

Requalificação Urbana Calçadão da Maffei

Trabalho Final de Graduação III

João Pareja Júnior

6/12/2012



Sumário

Apresentação.....	04
1. Introdução.....	06
1.1. Histórico da Praça Nove de Julho.....	06
1.2. Histórico do calçadão da Maffei.....	09
1.3. Justificativa do tema	11
2. Fundamentação teórico-conceitual.....	12
2.1. Variáveis urbanas que incentivam os percursos no modo a pé.....	12
2.2. Legislação vinculada a proposta	14
2.3. Estudos de caso	14
3. Área de intervenção	22
3.1. Diagnóstico	23
3.2. Análise da configuração atual da rua de pedestres da Maffei	41
4. Estudos de fachada do calçadão.....	43
4.1. Atribuição dos valores segundo Alois Riegl.....	43
4.2. Edifícios selecionados como de interesse histórico, arquitetônico ou cultural.....	46
4.3. Corredor cultural no Rio de Janeiro – exercício de adequação.....	50
4.4. Análise das fachadas do setor 4 e diretrizes para demais setores.....	53
5. Projeto – proposta para o setor 4 e diretrizes para os demais setores	58
5.1. Evolução das propostas de projeto	59
5.2. Adequação das fachadas e marquises	62
5.3. Paginação do piso	64
5.4. Mobiliário.....	66
5.5. Vegetação	69

6. Referências bibliográficas.....	71
------------------------------------	----

Apresentação

O objeto de estudo e intervenção deste trabalho consiste em um trecho da Rua Tenente Nicolau Maffei, entre as avenidas Brasil e Coronel José Soares Marcondes, no centro comercial de Presidente Prudente, onde temos um calçadão de uso exclusivo de pedestres. O eixo formado por este percurso tem em sua extremidade oeste as Praças Nove de Julho e Monsenhor Sarrion, e na porção leste, a Praça da Bandeira.

A meta é requalificar o trajeto das cinco quadras que compõem o Calçadão pela valorização das fachadas de seus edifícios, de modo a ordenar a apropriação existente e futura desses espaços, preservando determinadas unidades que despertem maior interesse arquitetônico, histórico por meio de um conjunto de diretrizes ordenadoras, limitando exageros publicitários, descaracterização da integridade dos edifícios, e outros fatores que serão elencados neste trabalho.

Numa primeira etapa, será relatado um breve histórico desses espaços, suas formas de apropriação desde a formação da cidade até os dias atuais, sua importância política, social e econômica no contexto de Presidente Prudente.

A seguir teremos a fundamentação teórica e conceitual da proposta, estudos de casos de ruas de pedestres em outras cidades, e análise de casos de ordenação do uso dos espaços por meio de artifícios legais implantados em determinadas regiões urbanas, como o caso do Corredor Cultural na cidade do Rio de Janeiro e também a Lei cidade Limpa, na capital paulista.

Em seguida, apresentamos um estudo das fachadas dos edifícios identificando alguns pontos de destaque que motivaram a proposta intervencionista, análises dos elementos existentes hoje, comparação de algumas fachadas com imagens antigas dos mesmos prédios, ajudando na identificação de unidades de maior interesse como objeto de estudo em questão. Para tal, também foram incorporados no processo de diagnóstico e normatização da metodologia de análise elementos de experiências já realizadas em outras localidades como nas capitais São Paulo e Rio de Janeiro.

Por fim será apresentada a proposta de intervenção no local detalhada em um dos cinco setores do Calçadão da Maffei, o conceito de projeto proposto mediante as análises e um conjunto de normativas e diretrizes de ocupação e projeto para todo o percurso desta rua de pedestres, desde o início no cruzamento com a Avenida Brasil, até encontrar a Praça Nove de Julho, na Av. Cel. Marcondes.



Figura 1: área de estudo dividida em setores a partir da Av. Brasil – Calçada da R. Ten. Nicolau Maffei. Fonte: www.prudente.unesp.br, acessado em: 04/2005.

A cidade:

Presidente Prudente foi fundada em 14 de setembro de 1917, pelo Coronel Francisco de Paula Goulart. Depois de locada a estação foi marcada uma divisa com separação entre a fazenda e a cidade. Este traçado, hoje, a Avenida Washington Luiz que ficou como base do

arruamento futuro da nova Vila. Depois disto o Coronel Goulart deu ordem a seus homens para que, no dia seguinte iniciasse a derrubada da mata e fizesse uma roça de milho. Enquanto o Coronel Goulart colonizava a área localizada à esquerda da Estrada de Ferro, no sentido de quem vem de São Paulo, o Coronel José Soares Marcondes cuidava da colonização da área à direita desta estrada. Estes dois homens foram os responsáveis pelo desenvolvimento da região e pelo crescimento do que é atualmente Presidente Prudente. O município teve na década de 1920, a cultura cafeeira como atividade econômica mais importante, exercida por proprietários de terras, empreiteiras e colonos. Na década de 1940, o núcleo urbano de Presidente Prudente, fundado para dar arrimo aos negócios da terra e à exploração agrícola, vai se constituindo num centro comercial, de beneficiamento de produtos agrícolas e de prestação de serviços para uma ampla área, conhecida como Alta Sorocabana, definindo cada vez mais claramente seu papel nodal na rede urbana regional. O crescimento da população urbana, o desmembramento para a criação de outros municípios, a expansão da malha urbana e o início da verticalização, vão mudando as dimensões da cidade e do município nas décadas seguintes. Principalmente no que refere ao crescimento e ao papel regional da cidade, o fato urbano torna-se mais emergente, colocando as atividades agrícolas em segundo plano, invertendo a situação das décadas anteriores as posteriores. (ABREU, 1972)

Hoje a cidade de Presidente Prudente conta com uma população de cerca de 208 mil hab. (IBGE, 2010). Está localizada no oeste do Estado de São Paulo, distando 563 km da capital. Conta com um aeroporto de porte médio e tem acesso pelas Rodovias Raposo Tavares e Assis Chateaubriand.

1. Introdução

1.1. Histórico da Praça Nove de Julho

“O centro de Presidente Prudente (quadrilátero formado pelas quatro avenidas principais) está intimamente ligado à origem da cidade, pois foi seu primeiro núcleo urbano, a Vila Goulart, que surgiu como loteamento que ajudaria a consolidar o processo de vendas de lotes rurais, ao facilitar a implantação de um conjunto de estabelecimentos comerciais e de serviços para os compradores de terras. Segundo ABREU (1972), Presidente Prudente permaneceu como um núcleo sem melhoramentos urbanos até a década de 1930, quando,

em função da disciplina fiscal que a Lei Orgânica de Municípios trouxe, foi possível implementar algumas obras. Essa situação permitiu, às administrações municipais da época, realizar obras largamente esperadas como o serviço de sarjetas, calçamentos e o Jardim Público (atual Praça Nove de Julho).

O então Jardim Público foi implantado num quarteirão adquirido pela Municipalidade nos tempos de administração goularista (expressão utilizada para designar o período de comando político do Coronel Goulart, que implantou o núcleo Vila Goulart) para se fazer nele uma praça. Porém, a referida área já constava no projeto de loteamento da então Vila Goulart (hoje, área central de Presidente Prudente) como espaço destinado ao uso público juntamente com o quarteirão da frente, atual Praça Monsenhor Sarrion que abriga a Catedral de São Sebastião. A partir da análise de Abreu (apud SOBARZO, 2004, p. 42), podemos deduzir que essa área, definida inicialmente como pública, foi vendida ao município, para posteriormente ser transformada novamente em uma área pública.

Quanto às formas de apropriação, a Praça Nove de Julho sempre foi palco de manifestações, protestos e eventos dos mais variados. Em 1952, estudantes reagiram contra o aumento do ingresso de cinema (Jornal A voz do povo, 06/04/1952 apud SOBARZO, 2004, p. 161). Cinquenta anos mais tarde outros estudantes fizeram desse espaço palco de suas insatisfações, desta vez alunos de uma faculdade particular da cidade descontentes com o aumento da mensalidade do curso de medicina (SOBARZO, 2004, p. 161).

O *footing*, fenômeno observado desde meados do século passado até começo dos anos de 1970, constituiu uma importante forma de convívio social pelas caminhadas ao redor da praça, pelos flertes e encontros de moças e rapazes. Os frequentadores da Praça contavam com um sistema de alto-falantes que transmitia recados, notícias e músicas e promoviam uma integração entre as esferas do público e do privado, uma vez que estes frequentavam, além da Praça Nove de Julho, cinemas, bares e cafés do centro da cidade (OLIVEIRA NETO, 2003, p. 34 apud SOBARZO, 2004, p. 156-157).

Hoje, esta prática não existe mais, mas a apropriação do espaço continua de outras maneiras, sejam elas apressadas como os diversos trabalhadores que ali passam a caminho de seus empregos e não têm tempo para contemplar a paisagem, ou despreocupadas como um casal namorando ou mesmo os sempre presentes idosos jogando cartas (Observações do trabalho de campo).

O desenho da praça mudou bastante ao longo dos anos, bem como seus equipamentos e até seu nome. Nos primórdios de sua existência, o então Jardim Público e, posteriormente, a Praça Nove de Julho, que também foi chamada Cinco de Julho, possuía traçado diferente do atual, segundo o qual prevaleciam caminhos com traçado retilíneo e, no centro dela, havia um coreto e uma fonte. Nos anos de 1950, a Praça

ganhou caminhos com traçados curvos que permanecem até os dias atuais; sua vegetação foi totalmente reformulada; o coreto foi retirado e uma fonte maior implantada. Ao longo dos anos, os bancos de madeira foram sendo substituídos por outros de concreto e, a partir dos anos de 1980 até finais da década de 1990, novos equipamentos foram sendo implantados como banheiros públicos, bancos circulares, mesas de jogos, pontos de ônibus e táxis e o teatro de arena (segundo análise de material fotográfico obtido ao longo da pesquisa e depoimentos).



Figuras 2 e 3: Praça Nove de Julho na década de 40 e posteriormente 50, já com o traçado atual. Fonte: Museu Municipal Pref. Antônio Sandoval Neto.



Figuras 5 e 6: Praça Nove de julho na década de 80, vista frontal e aérea. Fonte: Museu Municipal Pref. Antônio Sandoval Neto.

Em 2001, a Prefeitura Municipal promoveu um programa de revitalização do centro da cidade, em que as primeiras medidas tomadas foram a instalação do posto policial na Praça Nove de Julho e o remanejamento dos camelôs desta. Depois de muita polêmica, as reformas realmente implantadas não passaram de troca de algumas jardineiras no calçadão, no trecho próximo à Praça Nove de Julho.” (Pareja, 2006, p. 2 a 5)

1.2. Histórico do Calçadão da Maffei

De acordo com Sobarzo (2004) e THOMAZ (2006) o referido calçadão era inaugurado em 1979, sendo uma das mais significativas obras até então no centro da cidade, sendo, em seu projeto original, previstas duas ruas de pedestres, uma na Rua Ten. Nicolau Maffei (onde há

até hoje) e outro em sua paralela, a Barão do Rio Branco. Este trecho de rua está compreendido no que, historicamente, definiu-se como a área central da cidade, originada do núcleo urbano que a originou - Vila Goulart.

Embora o uso de solo predominante seja o comercial e de serviços, há, na área central e no Calçadão, uso de solo residencial, em apartamentos e/ou sobrados. Entretanto, é necessário destacar que a mudança do perfil funcional desta via ocorreu no decorrer de toda sua existência. Para ilustrar esse processo, é interessante observar o processo de asfaltamento do Calçadão.

Segundo SILVA (2000) *apud* THOMAZ (2006), por intermédio de Felício Tarabay e do governador Adhemar de Barros, em 1940, teve início o asfaltamento no centro da cidade. A obra foi concedida à empresa “Veja & Cia” que iniciou pela Rua Tenente Nicolau Maffei e estendeu-se para todas as ruas do quadrilátero central da cidade. O interesse de asfaltar a área central era para atender e angariar forças políticas por meio dos comerciantes. Assim, os maiores beneficiados foram os comerciantes dessas áreas e não a população da cidade que tanto ansiava pelo atendimento desta reivindicação.

Próximo ao Calçadão, em torno das Praças Nove de Julho e Monsenhor Sarrion, ocorre embarque e desembarque de passageiros, pois nesta parcela da área central, há a interligação da maior parte das linhas radiais e diametrais que atendem as áreas residenciais da cidade. O fluxo de veículos particulares também é constante, havendo dificuldade para estacionar nas adjacências dessa via.

Desde sua criação, o trecho compreendido entre as Avenidas Cel. Marcondes e Brasil tem sido uns dos símbolos da cidade de Presidente Prudente e de sua “modernidade”, além de ser um dos espaços mais cobiçados da cidade pelo seu valor no setor comercial, em especial.

No ano 2001, esta rua de pedestres foi palco ainda de uma intervenção proposta pelo Poder Público, acompanhada de outras medidas como remoção dos vendedores informais da Praça Nove de Julho para o outro extremo do calçadão, na Praça da Bandeira numa ampliação do camelódromo já existente neste local, além de itens como remoção de árvores no atual calçadão, construção de estacionamentos subterrâneos, melhora nas fachadas e na iluminação, troca do mobiliário urbano e reforço da segurança. Em verdade, devido a questões de interesses dos políticos da época com os comerciantes, muita polêmica foi gerada em torno das tais intervenções que acabaram nunca acontecendo.

No final do ano de 2011, foi feita uma remodelação total do Calçadão da Maffei onde todo o piso em pedra portuguesa, mobiliário e boa parte da vegetação ali existente de pequeno a grande porte foi removida, para dar lugar a um novo calçadão completamente diferente do projeto original de 1979. Neste desenho atual, predomina a linearidade em todo percurso, observada pela paginação do piso repetindo se a cada 7m, a disposição dos elementos de mobiliário como lixeiras, bancos, luminárias e pergolados em faixas delimitadas dos dois lados do percurso

principal na porção central, e marca também a adequação aos padrões de acessibilidade e transição das ruas transversais em nível nos quatro cruzamentos.

Hoje, a figura desta rua de pedestres no contexto do centro da cidade, e por que não dizer em toda esfera prudentina e até regional, continua tendo papel importante na dinâmica socioeconômicas deste lugar. Os imóveis ali presentes de uso comercial e/ou misto (residencial e comercial) são dos mais valorizados, especialmente para fins comerciais.

1.3. Justificativa do tema

As formas de apropriação do centro da cidade hoje, não têm os mesmos protagonistas e os mesmos modos que 30 anos atrás. Sobarzo (2004) afirma é apresentada uma situação de segmentação da sociabilidade por determinada parcela da população que outrora frequentava tal espaço e que agora tem outros meios de lazer e consumo com shopping centers e clubes particulares. Dessa maneira, este autor é contrário à ideia de morte do centro de Prudente, pois em contrapartida a esta parcela mais abastada, são as classes média e baixa que dão vida todos os dias ao core central prudentino.

Na maioria das vezes, são os passos rápidos que predominam nessa dinâmica desenfreada do dia-a-dia fazendo com que não sejam percebidos os espaços, pessoas apressadas indo e vindo de seus empregos, utilizando os serviços bancários, etc. Podemos citar, ainda, aqueles que apreciam o espaço central da cidade, mesmo em visita ao comércio, passando na praça para comer pipoca, alimentar os pombos, tomar um suco no calçadão, encontrar os amigos para um jogo de cartas ou damas, enfim, atividades que fogem da rotina das pessoas, se tornando especiais e características das visitas ao centro da cidade.

Nesse sentido, notou-se através de levantamentos fotográficos, observações feitas em campo, análises comportamentais e entrevistas com alguns usuários do Calçadão, que a última intervenção protagonizada pelo Poder Público no local suprimiu certos tipos de atividades que o prudentino já desempenhava neste espaço desde sua criação há mais de 30 anos. A configuração atual do setor pela disposição sistemática do mobiliário acabou diminuindo ou impossibilitando alguns estabelecimentos já consolidados ali como a Lanchonete Tio Patinhas – tida como um elemento importante na construção da memória coletiva do Calçadão, de acordo com vários entrevistados – de colocarem suas mesas para atender os clientes, como acontecia antes da reformulação. Também nota-se que o traçado do percurso, em toda sua extensão, era

mais sinuoso e convidativo no sentido da percepção do lugar, pois a disposição dos elementos era mais orgânica e criava pequenos nichos de convívio, proporcionando os encontros sociais.

Outro aspecto abordado na qualificação do espaço é a qualidade visual do percurso, muitas vezes sofrendo ataques excessivos dos anúncios publicitários das fachadas dos prédios, marquises de tamanhos abusivos e desproporcionais ao edifício, demasiada quantidade de fiação de energia, telefonia e outros elementos que acabam dificultando a legibilidade do lugar e poluição visual. Algumas fachadas foram elencadas ao longo do percurso por se tratarem de prédios que resistiram em suas formas à ação do tempo (mesmo que alguns parcialmente descaracterizados) ou que representem uma arquitetura diferenciada do padrão estritamente comercial observado ali, com marquises exacerbadas, portas de enrolar e sem quaisquer outras preocupações estéticas do edifício.

Em suma, o espaço compreendido pelas quatro avenidas principais de Presidente Prudente, apresenta muita vitalidade urbana durante o dia tendo o conjunto do calçadão da Maffei e as três praças (Mons. Sarrion, Nove de Julho e Bandeira) como sua espinha dorsal. Entretanto, toda essa dinâmica tem um ciclo praticamente coincidente com o período de atividade do comércio. São pouquíssimos os estabelecimentos comerciais que adentram a noite nesta área. No caso específico do calçadão da Maffei, não há nenhum tipo de comércio à noite, seja alimentício, lazer ou serviços, apenas caixas eletrônicos de instituições bancárias.

Dessa forma, este trabalho busca qualificar melhor esta área de modo atentar resgatar alguns tipos de apropriações que foram se perdendo com o tempo, e também tornar mais agradável ao pedestre a interação sensorial, visual neste espaço que conta muito sobre a história do município de Presidente Prudente.

2. Fundamentação teórico-conceitual

2.1. Variáveis urbanas que incentivam os percursos no modo a pé

De acordo com Amancio & Sanches (2005), podemos identificar alguns fatores que incentivam este tipo de locomoção. Dentre eles temos:

- Densidade de ocupação do espaço (relação entre área do setor e área construída);
- Densidade de intersecções de vias;
- Conectividade das vias;
- Facilidade nos deslocamentos (permeabilidade para pedestres);
- Mistura de usos do solo (índice de entropia);
- Padrão de sistema viário (grelha ou não);
- Oferta de transporte coletivo.

Se analisarmos a questão do transporte motorizado em contrapartida aos meios não motorizados (bicicleta, a pé, por exemplo), é possível apontar algumas vantagens como economia nos custos de traslado, melhor qualidade de vida, redução de impactos ambientais, desafogamento do trânsito, etc. Porém na maioria dos projetos de planejamento urbano esses meios de transporte não são considerados, como afirma (Litman, 2003 *apud* Amancio & Sanches, 2005, p.122).

Pesquisas realizadas em vários países concluíram que a forma urbana tem relação direta com a realização de viagens a pé, tais como boa arborização, infra-estrutura nas calçadas, menos distâncias entre as atividades urbanas, etc. No artigo de Amancio & Sanches, são mostrados diversos modelos matemáticos para a verificação de tais índices. Por exemplo: o índice de entropia relaciona a diversidade de usos do solo em determinada área, quanto mais variada a gama de usos, mais viagens a pé são realizadas, bem como se houver menores distâncias entre esses diferentes usos. Outro aspecto importante é o traçado das vias em forma de grelha, ortogonal. De acordo com (Alan, 2001; Boarnet & Crane, 2001 *apud* Amancio & Sanches, 2005, p.124), este tipo de disposição do tecido urbano oferece maior número de opções de rotas, conseqüentemente facilita os deslocamentos a pé.

No caso específico do centro de Presidente Prudente, quase todos estes requisitos são atendidos, o que reflete no intenso movimento nesta região da cidade, em especial nos objetos de estudo deste trabalho. Podemos destacar o sistema viário em forma de grelha, a diversidade de usos do calçamento, a arborização densa em alguns setores da Praça Nove de Julho, dentre outros.

2.2. Legislação vinculada à proposta

Algumas das propostas apresentadas neste trabalho necessitam de respaldo legal para serem efetivamente colocadas em prática. A exemplo do Município de São Paulo propor-se-á embasamento de algumas intervenções na Lei Cidade Limpa (Lei municipal nº14223/06 de São Paulo).

São os temas aqui tratados:

- Ordenamento de anúncios publicitários;
- Limitação das dimensões de marquises dos estabelecimentos comerciais;
- Soterramento de linhas telefônicas, de energias e outros tipos de fiações;
- Preservação de edifícios com valor histórico.

A proposta em si apresentada neste trabalho quanto a estes temas consiste em apoiar-se nesta lei para a elaboração de uma legislação para o município de Presidente Prudente com vistas a melhorar a qualidade destes espaços públicos, sendo útil também para toda a cidade.

A experiência paulistana com a implementação desta lei foi extremamente positiva, coibindo exageros publicitários, valorizando as edificações e melhorando a ambiência urbana deste município. A percepção dos espaços se dá de forma mais harmoniosa, há menos poluição visual não só no caso dos anúncios, mas podemos considerar também a limpeza no campo visual de uma rua sem o emaranhado de fios das redes de informações, por exemplo.

2.3. Estudos de casos

2.3.1. Rua de pedestres de São José do Rio Preto

Neste caso em Rio Preto, podemos observar pontos em comum com o caso de Presidente Prudente do calçadão da Maffei. Destaque para o uso e ocupação do solo predominantemente comercial, com alguns usos mistos (prédios de apartamentos sobre algumas unidades de comércio); fachadas e marquises das lojas bastante apelativas e desproporcionais ao lote, gerando grande poluição visual; piso em mosaico português; apropriação do espaço público indevida (mesas de produtos no espaço externo de lojas); presença de imóveis com valor histórico.



Figuras 8, 9 e 10: galeria comercial, poluição visual das marquises e fachadas, imóvel com valor histórico. Fonte: arquivo pessoal, 2008.

Em comparação ao caso prudentino, é possível constatar alguns pontos positivos como a arborização ao longo da rua mais densa; desenho do piso elaborado; presença de uma galeria de comércio lindeira ao calçadão.



Figuras 11 e 12: piso em mosaico português e arborização acentuada. Fonte: arquivo pessoal, 2008.

Presidente Prudente e São José do Rio Preto possuem características em comum não só em suas ruas de pedestres, mas no porte dessas cidades (médio), de acordo com os números relativos à população que vive nelas e funções desempenhadas de comércio e serviços, exercendo influência em âmbito regional inclusive.

2.3.2.

Calçada da Rua XV – Curitiba-PR

O caso da Rua XV de Novembro em Curitiba é bastante interessante e traz algumas soluções aplicáveis a Presidente Prudente. Um item que chama a atenção é o caráter “24h” de determinados trechos de ruas, com comércio, serviços, lazer, barzinhos e a boa iluminação ao longo desses caminhos.

Pode-se observar em todo o trajeto uma identidade visual e estética consistente, conferidos pelo piso em mosaico português predominantemente de cor branca com desenhos padronizados que lembram flores em cor preta e os postes de iluminação com duas luminárias com formas rebuscadas. O partido adotado para o mobiliário trabalha com bancos e lixeiras em madeira.



Figuras 13, 14 e 15: detalhes do piso, postes em vista aérea, floreiras e jardins. Fonte: www.google.com.br, acessado em: 26/05/08.

Em determinados segmentos ao longo da Rua XV, aparecem elementos como espelhos d'água, fontes e jardins, conferindo a estes espaços um caráter convergente no tocante às relações sociais e contemplação.

Em visita ao local, pôde-se constatar frequente manutenção e bom estado de conservação dos elementos da paisagem como floreiras, bancos e fontes.

Boa parte dos edifícios lindeiros são antigos e com suas fachadas preservadas. Em pontos de comércio e/ou serviços onde se verifica a presença de um edifício histórico, sua fachada original foi preservada, com discretos letreiros ou propagandas das lojas ali instaladas.



Figura 16: letreiros nas lojas. Fonte: www.google.com.br, acessado em: 26/05/08.



Figura 17: fachadas antigas preservadas. www.google.com.br, acessado em: 26/05/08.



Figuras 18 e 19: atividade noturna em Curitiba. Fonte: www.google.com.br, acessado em: 26/05/08).

O calçadão de Curitiba é um dos mais antigos do país contando com ampla faixa livre para o trânsito de pedestres, piso em mosaico português e elementos decorativos em seu desenho, fontes, floreiras de madeira, iluminação bem distribuída e outros elementos que lhe conferem uma identidade peculiar.

A relação entre os espaços público e privado se dá de forma harmoniosa, limpa e clara. A faixa de acesso aos lotes é preservada integralmente no percurso, é possível identificar com clareza os espaços de trânsito de pessoas, a faixa dos equipamentos infraestruturais (lixeiras, postes, telefones públicos, etc.). E na porção mais central do trajeto, todo o caminho é sinalizado com piso tátil. Dificilmente se observa apropriação indevida do espaço público, seja por mesas com produtos colocados para fora das lojas, ou ambulantes com carrinhos de bebidas e comidas.

2.3.3. Calçadão da Oliveira Lima (Santo André-SP)

Localizada no ABC Paulista, a Cidade de Santo André conta com uma Rua de Pedestres no trecho da Rua Oliveira Lima.

Um dos pontos principais deste projeto do Arq. Décio Tozzi é a grande cobertura metálica em curva com fechamento em vidro laminado incolor, apoiada em estrutura de concreto armado constituída de vários arcos que cobrem cerca de 30% da extensão do Calçadão. Esta cobertura, primeira parte do projeto, compreende o calçadão da Rua Oliveira Lima e trechos das ruas Dona Elisa Flaquer e Senador Flaquer, onde estão concentrados comércio varejista, serviços, equipamentos culturais e edifícios de interesse histórico. A altura da cobertura varia entre 13 m e 15 m, permitindo aeração e ventilação plenas aos espaços que abriga, sem interferir na visualização das fachadas e no livre acesso às lojas.



Figuras 20 e 21: Cobertura metálica com vidro incolor. Fonte: arquivo pessoal, 2008.

A relação entre as fachadas e os arcos foi planejada de maneira a promover uma integração natural entre as partes, de acordo com a modulação e a largura das testadas.

Devido ao partido luminotécnico adotado como vidro transparente, a iluminação diurna se configura de maneira suficiente, sem ser comprometida pelos elementos estruturais da cobertura, sejam os pilares ou mesmo a treliça espacial forrada com vidro transparente. A iluminação noturna se dá de forma mista unindo a luz indireta refletida da cobertura em conjunto com os postes decorativos ao longo do trecho.

O piso em mosaico português ganhou uma nova configuração neste trecho, em módulos de concreto texturizado, num painel com 500m de extensão idealizado pelo artista local Luís Sacilotto e é acompanhado por elementos como floreiras, fontes e espelhos d'água, conferindo ao espaço maior conforto ambiental e vitalidade.



Figura 22 e 23: detalhe da cobertura e da iluminação. Fonte: arquivo pessoal, 2008.

Para uma segunda etapa do projeto, Tozzi prevê a criação de ruas superiores acima dos pavimentos das lojas térreas com 6m de largura, duplicando assim o espaço comercial da Rua Oliveira Lima. Esta proposta, segundo o autor, é “resgatar ambientações urbanas consagradas pela história da humanidade - na Idade Média, na Renascença ou no início da Revolução Industrial, como as galerias francesas -, que valorizam a escala e o domínio do pedestre, criando condições para as relações mercadológicas e de convívio social”. Segundo o arquiteto, a relação entre o novo e o velho nessa parte do projeto indica a contradição básica que determinará o processo de evolução e de transformação urbana do eixo comercial, até que ele atinja sua configuração definitiva, ao longo do tempo.



Figuras 24, 25 e 26: croquis do autor do projeto, Décio Tozzi. Fonte: <http://www.arcoweb.com.br/arquitetura/decio-tozzi-projeto-centro-20-06-2001.html>.

3. Área de intervenção

A área desta requalificação compreende o Calçadão da Rua Nicolau Maffei em toda a sua extensão, englobando as fachadas de 10 quadras. Por se tratar de uma intervenção no centro da cidade, e em um local de alta atividade comercial, os impactos desta proposta acabam

afetando dimensões mais amplas pelo centro da cidade e até mesmo todo o contexto prudentino e regional intermunicipal. São cerca de 8400m² de área com extensão de aproximadamente 600m e largura variando de 13 a 14m.

3.1. Diagnóstico

3.1.1. Sistema viário

O Calçadão da Rua Nicolau Maffei é cortado por quatro ruas (Joaquim Nabuco, Siqueira Campos, Felício Tarabay e Dr. José Foz) começando no cruzamento com a Av. Brasil e findando ao encontro da Av. Cel. Marcondes. Tratar-se-á aqui, destes setores, enumerando-os de um a cinco começando com o primeiro setor sendo o trecho que engloba a Loja Tanger e do outro lado o Hotel Huesca, e consequentemente, o setor de número cinco será aquele onde temos de um lado a Praça Nove de Julho e Banco do Brasil, terminando na Av. Cel. Marcondes. A seguir temos um esquema dos fluxos de veículos de acordo com o sentido das ruas que rasgam o perímetro da Rua Ten. Nicolau Maffei:



Figura 27: esquema viário no centro da cidade. Fonte: edição do autor.

A dinâmica do trânsito no centro da cidade se dá de maneira dificultosa, tensa e morosa. As ruas estreitas e abarrotadas de automóveis estacionados em ambos os lados, evidencia a deficiência de políticas de incentivo ao transporte público e ao transporte não motorizado. O ápice da dicotomia carro *versus* pedestre ocorre nos cruzamentos das perpendiculares ao calçadão onde o leito carroçável é estrangulado, passando de 9,10m para menos de 5,00m de largura, permitindo a passagem de apenas um veículo por vez, enquanto o intenso fluxo de pedestres se permite arriscar uma travessia pela faixa delimitada no chão, onde carros e motos dificilmente se ausentam do contexto. Na verdade, os fluxos de veículos e pedestres não param, apenas coexistem de maneira desorganizada e constante, haja vista a ausência de semáforos. Se não fossem pelas lombadas dispostas pouco antes das travessias entre os setores do calçadão, dificilmente seria feito este traslado a pé.

3.1.2. Mapas de uso e ocupação, número de pavimentos e interesse histórico

Para uma melhor compreensão do sítio, alvo desta requalificação, estudou-se a relação dos espaços e seus usos, não só na faixa dos lotes lindeiros ao Calçadão, mas em toda a totalidade do centro da cidade de Presidente Prudente, este entendido como o quadrilátero formado pelas quatro principais avenidas (M. Goulart, Cel. Marcondes, W. Luiz e Brasil), através de mapas gerados a partir de levantamentos feitos por colegas de curso em disciplinas passadas. No trecho da Rua N. Maffei onde se localiza o calçadão, os dados foram atualizados no final do primeiro semestre de 2012.

Esta área conta com cerca de 60% de imóveis exclusivamente de uso comercial, 15% de imóveis de uso misto (comercial e uni ou multifamiliar) e apenas 6,5% de uso estritamente residencial. Estes índices são ainda mais acentuados se olharmos para a faixa do Calçadão, onde 82% dos imóveis são de uso comercial apenas.



Figura 28: Mapeamento de uso e ocupação do solo do quadrilátero central da cidade. Fonte: produção do autor.



Figura 29: Mapeamento do número de pavimentos dos imóveis no centro da cidade. Fonte: produção do autor.

No tocante aos imóveis comerciais, ainda temos a questão da subdivisão de lotes em dois ou três pontos distintos de comércio. Dos 45 lotes estritamente comerciais no calçadão, temos mais que o dobro de ponto de comércio, alguns chegando a ter testadas de pouco mais de

um metro de largura, como é o caso de alguns lotes onde o acesso ao segundo pavimento é transformado em ponto de venda de sorvetes (mais precisamente, são cinco pontos onde este tipo de uso ocorre no decorrer do calçadão).



Figura 30: Exemplo de três pontos de comércio no mesmo lote. Fonte: arquivo pessoal, 2008.

É possível observar nos quatro últimos setores, um eixo de serviços bancários, começando no primeiro prédio do setor 5 com o Banco do Brasil (antiga Nossa Caixa), passando pela CEF (Caixa Econômica Federal) no setor seguinte, em seguida Banco do Brasil e Bradesco e por fim no setor 2 o Banco Santander, todos estes com agências de grande porte. A presença deste eixo de serviços bancários no calçadão contribui largamente para o vigor e fluidez das atividades comerciais ali desenvolvidas.

No caso específico do Banco Santander, destaca-se o partido arquitetônico adotado, onde foram trabalhados elementos de concreto e vidro, sendo este prédio, um dos mais relevantes do ponto de vista arquitetônico. Ainda neste exemplo, nota-se uma relação entre o acesso ao edifício e o espaço público mais harmoniosa e convidativa, conferida pela localização de esquina e pelo grande espaço externo híbrido de uso público, ao mesmo tempo sendo um espaço privado, além da visibilidade do imóvel pela sua configuração no cruzamento da Ten. Nicolau Maffei com a Rua Felício Tarabay.

Outro ponto observado de integração e consolidação das atividades desenvolvidas no calçadão se configura pela continuidade dos espaços públicos que atravessa este percurso. Destaco o caráter convergente da Praça Monsenhor Sarrion no que tange a esfera do transporte público, pois este espaço concentra oito pontos de parada das linhas de ônibus da cidade, de onde se pode, praticamente, ir a, ou chegar de qualquer lugar na cidade de Presidente Prudente, além de repousar ali a Catedral de São Sebastião. Em seguida, na Praça Nove de Julho, onde começa o Calçadão, observamos diversos tipos de usos, como lazer (idosos jogando de cartas), eventos musicais no teatro de arena, contemplação da paisagem composta pelos jardins e a fonte, ponto de encontro de manifestações cívicas, dentre outros. Continuando, temos a faixa de cerca de 13m de largura do Calçadão da Maffei contando com sua sólida rede bancária e diversificado comércio varejista. E por fim, no outro extremo temos a Praça da Bandeira, mais conhecida como a “Praça do camelódromo” devido à grande concentração de trabalhadores informais fixados no local acolhidos por quatro enormes pavilhões adaptados no local, subdivididos em dezenas de pequenos pontos de comércio, transformando o que um dia foi uma praça, em um verdadeiro “shopping popular”, como os próprios informais lhe conferiram a alcunha.

A combinação dos elementos principais de cada segmento deste eixo confere ao todo uma complementaridade. A junção do transporte público, comércio (tradicional e informal) e serviços e lazer faz deste eixo um dos mais vigorosos núcleos da economia da cidade.

Em se tratando de prédios com interesse histórico, na faixa do Calçadão, o edifício de esquina no setor 1, no qual funciona o Hotel e Restaurante Buchala (acesso pela Rua Dr. José Foz), e embaixo as lojas Bell Andare, Pé Mania, Blue Jeans, Jóia Calçados e Augusta Modas (na Maffei) e outras 2 lojas na Dr. José Foz, merece atenção especial, dentre outros elencados mais à frente neste trabalho. Hoje a fachada deste prédio de três pavimentos encontra-se em ótimo estado de conservação, com seus elementos decorativos nas platibandas, manutenção da pintura, etc.



Figura31: Edifício com interesse cultural. Fonte: arquivo pessoal, 2008.



Figura32: Mapeamento do quadrilátero central de imóveis de interesse cultural.

Fonte: produção do autor.

3.1.3.

Questionários aplicados aos usuários

Foram entrevistadas 50 pessoas no espaço do Calçadão em dois dias do mês de maio do corrente a respeito de como se apropriam do lugar. O questionário aplicado é composto de duas partes, cinco perguntas a respeito do perfil socioeconômico e as cinco outras sobre a forma de apropriação do espaço do calçadão. A seguir o modelo de questionário aplicado:

Questionário aplicado aos usuários do Calçadão da Maffei - TFG II 2009				
1. Profissão:				F
_____	. Sexo:	()	()	
2. Bairro:	5.	n		
_____	Possui carro?	im ()	ão ()	
3. Idade: _____ anos				
6. Quantas vezes por semana vem aqui?	()	()	()	()
	()	()	()	()
7. Que tipo de atividade realiza?	()	()	()	()
	compras	passeio	_____	
	()	()		
	bancos	trabalho		

			()	
		passagem		() encontro amigos
Calçadão?	8. O que te faz lembrar o	_____	_____	_____
		_____	_____	_____
		_____	_____	_____
	9. Mudaria ou gostaria que	_____	_____	_____
tivesse algo?		_____	_____	_____
		_____	_____	_____
	10. Atividades		()	()
noturnas:		) barzinhos	lanchonetes	_____
	s			()
im ()	ão ()	) boates	restaurantes	_____

Tabela 1: Modelo de questionário aplicado no calçadão. Fonte: produção do autor.

3.1.3.1.

Análise dos resultados

Ao todo foram ouvidos 25 homens e 25 mulheres com idades variando entre 15 e 82 anos. A faixa etária mais ocorrente foi de pessoas com 21 a 30 anos, num total de 40% do universo de entrevistados.

Quanto à residência dos entrevistados, foi montado um cartograma com as ocorrências das enquetes. De modo geral, os entrevistados vêm de todas as partes da cidade. Segue o mapa com as ocorrências:

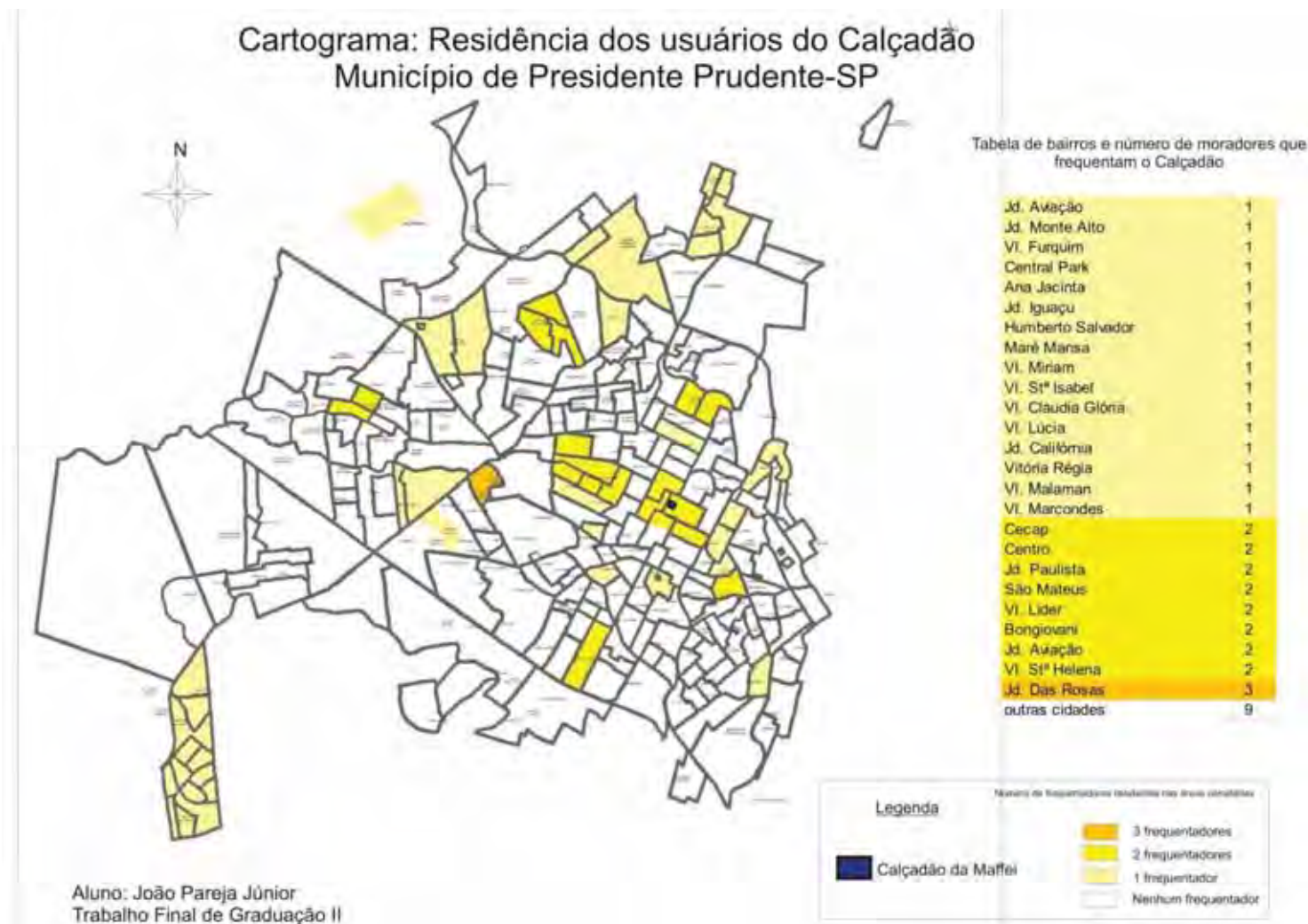


Figura33: Mapa com a localização das residências dos entrevistados no calçadão. Fonte: edição do autor.

De acordo com o IBGE, foram classificados os entrevistados quanto à sua ocupação de acordo com a tabela:

Q1 - profissão		
cl		Nº
assificação	ocupação	de entrevistados
a	aposentado	6
e	estudante	11
d	desempregado	1
A	técnica, científica, artística ou assemelhada	3
B	administrativa	5
C	Agropecuária e Produção Extrativa Vegetal e Animal	2
D	Indústria de Transformação e Construção Civil	2
E	Comércio e Atividades Auxiliares	5
F	Transporte e Comunicação	2
G	Prestação de Serviços	9
H	Outra Ocupação, Ocupação mal Definida ou não declarada	4

Tabela 2: Classificação das profissões. (fonte: www.ibge.org.br)

Como indicador socioeconômico, foi indagado se o entrevistado possui automóvel. Vinte e três dos cinquenta entrevistados responderam sim a esta questão.

Na questão de nº6, sobre a frequência dos usuários no local, 26% dos entrevistados vêm menos de uma vez por semana no Calçadão, e metade dos entrevistados comparecem no local de 1 a 3 vezes por semana.

Q6 - frequência no calçadão - vezes por semana

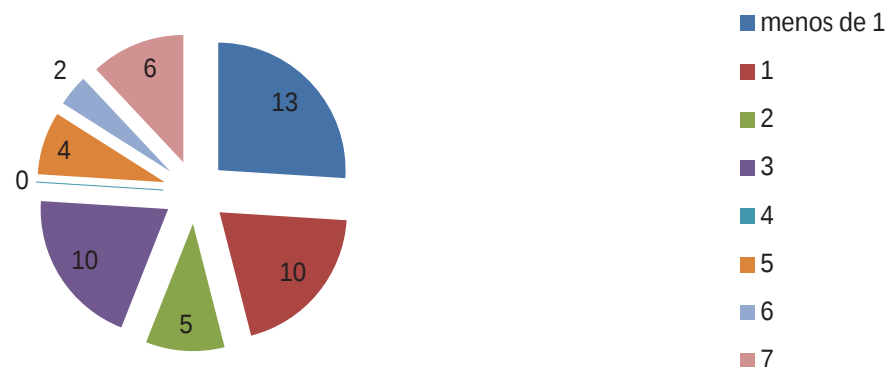


Gráfico 1: frequência no local. Fonte: edição do autor.

Entre as respostas mais frequentes a questão sobre o tipo de atividade que realiza no local, a grande maioria afirma vir para o calçadão para usufruir dos serviços bancários, e do comércio, como sugere o gráfico a seguir:

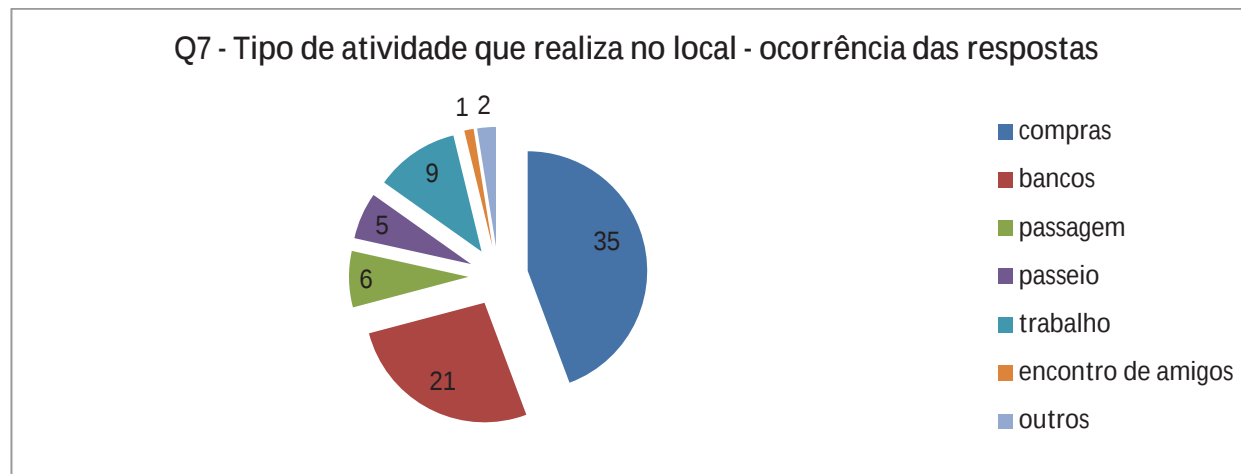


Gráfico 2: tipo de atividade no local. Fonte: edição do autor.

Na pergunta 8, investigou-se qual a primeira coisa que vem à mente quando se fala do espaço do Calçadão da Maffei. Num total de 59 respostas, as lembranças mais registradas foram com relação às atividades comerciais perfazendo cerca de 16% do total, e em segundo lugar, a resposta “nada em especial” somou 14% do total com 8 ocorrências. Segue o gráfico com todos os dados:



Gráfico 3: Primeira coisa que lembre o calçadão Fonte: edição do autor.

Foi perguntado na questão de nº9, o que as pessoas mudariam ou gostariam que tivesse no calçadão, tema livre para a resposta. Num total de 63 respostas, 32% dos entrevistados afirmaram estarem satisfeitos com a configuração atual do calçadão. A segunda resposta mais frequente foi requisitado um incremento na segurança no local, em especial no período noturno.

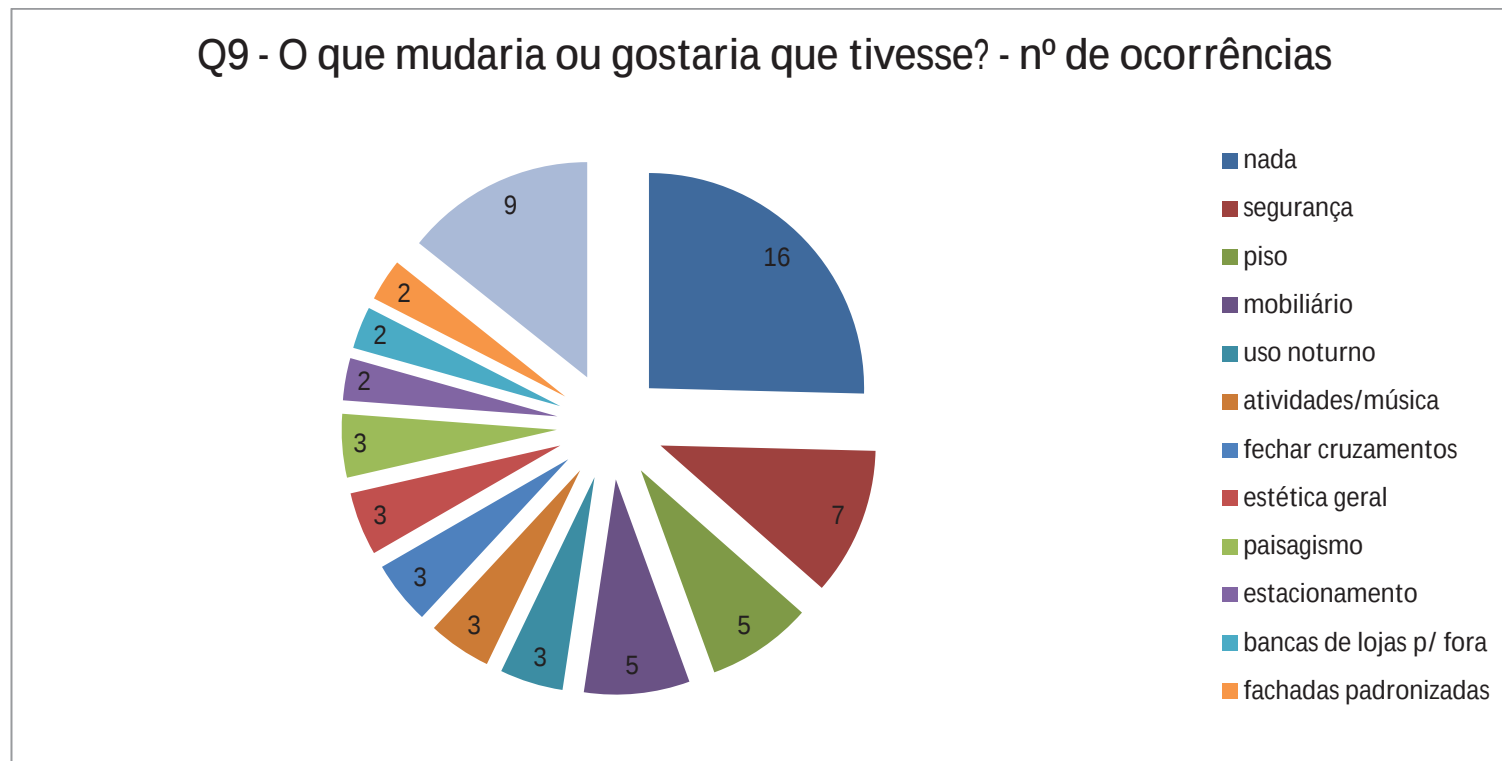


Gráfico 4: Tipo de mudança ou algo novo no calçadão. Fonte: edição do autor.

Na última questão da enquete, foi perguntado a respeito de atividades noturnas, se o entrevistado gostaria que houvesse e/ou freqüentaria o espaço à noite. A grande maioria das pessoas ouvidas se mostrou interessada nas atividades após o encerramento do expediente habitual do comércio, por volta das 18h. Alguns se mostraram favoráveis, contanto que a segurança à noite fosse mais ostensiva. 20% dos entrevistados (dez pessoas) não fazem questão ou não gostariam de atividades noturnas. Sequem os resultados com sugestões de atividades:

Q10 - Uso noturno - tipo de atividade - nº de respostas

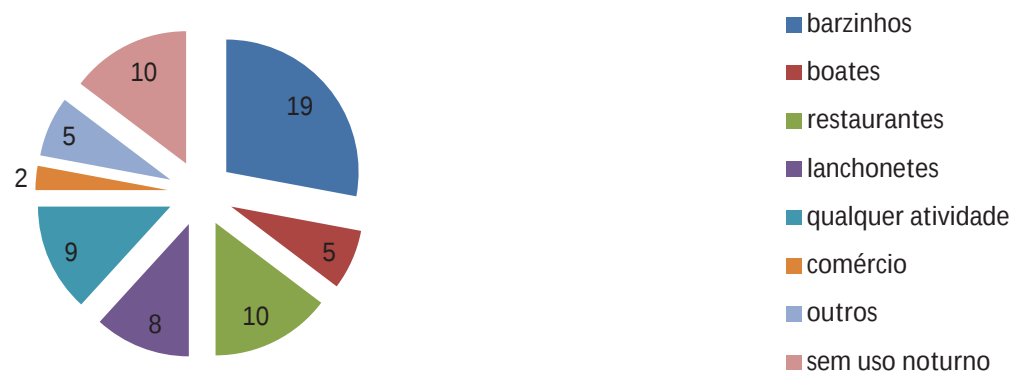


Gráfico 5: Questões relativas ao uso noturno. Fonte: edição do autor.

A aplicação destas enquetes ajudou a reforçar alguns pontos já levantados e outros que merecem um olhar mais atento. Pode-se dizer, com a análise global dos dados de que um dos principais papéis desempenhados pelo calçadão está diretamente ligado com as funções comerciais e de serviços. Grande parte dos entrevistados mantém relações estritamente de cunho financeiro, e acabam não percebendo o espaço, ou mesmo ficando indiferente à dinâmica que ocorre no local.

O grande apelo comercial das lojas com suas marquises exacerbadas, propagandas e bancas para fora do espaço privado, invadindo o espaço destinado à circulação, configuram fatores de poluição visual do ambiente, uma vez que o excesso de informação visual sufoca a percepção do espaço de forma que o cidadão não percebe os caminhos e elementos da paisagem.

3.2. Análise da configuração atual da Rua de Pedestres da Maffei

A completa reformulação desta rua de pedestres suprimiu determinados usos como a possibilidade de colocação de mesas próximas aos lanches e a sinuosidade do percurso determinada pela paginação do piso combinada à disposição do mobiliário. Foram observados diversos casos de usuários se apropriando de elementos como floreiras e lixeiras para sentarem-se.



Figuras 34: Apropriações antes da reforma de 2011. Fonte: arquivo pessoal, 2012.



Figura 35: Apropriações e usos atualmente. Fonte: arquivo pessoal, 2012.

O novo desenho é rigorosamente retilíneo, se apresentando de maneira sistemática por todos os cinco trechos, com a faixa de acesso aos lotes, faixa exclusiva do mobiliário, faixa central larga de circulação de pedestres, simétrica ao eixo longitudinal do percurso.

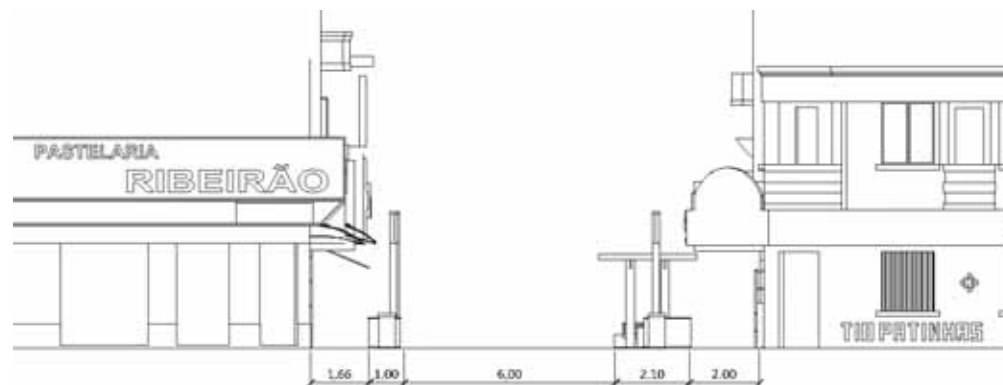


Figura 36: demarcação das faixas de acesso ao lote, de mobiliário e de circulação central. Fonte: edição do autor.

Essa disposição do mobiliário associada à paginação do piso se repetindo a cada 7,5 m contribuíram para uma menor percepção do espaço e monotonia. É possível avistar o trecho todo de fora a fora, tamanha padronização da área. No que diz respeito às floreiras, estão dispostas aleatoriamente no trajeto, e em grande quantidade, apesar de não terem função satisfatória de sombreamento ou estética.



Figura 37: detalhe da paginação do piso. Fonte: edição do autor.

No tocante às fachadas, não foi proposto nenhum tipo de diretriz de ocupação e ordenação. A intervenção concluída em novembro de 2011 limitou-se ao plano do piso e instalação de mobiliários.

Destacamos os pontos positivos, que foi a implantação dos elementos de acessibilidades identificados nas faixas de piso tátil e as travessias em nível nos cruzamentos entre as ruas e o nivelamento de todo o piso.

4. Estudo das fachadas do Calçamento

4.1. Atribuição dos valores segundo Alois Riegl

Segundo a teoria de Riegl (1903), os monumentos são categorizados de acordo com os valores de memória ou contemporaneidade. Posto isso, aparecem 5 categorias:

- Valor histórico: representativo de um dado momento ou etapa da criação humana, sendo maior quanto mais integridade apresentar;
- Valor de antiguidade: Apresenta aparência não moderna, percebe-se a passagem do tempo e o degrado;
- Valor artístico: valor atribuído pela moderna “vontade de arte”. Não tem valor enquanto história, se atualizando a cada época;
- Valor de novidade: deixa de lado a ação do tempo, contrário ao valor de antiguidade;
- Valor de utilidade: mantém-se o uso, mesmo sendo antigo se isso não se configurar como perigo para sua integridade e segurança.

Partindo destes conceitos, foi possível identificar esses valores aplicados ao caso do calçamento, onde na maioria dos casos, observa-se o valor de novidade principalmente por tratar-se de uma área central da cidade com alta valorização das unidades por conta da atividade comercial. Não somente essa maioria se enquadra nesta categoria, mas o próprio percurso da rua de pedestres, uma vez que em sua última

reformulação foi completamente alterado em todos os aspectos, desde a planificação de todo o trajeto, travessias de pedestres entre as ruas em nível, mobiliário, iluminação, etc.

No tocante ao valor de antiguidade segundo Riegl, dificilmente temos algum exemplar no espaço de estudo. Em alguns casos como na Lanchonete Tio Patinhas, loja Patibum e Senadinho, todos estes no setor 4, temos características originais de formas dos prédios, porém não em sua totalidade, sendo descaracterizados com elementos instalados posteriormente como marquises, propagandas fixadas nas fachadas, alterações no pavimento térreo na forma e aberturas, dentre outros. Estes exemplos poderiam se enquadrar como tendo valor histórico, pois os três têm características marcantes do movimento Art Déco.



Figura 38 e 39: Rua Tenente Nicolau Maffei na década de 50 e nos dias atuais: Fonte: Museu Municipal Pref. Antônio Sandoval Neto e arquivo pessoal, 2012.



Figura 40 e 41: Edifício “Senadinho” em 2007 e 2012. Fonte: Arquivo pessoal.



Figura 42 e 43: Edifício “Lanchonete Tio Patinhas” na década de 47 e em 2012. Fonte: Museu Municipal Pref. Antônio Sandoval Neto e arquivo pessoal, 2012.

4.2. Edifícios selecionados como de interesse histórico, arquitetônico ou cultural.

A partir de análises e desenvolvimento do trabalho, os edifícios de interesse são os seguintes:

- Setor 1:

- o Hotel Huesca – localizado no início do Calçadão no cruzamento com a Av. Brasil.
- o Hotel Buchala – apresenta traços do movimento Art Déco
- o Mega Lojão do 1,00 – possui arquitetura destacada dos demais
- o Prédio da Aline calçados – subdividido em 3 lojas, porém tem uma unidade arquitetônica



Figuras de 44 a 47: Edifícios de interesse no setor 1. Fonte: arquivo pessoal, 2012.

- Setor 2:

- o Santander (esquina com a F. Tarabay) – arquitetura contemporânea destacada.
- o Ponto frio – possui fachada de interesse arquitetônico
- o Drogasil – grande prédio de esquina com características originais mantidas



Figuras de 48 a 50: edifícios de interesse no setor 2. Fonte: arquivo pessoal, 2012.

• Setor 3:

- o Ponto Certo – possui fachada revestida de azulejos portugueses mantida
- o Banco do Brasil – arquitetura modernista mais de 15 pavimentos
- o Santander – mesmo caso do BB, com elementos preservados de madeira nas janelas
- o Hora Certa e Lawana – mesmo prédio com usos distintos bastante descaracterizado, porém com interesse

arquitetônico



Figuras de 51 a 54: Edifícios de interesse no setor 3. Fonte: arquivo pessoal, 2012.

- Setor 4:

- o Senadinho (B1 e dentistas) – um dos poucos edifícios preservados em suas formas Art Déco, objeto de preservação
- o Patibum – mesmo caso do anterior, com falta de manutenção e marquises exageradas
- o Tio Patinhas – Também apresenta traços do movimento Art Déco e constitui elemento da formação da memória coletiva de muitos cidadãos prudentinos
- o Caixa Econômica Federal – possui arquitetura de destaque das demais com fachada limpa e sem exageros publicitários
- o Magazine Luiza – fachada com interesse arquitetônico
- o Ed. Rosa Peretti – mantido com boa parte de suas características originais da década de 1950, porém descaracterizado nos pavimentos inferiores





Figuras de 55 a 60: Edifícios de interesse e alvos do projeto no setor 4. Fonte: arquivo pessoal, 2012.

- Setor 5:
 - o Banco do Brasil – fachada de interesse arquitetônico



Figura: 61: Edifício de interesse no setor 5. Fonte: arquivo pessoal, 2012.

4.3. Corredor cultural no Rio de Janeiro – experiência de adequação dos imóveis

Em 1979 surgia na capital carioca o projeto do corredor Cultural, buscando identificar setores na cidade onde seria interessante a delimitação de áreas para preservação do patrimônio histórico e arquitetônico da cidade. Com participação popular e de técnicos especializados, engenheiros, arquitetos, legisladores, cinco anos após os primeiros esboços, foi aprovada a Lei Municipal nº506/84 criando a Zona Especial do Corredor Cultural, de preservação ambiental e paisagística do centro da cidade, passando a vigorar condições de renovação, preservação, reconstituição, bem como revitalização de usos e espaços físicos de recreação e lazer, definidas por notas, quadros e critérios.

Figura 62: Delimitação das áreas de interesse do corredor cultural do Rio de Janeiro. Fonte: (Rioarte, 2002).

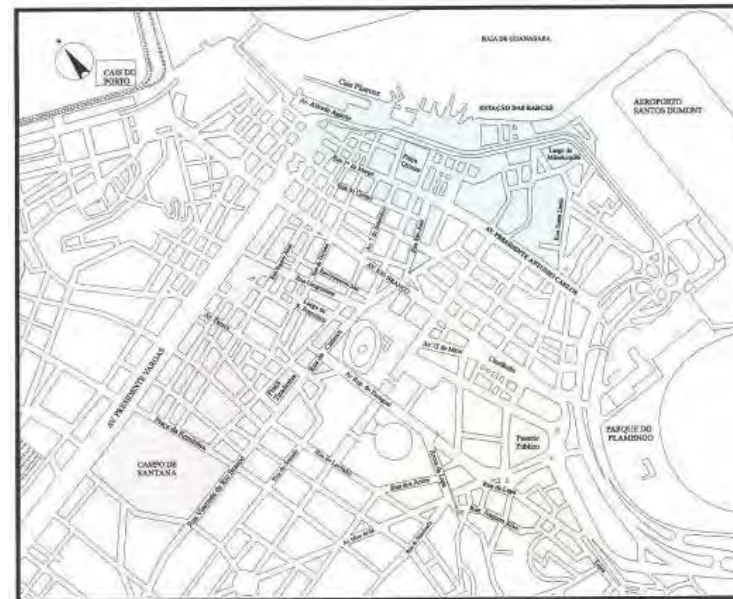




Figura 63: Exemplos de diferentes intervenções nas fachadas de referência do Rio de Janeiro. Fonte: (Rioarte, 2002).

Com o intuito de esclarecer à população a importância de conservar e manter o acervo arquitetônico preservado do centro foram criadas três zonas distintas: 1. Lapa e Cinelândia; 2. Praça XV e 3. Largo de São Francisco e SAARA, cada uma destas com vocação específica de usos e formas dos edifícios. Definidas estas áreas, a lei determina um conjunto de diretrizes para quaisquer tipos de intervenções, sejam reformas, construções novas ou recuperação de edifícios. Uma comissão vinculada à Prefeitura designa, se for preciso, uma equipe técnica para avaliar o tipo de intervenção a ser adotada em cada imóvel em questão.



Figuras 64, 65 e 66: exemplos de análises das fachadas e seus elementos. Fonte: (Rioarte, 2002).

Apesar de a experiência fluminense ser baseada em uma área maior do que a abordada neste trabalho, e em preservação ligada a um recorte temporal distinto, muitas das diretrizes adotadas no Rio de Janeiro serão empregadas no espaço da rua de pedestres de Presidente Prudente, principalmente no que diz respeito à ordenação dos anúncios e fachadas. Segundo este manual, o anúncio deve se integrar à decoração e arquitetura das fachadas. O capítulo 4 do manual se mostrou o mais útil para a aplicação no caso prudentino, trazendo um conjunto de regras elencadas a seguir:

- Instalação e adequação de elementos como toldos em substituição às marquises por serem menos agressivos quanto à descaracterização das fachadas originais;
- Dimensões máximas, tipologias e cores de letreiros verticais e horizontais;
- Limitação da colocação do anúncio no pavimento térreo das unidades;
- Licença para colocação dos elementos publicitários submetida à aprovação da Comissão do Corredor Cultural;
- Oferta de isenção de impostos como IPTU, ISS e taxa de obras em imóveis com interesse histórico, cultural ou ecológico, desde que sejam mantidos com boa manutenção, respeitando as características das fachadas;
- Conservação de coberturas, claraboias, fundações e estruturas bem como diagnóstico do tipo de intervenção necessária em cada caso com a visita de equipe técnica vinculada ao Poder Público.

4.4. Análises das fachadas do setor 4

Com base nos dados levantados em campo, fotografias e referências citadas acima se iniciou um estudo das fachadas mais relevantes ao longo do objeto de estudo, englobando os cinco setores, e de forma mais aprofundada no setor 4, objeto da intervenção deste trabalho.

Ao longo do percurso desta rua de pedestres, foram contabilizadas mediante pesquisa de campo, 95 atividades distintas, predominantemente comerciais. Mas nem todas essas unidades são necessariamente um edifício único, em muitos casos, um mesmo prédio abarca dois ou mais tipos diferentes de comércio, atividades hoteleiras dentre outros. Nestes casos específicos cada uma dessas unidades adota uma linguagem diferente do conjunto predominante do edifício.

Como se trata de uma área de intensa atividade comercial é fácil observar anúncios dos mais variados tipos e tamanhos exagerados, regidos pela competição de mercado. Em vários casos, são colocados obstruindo a propaganda do vizinho, e cada vê mais buscando um ângulo visual que permita se sobressair aos demais.

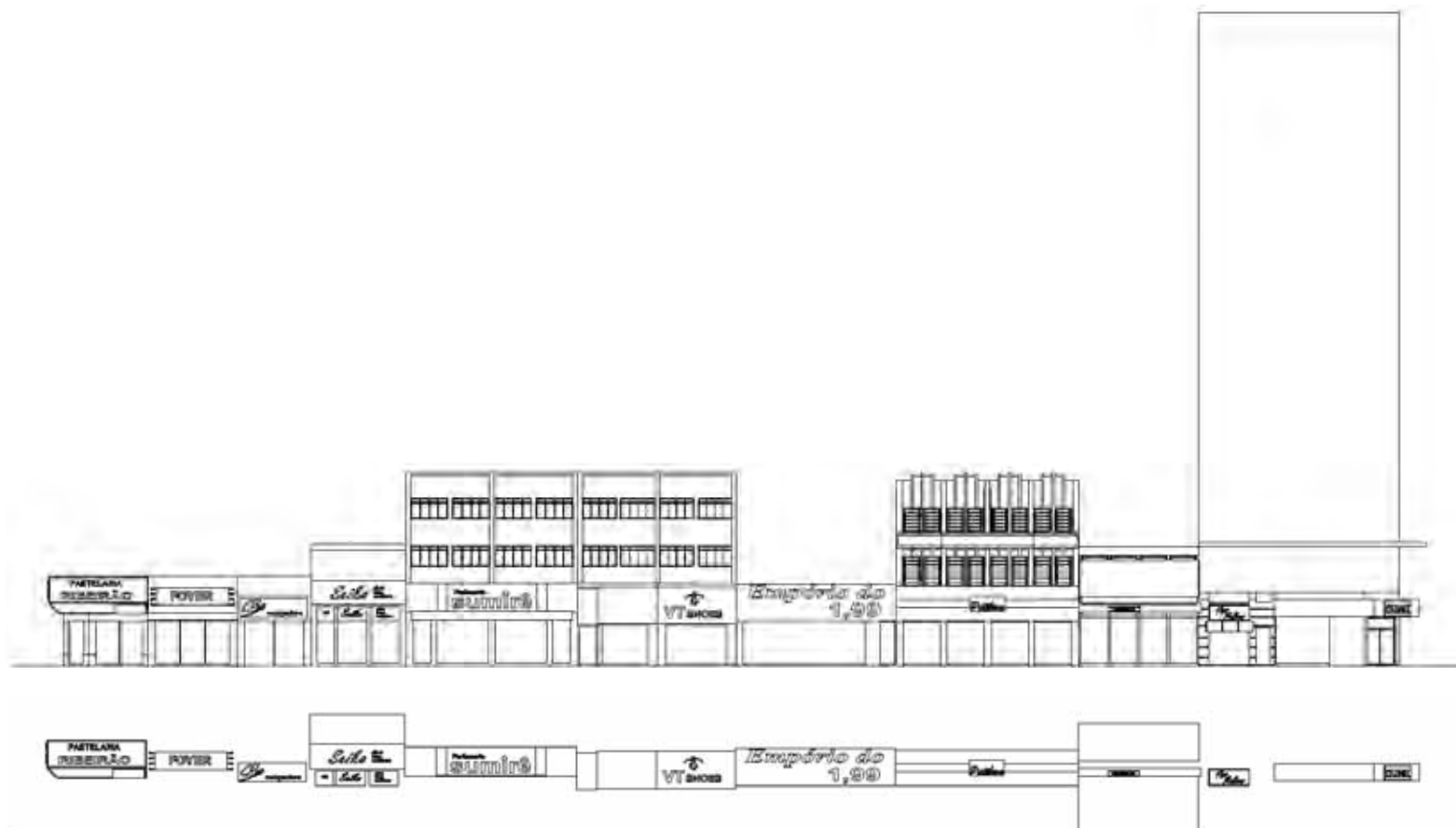


Figura 67: Estudo dos edifícios e seus respectivos anúncios publicitários na testada da loja “Patibum”. Fonte: edição do autor.

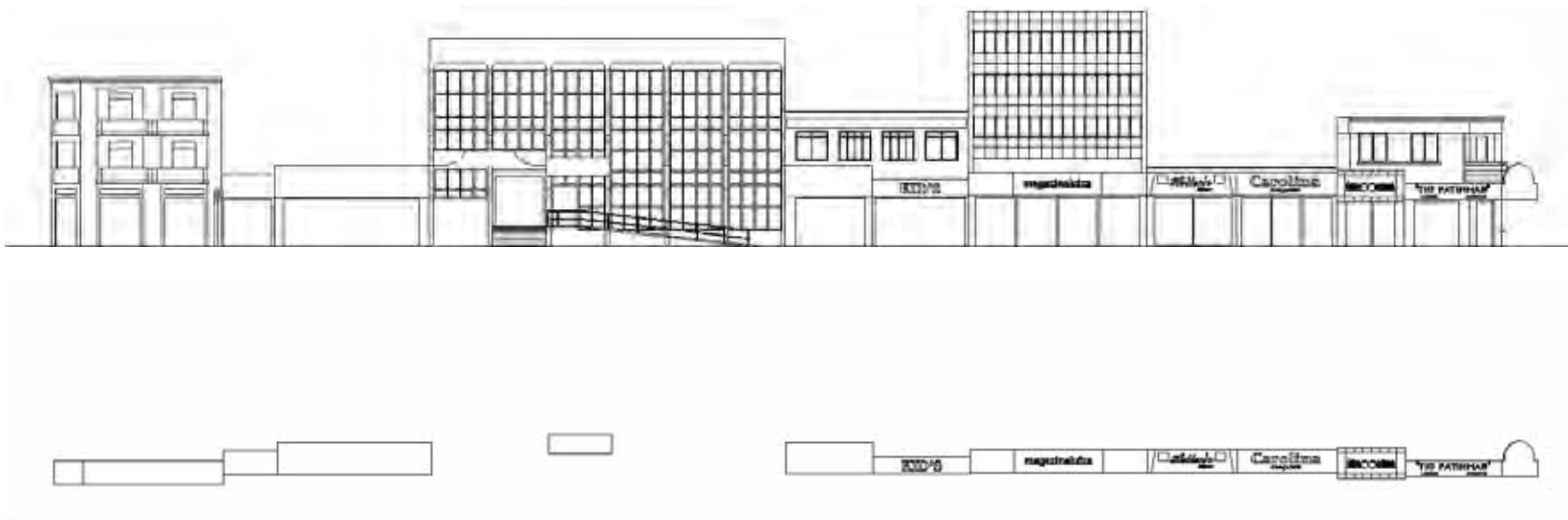


Figura 68: Estudo dos edifícios e seus respectivos anúncios publicitários na testada da loja “B1”. Fonte: edição do autor.

Notam-se muitos casos do que Vargas (2005) denomina como arquitetura de transição, onde edifícios que num primeiro momento tinham uso residencial, ou outro tipo de comércio, e acabam sendo adaptados para as novas atividades comerciais a serem desenvolvidas ali. Há exemplos em que apenas a fachada é alterada e o restante da edificação interna é mantido com a configuração residencial. Pode ser observado isso nos seguintes casos:



Figura 69: Edifícios com uso comercial no pavimento térreo e residencial nos pavimentos superiores. Fonte: arquivo pessoal.

Foram elencadas algumas situações problemáticas em relação à descaracterização das fachadas, total ou parcialmente. Em seguida, analisados e qualificados de acordo com essa lista os imóveis considerados mais críticos, que somaram mais itens.

ódiogo	Descrição da situação problema	etor	caso observado	Exemplo de	Fi
				gura nº	
imóvel	Mais de um tipo de comércio no mesmo			Hotel Huesca	
	Unidade arquitetônica abalada			Senadinho	
			(dentistas)		
	Mais de um tipo de anúncio na mesma loja			VT Shoes	
	Marquises desproporcionalmente grandes			Ortobom	
			Colchões		
	Elementos estranhos na fachada (ex.:			Dunil Mulher	

antena)		
	Toldos presos no passeio público – túnel	Hotel Buchala
	Anúncios verticais afixados na fachada	Torra Torra
	Tubos de águas pluviais aparentes	Bazar da
	Costura	
	Pavimentos superiores abandonados	Passomania
	Falta de manutenção do prédio (externo)	Drogasil
	Marquise/anúncio cobrindo todo o prédio	J. Mahfuz
	Anúncios e painéis cobrindo janelas	Seiko Relojoaria
	Poluição visual excessiva	Compro ouro

Em linhas gerais, puderam-se tirar algumas conclusões baseadas em situações que se repetiram sistematicamente:

- Comércio varejistas de menor expressão são os casos onde foi constatado maior quantidade de anúncios exagerados, repetitivos e/ou poluídos visualmente;
- Nas grandes redes de lojas como Tanger, Chik's Center e Pernambucanas, ficou claro a preocupação com a estética das fachadas, pois os edifícios citados apresentaram integridade arquitetônica e linguagem de comunicação padronizada;
- Em alguns casos de grandes redes, como na loja Torra Torra e J. Mahfuz, os anúncios são desproporcionais ao ponto de ocuparem toda a fachada do imóvel, sobrepondo-se a elementos como janelas e marquises originais;
- Foram observados diversos elementos instalados posteriormente nas fachadas como ar-condicionados e antenas de TV, dificultando a leitura harmoniosa das fachadas;

5. Projeto – Proposta para o Setor 4 e diretrizes nos demais setores

A seguinte proposta será aplicada no setor 4 do Calçadão da Maffei, compreendido entre as ruas Joaquim Nabuco e Siqueira Campos. A escolha deste setor especificamente se deu por sua maior variedade de usos identificada em relação aos demais. Podemos observar além do predomínio dos estabelecimentos comerciais, sejam pequenos varejos ou grandes redes de lojas, um banco, três lanchonetes, um edifício misto residencial/comercial de mais de 15 pavimentos, prédios que mantêm algumas de suas características originais, unidades subdivididas em duas ou mais atividades comerciais, dentre outros pontos de destaque pertinentes à escolha.

	Banco	Loja rede	Varejos	Lanchonete	Uso misto	Mais de um comércio no mesmo prédio	Interesse histórico	Interesse arquitetônico
Quantidade	1	5	5	3	8	3		
Exemplos	Caixa Econ. Fed.	Mag. Luiza	Loja tica	Loja Patinhas	Loja d. Rosa Peretti	Loja Sena	Loja Patinhas	Loja Caixa Econ. Fed.
		Loja umirê	Loja mpório 1,99	Loja anch. KID'S	Loja Rosa Peretti	Loja Ed.	Loja atibum	Loja P ag. Luiza
	Loja amyller	Loja eloj. Seiko	Loja astel. Ribeirão		Loja Bella calç.	Loja Mais	Loja enadinho	Loja S atibum

Nos demais setores, serão aplicadas as ações de projeto propostas neste trabalho em forma de diretrizes apenas, sem detalhamento em pranchas.

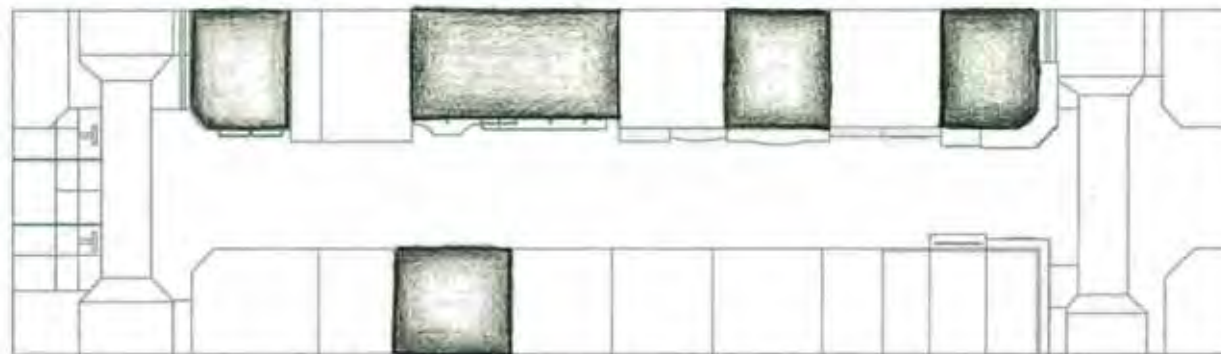


Figura 70: Planta do setor 4 com indicação dos edifícios de destaque. Fonte: produção do autor.

5.1. Evolução das Propostas de projeto

Num primeiro momento, o projeto de intervenção foi pensado de maneira a resgatar algumas características positivas do desenho original de 1979, que perdurava em sua forma praticamente original até a última reformulação total realizada no final do ano de 2011. Podemos citar a disposição orgânica do mobiliário – não retilínea – (bancos, lixeiras, floreiras) e o traçado do piso, em contrapartida à situação atual.

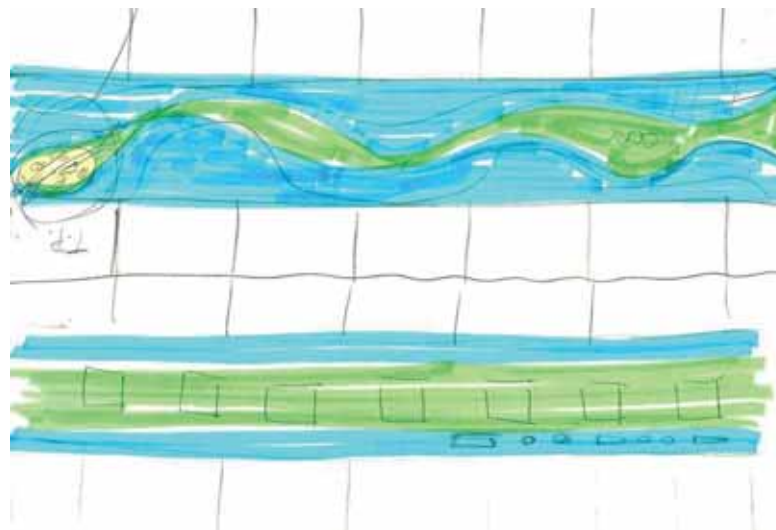


Figura 71: croquis de estudo da paginação do piso antes da reforma de 2011 e depois. Fonte: produção do autor.

Podemos observar também alguns espaços de convívio e encontro suplantados no novo Calçadão de 2011, apesar de serem formas de apropriação privada, mas contribuindo com a vivacidade do lugar como o caso da lanchonete “Tio Patinhas”.

Esta proposta inicial previa o desenho do piso curvilíneo justamente onde houvesse presença de alguns dos edifícios identificados como de algum interesse especial, seja arquitetônico, histórico ou que proporcionasse aos usuários deste espaço algum tipo de interação social ou cultural de maneira a prolongar o espaço de percepção desses prédios.

Para a proposta adotada levou-se em consideração alguns aspectos que nortearam o projeto:

- Estudo das fachadas e diagnóstico dos elementos que descaracterizam parcial ou integralmente as unidades edilícias;
- Regulação de dimensões de marquises e fachadas dos edifícios, buscando limpeza no campo visual;

- Enterramento de toda a fiação de energia e comunicações, contribuindo para melhor percepção e leitura do local;
- Repaginação do piso atentando para uma valorização das fachadas dos prédios elencados em destaque anteriormente;
- Manter os elementos de acessibilidade existentes hoje, como faixa de piso tátil e passagens em nível nos cruzamentos;
- Permitir a colocação de mesas e cadeiras em caráter provisório no espaço do calçadão onde houver lanchonetes e restaurantes;
- Readequação do mobiliário existente às necessidades – relação entre a quantidade e a demanda de uso – (bancos e floreiras), aproveitando a madeira dos bancos atuais e os postes de iluminação.

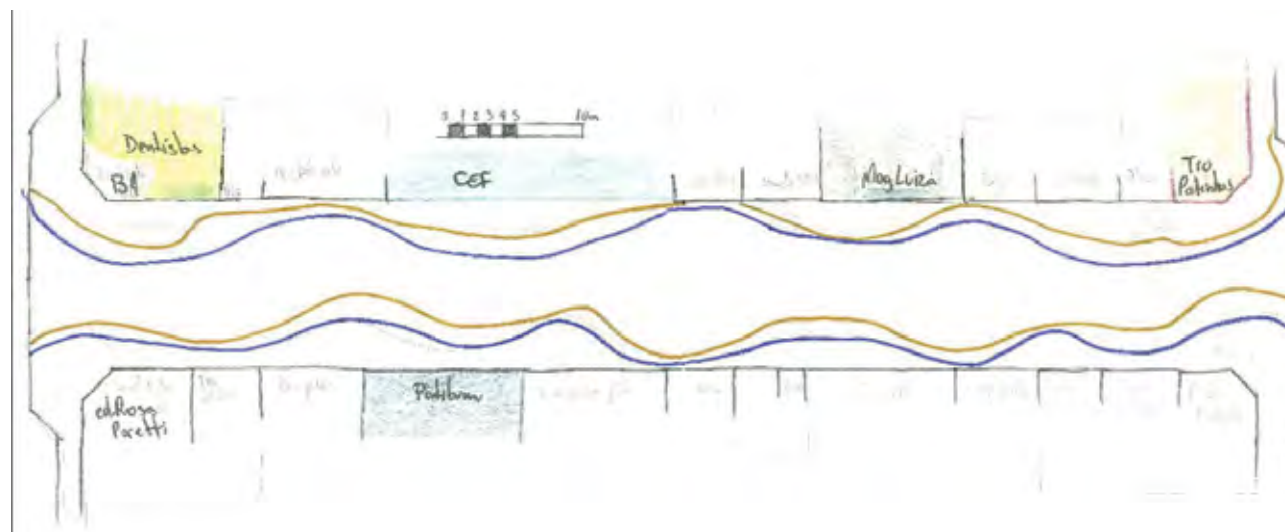


Figura 72: croqui de estudo da proposta inicial de paginação do piso. Fonte: produção do autor.

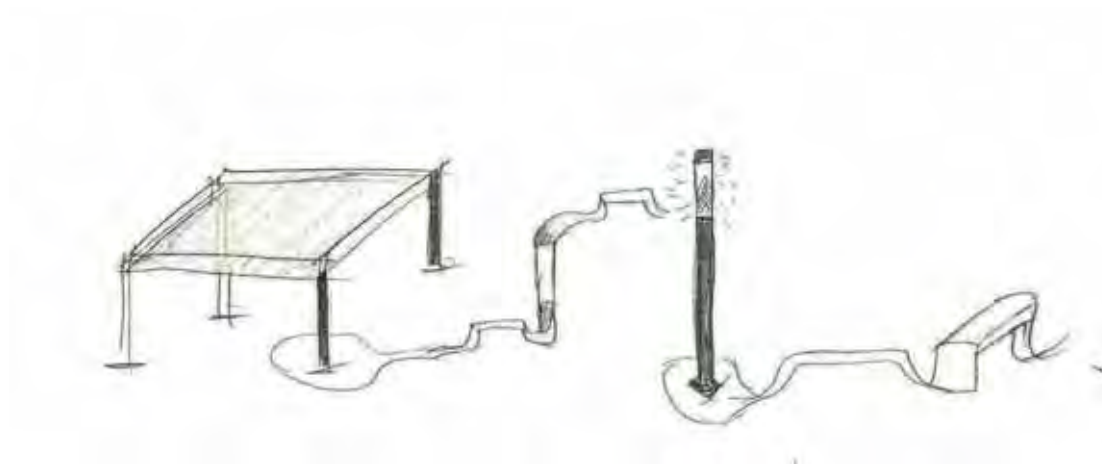


Figura 73: Croquis de estudo do mobiliário contínuo. Fonte: Produção do autor.

5.2. Adequação das fachadas e marquises

Recomenda-se a formação de uma equipe de técnicos vinculada ao Poder Público Municipal, que fiscalize e delimite os itens a seguir, a exemplo do que foi feito no Rio de Janeiro na zona de interesse do Corredor Cultural. Para tal, fica estabelecido como regra geral para o Calçadão o seguinte:

- Onde houver marquise existente do prédio, fica proibida instalação sobreposta de outro elemento do mesmo tipo;
- Nos edifícios onde se observar subdivisão do mesmo em várias lojas, deverá ser mantida a integridade arquitetônica predominante (cores, e formas). A diferenciação entre as lojas poderá ser feita por anúncios ou letreiros afixados no pavimento da atividade, logo acima das portas conforme a tabela:

	Largura máxima	Altura máxima	Profundidade máxima
5m Fachadas até	200cm	80cm	15cm
5m a 10m Fachadas de	300cm	100cm	20cm
10m ou mais Fachadas de	400cm	120cm	25cm

Tabela 3: limite de dimensões para colocação de anúncios

- Nos edifícios identificados anteriormente como de interesse histórico, arquitetônico ou cultural, ficam proibidas instalação das marquises. Será permitido nesses casos uso de toldos retráteis com projeção máxima de 120 cm sobre o passeio e sem fixação vertical na calçada formando o efeito “túnel”. Os anúncios comerciais serão feitos de acordo com a tabela citada acima;
- Nos demais prédios do calçadão, as marquises serão permitidas desde que não ultrapassem a largura equivalente a 50% da testada, altura máxima de 80 cm e projeção sobre o passeio de 120 cm. Anúncios verticais poderão ter dimensões máximas de: 150 cm de altura, 60 cm de largura e espessura de 15 a 20 cm;
- Tubulações de águas pluviais e outros deverão ser embutidos na parede;
- Fica proibido o uso de mais de um tipo de anúncio (vertical, horizontal ou placas penduradas);
- Ficam proibidos quaisquer elementos colocados sobre janelas existentes nos edifícios;
- Dos edifícios de interesse identificados, àqueles que mantiverem em bom estado de conservação e manutenção, serem concedidas isenções ou diminuição na carga tributária de IPTU e ISS.

5.3. Paginação do piso

A proposta de paginação foi pensada de forma a viabilizar e conduzir o olhar do pedestre para as fachadas de destaque. O desenho convida à contemplação dos prédios escolhidos por meio de formas geométricas e cores dispostas no plano, buscando também em conjunto com as outras diretrizes do projeto, a quebra da linearidade e monotonia do percurso dado a disposição dos elementos na atual configuração. O material escolhido foi a pedra portuguesa, pois permite uma trabalhabilidade melhor com formas livres e é bastante resistente ao tempo. “Muitas calçadas são verdadeiros murais horizontais, sobre os quais circulamos prazerosamente”. (Costa, 2007)

Com relação à escolha das cores para o piso, optou-se por pedras portuguesas vermelhas, brancas e amarelas. A cor vermelha foi empregada nos principais enfoques dado o seu contraste com as duas outras cores. A cor amarela foi aplicada aos ângulos opostos aos que formam a abertura para os edifícios de destaque e a nuance branca preenche os demais espaços.

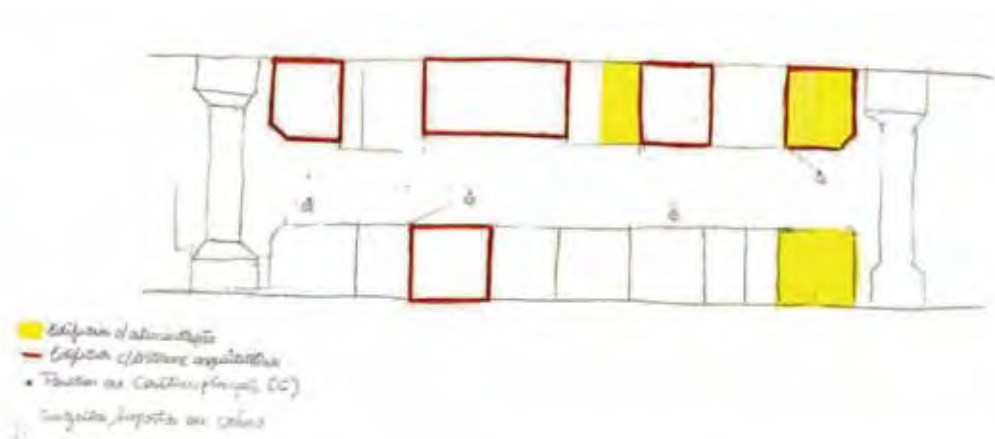


Figura 74: croquis de evolução da proposta de paginação do piso. Fonte: produção do autor.

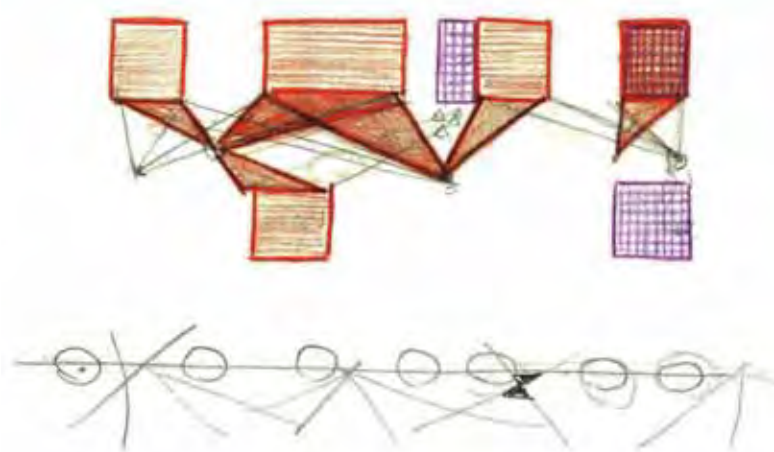
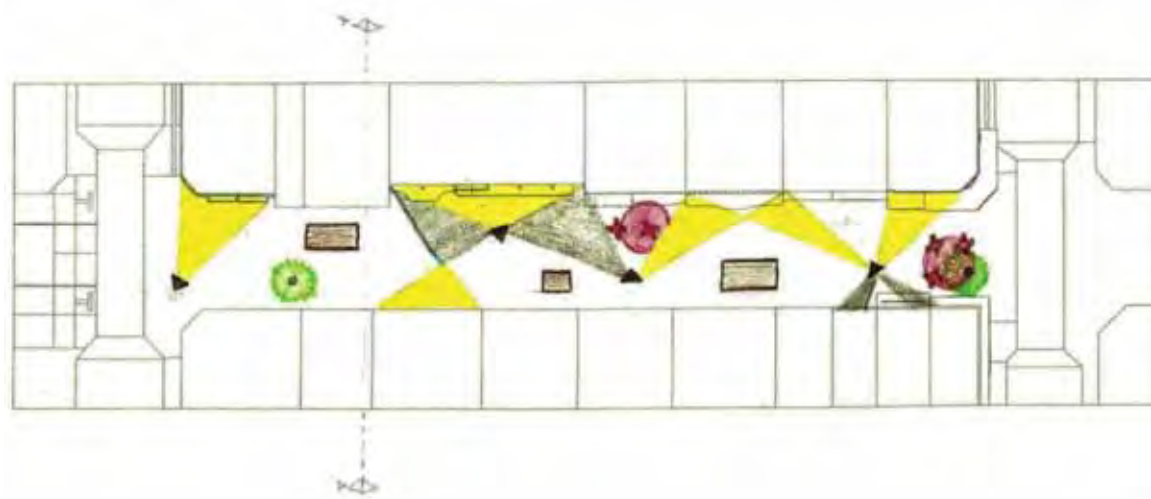


Figura 75: croquis de evolução da proposta de paginação do piso. Fonte: produção do autor.



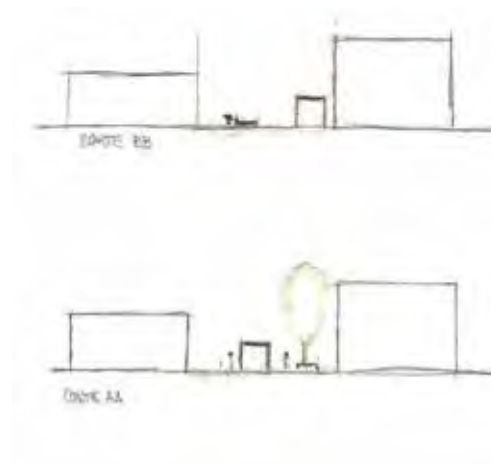


Figura 76: croquis de evolução da proposta de paginação do piso. Fonte: produção do autor.

Ainda sobre a questão do desenho do piso, foi respeitada no trajeto a faixa de seis metros para acesso de caminhão de bombeiro, como sugere a I.T. nº6/2011 do Corpo de Bombeiros da PM de São Paulo.

5.4. Mobiliário

5.4.1. Bancos

Em relação à configuração atual do calçadão, foram preservadas as luminárias existentes de perfis metálicos tubulares e reutilizadas as peças de madeira dos antigos bancos para a confecção dos novos, com base em concreto armado aparente, apresentados nesta proposta. A disposição destes segue a lógica adotada da paginação do piso posicionados nos pontos de observação dos imóveis em destaque no setor 4, como o Senadinho e a Loja Patibum e debaixo das espécies arbóreas, criando espaços de maior conforto ambiental. Com relação à forma dos bancos, adotou-se o triângulo, numa espécie de banco-deque, com dimensões de 200x225x225cm, bem maiores que os convencionais com intuito de serem núcleos de convívio. Nas faces laterais de 200 e 225 cm, cada uma abriga confortavelmente 4 pessoas, e ao mesmo tempo que promove o encontro, se o usuário não tiver a

intenção de interagir com os demais, poderia sentar-se na extremidade. Sob as árvores, também haverá bancos-deque, nesse caso com o elemento arbóreo transpassando o centro do banco de forma a proporcionar maior aproveitamento da sombra nos três lados.

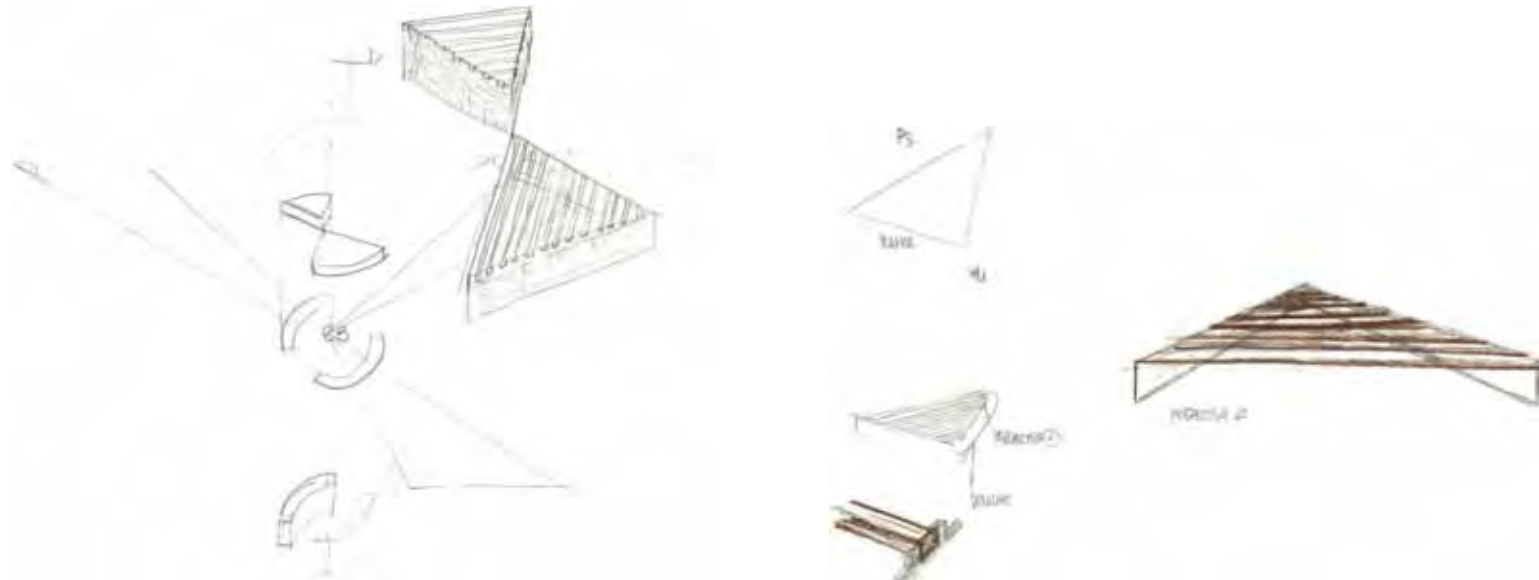


Figura 77: croquis de estudo da proposta de desenho dos bancos. Fonte: produção do autor.

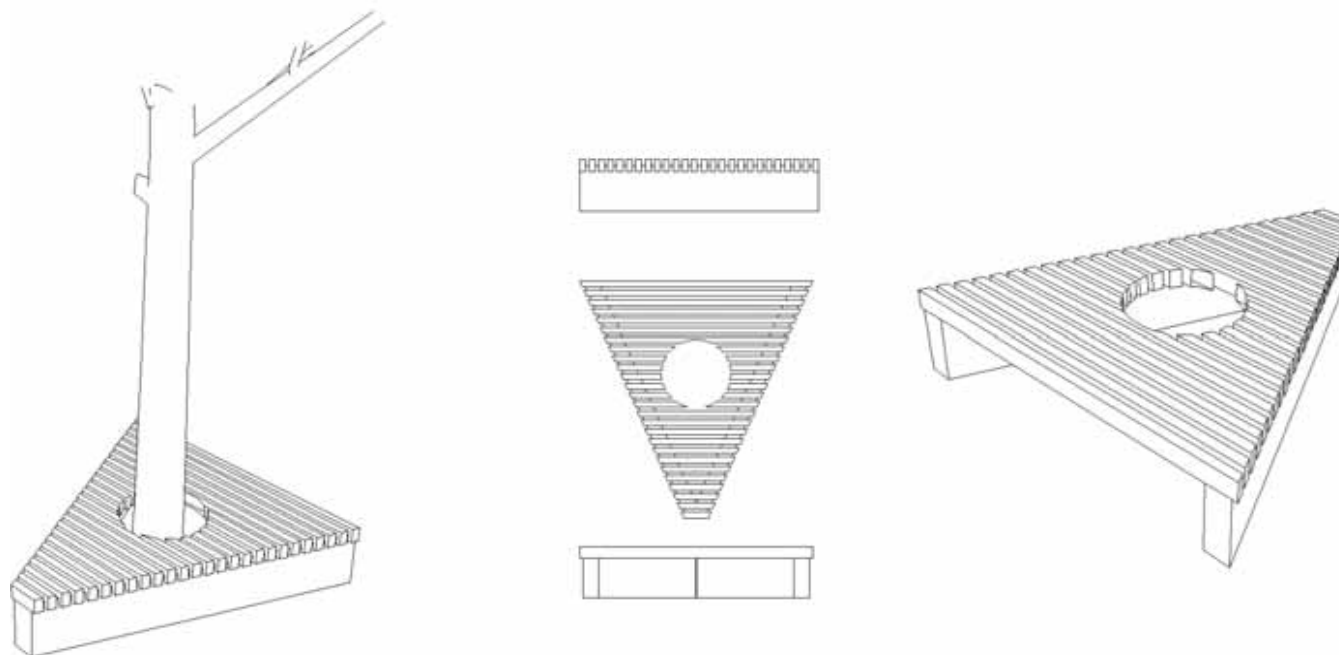


Figura 78: Projeto proposto de banco com presença de elemento arbóreo

5.4.2. Tótems

Acompanhado dos bancos, também foram colocados totens contendo informações sobre a história da cidade, do Calçada da Maffei e dos prédios em destaque. A concepção da forma do totem foi pensada de modo a dialogar com as formas criadas no desenho do piso, constituindo-se de uma base de concreto que suporta uma placa com dupla camada de vidro que permite a fixação dos painéis informativos.

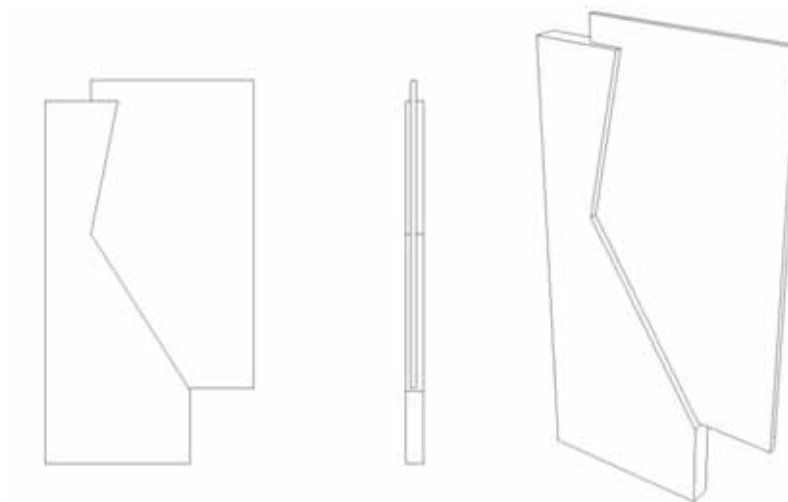


Figura 79: Projeto dos totens propostos em projeto

5.4.3. Lixeiras

No que concerne à limpeza do local, foram dispostas lixeiras em locais estratégicos, próximos a edifícios que comportam as atividades alimentícias. Buscou-se na geometria da lixeira, uma forma simples e intuitiva, de maneira que esse elemento tenha sua forma rapidamente associada à sua função. Constitui-se de concreto com um recipiente de metal que pode ser projetado para além do plano da lixeira.

5.5. Vegetação

Na reformulação do final 2011 desta rua de pedestres, muitas espécies arbóreas e palmeiras foram retiradas do local, restando apenas 6 unidades de grande porte ao longo dos cinco setores. No setor 4, alvo da proposta de intervenção, há apenas um ipê próximo à pastelaria Ribeirão, na esquina com a Rua Siqueira Campos.



Figura 80: Única árvore no setor 4. Fonte: Arquivo pessoal 2012

Dessa forma, serão plantadas mais três árvores nos locais indicados abaixo, na fachada onde há apenas um edifício de interesse arquitetônico (loja Patibum). O plantio dessas árvores também funcionará como um elemento de continuidade trabalhado ao longo do percurso (desde a Praça da Bandeira, no início da Nicolau Maffei, até encontrar a Praça Nove de Julho, ao final do trecho) onde se observa arborização densa e de grande porte no passeio da Praça que se fundo ao calçadão. Neste ponto percebe-se maior apropriação do espaço pelas pessoas, devido a qualidade do conforto térmico proporcionado pela vegetação, assim no presente projeto busca-se relacionar os espaços de permanência com o conforto propiciado pelas árvores.

Com o plantio das árvores, foi suprimida a implantação dos pergolados nos cinco setores dado que a presença das árvores será uma solução mais adequada tanto do ponto de vista de sombreamento dos espaços de convívio e suprimindo a presença de mais elementos que dificultariam a leitura e percepção do espaço.



Figura 81: Proposta de plantio de mais árvores no percurso do Calçadão. Fonte: produção do autor – maquete eletrônica

6. Referências bibliográficas

Amancio, M. A., & Sanches, S. P. (2005). Identificação das variáveis do meio físico urbano que incentivam os deslocamentos pelo modo a pé. (A. N. Silva, L. L. Souza, & J. F. Mendes, Eds.) *Planejamento urbano regional, integrado e sustentável*, 298.

Cullen, G. (1983). *Paisagem Urbana*. São Paulo: Martins Fontes.

Kohlsdorf, M. E. (1996). *A Apreensão da Forma da Cidade*. Brasília: UnB.

Krauel, J. (2007). *Street Furniture*. (M. Morales, Ed.) Barcelona: Links.

Leme, F. T., Pedrotti, F. S., & Souza, L. L. (2005). Desempenho térmico urbano em função da geometria gerada pelas edificações. (A. N. Silva, L. L. Souza, & J. F. Mendes, Eds.) *Planejamento urbano regional, integrado e sustentável*, 298.

Pareja, J. J. (2006). *Praças em Presidente Prudente: Formas e Usos*. I.C., Unesp-FCT, Dpto. Geografia, Presidente Prudente.

Riegl, A. (2006). *O Culto moderno aos monumentos* (1ª ed.). (E. R. Vicentine, Trad.) Goiânia: UCG.

Rioarte. (2002). *Como recuperar, reformar ou construir seu imóvel no corredor cultural* (4ª ed.). Rio de Janeiro: Instituto Pereira Passos.

Sobarzo, O. A. (2004). *Os espaços da sociabilidade segmentada: A produção do espaço público em Presidente Prudente*. Tese Doutorado em Geografia, Unesp-FCT, Geografia, Presidente Prudente.

Vargas, H. C. (2005). *O Lugar, a Arquitetura e a Imagem do Comércio*. São Leopoldo: IHU On-line.

ABREU, D. S. Formação histórica de uma cidade pioneira paulista: Presidente Prudente. Presidente Prudente: Faculdade de Filosofia, Ciências e Letras, 1972.

<http://www.arcoweb.com.br/arquitetura/decio-tozzi-projeto-centro-20-06-2001.html>