foi adquirido durante esse percurso e que deu origem ao trabalho aqui apresentado.

Sendo assim, a fim de possibilitar uma compreensão mais ampla das questões que cercam o tema desta pesquisa, buscou-se organizar um referencial teórico que fosse capaz de abordar as principais questões envolvidas no processo de reconversão. Para tanto, primeiramente foi realizada uma revisão de literatura com o objetivo de determinar o estado da arte da revitalização de espaços ociosos tendo a sustentabilidade como meta. Deste modo, foram abordados não só as questões que permeiam o tema central da pesquisa como também os temas que dele derivam, de maneira a obter um referencial teórico amplo que fundamentasse a identificação do problema assim como a formulação de questões relevantes sobre o mesmo. A ideia era que essas questões possibilitassem a definição e a priorização das categorias de análise quanto à sustentabilidade do projeto do parque.

Em seguida, em função do enfoque deste estudo, foi julgado apropriado realizar um levantamento mais aprofundado sobre o objeto observado – o High Line Park – no intuito de conseguir mais dados a ele referentes, atendendo, dessa forma, a prerrogativas de um estudo de caso que segundo Gil (2007) caracteriza-se “pelo estudo profundo e exaustivo de um ou de poucos objetos, de maneira a permitir o seu conhecimento amplo e detalhado, tarefa praticamente impossível

---

<sup>19</sup> FRIENDS OF THE HIGH LINE. **High Line: The official Web site of the High Line and Friends of the High Line.** Disponível em: <http://www.thehighline.org>. Acesso em: 2 de fevereiro de 2011.

mediante os outros tipos de delineamentos considerados”.<sup>20</sup> Para o autor, um dos objetivos do estudo de caso consiste em explorar situações da vida real através da investigação de um fenômeno dentro do seu contexto de realidade, além de descrever a situação do contexto dentro do qual está sendo realizada determinada investigação. O estudo de caso consiste num recurso passível de ser utilizado inclusive em uma pesquisa exploratória – da qual se trata a pesquisa aqui desenvolvida –, que Gil define conforme o excerto a seguir:

As pesquisas exploratórias têm como principal finalidade desenvolver, esclarecer e modificar conceitos e ideias, tendo em vista a formulação de problemas mais precisos ou hipóteses pesquisáveis para estudos posteriores. (...) Habitualmente envolvem levantamento bibliográfico e documental, entrevistas não-padronizadas e estudos de caso. (...) Muitas vezes as pesquisas exploratórias constituem a primeira etapa de uma investigação mais ampla. Quando o tema escolhido é bastante genérico, tornam-se necessários seu esclarecimento e delimitação, o que exige revisão da literatura, discussão com especialistas e outros procedimentos. O produto final deste processo passa a ser um problema mais esclarecido, passível de investigação mediante procedimentos mais sistematizados.<sup>21</sup>

Assim, podemos apreender de sua explicação que se trata de uma investigação tendo como finalidade oferecer uma visão geral acerca do tema, ainda pouco explorado. Gil sublinha ainda que isso não denota que uma pesquisa exploratória tenha menos valor que uma explicativa, por exemplo, uma vez que constitui uma etapa anterior e imprescindível para que explicações científicas sejam obtidas.

O caso estudado – o processo de reconversão do High Line Park – permitiu a reunião de dados sobre o projeto e sobre sua operação fundamentais para a análise de sua contribuição para a sustentabilidade. Logo depois, tendo como objetivo averiguar se e como tanto o projeto quanto a operação do High Line Park puderam contribuir para a sustentabilidade, foi eleito o método constante do trabalho de Lemos (2010)<sup>22</sup>. Nele, após um longo percurso de exame da “condição das cidades e do planejamento urbano no contexto da crise sócio-ambiental e da mudança climática”<sup>23</sup>, foi desenvolvida uma ferramenta metodológica tendo como finalidade a avaliação dos itens de um instrumento de planejamento municipal – o plano diretor – quanto à sua contribuição para a adaptação e a resiliência urbana.

<sup>20</sup> GIL, A. C. **Métodos e técnicas de pesquisa social**. São Paulo: Atlas, 2007, p. 72-73.

<sup>21</sup> Ibid., p. 72-73.

<sup>22</sup> LEMOS, M. F. **Adaptação de cidades para mudança climática: uma metodologia de análise para os planos diretores municipais**. Rio de Janeiro: UFRJ/FAU, 2010.

<sup>23</sup> Ibid., p. 19.

A ferramenta foi gerada com base na relação entre princípios de sustentabilidade e de resiliência que deram origem a uma matriz destinada a estabelecer a ligação entre os padrões de resiliência e o conteúdo do plano diretor. Dentro da ferramenta desenvolvida pela autora, as categorias e subcategorias de sustentabilidade sintetizadas a partir dos seus princípios foram de extrema importância para a presente pesquisa. No entanto, para que estas categorias e subcategorias pudessem ser utilizadas neste trabalho – que trata de um projeto urbano e, portanto, se insere em uma escala menor –, adaptações se fizeram necessárias e serão devidamente explicadas no capítulo a seguir. Por fim, a geração de uma matriz de resultados com o objetivo de relacionar as soluções adotadas em projeto com as ações executadas na operação do parque propiciou uma análise qualitativa do objeto que resultou na averiguação da hipótese formulada e na conclusão desta pesquisa.

O organograma a seguir apresenta a estrutura segundo a qual este trabalho é abordado:

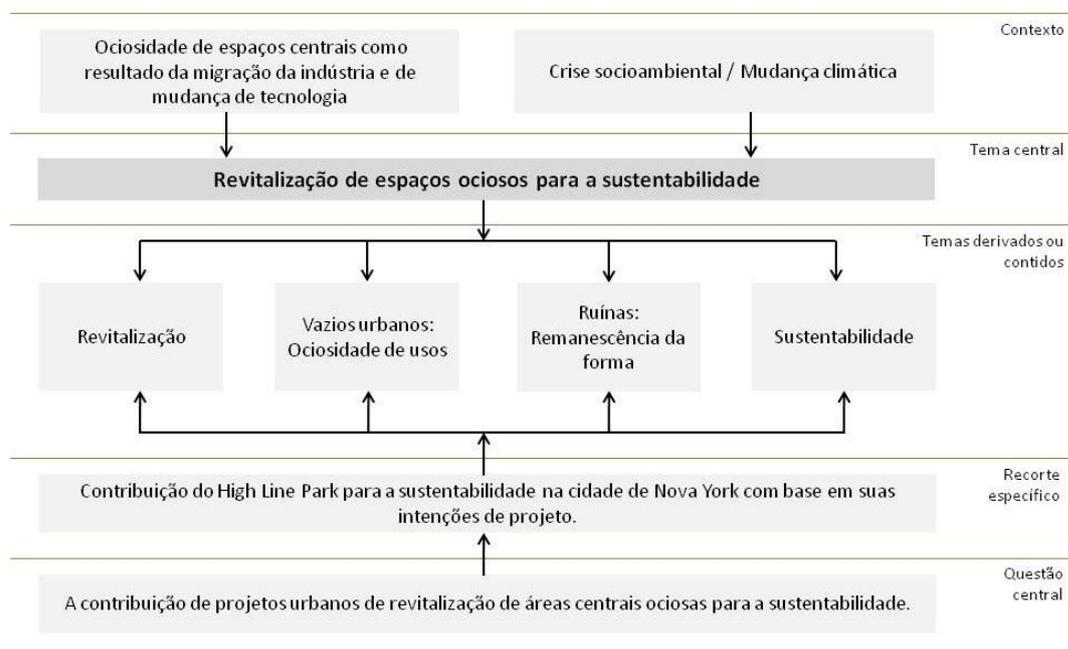


Figura 1 – Síntese temática da estrutura de abordagem teórica.<sup>24</sup>

<sup>24</sup> Baseado em LEMOS, M. F. **Adaptação de cidades para mudança climática: uma metodologia de análise para os planos diretores municipais**. Rio de Janeiro: UFRJ/FAU, 2010, p. 44, Figura 2.

Com o intuito de organizar a pesquisa proposta, foi estabelecida sua divisão em cinco partes:

1. Introdução
2. Aporte Metodológico
3. Reconversão de sítios industriais em espaços livres: uma estratégia para a sustentabilidade.
4. Estudo de caso: A High Line convertida em High Line Park
5. Considerações finais

O corpo principal do trabalho é formado pelos capítulos 2 (Aporte Metodológico), 3 (Reconversão de sítios industriais em espaços livres: uma estratégia para a sustentabilidade) e 4 (Estudo de caso: A High Line convertida em High Line Park).

O capítulo 2 apresenta a ferramenta metodológica a ser empregada no capítulo 4 para avaliar tanto o projeto quanto a operação do High Line Park segundo suas contribuições para a sustentabilidade da cidade de Nova York. A ferramenta de avaliação desenvolvida consiste na aplicação de categorias de sustentabilidade para a análise de itens do projeto e da operação do parque, com a posterior geração de uma matriz de resultados. Essa matriz pretende examinar o grau de contribuição do High Line Park para a sustentabilidade da cidade por meio do cruzamento do resultado da quantificação dos itens de projeto que contemplam a sustentabilidade como meta com o resultado da quantificação dos itens da operação do parque que, uma vez postos em prática, contribuem para a sustentabilidade. Espera-se que essa análise possa orientar a execução de ações pelos gestores do parque – já em sua fase de operação – que se refiram a princípios de sustentabilidade eventualmente não contemplados pelo parque identificados pela análise quanto às categorias de sustentabilidade. Ainda, espera-se que essa avaliação possa sugerir soluções passíveis de serem adotadas para o projeto ainda não finalizado da Seção 3 do próprio parque, além de colaborar com o desenvolvimento de futuros projetos de natureza similar à do High Line Park, antecipando possíveis pontos críticos a serem examinados com maior atenção.

O capítulo 3 se propõe a, primeiramente, oferecer ponderações sobre temas derivados do ou inerentes ao tema central da pesquisa. São apresentadas algumas concepções dos termos eleitos de forma a situá-los dentro da discussão aqui proposta. Em seguida, são examinadas as questões trazidas pela prática da

revitalização de sítios industriais com o intuito de inicialmente contextualizá-la historicamente e de finalmente desvelar o panorama atual dessa prática. Por fim, é assinalada a conexão entre o processo de requalificação urbana e a sustentabilidade, reflexão que se prontifica a embasar a opção pela análise a ser desenvolvida no capítulo subsequente.

O capítulo 4 é dedicado ao estudo de caso, introduzido por uma breve contextualização tanto da linha férrea – a High Line – quanto do parque – o High Line Park. Ainda, o capítulo trata do percurso que culminou com a reconversão do objeto investigado para, logo após, versar sobre seu projeto e sua implantação. São apresentados também neste capítulo projetos similares e inspirados pelo High Line Park sendo desenvolvidos atualmente. Tendo consolidado a base, foi possível o emprego da ferramenta metodológica apresentada no capítulo 2. Foram aplicadas as categorias de sustentabilidade para a análise simultânea do projeto e de sua operação, intentando a geração da matriz de resultados que permitiu a verificação da validade da hipótese formulada para esta pesquisa. Finalmente, são apresentadas as considerações finais sobre o estudo de caso sintetizando suas deduções e discutindo as possíveis contribuições da análise do High Line Park para projetos similares atualmente em desenvolvimento em outras localidades.