

Faculdade de Ciências e Tecnologia – FCT
Departamento de Planejamento, Urbanismo e Ambiente

HUMBERTO POMINI DIAS

Trabalho Final de Graduação II como requisito à etapa posterior para a conclusão da disciplina de Trabalho Final de Graduação, do curso de arquitetura e urbanismo da Universidade Estadual Paulista FCT – UNESP.

Orientador: Prof.º Me.: Roberto de Almeida Floeter.

Co-orientador: Prof.Dr. º: Everaldo Santos Melazzo.

INTERVENÇÃO URBANÍSTICA DE MICRO ESCALA: UMA ALTERNATIVA DE TRANSFORMAÇÃO DO ESPAÇO URBANO NA ZONA LESTE DE PRESIDENTE PRUDENTE

PRESIDENTE PRUDENTE, 2012

Sumário			
1 Introdução	03	8 Área de Estudo	22
		8.1 População Local	23
2 Instrumentos Urbanísticos	05	8.2 Padrão de utilização do solo	24
		8.3 Imóveis precários	25
3 Operações Urbanas Consorciadas	07	8.4 Sistema viário	26
4 Alternativas para intervenção Urbanística	10	9 Proposta de Intervenção	27
4.1 Consórcio imobiliário	10	9.1 Plano de Intervenção	28
4.2 Direito de Preempção	10	9.2 Quadra Seleccionada	29
4.3 PEUC - Parcelamento, Edificação e Utilização		9.2.1 Características das edificações	30
Compulsórios	10	9.2.2 Relatório Fotográfico	31
4.1 Intervenção Urbanística de Microescala	11	9.2.3 Entrevistas	32
		9.3 Plano para quadra seleccionada	34
5 Referencias Projetuais		9.3.1 Proposta de edificação 01	37
5.1 Plano de recuperação do chiado	13	9.4 Plano para Habitação isolada	38
5.2 Conjunto Habitacional Pedregulho	16	9.4.1 Proposta de Edificação 02	38
6 Processo de Urbanização de Presidente Prudente	17	9.5 Plano de Intervenção Sistema Viário	39
		9.6 Plano de Arborização Urbana	39
7 Caracterização da Zona Leste	20	9.7 Proposta de Ligação de Pedestre	40
		9.8 Proposta de melhoria na Infraestrutura	40
		10 Considerações Finais	41
		12 Referências Bibliográficas	42
		11 Anexos	
		1-8 Plano de intervenção	
		2-8 à 43-8 Proposta de Edificação 1	
		5-8 Proposta de edificação 2	
		6-8 Plano de intervenção do Sistema Viário	
		7-8 Plano de Arborização Urbana	
		8-8 Proposta de ligação para pedestre.	

1. INTRODUÇÃO

“Combater as desigualdades sociais, transformando as cidades em espaços mais humanizados, ampliando o acesso da população à moradia, ao saneamento e ao transporte” (BRASIL, Ministério das Cidades, 2009). Este é o lema apresentado pelo ministério das cidades que desde sua criação vem tentando incentivar a utilização de importantes instrumentos urbanísticos que possam realizar as transformações necessárias nas cidades. Contudo ainda vemos as cidades com uma incipiente prática do planejamento e com pouca capacidade técnica de execução. As atuais transformações que resgatam uma área degradada em importantes cidades no mundo inteiro vêm principalmente das grandes operações urbanas consorciadas que envolvem altos custos, ficando refém do capital privado e sujeitas a atuação dos agentes imobiliários que viram e vem nestas operações um grande meio de continuar aumentando os seus lucros através principalmente da especulação imobiliária, provocando entre outras coisas a gentrificação nas áreas onde ocorrem as intervenções.

O “direito à cidade” concebido por Henri Lefebvre (2004) nos leva a refletir para quem são feitas as intervenções urbanas e qual o real benefício para a melhoria do espaço urbano.

Nesse sentido vamos discutir e apresentar alternativas às operações urbanas consorciadas através da utilização de intervenções realizadas na microescala urbana levando em consideração o fato que as mesmas não trariam grandes mudanças estruturais no tecido urbano, mas por outro lado geraria um custo muito menor por operação permitindo que estas sejam realizadas de forma dispersa no território da cidade, assim como a utilização de outros instrumentos urbanísticos menos comuns, mas igualmente eficientes.

A construção de novas soluções para os problemas urbanos deve ser algo constante e que possa atender às demandas atuais das cidades levando em consideração as peculiaridades e especificidades de cada lugar, diferentemente do proposto pelos CIAM (Congressos Internacionais da Arquitetura Moderna) que tinham objetivo de estabelecer modelos universais que pudessem ser aplicados em todas as cidades, como proposto na Carta de Atenas (1933).

Para Le Corbusier deveria ser estabelecido um ideal de urbanismo através de um modelo fictício o que seria transposto posteriormente para qualquer cidade.

Fugi dos casos específicos: afastei todos os acidentes; concedi-me um terreno ideal. O objetivo não era vencer estados de coisas preexistentes, e sim conseguir, ao construir um edifício teórico rigoroso, formular princípios fundamentais de urbanismo moderno. Esses princípios fundamentais, se não

forem falsos, podem constituir a estrutura de todo o sistema de urbanização contemporânea; serão a regra segundo a qual o jogo de pode ser jogado. (Le Corbusier, 1924, p. 156).

Mesmo entendendo que esses modelos teóricos de Le Corbusier não são passíveis de serem aplicados de forma universal, algumas de suas reflexões e análises devem ser levadas em consideração como a necessidade de descongestionamento do centro das cidades, o aumento da densidade, o aumento dos meios de circulação e o aumento das superfícies arborizadas, esses princípios fundamentais permanecem atuais ainda hoje.

Em Presidente Prudente, a região conhecida zona leste será o espaço para o estudo de uma proposta de alternativa aos modelos de operações urbanas consorciadas que vem sendo praticados em muitas grandes cidades.

Esta região historicamente apresenta problemas de exclusão social e ocupações com certo nível de precariedade, além de problemas na morfologia urbana como a difícil acessibilidade produzida por vias descontínuas e com a topografia acidentada.

A zona leste não consegue atrair investimentos do setor privado para promover o desenvolvimento da região; o plano diretor municipal por si só não promove a melhoria da zona leste; o poder público atua muito pouco sobre produção do espaço urbano as únicas medidas que vem tomando é a sistemática expansão do perímetro urbano, a zona de expansão urbana de

Presidente Prudente corresponde a 150% da zona urbana consolidada, enquanto o crescimento de domicílios não chegou a 28%, a zona de expansão abrigaria 270mil habitantes, (Silva, 2010). Esta política de expansão urbana vem incentivando o surgimento de empreendimentos cada vez mais distantes do núcleo urbano consolidado. A proposta apresentada vai trabalhar com intervenções na escala do bairro e da rua, propondo medidas e ações em pontos específicos que possam gerar um ciclo virtuoso para a transformação urbanística, atraindo novos moradores e investimentos, estimulando a economia local do bairro ou da comunidade promovendo a dinamizando a região, sem que estas operações envolvam grande custo para o poder público. Uma maior oferta de unidades habitacionais é fundamental para o sucesso da operação, tanto do ponto de vista da viabilidade do plano com possíveis soluções para a precariedade habitacional da região e consequentemente um maior adensamento do solo urbano. A busca de alternativas para a parceria público privada será apresentada como forma de viabilização da operação e da busca pela dinamização do espaço urbano.

A proposta vai apresentar então uma tipologia de intervenção levando em consideração os aspectos discutidos e trazendo uma solução arquitetônica criativa e adequada para o local; e principalmente que forneça soluções para os problemas

levantados de forma racional e viável tanto do ponto de vista da execução técnica quanto da viabilidade econômica. Estas soluções serão estudadas a partir de uma quadra que deve servir como laboratórios para desenvolvimento da metodologia de atuação e espera-se que o resultado seja uma maneira de produzir novas habitações para os moradores de imóveis com padrão de qualidade habitacional abaixo do mínimo aceitável e realizar as benfeitorias necessárias para que os imóveis que necessitem de modo a combater a precariedade habitacional e dar alternativas para o modo contemporâneo de se transformar o espaço urbano.

2. OS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

A atuação nas cidades pelo poder público acontece através da utilização dos instrumentos urbanísticos do estatuto da cidade, precisamos entender melhor a origem desses instrumentos e qual o seu real sentido.

Para Ferreira (2003) os chamados “instrumentos urbanísticos” criados na Europa do Pós-guerra visavam garantir ao estado ferramentas jurídico-institucionais que lhe permitissem exercer um controle efetivo sobre as dinâmicas de produção e uso do espaço urbano, tentando mediar os conflitos decorrentes desse processo, buscando promover o interesse público acima do privado.

De forma semelhante, no Brasil os defensores da reforma Urbana se mobilizaram para garantir a aprovação, na Constituição e posteriormente no Estatuto da Cidade, de instrumentos que permitissem dar as prefeituras, que são as responsáveis pela ordenação do espaço urbano, um instrumental para exercer algum controle sobre as dinâmicas de produção da cidade. Esse portanto é o princípio dos “instrumentos urbanísticos” apresentados no estatuto da cidade. Em seguida são apresentados todos os instrumentos urbanísticos, resumidos no quadro 01

Quadro 01 – Apresentação e análise dos instrumentos urbanísticos.

DENOMINAÇÃO	DESCRIÇÃO	ASPECTOS FAVORÁVEIS	ASPECTOS DESFAVORÁVEIS
IPTU Progressivo;	Medida aplicada em lotes subutilizados ou não utilizados, que aumenta a alíquota ao longo do tempo.	Incentiva a redução dos vazios urbanos, e reduz a especulação imobiliária nos “lotes de engorda”.	Só pode ser aplicado em áreas definidas previamente no plano diretor, e nos lotes subutilizados, A medida pode durar 5 anos até que a prefeitura possa desapropriar compulsoriamente
Contribuição de melhoria;	Tributo cuja obrigação tem por fato gerador uma situação que representa um benefício especial auferido pelo contribuinte. Seu fim se destina às necessidades do serviço ou à atividade estatal	A prefeitura executa as melhorias, e rateia as despesas entre os beneficiados.	Os moradores tem que arcar com o custo das benfeitorias
Desapropriação;	Poder Público, fundado na necessidade pública, utilidade pública ou interesse social, compulsoriamente, despoja alguém de certo bem, móvel ou imóvel, adquirindo-o para si em caráter originário mediante justa e prévia indenização.	A prefeitura tem possibilidade de escolher os lotes que interessam, e depois de desapropriado tem total liberdade de atuação.	Alto custo com o pagamento de indenizações, e pode haver morosidade na justiça
Servidão administrativa;	Direito público, sobre a propriedade privada, para que se cumpra uma finalidade de interesse público.	A prefeitura passa a ter o domínio da propriedade, ou seja, tem controle sobre o uso.	Também gera indenizam aos proprietários, e o poder de intervenção fica restrito a forma de uso dos prédios.
Tombamento de imóveis ou de mobiliário urbano;	Coloca sob a tutela pública os bens móveis e imóveis, públicos ou privados que, por suas características históricas, artísticas, estéticas, arquitetônicas, arqueológicas, ou documental e ambiental, integram-se ao patrimônio cultural de uma localidade		
Instituição de unidades de conservação;	Espaço territorial e seus recursos ambientais, incluindo as águas jurisdicionais, com características naturais relevantes, legalmente instituído pelo Poder Público, com objetivos de conservação e limites definidos, sob regime especial de administração, ao qual se aplicam garantias adequadas de proteção		
Instituição de zonas especiais de interesse social;	São zonas urbanas destinadas ao uso habitacional, ou seja, integram o perímetro urbano do município e devem possuir infra-estrutura e serviços urbanos ou garantir a viabilidade da sua implantação.	Estabelecer condições urbanísticas especiais para a urbanização e regularização fundiária dos assentamentos precários; - Ampliar a oferta de terra para produção de habitação de interesse social (HIS); - Estimular e garantir a participação da população em todas as etapas de implementação.	Pode gerar desvalorização da área urbana já consolidada. Precisa ser aprovada pela câmara e incluída no Plano diretor.

DENOMINAÇÃO	DESCRIÇÃO	ASPECTOS FAVORÁVEIS	ASPECTOS DESFAVORÁVEIS
Parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;	Lei municipal específica para área incluída no plano diretor poderá determinar o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsórios do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, devendo fixar as condições e os prazos para implementação da referida obrigação.	Obriga que o proprietário a cumprir a função social da propriedade, reduz os vazios urbanos.	Mais indicado para áreas de vazio urbano, não é possível aplicar em lotes que estão cumprindo sua função social ainda que precariamente.
Usucapião especial de imóvel urbano;	Aquele que possuir como sua área ou edificação urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural		
Direito de superfície;	proprietário urbano poderá conceder a outrem o direito de superfície do seu terreno, por tempo determinado ou indeterminado, mediante escritura pública registrada no cartório de registro de imóveis	Pode agilizar os processos de regularização fundiária ou urbanização. Incentivar o proprietário a cumprir a função social da propriedade	é mais utilizada em áreas ainda não urbanizadas.
Direito de preempção;	O direito de preempção confere ao Poder Público municipal preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares	Permite ao Poder Público fazer estoque de terras destinadas à produção de habitação de interesse social e regular a valorização fundiária de determinada área.	O grande limitador desse instrumento é a crônica falta de recursos públicos, exacerbada pelas opções macroeconomias e pela lei de responsabilidade fiscal.
Outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso;	O plano diretor poderá fixar áreas nas quais o direito de construir poderá ser exercido acima do coeficiente de aproveitamento básico adotado, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.	Permite regular a distorção da valorização gerada pelas intervenções. Permite fonte de renda para o poder público. Permite compensar os proprietários de bens tombados.	O potencial dos recursos financeiros a serem gerados por estes dois instrumentos depende da extensão e tipo das áreas envolvidas, das transformações do uso do solo desejado e das regras de partilha estabelecidas na lei municipal pela valorização imobiliária gerada pela elevação do coeficiente de aproveitamento e/ou pela alteração de uso. Na maior parte das vezes acaba virando apenas um meio de arrecadação de recursos
Transferência do direito de construir;	Lei municipal, baseada no plano diretor, poderá autorizar o proprietário de imóvel urbano, privado ou público, a exercer em outro local, ou alienar, mediante escritura pública, o direito de construir previsto no plano diretor ou em legislação urbanística dele decorrente.	Implantação de equipamentos urbanos e comunitários; preservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural; servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social	Em locais onde o plano diretor já estabelece baixo C.A. a transferência tem pouca utilidade.
Operações urbanas consorciadas;	Conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental.	Permite profundas transformações na área. Permite a alteração dos índices urbanísticos na área da operação. Possibilita a arrecadação de recursos com a venda de CEPACS	É o instrumento mais complexo de ser aplicado. É necessária a aprovação de um plano para a área da operação. A venda de CEPACS fica sujeita a valorização imobiliária. Pode causar a Gentrificação da área
Regularização fundiária;	Conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de assentamentos irregulares e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.	Ampliação do acesso a terra urbanizada pela população de baixa renda, com prioridade para sua permanência na área ocupada.	Não tem função se os moradores já tem o título de propriedade do imóvel.
Consortio Imobiliário	Considera-se consórcio imobiliário a forma de viabilização de planos de urbanização ou edificação por meio da qual o proprietário transfere ao Poder Público seu imóvel e, após a realização das obras, recebe, como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas cujo valor será correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras.	Instrumento muito mais simples que a operação urbana consorciada. Usado para os casos de parcelamento ou edificação compulsória	A prefeitura tem que arcar com os custos das obras e não conta com o capital privado, ainda q possa terceirizar as obras.

Fonte: LEI Nº 10.257, DE 10 DE JULHO DE 2001.

Elaborado por: Dias, Humberto Pomini

3. Operação Urbana Consorciada

Iniciaremos a discussão da utilização dos instrumentos urbanísticos a partir da operação urbana consorciada, que recebem este nome devido a parceria público privada necessariamente existente neste instrumento. A operação urbana consorciada é atualmente o modelo de intervenção no espaço urbano que mais vem sendo aplicado por várias cidades importantes, como é o caso de Baltimore no noroeste dos Estados Unidos, onde a prefeitura realizou uma série de transformações e criou vários atrativos de serviços e turismo; ou como Londres com seu plano de recuperação da região portuária chamado de London Docklands, ou ainda o plano de recuperação de Barcelona chamado de Plan Estratégic Economic i social de Barcelona, que realizou as transformações para os jogos olímpicos de 1992.

No Brasil São Paulo antes mesmo da regulamentação do instrumento, já havia desenvolvido planos de operação urbana desde 1985, atualmente estão em vigor quatro grande operações urbanas: Operação Urbana Centro, Operação Urbana Água Branca, peração Urbana Consorciada Água Espraiada e Operação Urbana Consorciada Faria Lima. No Rio de Janeiro, está sendo implantada a Operação Urbana Consorciada Porto Maravilha que prevê

¹ Segundo Furtado (1999) o conceito de mais valia urbana é dado à renda da terra como realização econômica da propriedade, correspondendo nesse sentido a toda renda fundiária. Ou ainda equivalente aos incrementos no valor das terras, estando relacionado apenas aos acréscimos na renda

transformações na área portuária em para receber os jogos olímpicos de 2016.

As operações urbanas em tese trariam grande vantagem para a cidade viabilizam grandes obras, apesar das restrições orçamentárias, compatibilizando adensamento e capacidade da infraestrutura em determinado perímetro. Permitem que os beneficiários de uma obra paguem seus custos, liberando os recursos públicos para aplicação em investimentos prioritários; Possibilitam a recuperação da chamada “mais-valia urbana” ¹, capturando parte da valorização decorrente de um investimento público para que esta não seja apropriada unicamente pelos proprietários e promotores imobiliários.

Mas a prática vem se mostrando bastante diferente da teoria, como mostra Mariana Fix em seu texto A “fórmula mágica” da parceria público-privada: Operações Urbanas em São Paulo (2000).

Com o argumento de promover as transformações urbanísticas e melhorias sociais e ambientais, a parceria entre o poder público e o privado é apresentada como fórmula mágica para a solução dos problemas urbanísticos onde todos saíam ganhando, mas na verdade sabemos que as prefeituras tem utilizado de tal instrumento como forma de arrecadação fiscal através da emissão dos CEPAC'S (certificado de potencial

construtivo adicional que podem ser livremente negociados) gerando receita para os municípios, os investidores imobiliários ganham muito dinheiro com a valorização dos empreendimentos imobiliários, e a população em geral acaba sendo excluída dos possíveis benefícios da tal “formula mágica”.

Esta arrecadação de recursos por parte das prefeituras através da emissão dos CEPAC's somente acontecerá em áreas houver uma grande procura por parte das incorporadoras em construir além do permitido pelo zoneamento.

É evidente que o mercado só se interessa por áreas nas quais vislumbrem certa valorização que justifique a compra do potencial construtivo adicional. O CEPAC exacerba essa lógica, pois sendo um título ele só funciona se for valorizado. Senão, torna-se um “mico”. (Ferreira, 2000)

Para que a operação urbana obtenha sucesso é necessário então despertar o interesse do investidor privado, não somente através da flexibilização da lei de zoneamento, permitindo que se possa construir além do estabelecido, mas também executando as primeiras obras chamadas de “âncoras” que podem ser grandes avenidas ou equipamentos culturais para atrair os investidores. Mas estas podem não ser suficientes para despertar o interesse do capital privado, pois por si só, podem não garantir lucros esperados pela valorização imobiliária. Desta forma as prefeituras vêm restringindo as operações em áreas onde pressupõem se que haja interesse imobiliário. Na cidade de São Paulo, é possível

notar como as operações situam-se na área de expansão do capital imobiliário, a fim de constituir ou consolidar pólos de negócios, as chamadas novas centralidades. No caso da operação Faria Lima em São Paulo, a valorização imobiliária foi de tal ordem que o preço do aluguel de edifícios de alto padrão superou o da Avenida Paulista, o mais caro até então da cidade, segundo Fix. O custo desta operação com as obras dentro do perímetro da operação e com as desapropriações foi de 476 milhões de reais, mas ainda deveriam ser somados a esse montante os custos das obras adjacentes ao entrono como o complexo de túneis Ayrton Senna e a ponte Eugênio Goldfarb, sendo que alguns desses investimentos custaram mais de 2 bilhões de reais. Ao mesmo tempo, as políticas sociais não abrangem sequer aqueles que são expulsos pelas ações diretas do poder público. As operações deveriam arrecadar recursos para a construção de 10 mil unidades habitacionais mas somente 4800 saíram do papel. Apenas na operação Águas Espreiadas estima-se que mais de 50 mil pessoas foram desabrigadas.

Podemos ver então como as grandes intervenções urbanas não cumprem o seu papel na melhoria social e no acesso à cidade, estas operações parecem estar a serviço do interesse do capital imobiliário, que vem obtendo grande lucro através da criação de uma cidade própria, gerando uma enorme exclusão e permitindo

que apenas a parcela da população que tem recursos financeiros possa resolver seus problemas urbanísticos.

O urbanismo encobre essa gigantesca operação. Ele dissimula seus traços fundamentais, seu sentido e finalidade. Ele oculta, sob uma aparência positiva, humanista, tecnológica, a estratégia capitalista: o domínio do espaço, a luta contra a queda tendencial do lucro médio etc. (Lefebvre, 1970, p. 143).

Precisamos compreender que intervenções urbanas devem ser aplicadas de forma correta para que o urbanismo gere benefícios para todos diferente daquele que apenas serve para encobrir a ação capitalista que busca vender o espaço urbano com lucros extraordinários. A ação da iniciativa privada não deve ser impedida, mas os lucros dessa ação devem ser legítimos, que tenham origem através dos retornos promovidos pela melhoria do espaço urbano e não pela especulação imobiliária.

Outro problema das operações urbanas como vem sendo aplicadas está na escala da intervenção parece só ser possível em grandes operações, uma vez que para haver interesse do setor privado são necessárias grandes obras por exemplo. Um dos problemas é a escala urbana em que estas operações acontecem geralmente a escala mínima em que se dá uma operação é maior que a escala do bairro como a operação Águas Espreiadas que envolve dezenas de bairros abrangendo desde o Novo Jardim Edite até o Jardim Americanópolis.



Mapa 01: Perímetro da Operação Águas Espreiadas.
Fonte: Secretaria de Desenvolvimento Urbano do município de São Paulo

Nas cidades médias a realização dessas operações é ainda mais complicado, pois não existe um mercado imobiliário tão forte, e geralmente os agentes imobiliários não tem essa capacidade de investimento, na maior parte das vezes mal compreendem a finalidade do certificado de potencial construtivo adicional, portanto ainda que a prefeitura conseguisse lançar esses títulos em algum lugar como por exemplo nas áreas centrais que talvez gerasse um interesse dos investidores, dificilmente conseguiria arrecadar fundos para realizar as transformações.

Quando uma operação urbana é criada a primeira coisa a ser feita é a definição do perímetro da operação, e todas as intervenções devem acontecer dentro do perímetro. É como se fosse um plano a parte dentro do Plano Diretor da cidade. Então com o argumento de se promover mudanças estruturais, o

perímetro sempre é alargado para que possa contemplar principalmente as novas avenidas que parecem ser o principal objetivo dessas operações. Assim a lógica dessas operações está baseada sempre em movimentar grandes quantidades de recursos, além de tornarem as transformações estruturais mais prioritárias que as transformações sociais e ambientais, a operação urbana como é feita hoje realiza primeiro a transformação estrutural com avenidas, tuneis, pontes entre outras obras viárias, para poder justificar a própria operação, invertendo o sentido principal do instrumento do Estatuto da Cidade, em que as transformações estruturais devem ser o resultado da operação.

Não podemos também perder de vista a relação das intervenções com a cidade de forma geral, para que esta não se torne um espaço fragmentado cheio de recortes dispares.

Pensar em recuperar ou melhorar os projetos como projetos é persistir no mesmo erro. O objetivo deveria ser costurar novamente esse projeto, esse retalho da cidade, na trama urbana e ao mesmo tempo, fortalecer toda a trama ao redor (Jacobs, 2000, p. 436)

Jane Jacobs (2000) defende a necessidade de reintegrar os projetos com as cidades para recuperar a vitalidade destes, ela argumenta que os planejadores precisam estudar caso a caso quais seriam os geradores de diversidade em cada área. E é nesse sentido que devemos caminhar, buscando gerar maior interação

entre as áreas da cidade, Jacobs defende ainda a necessidade de adensamento da cidade e dos usos combinados. Mais uma vez parece que as operações como vem acontecendo não conseguem promover essa interação e diversidade, os planos de avenidas das operações urbanas concentram apenas empreendimentos de alto padrão, principalmente edifícios de escritórios e shoppings, ou seja a área permanece sem diversidade e assim não se integra ao restante da cidade, acabam se configurando como uma cidade alternativa que a classe média alta produz para si própria.

4. Alternativas para transformação do espaço urbano

A operação urbana como é aplicada hoje não é a única forma de promover as transformações do espaço urbano através da parceria pública privada (PPP) conforme prevê a lei federal 11.079/2004. Embora o CEPAC pareça ser um condicionante da operação urbana, poderia ser dispensado, ele é apenas uma das formas de se estabelecer a parceria público privada. A prefeitura pode utilizar alguns novos parâmetros como elevar o Coeficiente de aproveitamento do básico para o máximo dentro do perímetro da operação, obviamente após estudos de impacto que essa medida teria, em troca da iniciativa privada realizar as obras de melhorias necessárias para o local, assim a prefeitura não precisa emitir os tais títulos, e quem fica responsável pela obra é a própria iniciativa privada, a prefeitura ainda poderia agir com incentivos fiscais isentando os empreendimentos na área das taxas de construção e de ISS cobradas sempre que um novo empreendimento é aprovado, e ainda a prefeitura poderia isentar ou cobrar IPTU reduzido por um determinado período de tempo, isso certamente aumentaria a procura por imóveis na área da operação urbana gerando um pouco da valorização esperada pelo investidor imobiliário, e ao mesmo tempo gerando atrativos para a área.

Além das alternativas para a operação urbana, o poder público ainda pode utilizar outros instrumentos previstos no Estatuto da Cidade que podem ser mais interessantes e mais eficientes que a operação urbana, dependendo da cidade e da escala em que se pretende intervir.

4.1 Consórcio imobiliário

Considera-se consórcio imobiliário a forma de viabilização de planos de urbanização ou edificação por meio da qual o proprietário transfere ao Poder Público municipal seu imóvel e, após a realização das obras, recebe, como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas (Brasil, artigo 46 lei 10257)

No consórcio Imobiliário a prefeitura assume o papel de incorporadora e passa a ser o principal agente urbano. É um mecanismo para viabilizar parcerias entre proprietários de imóveis e prefeituras para urbanizar áreas que tenham carência de infraestrutura e serviços urbanos ou contenham imóveis subutilizados ou não utilizados, mas pode terceirizar a execução das obras, ou propor uma parceria público privada para execução das obras. Cabe ao poder público regulamentar e estabelecer os critérios para aplicação do instrumento.

4.2 Direito de Preempção

Outro instrumento interessante é o direito de preempção que confere ao Poder Público municipal preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares, para realizar regularização fundiária, programas habitacionais, ordenamento e direcionamento da expansão urbana entre outros, assim não precisando realizar a desapropriação em massa, permite que os proprietários espontaneamente vão deixando a área a medida que desejarem vender seus imóveis, e a prefeitura vai conseguindo a área para realizar as obras necessárias, obviamente que este instrumento é eficaz no longo prazo, demandando um bom planejamento municipal, talvez por isso seja um instrumento tão pouco aplicado.

4.3 PEUC - Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios

O PEUC é um outro instrumento do estatuto da cidade que permite as intervenções urbanísticas, sem o desprendimento de grandes recursos e de grandes obras, este é talvez um dos instrumentos que mais está ligado com a função social da propriedade. O parcelamento edificação e utilização compulsórias e dá através de Lei municipal específica para área incluída no plano diretor poderá determinar o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsórias do solo urbano não edificado,

subutilizado ou não utilizado, devendo fixar as condições e os prazos para implementação da referida obrigação.

Um caso interessante que podemos comentar é o de Santo Andre Publicado na revista de arquitetura Oculus nº 06 (2006). O zoneamento de Santo Andre estabeleceu entre outras uma zona de recuperação urbana, com características de uso predominantemente residencial de alta densidade populacional, carência de infraestrutura e equipamentos públicos e alta incidência de loteamentos irregulares. Dentro desta zona foram listado os imóveis com área acima de 1000m² e com o coeficiente de aproveitamento abaixo do mínimo estabelecido na lei de zoneamento, no caso 0,2. Identificaram que nesta zona havia quase um 50% de área não edificada. Então a Prefeitura de Santo André estabeleceu um programa para a notificação dos lotes em três etapas, que vão até 2015, notificando primeiramente os lotes com área maior.

A utilização desse instrumento pode ajudar muito a se incentivar a ocupação e o adensamento de determinada região, mas deve ser utilizado com bastante critério, pois os planejadores devem conhecer muito bem a área onde isto está sendo aplicado, em áreas onde o padrão de renda é muito baixo principalmente a edificação compulsória deve vir acompanhado de programas e políticas habitacionais.

4.4 Intervenção Urbanística de Micro Escala

Le Corbusier há quase um século atrás já questionava quando deveria ser aplicado grandes operações urbanas ou operações em pontos específicos, chamada por ele de cirurgia ou medicina na cidade. Nesta mesma linha Jaime Lerner em Acupuntura urbana fala da necessidade de se intervir em algumas partes da cidade para gerar estímulos para sua recuperação.

Acredito que algumas magias da medicina podem, e devem ser aplicadas às cidades, pois muitas delas estão doentes, algumas quase em estado terminal. Assim como a medicina necessita da interação entre médico e paciente, em urbanismo também é preciso fazer a cidade reagir. Cutucar uma área de tal maneira que ela possa ajudar a curar, melhorar, criar reações positivas e em cadeia. (Lerner, 2003, p. 7)

Porem, diferentemente de Le Corbusier, Lerner vai buscando exemplos bem sucedidos em cada cidade servindo como ponto de partida para que as cidades possam criar suas próprias políticas e modelos de intervenção. Ainda segundo Lerner, medidas muito simples podem ajudar a melhorar uma área sem ter de envolver necessariamente obras ou políticas publicas custosas. Longe de tentar comparar a cidade com um organismo vivo sujeito a cirurgias ou tratamentos, o urbanista assim como o médico precisa entender e “diagnosticar” quais são os principais problemas que a cidade ou parte dela está sofrendo e quando é necessária uma grande intervenção ou quando medidas mais

simples, porém mais bem direcionadas podem ser aplicadas na obtenção da recuperação urbana. A “medicina” para a cidade como sugere Le Corbusier deve tratar das questões fundamentais para o bom funcionamento da cidade como o transporte, o desenvolvimento econômico e o planejamento; já a cirurgia é a “correção” local dos problemas como a recuperação de áreas degradadas. Já para Lerner ainda há alternativas menos complexas que uma “cirurgia”: seriam estímulos certos para recuperação de uma área muito menos custosos e com menores transtornos que uma cirurgia.

Conforme vimos anteriormente o instrumento da operação urbana vem sendo aplicado de forma a favorecer os agentes imobiliários um dos problemas que podemos identificar está diretamente relacionado com a própria escala da operação que, pelo seu tamanho, sempre envolve grande quantidade de recursos, e para isto fica refém do capital imobiliário. Outro problema desse modelo é que somente as principais metrópoles tem capacidade de realizar estas operações. Mas os problemas urbanísticos enfrentados nas metrópoles também são enfrentados nas cidades médias, respeitando obviamente a sua devida escala. As cidades médias dependem exclusivamente do investimento do poder publico para realizar as intervenções urbanas necessárias, e o capital privado vai agindo livremente sem oferecer

contrapartida, ou sem colaborar com a melhoria do espaço urbano.

Uma alternativa seria a redução da escala da intervenção para a escala do bairro ou para escala da rua, configurando assim o que chamo aqui de intervenção de micro escala urbana. Assim o plano pode fazer o diagnostico quadra a quadra e até mesmo chegando na escala da edificação, as medidas passam a ser mais pontuais e específicas e evitariam as desapropriações em massa e principalmente o desalojamento dos moradores ou comerciantes locais. Com a redução da escala também há uma redução enorme nos custo tanto das obras quanto no custo operacional, além de minimizar o risco, a redução de custo também aconteceria pela possibilidade da avaliação individual das edificações. No caso da necessidade de desapropriação de uma área pode se identificar quais casas podem ser mantidas e quais podem ser retiradas e ainda quais imóveis podem ser reaproveitados e integrarem o plano.

Para o arquiteto pós-modernista Aldo Rossi

A cidade, na sua vastidão e na sua beleza, é uma criação nascida de numerosos e diversos momentos de formação; a unidade desses momentos é a unidade urbana em seu conjunto, a possibilidade de ler a cidade com continuidade reside em seu preeminente caráter formal e espacial. A unidade dessas partes é dada fundamentalmente pela história, pela memória que a cidade tem de si mesma. Essas áreas, essas partes, são definidas essencialmente pela sua

localização: são a projeção no terreno dos fatos urbanos, a sua comensurabilidade topográfica e a sua presença, cultural e geográfica suficientemente circunscrita.

O bairro torna-se, pois, um momento, um setor da forma da cidade, intimamente ligado à sua evolução e à sua natureza, constituído por partes à imagem. Para a morfologia social, o bairro é uma unidade morfológica e Estrutural; é caracterizado por certa paisagem urbana, por certo conteúdo social e por uma função; portanto, uma mudança num desses elementos é suficiente para alterar o limite do bairro (ROSSI, Aldo. 1995. p. 63-67.)

Aldo Rossi define no mesmo trabalho as escalas urbanas em: Escala da cidade, que seria o conjunto de bairros; A escala do bairro formada por um conjunto de quarteirões com características comuns e a escala da rua sendo os elementos fundamentais da paisagem urbana a escala da rua os imóveis de habitação, entendendo o imóvel como uma parcela cadastral em que a principal ocupação do solo é constituída por construção.

Podemos considerar então o bairro como a unidade urbana que representa a espacialidade da população. Contudo não podemos deixar de considerar que o bairro muitas vezes é apenas uma unidade cadastral dentro da cidade, é resultante do parcelamento de uma gleba urbana, e assim por si só não gera nenhum tipo de identidade entre os moradores, pois as relações pessoais acontecem em uma escala menor, a escala da rua.

Na escala da rua é que encontramos as relações de vizinhança, configurando assim a menor unidade urbana possível, pois é onde

temos a interligação da edificação com o espaço público e com as demais edificações. Dessa forma nessa ordem o lote com sua edificação que por si só não configura uma unidade urbana, depois temos a quadra que seria a menor unidade urbana, por ligar um lote ao outro e ligar estes à rua que é o espaço publico por excelência dentro da cidade, em seguida temos o bairro que é um conjunto de quadras, e que juntas dão identidade a uma população, por fim temos as regiões administrativas para os grandes centros ou a própria cidade que é um conjunto de bairros.

Então quando falamos em escalas urbanas podemos dizer que a micro escala urbana está na ordem da quadra e da rua por ser a menor unidade urbana possível, a escala urbana estaria na ordem do conjunto de bairros, e o bairro estaria em uma escala intermediária entre a micro escala e a escala urbana.

Ao concentrar-se na micro-escala local, as intervenções por parte dos instrumentos de planeamento urbano podem, com mais eficácia, abranger os problemas que resultam das relações complexas entre os modos de crescimento, os usos e a morfologia da ocupação (Alves, 2011, p 38)

O que Alves está dizendo é que quando as operações são realizadas em uma escala menor é possível se identificar melhor os problemas da área e aplicar as soluções com maior eficiência.

5. REFERENCIAS PROJETAIS

5.1 Plano de recuperação do Chiado

O Plano de Recuperação da Zona Sinistrada do Chiado acontece após o incêndio de 25 de agosto de 1888, o Chiado, um dos bairros mais importantes de Lisboa conhecido pela referência que Eça de Queiroz fez ao bairro em sua obra “Os Maias”, ficou quase totalmente destruído, o Chiado encontra-se entre o Bairro alto e famosa baixa pombalina que é fruto da reconstrução de Lisboa após o terremoto de 1755.

Com esse histórico o plano de recuperação do chiado passa ser algo de extrema complexidade e fundamental para se revitaliza a principal região histórica de Lisboa, o plano iniciado já em 1989 só veio a ser formalizado em 1996 e o arquiteto encarregado dos projetos é Álvaro Joaquim de Melo Siza Vieira e atualmente a camara de Lisboa está realizando um plando de revitalização integrado entre o chiado e a baixa pombalina.



Mapa 02: Localização da área do Chiado – Lisboa
Fonte: Google Earth

O arquiteto que recebeu o Prémio Pritzker de 1992, participa do plano do plano de forma efetiva e empresta muito mais que a estética arquitetônica de sua obra, Siza contribui sempre com interpretações próprias do lugar nas diferentes culturas, onde, de resto, elege o passado como um seu aliado para reconfigurar o espaço urbano. É através da obra do arquiteto português que podemos entender o plano de recuperação do Chiado.

Figura 1 – Proposta de intervenção Urbanística Baixa Pombalina, folha 1
Fonte: Câmara do município de Lisboa, Portugal, Gabinete do Chiado.



Figura3 – Croquis desenhados pelo arquiteto,
Fonte: Câmara do município de Lisboa, Portugal, Gabinete do Chiado.

Siza trabalha o plano do Chiado em uma escala diferente da maioria dos planos de intervenção urbanística, trata-se da micro escala urbana porém menor que a escala do bairro, estamos falando da escala da quadra, as intervenções propostas vão analisando quadra a quadra a destruição causada pelo incendio e propondo a reconfiguração da quadra, com a recuperação de alguns edificios e a construção de novos, a palavra de ordem é a preservação, não só no sentido do carater histórico, mas também da identidade urbana, além da preservação das fachadas a morfologia urbana também foi mantida, tanto pela permanencia do desenho urbano, quanto pela volumetria das edificações, diferentemente de muitos projetos de reestruturação urbana, como as operações urbanas consorciadas, como as feitas em barcelona em Londres ou as realizadas no Brasil Aguas espiradas, faria lima e as que estão sendo propostas como a revitalização da Luz e Porto maravilha no rio de janeiro, onde a logica de recuperação do espaço urbano é o solo criado, permitindo um enorme acrescimo no potencial construtivo do solo para viabilizar os empreendimentos privados. O instrumento utilizado no Chiado é outro trata-se do reparcelamento de solo, ou seja para promover reestruturação necessaria o desenho dos lotes dentro da quadra pode ser refeito.

Alvaro Siza identifica e classifica as edificações a demolir, reconstrução, consolidação e Reconstrução, consolidação e renovação e renovação e adaptação ao plano (fig 4) e depois demonstra como ficariam dipostos os edificios após a proposta (fig 5) a volumetria e as fachadas propostas (fig 6)

Figura 4 – resumo dos imóveis que receberão intervenção

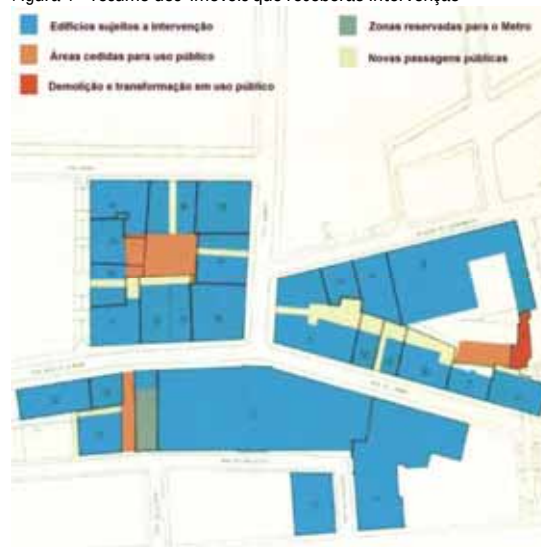


Figura 5 – Planta da cobertura das edificações,
Fonte: Câmara do município de Lisboa, Portugal, Gabinete do Chiado.

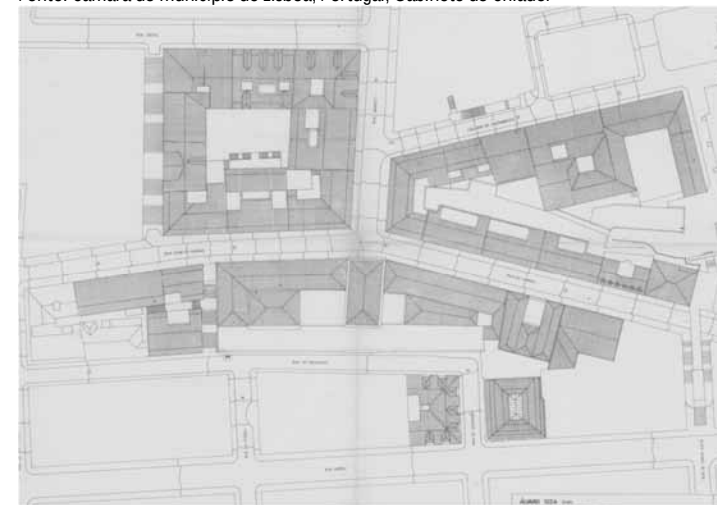
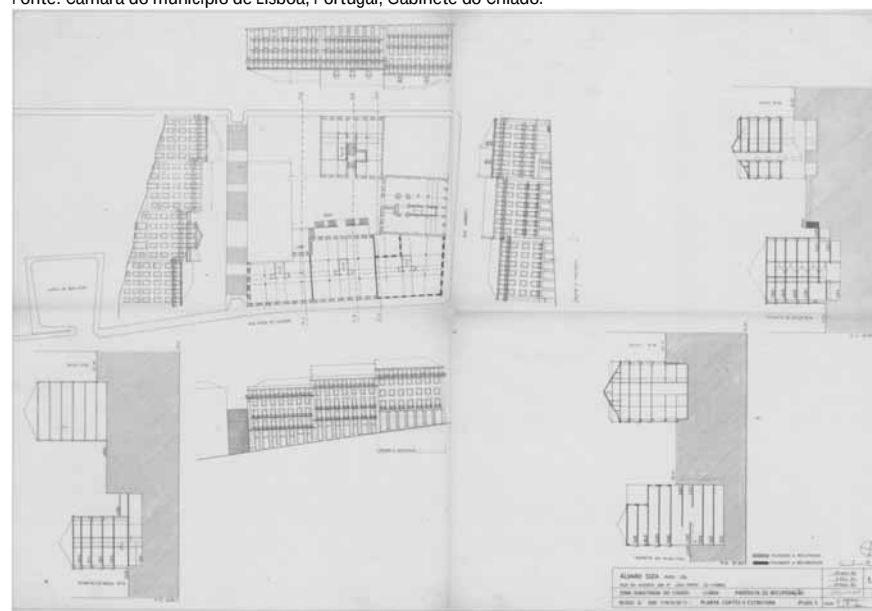


Figura 6 – Planta e cortes, proposta de recuperação do bloco A
Fonte: Câmara do município de Lisboa, Portugal, Gabinete do Chiado.



A ligação pedonal é a ultima parte dos projetos feitos por Alvaro Siza para o Chiado, trata-se de uma ligação para pedestre que vence um grande desnível entre a rua do Carmo, o largo do carmo e a calçada do sacramento é uma série de escadas rampas passarelas que permite a circulação de pedestre pelo interior da quadra.

Na foto da ligação pedonal já concluída é possível ver a sutileza da intervenção a passarela metálica tem exatamente a escala do pedestre, e a cor acinzentada se assemelha a cor das pedras das muralhas existentes no local de forma a dissolver a passarela no ambiente, mas desta vez podemos dizer que a marca do nosso tempo está presente talvez pela necessidade da utilização do metal ao invés de outro material analogo aos encontrados no local. De toda forma a intenção do arquiteto certamente não é fazer o acesso mais fácil entre o ponto mais baixo e o mais alto, pois se não poderia utilizar de uma escada ou uma rampa ligando diretamente estes dois pontos, ou até mesmo utilizar de recursos atuais como elevadores ou teleferico, a intenção de Siza parece resgatar os percursos sinuosos cheios de degraus as vezes demasiadamente estreitos que as cidades medievais possuíam, resgatando assim uma camada histórica do lugar e a sensação do inusitado durante o percurso, pela alternancia entre calçada, escadas, passarelas e rampas.

Figura7 – Planta da quadra da ligação pedonal.

Fonte: Câmara do município de Lisboa, Portugal, Gabinete do Chiado.

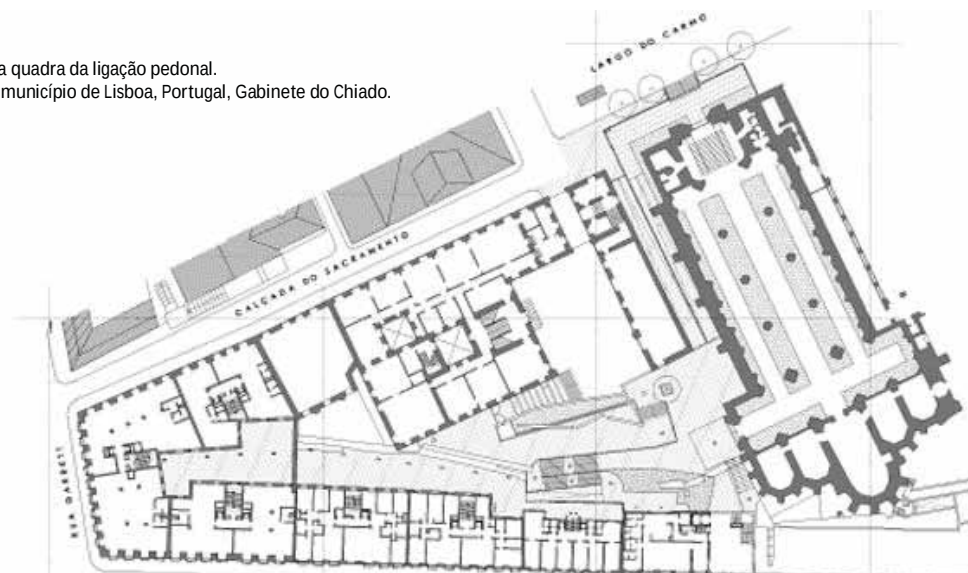


Figura8 – foto da passarela da ligação pedonal.

Fonte: Câmara do município de Lisboa, Portugal, Gabinete do Chiado.



Figura 9 – Corte da quadra da ligação pedonal.

Fonte: Câmara do município de Lisboa, Portugal, Gabinete do Chiado.



Figura 10 – Vista da quadra da ligação pedonal.

Fonte: Câmara do município de Lisboa, Portugal, Gabinete do Chiado.

5.2 Conjunto Habitacional Pedregulho

O conjunto habitacional de Pedregulho em São Cristóvão, Rio de Janeiro, projetado por Affonso Eduardo Reidy, a partir de 1947, ganhou um prêmio na Bienal Internacional de São Paulo de 1953, por sua solução funcional e estética. Localizado no bairro de São Cristóvão, Rio de Janeiro, o Pedregulho compõe a face social da arquitetura de Reidy. O Conjunto Habitacional Pedregulho abriga blocos residenciais e áreas de serviços comuns: jardim-de-infância, maternal, berçário, escola primária, mercado, lavanderia, centro sanitário, quadras esportivas, ginásios, piscina, vestiários e centro comercial. Na concepção arquitetônica do complexo, com 328 unidades, cada obra é definida por um volume simples, integrado a um conjunto mais amplo, onde a forma indica a diferença de funções: o paralelepípedo destina-se aos prédios residenciais; o prisma trapezoidal aos edifícios públicos; e as abóbadas, às construções desportivas. A intenção de manter a vista da baía de Guanabara para todos os apartamentos leva Reidy a projetar uma grande construção sobre pilotis, que dribla o declive natural da área pelo uso de passarelas. Nos níveis inferiores há apartamentos pequenos de 1 dormitório, e nos 4 pavimentos superiores há apartamentos duplex, geralmente com 2 dormitórios.



Figura 10 – Planta do Conjunto Habitacional Pedregulho



Figura 11 – Foto do Conjunto Habitacional Pedregulho
Auto Carmem Portinho

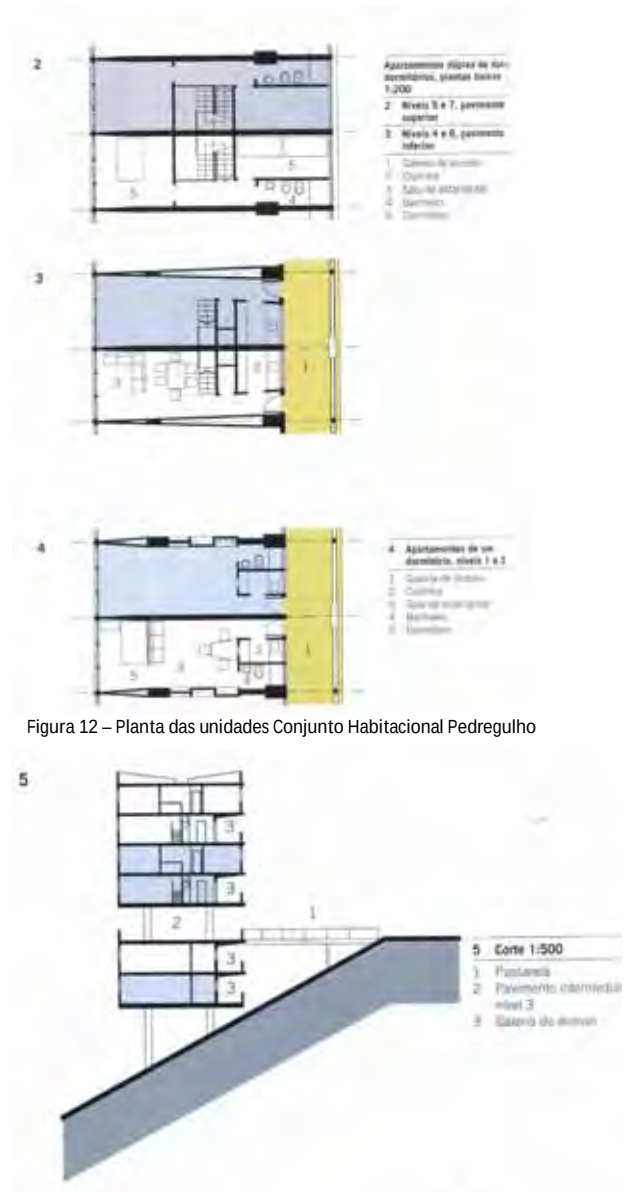


Figura 12 – Planta das unidades Conjunto Habitacional Pedregulho

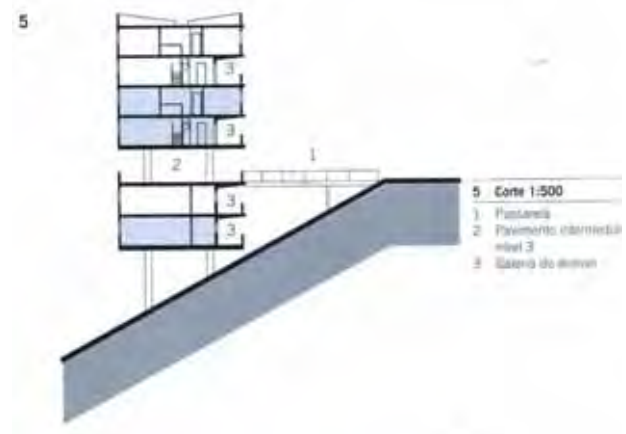
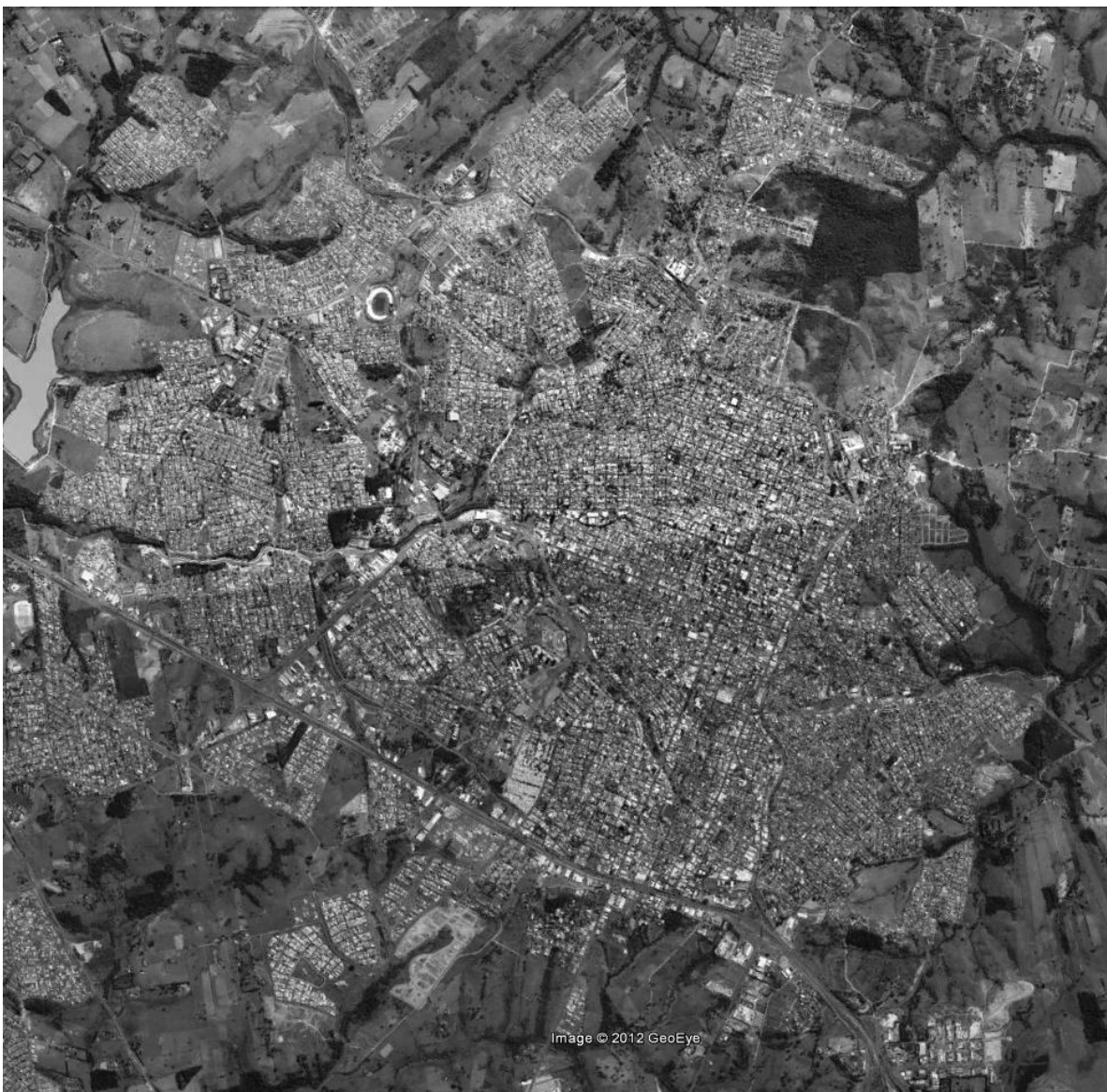


Figura 13 – Corte do Conjunto Habitacional Pedregulho

6. Processo de Urbanização de Presidente Prudente



Mapa 03: Imagem aérea do município de Presidente Prudente.
Fonte: Google Earth

O município de Presidente Prudente é apresentando como local para a realização de uma proposta de intervenção urbanística, para isso, é preciso entender melhor a sua formação urbana. Segundo Pereira (2006) a expansão e estruturação interna do espaço urbano de Presidente Prudente mostra um espaço urbano que se configura de forma desigual, com uma expansão mal planejada deixando grandes vazios urbanos. Os primeiros núcleos urbanos surgem com a comercialização de lotes na parte leste da estação ferroviária por parte do Coronel Marcondes e a oeste pelo Coronel Goulart, na década de 40, ocorre uma expansão territorial, nas proximidades do núcleo da Vila Goulart, hoje entendido como área central, implantando-se, a oeste da ferrovia, o Bairro do Bosque e Vila Formosa e, a leste, Vila Furquim e Vila Brasil, a estruturação do espaço vai acontecendo com o apoio do poder público abrindo vias, mas sem um planejamento para esta expansão. Na década de 60 uma nova expansão acontece com destaque para o Jardim Bongiovani do outro lado do Córrego do Veado, e mesmo sem infraestrutura os lotes eram vendidos a um preço mais alto, com a canalização do córrego do veado o Jardim Bongiovani se valoriza indicando a direção que seguiria a expansão da moradia das classe mais altas.

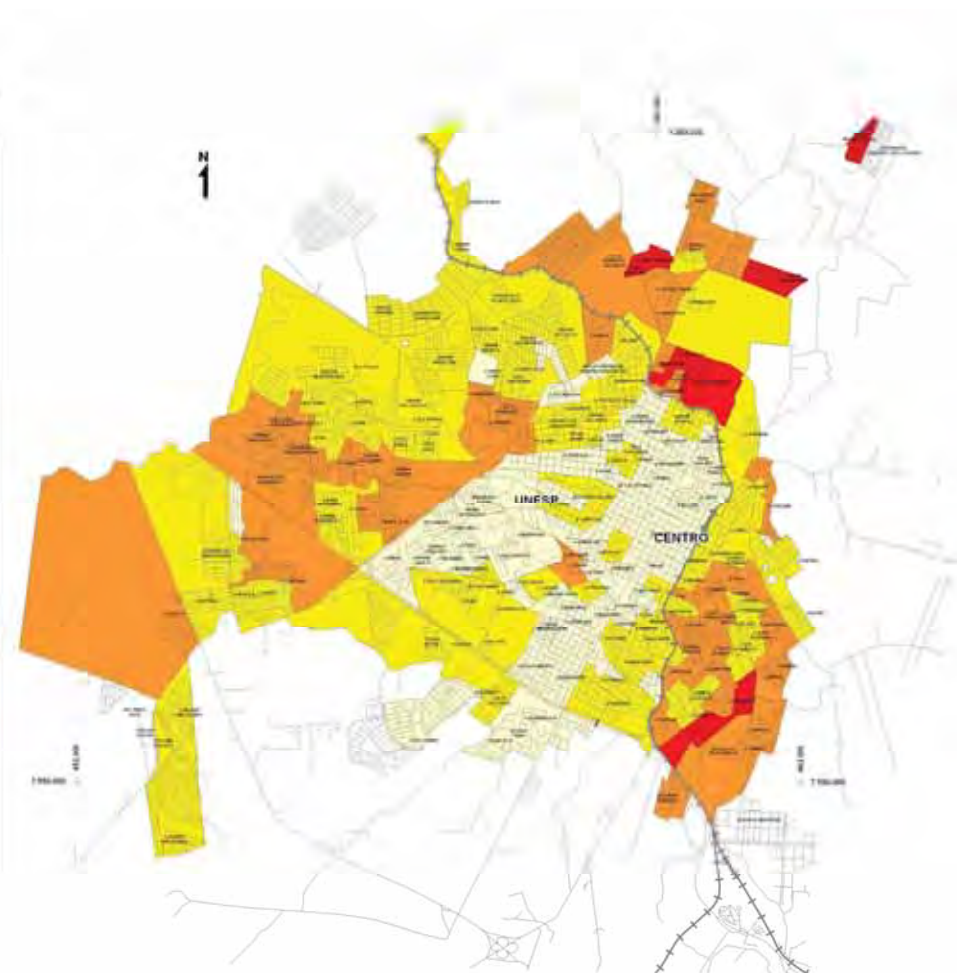
Os demais loteamentos que estavam próximos ao córrego do veado, eram ocupados por moradores de mais baixa renda, e

com a valorização da região houve uma substituição desses moradores com a procura da classe média por esta região. A cidade segue se expandindo no sentido oeste com os loteamentos Jardim Aquinópolis, Esplanada, Cinquentenário, Colina, Morumbi, Icaray, Campo Belo e Petrópolis, com acesso pela Avenida Ciro Bueno, Jardim Marupiara e das Rosas, Nessa parte da cidade também é implantado o primeiro condomínio fechado o Jardim Morumbi, Na porção sul em 1979 são implantados a Chácara do Macuco e Jardim Alto da Boa Vista, Então começam a aparecer as grandes discontinuidades urbanas mecanismos de especulação imobiliária com a implantação de loteamentos em determinados pontos mais distantes do núcleo urbano principal, favorecendo os terrenos intermediários, com o Parque Alexandria ao norte e com o Conjunto Ana Jacinta a oeste além da rodovia Raposo Tavares. Após este período o esgarçamento urbano é ainda maior com o forte aparecimento de diversos condomínios fechados ao longo dos principais eixos viários. (BELTRÃO SPOSITO, 1991)

Essa lógica da produção do espaço urbano produz uma cidade muito descontínua e com profundas desigualdades. Presidente Prudente precisa de um planejamento mais eficiente ao longo prazo e intervenções de curto e médio prazo para tentar corrigir ou minimizar as desigualdades e falhas na ocupação do espaço urbano.

As consequências de um espaço urbano desigual é melhor percebida quando cruzamos com dados sociais como o mapa da exclusão social e dos imóveis precários de presidente prudente.

MAPA 11 **Presidente Prudente** **EXCLUSÃO/INCLUSÃO SOCIAL**



Mapa 04: Mapa da exclusão social de Presidente Prudente.
Fonte: CEMESPP

Presidente Prudente. Imóveis precários 2010
MAPA 01



Mapa 05: Imóveis precários de Presidente Prudente

Fonte: BRIGIDO, Nathalia M; DIAS, Humberto P. Mapa 01, Áreas de risco e imóveis precários em Presidente Prudente SP.

O mapa mostra a concentração dos imóveis considerados precários pelo cadastro municipal, que pontua os imóveis do município de acordo com suas características construtivas e estado de conservação, os imóveis que atingiram 150 pontos ou menos são considerados precários pelo cadastro municipal.

Observa-se que os imóveis precários circundam uma área que correspondia à zona de expansão urbana dos anos 60, logo após o centro, periférica na época, e incluindo a zona leste, conhecida como "além linha", o que ressalta o caráter histórico social da vulnerabilidade em Presidente Prudente. (BRIGIDO; Dias, 2011, p. 11)

O mapeamento de dados para a localização de áreas de risco e moradias precárias em Presidente Prudente ainda mostra como as ocorrências de enchente, desabamento e desmoronamento coincidem em geral com a localização dos imóveis precários, quando combinamos esses dados com as regiões de exclusão social, podemos identificar quais são as áreas de precariedade e vulnerabilidade habitacional de Presidente Prudente.

7. Caracterização da Zona Leste



Mapa 06: Imagem aérea do município de Presidente Prudente.
Fonte: Google Earth

Com base nesses dados e no caráter histórico chegamos a zona leste área que tem suas origens delimitadas pelo traçado da linha do trem.

O mito além linha apareceu na década de 1980, quando o crescimento territorial urbano da cidade estava no auge, impulsionado, pela especulação imobiliária que escolheu o outro “lado da linha” (Zona Oeste e Zona Sul) para dinamizar este setor. (Sousa, 2008)

Esta questão do “além linha” deixa muito claro a forma como a zona leste é vista no município de Presidente Prudente, onde historicamente reside grande parcela de trabalhadores de baixa renda e é conhecida de forma “marginal”, pelas habitações precárias e pela exclusão social essa população construiu suas casas de madeiras ou mistas conforme a capacidade que tinha de adquirir os materiais, em terrenos acidentados resultando em casas com qualidade muito baixa na maior parte das vezes. É importante dizer que o centro econômico de Presidente Prudente se encontrava na zona leste especificamente na Vila Marcondes, mas com a dinâmica da cidade e com a valorização do lado ocidental o centro econômico mudou para o outro lado da linha. (Sousa, 2008).

A zona leste é desprovida de meios de consumo coletivo e baixo nível de acesso ao conjunto da cidade, devido a descontinuidade das vias provocada em parte pela topografia e em parte pelos loteamentos mal planejados ou irregulares e

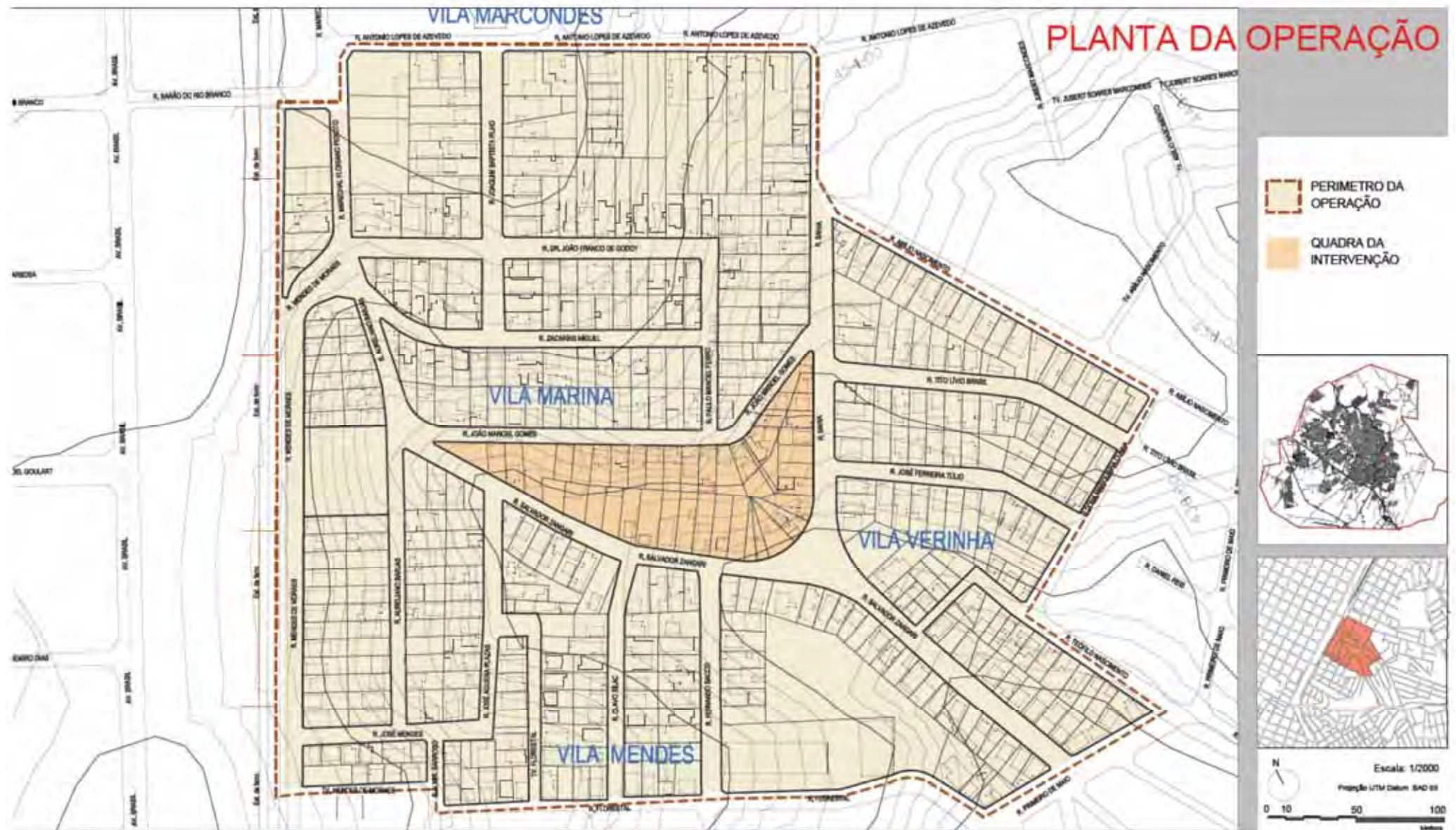
principalmente pela existência da linha férrea que impede uma comunicação direta com os principais eixos viários da cidade, o que dificulta o desenvolvimento da área, pois não desperta o interesse dos investidores privados, a região carece de agentes dinamizadores do espaço além é claro de uma melhoria na infraestrutura e uma transformação nas condições de acesso à região.



Mapa 07: Recorte da Imagem aérea do município de Presidente Prudente.



8 ÁREA DE ESTUDO



Mapa 08: Planta da Operação
Elabora por: Dias, Humberto p. (2012)

Dentro da zona leste foi selecionada uma área que apresenta as principais características dessa região. A área selecionada faz parte de um dos vários loteamentos feitos a mais de 50 anos na zona leste, com traçado das vias irregulares e lotes com aproximadamente 250m², existe uma grande concentração de imóveis precários e caracterizada por áreas de baixa e média exclusão social. Por outro lado a área selecionada apresenta potencialidades interessantes, como a proximidade ao centro da cidade.

A área-setudo pode ser considerada, pois uma abstração relativamente ao espaço da cidade; ela serve para definir melhor um determinado fenômeno. Por exemplo, para compreender as características de determinado lote e sua influencia sobre um tipo de habitação, será necessário examinar os lotes contíguos, aqueles que precisamente constituem um certo entorno, para ver se tal forma é de todo anormal ou se ela nasce de condições mais gerais da cidade. (Rossi, 1966 p 62)

Rossi segue dizendo ainda que a delimitação de uma área pode ser pelas características históricas, ou pelas qualidades urbanas semelhantes. A área de estudo é portanto uma porção da área urbana que pode ser definida ou descrita através de elementos que pertencem ao seu conjunto. No nosso caso a área de estudo foi delimitada tanto pelas características históricas quanto pelas características morfológicas que identificam todo o perímetro da área, que abrange a vila Marina, e parte da Vila Mendes. É

necessário destacar que a dimensão do perímetro foi estabelecida tendo em vista a escala do bairro, para que neste perímetro seja possível identificar pontualmente quais as medidas poderiam ser tomadas para gerar melhorias para toda região. O perímetro tem a dimensão necessária para abranger a área de influencia dos objetos de estudo, porem permitindo que se possa analisar cada elemento morfológico se necessário, A área de estudo fica entre a escala do bairro e a escala da rua.

8.1 População Local

Segundo o censo 2010 do IBGE, neste setor censitário a densidade demográfica é de 6345,22 hab/km², a população total é de 345 homens e 410 mulheres, sendo que entre 145 à 238 pessoas tem idade superior a 60 anos representando quase 1/3 da população. a quantidade de morador por domicílio é de 2,69, e em todo setor existem de 16 a 26 domicílios desocupados, Podemos ver então que a área se caracteriza por concentração de pessoas idosas e uma média densidade demográfica, e tendo em vista que a densidade populacional apresentada na mostra por setor censitário do censo 2010 do IBGE esta dividida em 4 niveis de densidade: de 1,1 à 2153,8; de 2.208,22 à 4.157,38; de 6.345,22 à 8.601,94 e de 8.659,87 à 29.6930,76. Essa densidade é resultado do fato das residências estarem muito próximas umas das outras, já que a quantidade de moradores por domicilio é relativamente

baixa. Em bairros de inclusão social de Presidente Prudente, como a região de condomínios fechados a densidade habitacional é baixa entre 1,1 a 2153,8 hab/km² e a média de morador por residência é de 2,92, ou seja, mesmo as habitações abrigando mais pessoas, o fato delas estarem mais bem distribuídas no espaço urbano faz com que a densidade habitacional seja menor. O mapa da exclusão social mostra como a área se encontra entre baixa e média exclusão social.



Mapa 09: Recorte do mapa da Exclusão Social.
Elabora por: Dias, Humberto p. (2012)

8.2 Padrão de Utilização do Solo



Mapa 10: Mapa de zoneamento, uso e ocupação.
Elabora por: Dias, Humberto p. (2012)

A área de estudo encontra-se em dois zoneamentos o ZR2 e a maior parte no ZR3 aparentemente parece ser muito interessante termos uma zona residencial de alta densidade populacional e de habitação de interesse social, mas parece que apenas o zoneamento não é suficiente para estimular modificações no padrão de ocupação do bairro, que é predominantemente de edificações térreas e com baixo aproveitamento do potencial construtivo. O uso do solo urbano é predominantemente residencial, mas é possível ver alguns comércios e serviços que aparecem esparsos, geralmente de comércio local, pequenos bares ou cabelereiros, mas curiosamente é possível ver alguns escritórios de engenharia ou advocacia, talvez justamente pela proximidade ao centro. Mas é perfeitamente compreensivo a falta de interesse em se abrir um negocio nessa área, pois existe uma grande dificuldade em localizar os endereços pela irregularidade das ruas.

8.3 Imóveis Precários

Como vimos a região apresenta uma quantidade significativa de imóveis precários, através das informações fornecidas pela Secretaria de Planejamento de Presidente Prudente, é possível identificar a quantidade de imóveis precário por bairro ou por logradouro, desta forma foi possível elaborar uma tabela com a área da edificação, a área do lote e o coeficiente de aproveitamento. Podemos perceber como a maior parte dos imóveis precários possuem um coeficiente de aproveitamento muito baixo também, em geral entre 0,2 e 0,3, isto mostra como o solo urbano está sendo subutilizado nesta região, principalmente se levarmos em conta que a maior parte destes imóveis encontram-se em uma zona de Alta densidade Populacional, cujo coeficiente pode chegar a 4.

Mapa 11: Mapa de imóveis precários.
Elabora por: Dias, Humberto p. (2012)



Pontos	Área T.	Área Ed.	Logradouro	Nº	Pontos	Área T.	Área Ed.	Logradouro	Nº	Pontos	Área T.	Área Ed.	Logradouro	Nº	Pontos	Área T.	Área Ed.	Logradouro	Nº	Pontos	Área T.	Área Ed.	Logradouro	Nº
106	200	39,21	R AMÉRICO MARQUES	54	114	200	66	R FLORESTAL	190						92	169,18	32,39	R TEÓFILO NASCIMENTO	30					
108	200	48,35	R AMÉRICO MARQUES	98	127	243	46,29	R FLORESTAL	207	110	440	27,5	R OLAVO BILAC	105	92	169,18	21,1	R TEÓFILO NASCIMENTO	30	149	85,59	54	R SALVADOR ZANGARI	321
117	200	49,5	R AMÉRICO MARQUES	84	127	396,47	46,94	R FLORESTAL	298	110	319	62,6	R OLAVO BILAC	115	106	166,93	39,03	R TEÓFILO NASCIMENTO	96	127	334,31	38	R JOSÉ AGUIERA PLAZAS	57
117	200	63,39	R AMÉRICO MARQUES	84	142	190	68,4	R FLORESTAL	197	110	220	72,51	R OLAVO BILAC	205	106	244	29	R TEÓFILO NASCIMENTO	104	128	231	43,61	R JOSÉ AGUIERA PLAZAS	100
96	224,66	37,6	R AURELIANO BARJAS	160	88	200	20	R FREDERICO LOPES DA SILVA	68	121	239,78	53,1	R OLAVO BILAC	201	110	328,25	65,29	R TEÓFILO NASCIMENTO	68	145	251,09	45,15	R JOSÉ AGUIERA PLAZAS	45
108	140	36	R AURELIANO BARJAS	251	105	196	60,39	R FREDERICO LOPES DA SILVA	72	135	440	58,5	R OLAVO BILAC	105	113	200	34,56	R TEÓFILO NASCIMENTO	40	117	200	75,35	R JOSÉ CAETANO DA SILVA	26
131	229,41	75	R AURELIANO BARJAS	252	113	200	39	R FREDERICO LOPES DA SILVA	42	137	192	52,87	R OLAVO BILAC	305	116	244	42	R TEÓFILO NASCIMENTO	104	123	215,24	73,4	R JOSÉ CAETANO DA SILVA	61
134	224,66	70,5	R AURELIANO BARJAS	160	118	200	58,89	R FREDERICO LOPES DA SILVA	71	140	259,56	63,22	R OLAVO BILAC	192	121	274	51,46	R TEÓFILO NASCIMENTO	109	127	200	70,5	R JOSÉ CAETANO DA SILVA	27
146	235	70,06	R AURELIANO BARJAS	204	137	160	48,46	R FREDERICO LOPES DA SILVA	47	148	200	69,4	R OLAVO BILAC	292	122	180	57,56	R TEÓFILO NASCIMENTO	200	132	224,41	40,26	R JOSÉ CAETANO DA SILVA	85
120	220	68,06	R BAHIA	267	146	200	48,6	R FREDERICO LOPES DA SILVA	37	92	327	57,37	R PRIMEIRO DE MAIO	28	122	89,76	21	R TEÓFILO NASCIMENTO	220	145	113,29	55	R JOSÉ OLIVEIRA MENDES	32
144	592	73,79	R BAHIA	35	88	92,5	28,66	R JOÃO MANOEL GOMES	174	105	310,12	56,64	R PRIMEIRO DE MAIO	623	123	190	46,96	R TEÓFILO NASCIMENTO	190	105	612	73,65	R FLORESTAL	326
145	308,12	52,44	R BAHIA	205	127	235,58	36,34	R JOÃO MANOEL GOMES	174	106	102,81	46,79	R PRIMEIRO DE MAIO	246	127	167	36	R TEÓFILO NASCIMENTO	170	106	389,32	68,12	R FLORESTAL	288
147	277,5	56,07	R BAHIA	25	138	279,39	51,39	R JOÃO MANOEL GOMES	104	106	361	37	R PRIMEIRO DE MAIO	645	92	468,12	43	R SALVADOR ZANGARI	133	119	134,8	27	R ABÍLIO NASCIMENTO	450
149	242	61,67	R BAHIA	34	138	320	60,25	R JOÃO MANOEL GOMES	184	108	117	42,71	R PRIMEIRO DE MAIO	661	101	468,12	22	R SALVADOR ZANGARI	133	142	312	56,27	R ABÍLIO NASCIMENTO	596
100	303,6	20	R BARROSO-ALMIRANTE	153	142	212	50,6	R JOÃO MANOEL GOMES	114	115	240	38,21	R PRIMEIRO DE MAIO	126	104	340,1	38	R SALVADOR ZANGARI	138	126	178	42,4	R MENDES DE MORAES	419
104	273,02	41,39	R BARROSO-ALMIRANTE	205	142	244	71,98	R JOÃO MANOEL GOMES	137	122	200	59,34	R PRIMEIRO DE MAIO	519	104	371	33,56	R SALVADOR ZANGARI	123	131	101,29	40,78	R MENDES DE MORAES	419
146	236,52	52,5	R BARROSO-ALMIRANTE	224	146	250	52,46	R JOÃO MANOEL GOMES	118	128	612	54,17	R PRIMEIRO DE MAIO	365	112	231	50	R SALVADOR ZANGARI	447	135	125,79	50,82	R MENDES DE MORAES	419
84	331,36	29,87	R FERNANDO BACCO	225	146	235	59	R JOÃO MANOEL GOMES	59	134	240	27,4	R PRIMEIRO DE MAIO	126	127	280	48,35	R SALVADOR ZANGARI	166	146	248,87	59,57	R MENDES DE MORAES	429
100	264	37,02	R FERNANDO BACCO	44	148	235	46,03	R JOÃO MANOEL GOMES	49	134	209	42	R PRIMEIRO DE MAIO	327	131	300	40,5	R SALVADOR ZANGARI	128					
104	241,18	51,67	R FERNANDO BACCO	34	150	298,48	68,1	R JOÃO MANOEL GOMES	162	144	358	47,63	R PRIMEIRO DE MAIO	136	136	251,33	42,72	R SALVADOR ZANGARI	367					
113	86,73	16,62	R FERNANDO BACCO	86	93	294	17,89	R JOSÉ AGUIERA PLAZAS	67	146	200	59,87	R PRIMEIRO DE MAIO	509	145	300	33,79	R SALVADOR ZANGARI	128					
150	708	57,89	R FERNANDO BACCO	218	126	190,08	73,43	R JOSÉ AGUIERA PLAZAS	110	147	612	55,1	R PRIMEIRO DE MAIO	365	148	402,5	43,52	R SALVADOR ZANGARI	301					

8.4 Sistema Viário



O mapa mostra a classificação das vias e o sentido, direção e destinos em geral da população local, obtido através de pesquisas realizadas no local perguntando qual era a origem e destino das pessoas que passavam nos pontos observados de maior fluxo. Podemos notar que a classificação das vias é em alguns casos apenas mero identificador, pois a via não tem a menos condição de cumprir seu papel, é o caso da Rua Primeiro de Maio, classificada como via estrutural da mesma forma que é classificadas as avenidas principais como a Manoel Goulart e a Brasil. Outro problema é a Rua Mendes de Moraes também classificada como Estrutural, neste caso ela tem infraestrutura para isto, porem sofre uma descontinuidade, justamente quando este se aproximando da área central. Os fluxos são predominantemente em direção ao centro, mas há também um certo fluxo pela rua Bahia em direção a Av Tancredo Neves.

Mapa 12: Mapa de fluxos e sistema viário.
Elabora por: Dias, Humberto p. (2012)
FONTE: SEMAV Assuntos Viários e Cooperação em Segurança Pública

9 PROPOSTA DE INTERVENÇÃO

A proposta de intervenção consiste em propor melhorias no sistema viário para garantir uma melhor circulação tanto de pedestre quanto de veículos na região, garantindo acessibilidade ao local e atraindo novos fluxos visando promover maior desenvolvimento para o perímetro da operação; utilizar instrumentos urbanísticos apropriados para promover o desenvolvimento urbano combatendo a precariedade habitacional e promovendo um adequado adensamento para área explorando assim o grande potencial que a região apresenta pela proximidade com o centro de Presidente Prudente, pelo fato de já possuir infra estrutura consolidada e pelo potencial construtivo previsto no zoneamento que ainda não está sendo explorado. E finalmente propor as melhorias necessárias na infraestrutura urbana, e uma adequada arborização melhorando o conforto dos moradores e transeuntes da região.

Será apresentado portanto:

- Um plano geral com os instrumentos urbanísticos utilizados e as diretrizes para as intervenções desde o sistema viário até as soluções para as habitações.

- Um plano de intervenção do sistema viário com alteração da hierarquia das vias e do gabarito do leito viário.

- Uma proposta de interligação para circulação de pedestres entre as ruas Mendes de Moraes, Aureliano Barjas, João Manoel Gomes, e Bahia, através de passarelas e rampas, de forma a desenvolver um percurso acessível.

- Um plano para a adequada arborização da região e melhorias na infraestrutura urbana.

- Um plano para uma quadra específica dentro da ZR3, propondo uma tipologia de intervenção que possa solucionar a precariedade habitacional, utilizar o potencial construtivo não explorado e promover um adequado adensamento urbano através do instrumento urbano: Consorcio Imobiliário. Este plano deve funcionar como “âncora” para promoção do desenvolvimento urbano, Será apresentado também uma proposta de edificação para a quadra.

- Um plano para dar solução para as demais habitações precárias que não se encontrem na ZR# ou que estejam espalhadas pelas demais quadras, utilizando o mesmo instrumento urbanístico do Consorcio Imobiliário, porem aplicado lote a lote. Também será apresentada uma proposta de edificação para o lote.

Desta maneira a intervenção urbanística nessa parte da zona leste encontra-se em uma escala pouco explorada pelos planejadores e gestores urbanos, a micro escala urbana, que vai desde a escala da edificação inserida no contexto urbano até a escala do bairro, passando evidentemente pela escala da rua e do bairro que é onde encontram-se as principais relações de vizinhanças. Esta escala urbana de planejamento é a mais sensível aos habitantes de uma cidade, pois é a escala que o morador vivencia de fato. O simples fato de se estabelecer zonas no perímetro urbano não promove por si só a transformação e o desenvolvimento urbano, é preciso compreender as especificidades e

potencialidades de cada parte da cidade e assim gerar os estímulos corretos para desenvolvê-las.

9.1 Plano de Intervenção

O plano de intervenção, (ver prancha anexa 1-8) delimita a área da operação utilizando vários critérios, que dão uma mesma identidade para toda a área que encontra-se no perímetro, desde a topografia até a concentração de imóveis precários, contudo sem perder de vista a escala proposta para este trabalho. Neste plano estão demonstrados os locais de aplicação dos diversos instrumentos urbanísticos propostos, os imóveis que serão removidos, as novas edificações propostas, a quadra selecionada, e o local da ligação de pedestre.

O plano prevê a utilização do direito de preempção em três pontos: Entre as ruas José Agueras Plazas e a travessa Florestal para que o poder público possa, com o tempo adquirir essa área e destinar para equipamentos públicos. A segunda área onde será aplicado o direito de preempção servirá para o prolongamento das rua João de Franco Godoy até a rua Bahia, permitindo um melhor deslocamento entre o bairro e desconcentrando o fluxo da Rua Salvador Zangari.

Para o prolongamento da Rua Mendes de Moraes, até a rua Marechal Floriano Peixoto, que dá acesso ao centro cultural Matarazzo e a zona norte, será utilizado a desapropriação, pela necessidade de se realizar essa obra de interligação primordialmente, com o intuito de gerar um atrativo de novos fluxos para o local além de evidentemente melhorar a circulação.

As medidas mais amplas para a área de intervenção devem promover a reinserção do bairro no tecido urbano, para que o plano se integre ao restante da cidade, induzindo as pessoas a passarem pelo

bairro, invertendo um processo que ocorre hoje, onde as pessoas procuram buscar outros caminhos para não ter de passar pelas ruas descontínuas e de difícil acesso do bairro.

Desta forma além das transformações realizadas na quadra específica, a área como um todo começa apresentar potencialidades para uma renovação do bairro, juntamente com a oferta de novas unidades habitacionais, a área pode despertar o interesse imobiliário, estimulando assim a economia local.

9.2 Quadra principal de Intervenção

Com a área de estudo bem delimitada e diagnosticada partimos então para o local específico onde será aplicado o instrumento urbanístico do consorcio imobiliario , tendo em vista a micro escala urbana, mais precisamente a escala da rua, que é a escala mais sensível da cidade, pois é onde se ocorrem as relações mais próximas entre os cidadãos, de forma que é possível se falar em espaço urbano sem a escala da cidade ou do bairro, mas sem a escala da rua é impossível de se falar em espaço urbano. Foi selecionada, portanto, uma quadra que apresentasse assim como a área de intervenção as características que justifiquem uma intervenção do poder publico no espaço urbano, mas que também apresente potencialidades para que a intervenção tenha sucesso, Duas quadras apresentam essas características ou parte delas.

Tanto a quadra 01 quanto a quadra 02 possuem uma grande área desocupada no interior da quadra sendo que a quadra 01 apresenta maior percentual de área livre além de maior concentração de lotes subutilizados e não utilizados, e uma maior concentração de imóveis precários. Portanto foi selecionada para ser o objeto específico de estudo e espaço para as propostas de intervenção.

QUADRA 01

Gráfico 01 – Potencial edifício da quadra 01



Gráfico 02 – Percentual de área construída e área livre quadra 01



QUADRA 02

Gráfico 03 – Potencial edifício



Gráfico 04 – Percentual de área construída e área livre quadra 02

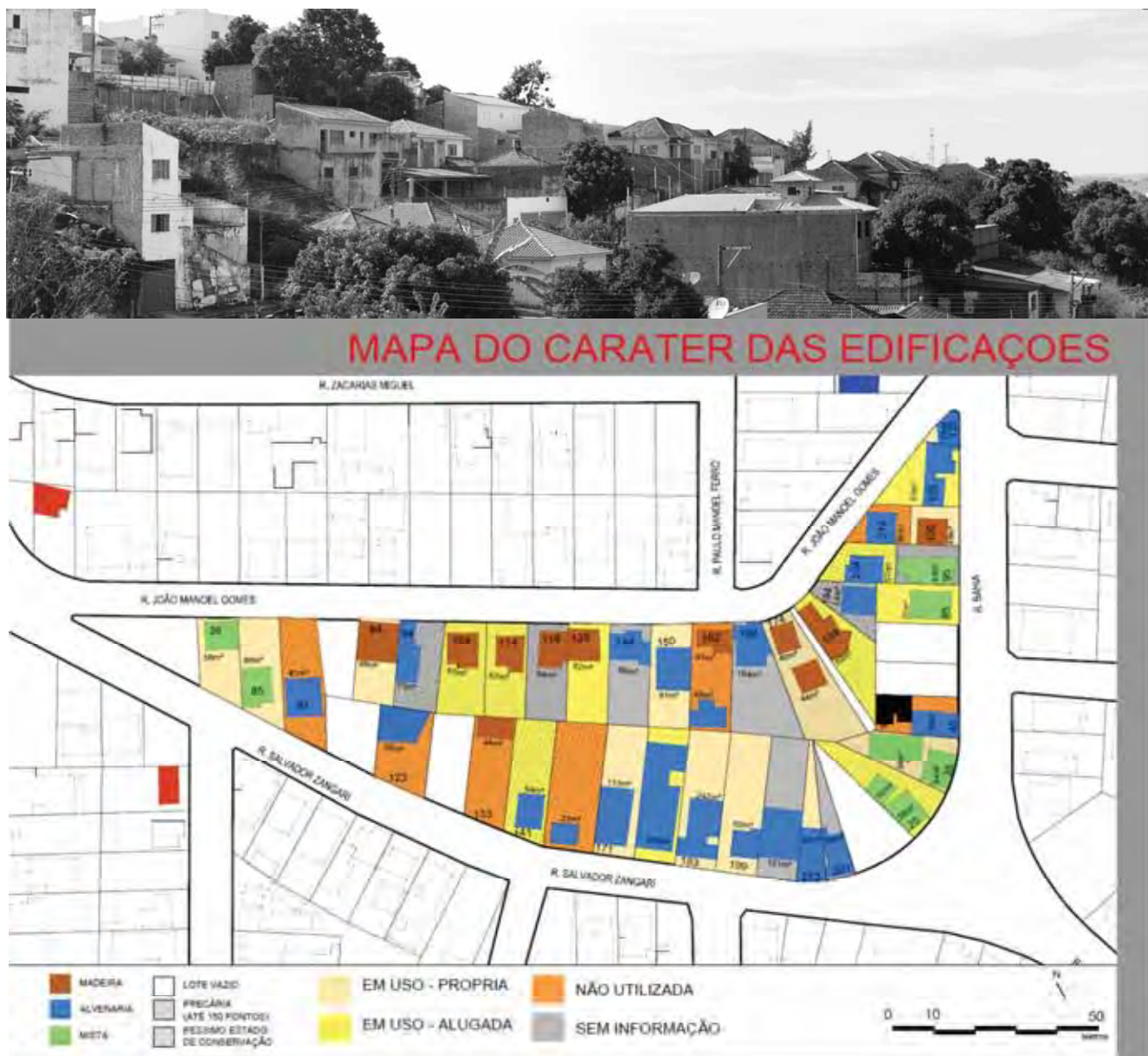


9.2.1 Características das Edificações

Com a quadra delimitada, passamos a identificar a característica das edificações. Sabemos como a topografia é um condicionante para a tipologia das edificações, que com materiais simples e muitas vezes através da autoconstrução as residências são adaptadas e implantadas no terreno de forma um tanto quanto rudimentar, assemelhando à implantação das ocupações irregulares dos morros, porém aqui o caso é outro, não existe uma precariedade generalizada, e a ocupação respeita plenamente a cidade legal. O problema é a falta de qualidade habitacional de boa parte das edificações e a incapacidade dos moradores de aproveitar melhor o lote ocupado, além evidentemente dos vários lotes vazios onde o mato cresce livremente.

Foram identificados os lotes vazios, os que estão ocupados por edificações precárias, ou que estão em péssimo estado de conservação, as edificações de madeira e de alvenaria foram identificadas, assim como quais imóveis estão em uso, são alugados ou próprios.

Estas informações foram coletadas com dados fornecidos pela SEPLAN Secretaria de Planejamento de Presidente Prudente, onde consta os imóveis que são considerados precários através da avaliação feita pelo cadastro imobiliário que pontua as características do imóvel e ao final se a pontuação for abaixo dos 150 pontos o imóvel é considerado precário. Os dados de uso do imóvel foram obtidos através de entrevista com os moradores da quadra destacada, e a área das edificações foram obtidas através da vetorização da projeção da cobertura dos imóveis, em foto aérea ortorretificada.



Mapa 13: Mapa das edificações.
Elabora por: Dias, Humberto p. (2012)

9.2.2 Relatório Fotográfico

Foto 01 Rua João Manoel Gomes
Autor: Dias, Humberto P., Março de 2012



Foto 02 Rua João Manoel Gomes
Autor: Dias, Humberto P., Março de 2012



Foto 03 Rua Salvador Zangari
Autor: Dias, Humberto P., Março de 2012



Foto 04 Rua João Manoel Gomes
Autor: Dias, Humberto P., Março de 2012



Foto 05 Rua João Manoel Gomes esq Rua Salvador Zangari
Autor: Dias, Humberto P., Março de 2012



Foto 06 Rua Salvador Zangari
Autor: Dias, Humberto P., Março de 2012



Foto 07 Rua Salvador Zangari
Autor: Dias, Humberto P., Março de 2012



Foto 08 Rua Bahia
Autor: Dias, Humberto P., Março de 2012



Foto 09 Rua João Manoel Gomes
Autor: Dias, Humberto P., Março de 2012



9.2.3 Entrevistas

As entrevistas foram realizadas com o objetivo principal de conhecer os moradores da quadra objeto de estudo e a forma como eles percebem o lugar onde moram, os dados quantitativos apenas servem para dar suporte os argumentos e se somados aos dados do perfil populacional do setor censitário, dão um panorama de toda a área de intervenção.

A metodologia de entrevistas foi de tentar conversar com os moradores de todos os imóveis ocupados da quadra, e através de algumas perguntas instigar o morador a falar mais espontaneamente sobre o bairro e a residência onde mora. Como existem muitos imóveis sem uso e alguns moradores não atenderam ou se recusaram a responder, foram entrevistados 18 moradores que representam 70% das residências em uso da quadra, os entrevistados responderam às seguintes perguntas:

-Como é para você morar nesta região da cidade a "zona leste"?

-Há quanto tempo mora nesta residência?

-Casa própria ou Alugada?

-Satisfeito com o local onde mora?

-Satisfeito com a residência que mora?

-Falta Atuação do poder público?

-Problemas que já encontrou ou enfrentou por aqui?

-Acha que está Próximo ou longe ao centro?

-Em sua opinião a falta de construções novas é porque os moradores da zona leste não têm condições ou porque não se interessam em investir nessa área?

Alguns dados chamam a atenção como o tempo em que moram na residência, vários mora lá mais de 40 anos, e no geral estão no mesmo lugar a mais de 20 anos em média, portanto estes moradores não pertencem ao bairro apenas por residirem lá mas por fazerem parte da própria história do bairro. Uma questão surpreende é a percepção de proximidade ao centro, que embora haja uma dificuldade pela necessidade de se contornar parte da linha férrea para se chegar ao centro da cidade, todos acham que estão muito próximos ao centro da cidade, era esperado que a possível dificuldade de acesso ao centro gerasse uma ilusão de distanciamento do centro da cidade, "Morar aqui é muito bom, a ruindade é a subida" (morador da Rua João Manoel Gomes). Outro ponto interessante é que as pessoas não se queixam da atuação do poder público, aparentemente a prefeitura cuida do bairro na mesma medida que o restante da cidade, como disse o morador da rua Salvador Zangari que mora lá há 35 anos "Os olhos não estão voltados para cá, mas a prefeitura faz as coisas, recapearam essa rua esses dias". Existem algumas reclamações como a falta de médicos ou remédios, mas a única coisa que parece realmente faltar é um ponto de ônibus, mas que os próprios moradores não fazem questão pois preferem ir a pé até o terminal urbano. É possível até compreender a falta de ônibus passando pelas ruas do bairro, pois são muito íngremes e tem um traçado complicado para as manobras. Podemos ver que essa

noção de que a zona leste é uma área abandonada está muito mais ligada a sua história.

Outra reclamação que foi bastante incidente foi a de mato alto nos lotes vazios principalmente pelos moradores vizinhos a esses terrenos, e o medo que eles tem das casas abandonadas que podem ser abrigo para marginais. Como a entrevista tinha o objetivo de permitir que os moradores falassem espontaneamente sobre o bairro, foi inevitável que eles falassem também sobre si mesmos e um pouco de sua história, isto foi interessantíssimo para ajudar a compreender a história do lugar. Existe uma boa incidência de trabalhadores aposentados da Prudenco (Companhia Prudentina de Desenvolvimento) morando nesta quadra, e se queixaram muito das condições das aposentadorias, coincidentemente, moravam em imóveis precários ou em péssimo estado de conservação, talvez as condições das aposentadorias dos trabalhadores braçais de serviço público sejam realmente muito ruins e por isso, ao contrario de muitos que aproveitam para reformar a casa ou trocar de carro quando se aposentam, os aposentados da Prudenco não tiveram condições de melhorar as suas residências. As entrevistas sempre terminavam com a pergunta: Em sua opinião a falta de construções novas é porque os moradores da zona leste não têm condições ou porque não se interessam em investir nessa área? A maior parte respondeu que falta interesse em investir na região, mas algumas respostas foram curiosas, uma moradora de uma casa bastante precária da Rua Bahia respondeu "quem disse que aqui não tem construção nova, tem muita casa nova por aqui" mostrando umas

casas vizinhas, que eram casas boas, mas deveriam ter ao menos uns 10 anos de uso. Ou o morador da rua João Manoel Gomes que respondeu “ não tem construção nova porque já está tudo construído” e curiosamente haviam dois lotes vazios em frente a sua residência, isto nos mostra como os moradores estão acostumado com a falta de dinamismo da paisagem urbana. Por outro lado a falta de comércio tipo padaria ou farmácia é algo que muitos reclamaram, pois precisam ir até o centro para comprar tudo.

De forma geral podemos perceber que os moradores estão fixos nessa área há vários anos e estão adaptados ao bairro e ao estilo de vida do bairro, mas sentem falta de mais acessibilidade e um pouco mais de desenvolvimento do bairro.

Gráfico 05 – Percentual de entrevistados que gosta de morar na zona leste

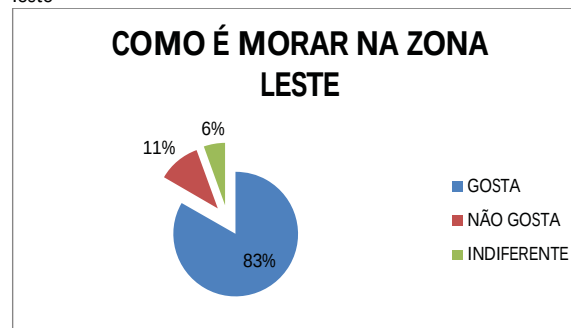


Gráfico 06 – Percentual do tempo que os entrevistados moram na mesma residência.

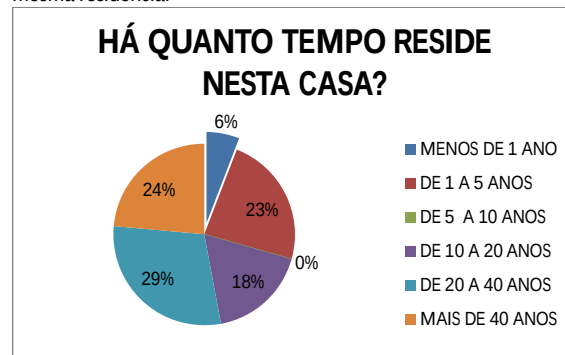


Gráfico 07 – Percentual dos entrevistados que acha falta da atuação do poder público.

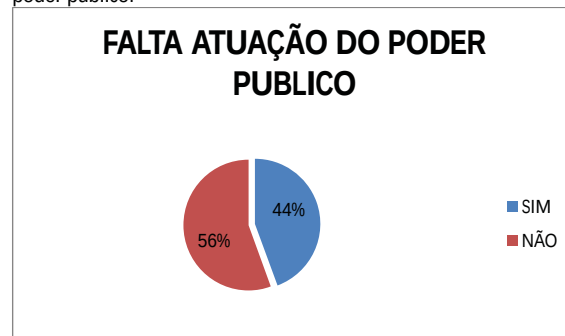


Gráfico 08 – Percentual dos entrevistados que considera estar próximo ao centro.

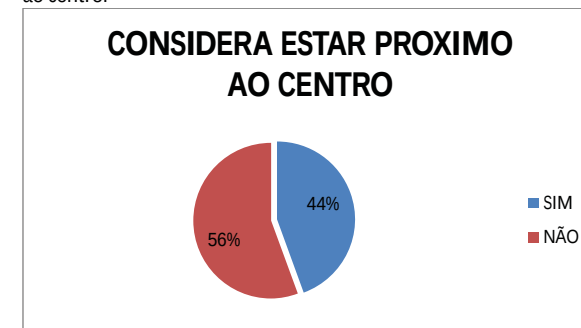
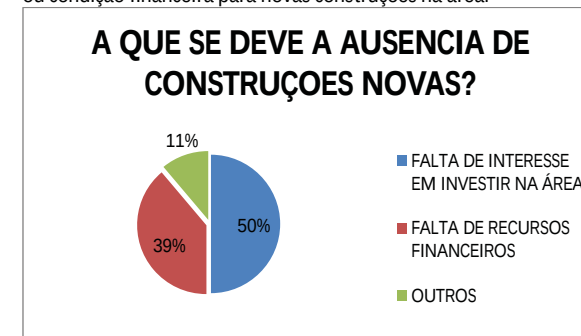


Gráfico 09 – Percentual de entrevistados que moram em casa própria ou alugada.



Gráfico 10 – Percentual dos entrevistados que acham que falta interesse ou condição financeira para novas construções na área.



9.3 Plano para quadra selecionada

O plano de intervenção é bastante simples embora utilize instrumentos urbanísticos complexos: basicamente a proposta sugere que os lotes não utilizados, subutilizados, e/ou que contenham edificações muito precárias ou em péssimo estado de conservação, sejam transferidos pelos moradores para o poder público municipais através do instrumento urbanístico "Consortio Imobiliário" previsto no Estatuto da Cidade o poder público então irá unificar os lotes próximos para obter áreas onde possa realizar a construção de novas edificações aproveitando o potencial construtivo do lote, executando assim um número muito maior de unidades habitacionais, ao final do empreendimento será devolvida aos proprietários originais dos lotes unidades no mesmo valor do seu imóvel anterior, os moradores que residem através de aluguel, terão garantido acesso a financiamento pelos programas habitacionais para adquirirem unidades com subsídio pelo poder público, para que paguem prestações com valores próximos ao valor que pagam atualmente de aluguel; as demais unidades podem ser vendidas para pagar os custos da operação e promover melhorias na área de intervenção. As demais edificações que não forem removidas, mas que apresentem condições precárias, ou que os proprietários não concordarem em ceder o imóvel para o poder público, poderão receber melhorias e benfeitorias, custeadas pela própria operação, desde que cedam parte inutilizada de seu lote através do instrumento mesmo

urbanístico contido no estatuto da cidade, para que se integre ao plano de recuperação da quadra.

As melhorias propostas devem ser criteriosas para que haja um real benefício a qualidade habitacional, portanto estas melhorias devem ser utilizadas para:

-Recuperação de pequenos vícios estruturais, como trincos e fissuras.

-Troca ou reparo do telhado, impermeabilizações, e captação de águas pluviais.

-Execução ou reparo das instalações hidro sanitárias.

-Troca ou reparo das esquadrias e caixilhos

-Execução de reboco, e revestimentos internos e externos, pintura e calçamento.

-Pequenas ampliações podem ser realizadas desde que comprovada a sua necessidade não se destinem a edículas ou depósitos e principalmente não configurem uma nova unidade habitacional.

A seguir temos uma tabela listando todos os imóveis que contidos nesta quadra, demonstrando a área do lote e a área edificada, bem como o seu potencial construtivo, para que junto com as informações sobre a precariedade dos imóveis e com as informações obtidas em campo possamos identificar quais imóveis exatamente serão removidos, quais serão mantidos e quais receberão melhorias.

Nº	ÁREA DO LOTE	ÁREA EDIFICADA	C.A.
38	199	58	0,291457
85	257	68	0,264591
84	214	99	0,462617
94	242	71	0,293388
104	258	63	0,244186
114	242	57	0,235537
118	247	64	0,259109
128	251	62	0,247012
144	256	68	0,265625
150	263	91	0,346008
162	273	90	0,32967
168	400	164	0,41
25	272	90	0,330882
221	130	65	0,5
213	301	83	0,275748
	304	121	0,398026
199	357	92	0,257703
183	352	242	0,6875
	344	229	0,665698
171	336	113	0,33631
	405	33	0,081481
141	307	44	0,143322
123	262	92	0,351145
97	308	81	0,262987
174	386	84	0,217617
184	262	82	0,312977
194	146	54	0,369863
204	159	57	0,358491
212	125	55	0,44
125	238	91	0,382353
135	47	78	1,659574
105	117	49	0,418803
95	153	83	0,542484
85	201	70	0,348259
45	200	128	0,64
35	259	84	0,324324

PLANO DE INTERVENÇÃO



Mapa 14: Plano de Intervenção
Elabora por: Dias, Humberto p. (2012)

O critério para definir os imóveis subutilizados foi adotar um coeficiente de aproveitamento mínimo de 10% daquele previsto no zoneamento da área em questão, ou seja, foram considerados subutilizados os imóveis que não atingiram um C.A. de 0,4. Mas esse não é o principal critério. Imóveis com moradores idosos que moram a muito tempo na residência tem preferencia em serem mantidos, pelo caráter histórico que o imóvel representa para estes moradores, os imóveis comerciais que tenham funcionamento regular e alguma identidade com a área, também devem ser preferencialmente mantidos.

O resultado da operação deve ser um grande lote linear ocupando o interior da quadra que atualmente não é utilizada tanto pela topografia acidentada, quanto pelo próprio desenho irregular da quadra. Na tabela abaixo podemos analisar o potencial edílico do novo lote gerado.

ZONEAMENTO DE PRESIDENTE PRUDENTE 2008						
ZONA	ÁREA MÍNIMA DO TERRENO	COEFICIENT E DE APROVEITA MENTO	TAXA DE OCUPAÇÃO	RECUO FRONTAL	ÁREA MÍNIMA DE TERRENO POR UNIDADE HABITACIONAL	TAXA DE PERM. O DE ALTURA
ZR3	250 m²	4	70%	4m	20	10% LIVRE

AVALIAÇÃO DA CAPACIDADE EDILÍCIA COM C.A. 4						
LOTE	ÁREA DO LOTE	POTENCIAL CONSTRUTIVO	ÁREA MÁXIMA DE OCUPAÇÃO	RECUOS DA EDIFICAÇÃO (ALTURA /6)	MÁXIMO DE UNIDADES	ALTURA TOTAL
01	5040 m²	20160 m²	3.528 m²		252	LIVRE

Podemos ver que com a supressão de apenas 14 unidades habitacionais e algo em torno de 854m² é possível gerar um numero de unidades 18vezes superior as que foram removidas e uma área construída 23,5vezes superior a que foi suprimida, números consideráveis, não só para abrigar todas as famílias que já residem no local, mas também para gerar uma oferta de imóveis nessa região da

cidade, gerando uma dinamização do bairro, além de oferecer imóveis para que a população local possa ter acesso a habitação de qualidade, e para que, outras pessoas se interessem em vir morar nessa parte da cidade, dando inicio a um processo de modificação do preconceito em se morar no “além linha”.

Ainda com todo este novo potencial construtivo é possível despertar o interesse dos incorporadores imobiliários a serem parceiros do poder público na execução deste plano, pois podem obter um retorno financeiro igual ou superior aos demais empreendimentos realizados no município.

Com base nos dados do potencial construtivo das novas áreas geradas, podemos ir um pouco mais além à proposta, e dinamizar ainda mais o espaço urbano utilizando o potencial construtivo adicional, oriundo da permissão prevista no artigo 37 na lei 153 de 2008 *Lei de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo, da Área Urbana do Município de Presidente Prudente*, que em casos onde o terreno é maior que o lote mínimo exigido na respectiva zona, ou a taxa de ocupação adotada no projeto, for menor que a taxa de ocupação máxima estabelecida para a zona respectiva, o coeficiente de aproveitamento poderá ser aumentado utilizando a equação:

$$C \text{ máx.} = C + (St - Lm) + 2 (T - t) / 1000$$

onde o valor máximo de acréscimo, não poderá exceder a 1 (um);

Os símbolos significam:
 C Máx = coeficiente máximo a adotar;
 C = coeficiente de aproveitamento da zona;
 St = superfície total do terreno;
 Lm = lote mínimo exigido para a zona;
 T = taxa de ocupação exigida para a zona;
 t = taxa de ocupação adotada no projeto

chegando ao máximo de 5, nesse caso como a área mínima do lote nesta zona é 250m² e a área do lote unificado é superior a 2.000m² assim o

coeficiente máximo pela equação ficaria em 5,75, portanto adotando coeficiente 5 pois esse é o máximo permitido.

Assim o potencial construtivo adicional seria de 5040m² chegando a um potencial construtivo máximo para este lote de 25.200m². Esse potencial construtivo adicional pode não ser utilizado para a execução de todas as unidades previstas, pois com o coeficiente básico já pode ser suficiente para o implemento das unidades habitacionais necessárias, mas através da parceria público privada a prefeitura poderia atrair investidores privados para executarem o plano de transformação da área e em contrapartida esses empreendedores poderiam levar este potencial construtivo não utilizado, para um outro empreendimento onde o plano diretor permita a elevação do coeficiente básico, através da concessão da transferência do direito de construir previsto no Estatuto da Cidade.

A parceria público privada pode trazer um benefício grande para a viabilização do plano, pois a prefeitura dificilmente tem recursos para executar as obras, Portanto, se estabelecermos uma parceria entre a prefeitura e incorporadores e construtoras, a prefeitura ficaria com a responsabilidade de realizar os diagnósticos, reunir os moradores chegar a um plano democrático, elaborar o plano de forma a compatibilizar os interesses tanto dos moradores como dos investidores e a iniciativa privada entraria com a execução do plano, arcando com os custos da operação, e em contrapartida pode comercializar os lotes excedentes dentro de um valor final de venda estabelecido no plano.

9.3.1 Proposta de Edificação 1

Para se definir os volumes e as diretrizes projetais foi considerada a lei 152 de 2008 que trata das edificações do município de Presidente Prudente, que exige recuos onde houver abertura para ventilação e iluminação na dimensão de 1/6 da altura total do edifício. Os volumes foram pensados para permitir boas vistas para a paisagem urbana.

O formato e tipologia do edifício foram estabelecidos em função do desenho do lote obtido, das características do terreno, da orientação solar e clima, e evidentemente em função da busca de um custo não elevado para a sua execução;

O formato do lote e a topografia remetam as mesmas condições encontradas pelo Arquiteto Afonso Reidy no projeto do conjunto habitacional de pedregulho, projeto este que é referencia para a edificação proposta.

O custo das decisões arquitetônicas também deve ser levado em conta, segundo Mascaró, edifícios mais baixos tem um custo financeiro menor, além de reduzir também os custos com elevadores e fundações. Portanto a tipologia adotada por Reidy parece a mais adequada para esta situação também.

A edificação não deve ser unicamente residencial, pelas características da área a edificação deve possuir o seu térreo destinado a espaços públicos e espaços de uso comercial e/ou institucional, promovendo uma maior dinâmica tanto econômica, quanto social para

as pessoas que vão ocupar o edifício, além de poder gerar receita através dos alugueis dos espaços comerciais, reduzindo os custos condominiais,

A metragem de cada unidade também é uma decisão importante, pois usar unidades muito pequenas pode não atender a maior parte da demanda, e usar unidades com área muito grande pode tornar o empreendimento caro demais inviabilizando a proposta, e ainda elitizando a ocupação do edifício.

Sendo assim foi pensado em um módulo de 5x7m 35m² que confere a unidade mínima proposta e atenderia a uma família pequena, ou pessoas que moram sozinhas, dentro deste modulo a unidade poderia ser dobrada e atingir 70m² para atender a maior parte das famílias, principalmente pois o padrão das casas existentes na área vão de 40m² a 90m² em geral. O modulo ainda poderia virar duplex com 70m² ou duplex com 105m² ou ainda 140m².

É importante destacar que o modulo não busca a habitação mínima e sim busca uma habitação adequada para o estilo de vida das pessoas que moram no local. Atendendo desde pessoas que necessitam de habitação de interesse social até pessoas de classe média que buscam uma habitação de padrão médio. Modulo proposto ainda apresenta uma boa racionalização estrutural, pois não utiliza grandes vãos. E estas metragens permitem o financiamento através dos programas federais de incentivo a produção de moradia.

A proposta de edificação está na prancha anexa 2-8 à 4-8 onde constam os projetos preliminares identificando as principais características arquitetônicas da edificação proposta.

Serão no total 9 pavimentos contando o pavimento térreo e os dois níveis de sub- solo, O nível térreo tem acesso pela rua João Manoel Gomes, e destina-se ao um espaço público de uso comum e a instalação de lojas comerciais ou equipamentos institucionais, há também um salão de festas comunitário. A partir do nível térreo existem mais 4 pavimentos acima destinados aos apartamentos e mais 02 pavimentos abaixo também com apartamentos; Logo abaixo dos dois pavimentos inferiores encontram-se os subsolos 01 e 02, o primeiro possui aceso pela rua Salvador Zangari e o segundo pela rua Bahia, aproveitando o desnível natural das ruas. A cobertura é composta por um grande terraço, onde além de abrigar o barrilete e reservatório d'agua, existe um espaço para o sistema de lazer condominial, com quadra poliesportiva e pista de caminhada. O edifício ainda apresenta como características arquitetônicas importantes, a existência de brises solares na fachada norte, onde estão posicionados os corredores de circulação e de varandas voltadas para a fachada sudoeste.

O resultado é um edifício de forma laminar com 30 unidades com módulo de 35m² por pavimento totalizando em 180 unidades mais 9 unidades comerciais com 70m² cada. Os subsolos juntos podem abrigar 248 vagas de veículos. A área de cada pavimento tem aproximadamente 2140m² e área total de construção de 19260m².

9.4 Plano para Habitação isolada

O plano para as demais habitações precárias que se encontram isoladas ou de forma dissipada no perímetro da operação é bastante simples, utiliza o mesmo instrumento urbanístico aplicado anteriormente para a quadra selecionada, porem acontecerá dentro do próprio lote.

Embora a maior parte do perímetro da operação encontre-se numa ZR3, algumas quadras estão em outro zoneamento ZR2, onde a ocupação é horizontal, o gabarito máximo é de 2 pavimentos, o coeficiente de aproveitamento máximo é de 2 e a quantidade mínima de área do lote por unidade habitacional é de 60m². Portanto sendo inviável o remembramento de vários lotes, pois o potencial construtivo gerado não será tão alto inviabilizando um conjunto habitacional, ou mesmo um edifício de maior porte com várias unidades, pois seria necessário um lote muito grande para isto. Ainda mesmo as moradias precárias que se encontram na ZR3 se não estiverem agrupadas também dificultam a realização dos remembramentos, portanto não são todas as quadras que apesentam as mesmas potencialidades dentro do perímetro da operação.

Desta forma o consorcio imobiliário será aplicado lote a lote de forma gradual, os lotes contemplados serão aqueles identificados como precários conforme mostra o mapa (11).

Os proprietários destes imóveis irão ceder o seu lote, que possui apenas 01 unidade habitacional, e a prefeitura juntamente com parceria publico privada irá construir o mínimo de 03 unidades para que o morador

receba uma habitação nova com boas qualidades arquitetônicas, e as demais unidades possam ser vendidas para custear a construção destas novas habitações, e pagar se for o caso a indenização para o proprietário quando o valor da nova unidade for inferior ao valor atual da sua propriedade.

9.4.1 Proposta de Edificação 2

As novas edificações propostas estão identificadas no plano de Intervenção (prancha anexa 1-8) E estão baseadas no mesmo módulo mínimo de 35m² 70m² e 105m². E devem configurar uma implantação que estimule a convivência entre as diferentes famílias que agora irão residir no mesmo lote, porem garantindo a privacidade adequada.

A proposta de edificação para unidades habitacionais precárias isoladas encontra se na prancha anexa 5-8, onde é demonstrado um estudo arquitetônico preliminar ilustrando uma das possíveis maneira de executar estas novas unidades habitacionais.

Este plano, portanto busca principalmente erradicar as moradias precárias dentro do perímetro da intervenção, mas também busca dissipar as intervenções por toda área para que não haja valorização de apenas uma quadra, e sim da área como um todo.

9.5 Plano de intervenção para o Sistema viário

O plano de intervenção no sistema viário prevê a alteração da hierarquia das vias para que estas sejam mais adequadas aos fluxos hoje existentes, e os fluxos que serão gerados após a execução das novas edificações. (prancha anexa 6-8)

As vias passam a serem classificadas em:

-Vias Estruturais, onde existe um fluxo intenso de veículos, portanto precisam ter uma pista de rodagem maior, a única via estrutural dentro do perímetro da operação é a rua Mendes de Moraes, a proposta prevê a interligação desta via com a rua Marechal Floriano Peixoto que dá acesso a zona norte de Presidente Prudente. Esta via deve ser transformada em avenida com canteiro central, e receber melhorias de iluminação sinalização, faixas para pedestres e calçamentos e pavimentação adequadas.

- Vias Coletoras, onde existe um médio fluxo de veículos, devem ser as principais ruas de circulação dentro do perímetro da operação, e por isso precisam de uma pista de rodagem que suporte tal fluxo, portanto as vias que já apresentam características de vias coletoras e como as vias Salvador Zangari e Rua Bahia serão consideradas de fato como coletoras, e a Rua Dr João F. de Godoy que realizará a interligação entre as Ruas Mendes de Moraes e Rua Bahia também serão consideradas coletoras, para as vias coletoras será previsto manter-se o gabarito do leito das vias, porem será permitido o estacionamento de apenas um dos lados da via, permitindo que o

trânsito seja mais fluído e comporte o acréscimo de trafego que será gerado.

-Vias Locais, onde o fluxo de veículos é baixo, estas vias são as que requerem uma atenção especial, pois geralmente ficam com a pista de rodagem ociosa a maior parte do tempo, são nestas vias onde existe maior sociabilização entre os vizinhos e onde muitas vezes é o único espaço para as crianças brincarem. Desta maneira para as vias locais será previsto a redução da pista de rodagem para que se realize um complemento do passeio publico, de um dos lados da via, alargando o passeio publico garantindo assim um espaço para o convívio entre os vizinhos. Todas as demais vias dentro do perímetro da operação serão consideradas como locais.

9.6 Plano de Arborização urbana

A arborização urbana é algo muito importante para a requalificação do espaço urbano não só por melhorar o clima urbano, mas também por conferir uma unidade por toda a área da intervenção. Contudo o plano de arborização deve ser algo bem pensado e planejado para que estas características sejam plenamente aproveitadas. Para isso o plano demonstrado na prancha anexa 7-8, prevê um esquema de plantio de arvores de dois portes distintos, até 7 metros de altura e até 12 metros de altura, as arvores de porte maior deve ser plantada no lado mais a oeste da via e as de menor porte devem ser plantadas do lado mais ao leste, com o objetivo de promover um melhor

sombreamento da via, porem garantindo que o sol da manha possa penetrar na via pública.

O plantio deve acontecer em 2 fases, a primeira prevê o plantio inicial de 140 mudas de espécies diversas com altura máxima de 7m e períodos de floração diferentes, a segunda fase deve acontecer após concluídas as intervenções na infra estrutura, e devem ser plantadas mais 150 mudas de espécies variadas que atinjam até 12m de altura. Garantindo assim que as arvores de maior porte não atrapalhem a execução das obras de infraestrutura necessárias, e o plantio de arvores de menor porte na primeira fase permite uma rápida arborização, pois estas espécies evidentemente chegam à fase adulta mais rapidamente.

9.7 Proposta de Ligação de Pedestres

O sistema de circulação dentro do perímetro da operação não deve ser pensado apenas com as vias de circulação para veículos, outras soluções devem ser adotadas para melhorar a circulação das pessoas, e garantir acessibilidade a pessoas com mobilidade reduzida. Desta maneira está sendo proposta uma ligação entre as ruas Mendes de Moraes, Aureliano Barjas, João Manoel Gomes e Rua Bahia (ver prancha anexa 8-8). Esta interligação deve ser feita através de rampas com inclinação adequada a circulação universal de pessoas. Será executada uma série de rampas ligando o a rua Mendes de Moraes à rua Aureliano Barjas, em um local onde hoje existe uma escada que permite esse acesso porém de forma muito precária para se vencer um desnível de mais de 10m. Do pondo intermediário dessas rampas será executada uma passarela estaiada passando por cima da rua Aureliano barjas, e chegando até o nível térreo da edificação proposta, a partir do nível térreo é possível ter acesso a rua João Manoel Gomes, ou é possível chegar até a parte mais baixa da Rua Bahia através de uma rampa espiralada executada na esquina da Rua Salvador Zangari com a Rua Bahia.

Desta Maneira é possível realizar um percurso vencendo os principais desníveis existentes na zona, passando pelo térreo da edificação proposta, isso pode gerar um eixo de circulação que além de garantir acessibilidade aos moradores da área, pode ser um importante incentivador para o uso comercial do térreo da edificação.

9.8 Proposta de melhorias na Infraestrutura Urbana

A região já apresenta infraestrutura urbana consolidada, porem esta não foi bem planejada e a maior parte foi executada a décadas atrás e precisa de melhorias para atender as novas demandas. Desta forma foram pensadas pequenas intervenções que não gerem grandes custos e obras. Basicamente a infraestrutura deve receber intervenções para:

- Compatibilizar a infraestrutura com os demais planos propostos, especialmente com o plano de arborização.

- Realizar os complementos do passeio público conforme o plano de intervenção do sistema viário, observando a necessidade deste complemento estar do lado mais oeste da via onde segundo o plano de arborização serão plantas as árvores de maior porte.

- Realizar junto com o complemento de passeio público as redes complementares subterrâneas de galeria pluvial e espaço para futura instalação de energia elétrica e iluminação, para que futuramente as redes de energia possam ser subterrâneas reduzindo o custo de manutenção e melhorando o visual paisagístico.

- Realizar a iluminação complementar que deve utilizar luminárias mais baixas que a copa das arvores de maior porte garantindo melhor iluminação da via. E realizar a substituição dos postes que impeçam o plantio das arvores de maior porte.

A seguir temos um esquema de como podem ser realizadas estas melhorias de infraestrutura.



10. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Neste trabalho buscamos compreender a finalidade dos diversos instrumentos urbanísticos disponíveis para realizar as transformações necessárias no espaço urbano, questionando principalmente a forma como vem sendo utilizado o instrumento urbanístico da operação urbana consorciada. Foram apresentadas alternativas a este modelo de intervenção urbana tanto na utilização de outros instrumentos urbanísticos, quanto principalmente na utilização de uma escala menor para a realização dos planos de intervenção no espaço urbano. A micro escala urbana é proposta como uma possível solução para compatibilizar a capacidade de investimento tanto do poder publico quanto da iniciativa privada com a necessidades específicas de cada área. Propondo intervenções em pontos específicos para melhorar a acessibilidade e a qualidade urbana, sem o emprego de grandes obras ou desapropriações gerando um ciclo virtuoso de estímulos ao desenvolvimento da região. A intervenção proposta vai da escala do bairro até a escala da edificação, propondo intervenções nas habitações, onde através da utilização do Consorcio Imobiliário novos edificios foram propostos para substituir os imóveis precários, oferecendo unidades habitacionais de qualidade para as pessoas que ali

residem e ainda gerando uma oferta de novos imóveis na região para atrair novos moradores e investimentos para dinamizar a área. Ainda foram apresentadas alternativas para a iniciativa privada participar das transformações propostas, colaborando com a viabilidade do plano. Assim chegamos a um implemento do número de unidades habitacionais, o plano prevê um aumento de 292 unidades habitacionais, e um aumento populacional de até 852 pessoas se considerarmos os dados do ultimo censo do IBGE, onde o número de habitantes por residência é de 2,92. Isto demonstra como é possível sim realizar o adequado adensamento urbano em áreas já consolidadas buscando promover a cidade compacta.

Este não é um trabalho fechado e conclusivo, possíveis desdobramentos para o trabalho seria um estudo de viabilidade econômica para a implantação do plano, e uma pesquisa do interesse dos empreendedores imobiliários em participar desta proposta de produção do espaço urbano e ainda um possível estudo mais aprofundado da expansão desta tipologia de intervenção para outras áreas da cidade com características semelhantes.

Diante do exposto podemos sintetizar que existem alternativas para a produção do espaço urbano, diferente das questões sendo utilizadas atualmente que prejudicam a cidade

através da especulação imobiliária e da produção da exclusão urbana, O poder publico tem formas de agir para conseguir recuperar áreas marginalizadas dentro do tecido urbano e controlar a ação dos agentes imobiliários para a diminuição das desigualdades e promoção da melhoria do espaço urbano, tornando a cidade um lugar melhor para se viver.

11. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ALVES, Susana Ricardo. Densidade urbana. Compreensão e estrutura do espaço urbano nos territórios de ocupação dispersa, Dissertação para obtenção do Grau de Mestre em Arquitetura com especialização em Planeamento Urbano e Territorial, Universidade Técnica de Lisboa, Lisboa, FAUTL, 2011.

ANGELI, P.A. L., As operações urbanas consorciadas como instrumento de planeamento urbano. Campinas: 2011.

ARBURY, J. "From Urban Sprawl to Compact City – An Analysis of Urban Growth Management in Auckland". MA Thesis. University of Auckland, 2005.

ARANTES, Otilia, et al. A cidade do pensamento único. Desmanchando consensos. São Paulo, Vozes, 2000.
BELTRÃO SPOSITO, Maria E. O chão em Presidente Prudente: a lógica da expansão territorial urbana. Rio Claro: IGCE, Dissertação (Mestrado em Geografia) 1983.

BRASIL, Ministério das Cidades, 4ª Conferência das Cidades, Brasília, 2009.

Brasil, Lei 10.257 de 10 de Julho de 2001. Presidência da República, subchefia para Assuntos jurídicos, Brasília, DF, 2001.

BRIGIDO, Nathalia M; **DIAS**, Humberto P. Mapeamento de Áreas de risco e imóveis precários em Presidente Prudente SP, 2011.

CAMPOS NETO, Candido Malta. Os Rumos da Cidade. São Paulo, Senac, 2004.

Consórcio Nova Luz, Projeto Urbanístico Específico (pue) município de São Paulo, SP.
Disponível em:
http://www.novaluzsp.com.br/files/201108_PUZEIS.pdf
Acessado em 25 de novembro de 2011

FERREIRA, João Sette Whitaker. O mito da cidade global. O papel da ideologia na produção do espaço urbano. São Paulo, Vozes, 2007.

FERREIRA, João Sette Whitaker. Alcances e limitações dos instrumentos Urbanísticos na construção de cidades democráticas

e socialmente justas, 5ª Conferência das Cidades – Câmara Federal, 2003.

Fix, Mariana. São Paulo cidade global. Fundamentos financeiros de uma miragem. São Paulo, Boitempo Editorial, 2007.

Fix, Mariana. A fórmula mágica da parceria público privada. Cadernos de Urbanismo, Rio de Janeiro: Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro, 2000.

FILHO, Fernando B., DENALDI, Rosana. Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios e a Função Social da Propriedade: Notas acerca de um experiência, Campinas; Oculum Ensaios revista de arquitetura e Urbanismo CEATEC PUC-Campinas, v. 6, p. 35- 47, 2006

FURTADO, F. Recuperação de mais-valias fundiárias urbanas na América Latina: debilidade na implementação, ambiguidades na interpretação. 1999. 266 f. Tese (Doutorado). – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1999.

Le Corbusier. Urbanismo/ Le Corbusier; tradução Maria Ermantina Galvão. São Paulo, Martins Fontes, 2000.

LEFEBVRE, Henri. A revolução urbana/ Henri Lefebvre; tradução de Sergio Martins. Belo Horizonte, UFMG, 1999.
_____. O direito à cidade. São Paulo, Centauro, 2004.

LERNER, Jaime. Acupuntura urbana. Rio de Janeiro, Record, 2005.

MASSCARÓ, Juan Luís. O custo das decisões arquitetônicas. Porto Alegre, Sagra Luzatto, 1998.

NEFS, Merten. Subculturas e revitalização urbana: experiências recentes em Amsterdã, Berlim e São Paulo. Revista do programa de pós-graduação em arquitetura e urbanismo da fauusp, São Paulo, 2005.

PRESIDENTE PRUDENTE. Lei complementar 153, de 10 de Janeiro de 2008. Dispõe sobre a Lei de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo, da Área Urbana do Município de Presidente Prudente e dá outras providências. Presidente Prudente, 2008.

PEREIRA, Sílvia R.; Expansão e Estruturação interna do espaço urbano de Presidente Prudente-SP. São Paulo: Revista Formação – Edição Especial – n.13 v.2, p, 2006.

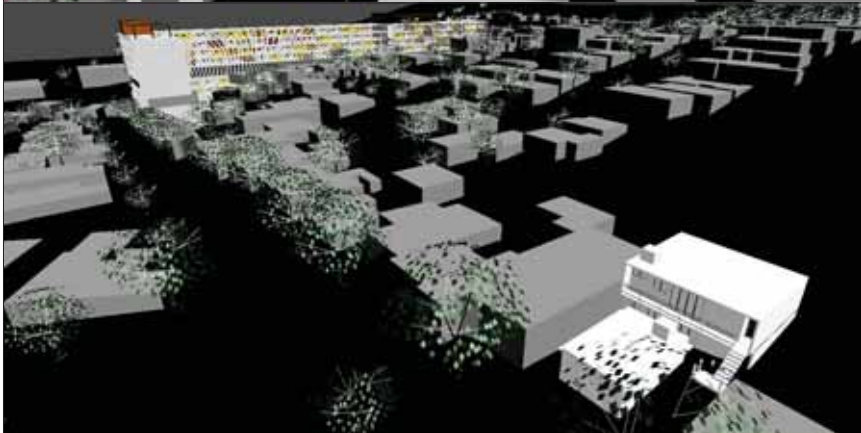
ROSSI, Aldo. A arquitetura da cidade. São Paulo: Martins Fontes, p. 63-67, 1995.

SILVA, Rafael. Análise cartográfica da zona de expansão urbana de Presidente Prudente e outras Cidades. XXII Congresso de Iniciação Científica da Unesp, Marília, 2010.

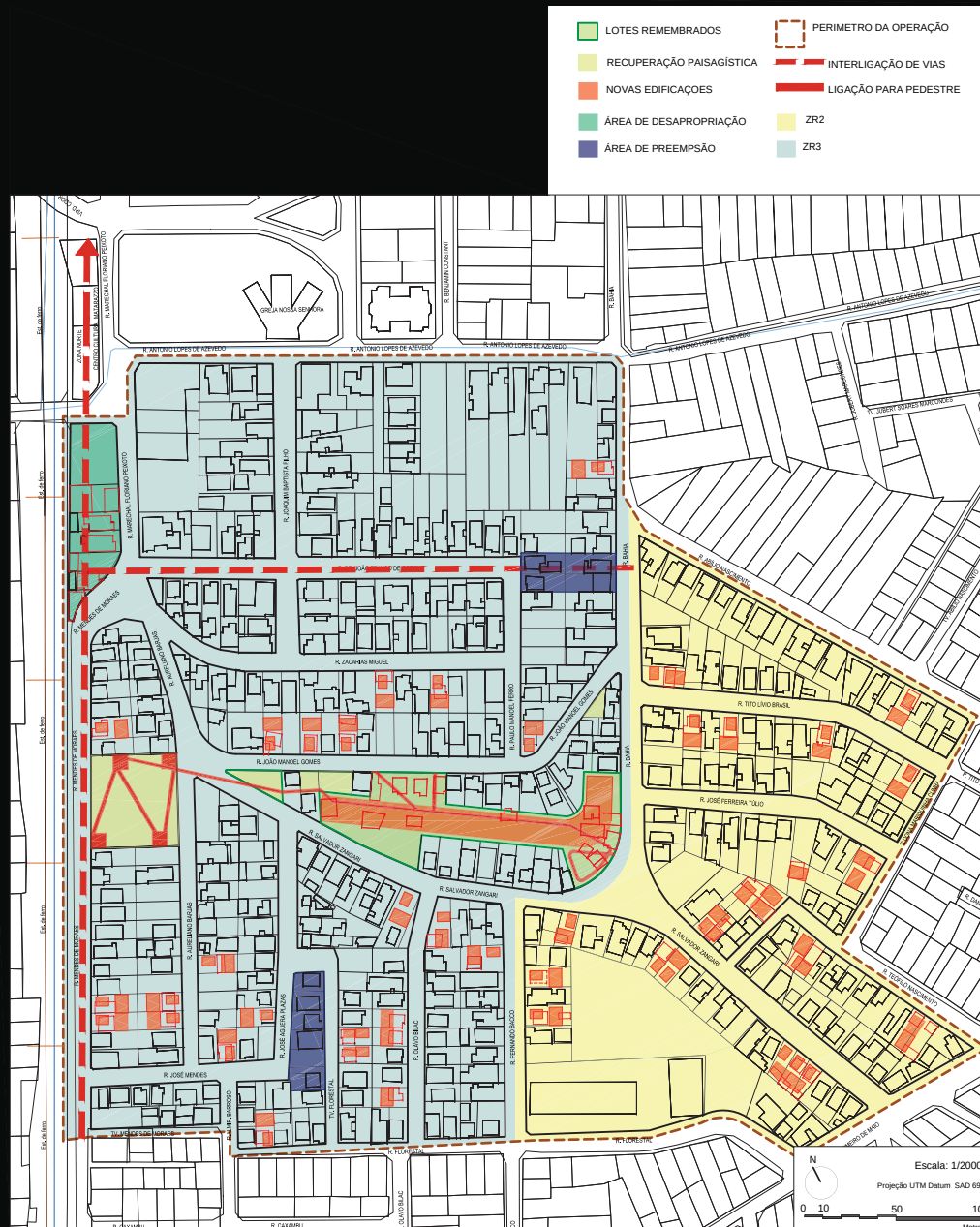
SIZA, Alvaro. Regulamento para o Plano de Pormenor para recuperação da zona Sinistrada do Chiado, 1996. Disponível em: <http://ulisses.cm-lisboa.pt/data/002/004/legisla/15.pdf>
Acesso: em 15 set. 2012.

SOUZA, Adriano Amaro. "Alem linha" Um território marginalizado: a emergência da geografia do trabalho nas associações de moradores da zona leste de Presidente Prudente / SP. Presidente Prudente: Faculdade de Ciências e Tecnologia, Universidade Estadual Paulista; Dissertação (de Mestrado em Geografia), 2008.

VILLAÇA, Flávio José Magalhães. Espaço intra-urbano no Brasil. São Paulo, Studio Nobel, 1999.

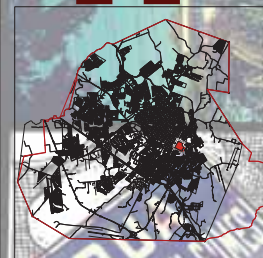


Uma alternativa de transformação do espaço urbano na Zona Leste de Presidente Prudente.

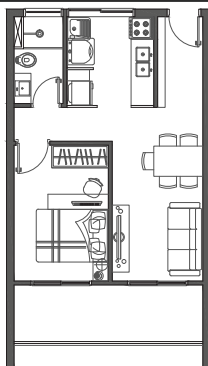


PLANO DE INTERVENÇÃO

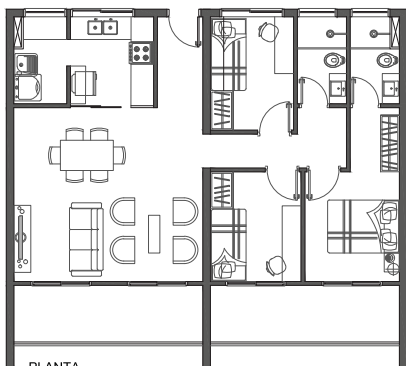
PLANO URBANISTICO DE INTERVENÇÃO



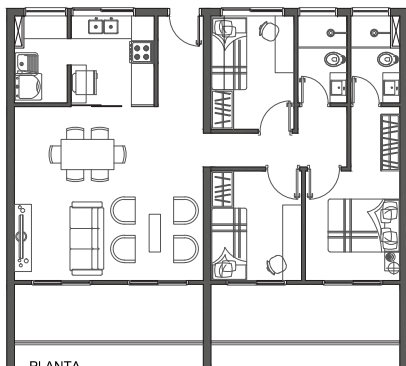
1 | 8



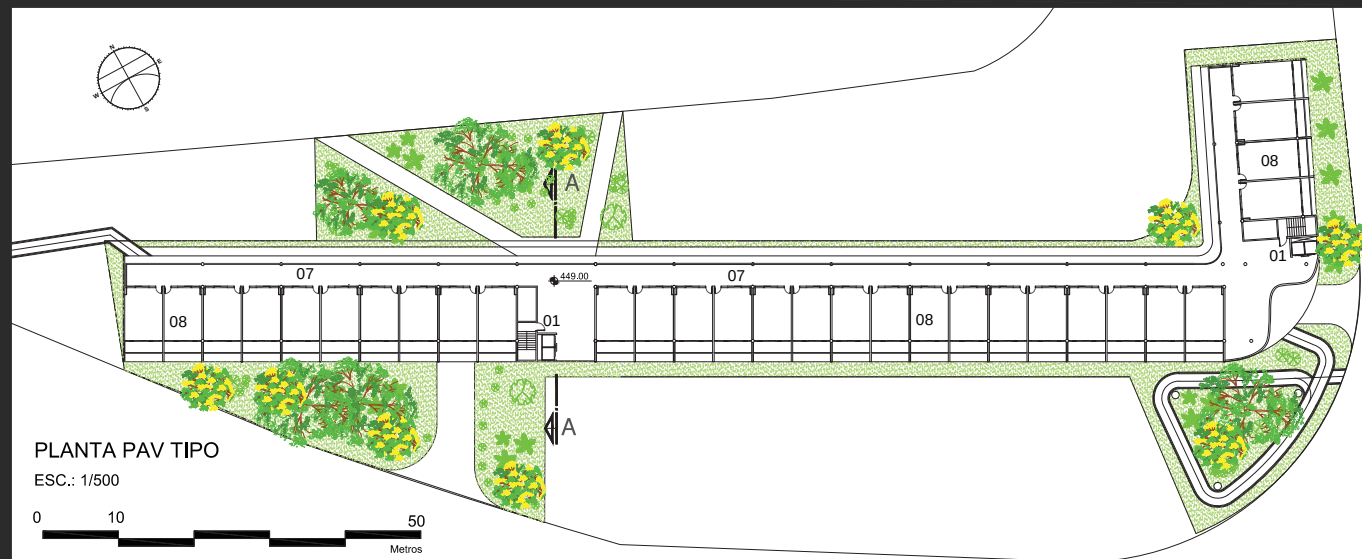
PLANTA
Esc. 1:100 APARTAMENTO TIPO 01 - 35m²



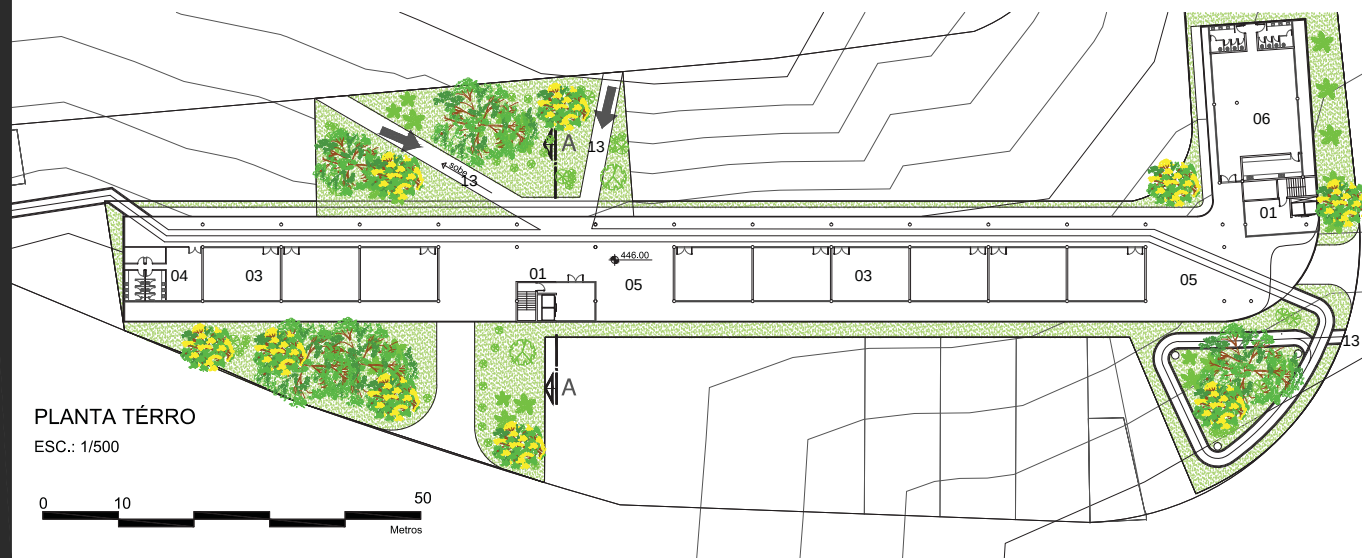
PLANTA
Esc. 1:100 APARTAMENTO TIPO 02- 70m²



PLANTA
Esc. 1:100 APARTAMENTO TIPO 02- 70m²



PLANTA PAV TIPO
ESC.: 1/500



PLANTA TÉRRO
ESC.: 1/500



PROPOSTA DE EDIFICAÇÃO 01

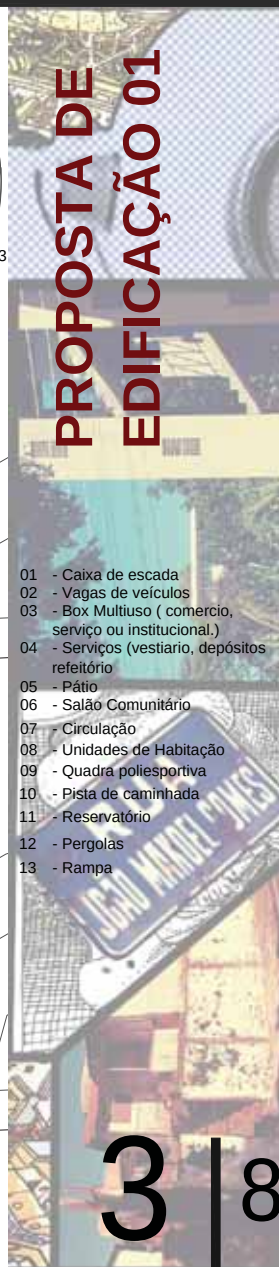
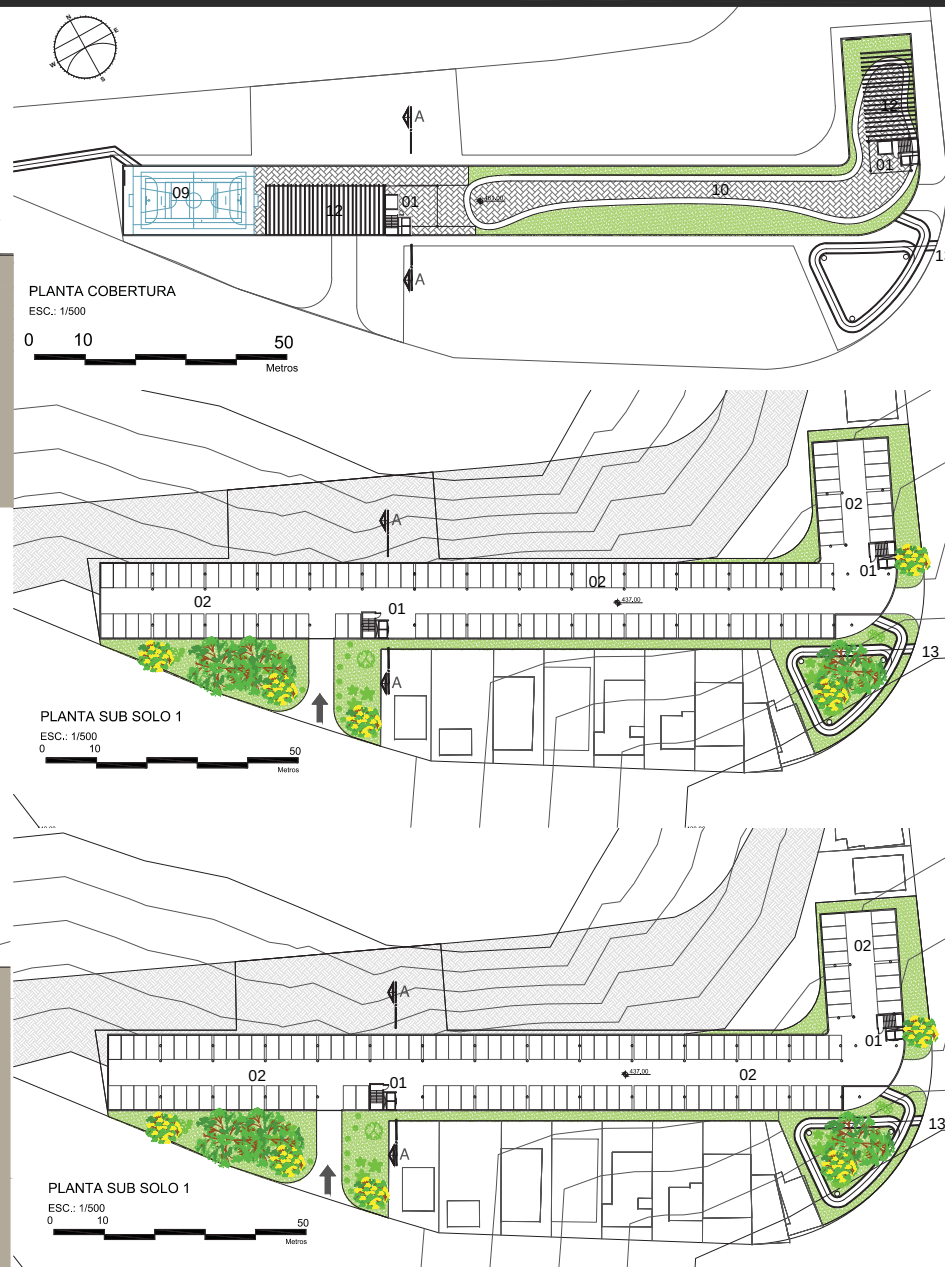
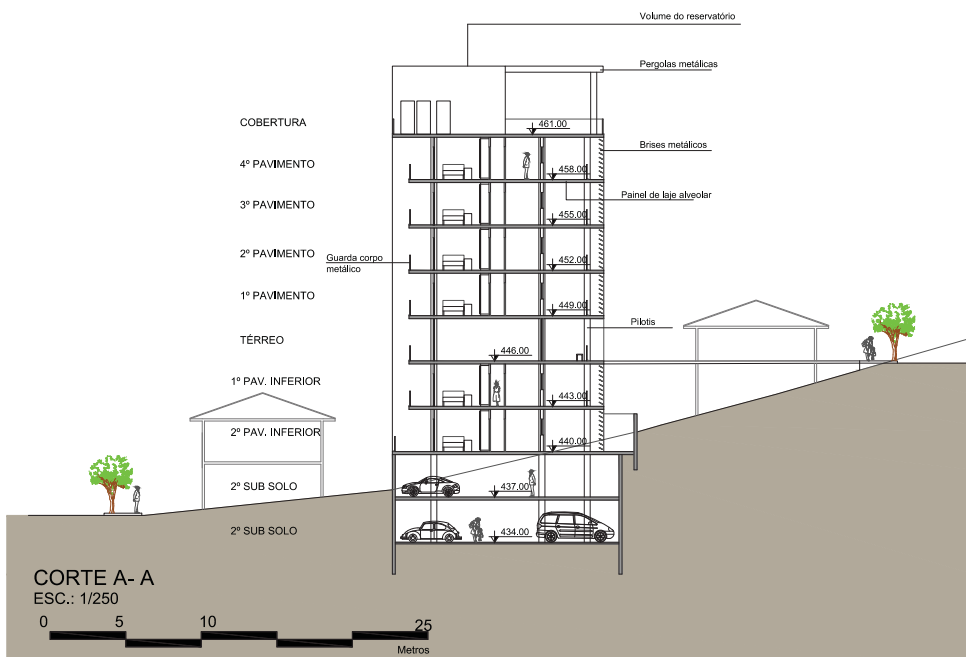
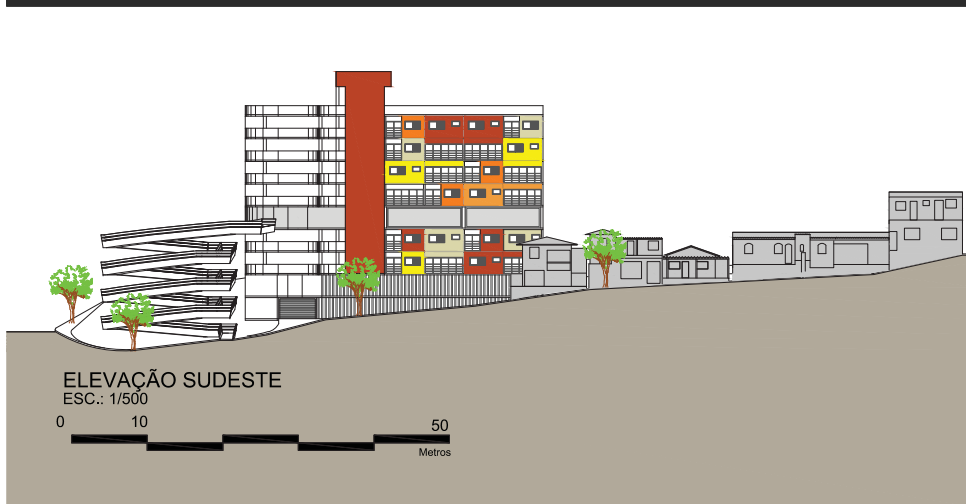
- 01 - Caixa de escada
- 02 - Vagas de veículos
- 03 - Box Multiuso (comércio, serviço ou institucional.)
- 04 - Serviços (vestiário, depósitos refeitório
- 05 - Pátio
- 06 - Salão Comunitário
- 07 - Circulação
- 08 - Unidades de Habitação
- 09 - Quadra poliesportiva
- 10 - Pista de caminhada
- 11 - Reservatório
- 12 - Pergolas
- 13 - Rampa

2 | 8

INTERVENÇÃO URBANÍSTICA DE MICRO ESCALA

Uma alternativa de transformação do espaço urbano na
Zona Leste de Presidente Prudente.

PROPOSTA DE EDIFICAÇÃO 01 PLANTAS



INTERVENÇÃO URBANÍSTICA DE MICRO ESCALA

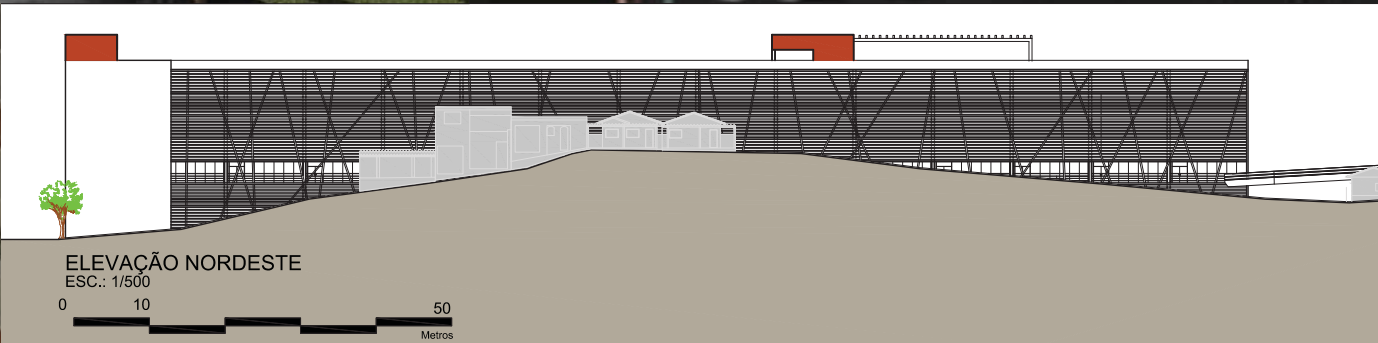
Uma alternativa de transformação do espaço urbano na Zona Leste de Presidente Prudente.

PROPOSTA DE EDIFICAÇÃO 01

PLANTAS, CORTE E ELEVÇÃO



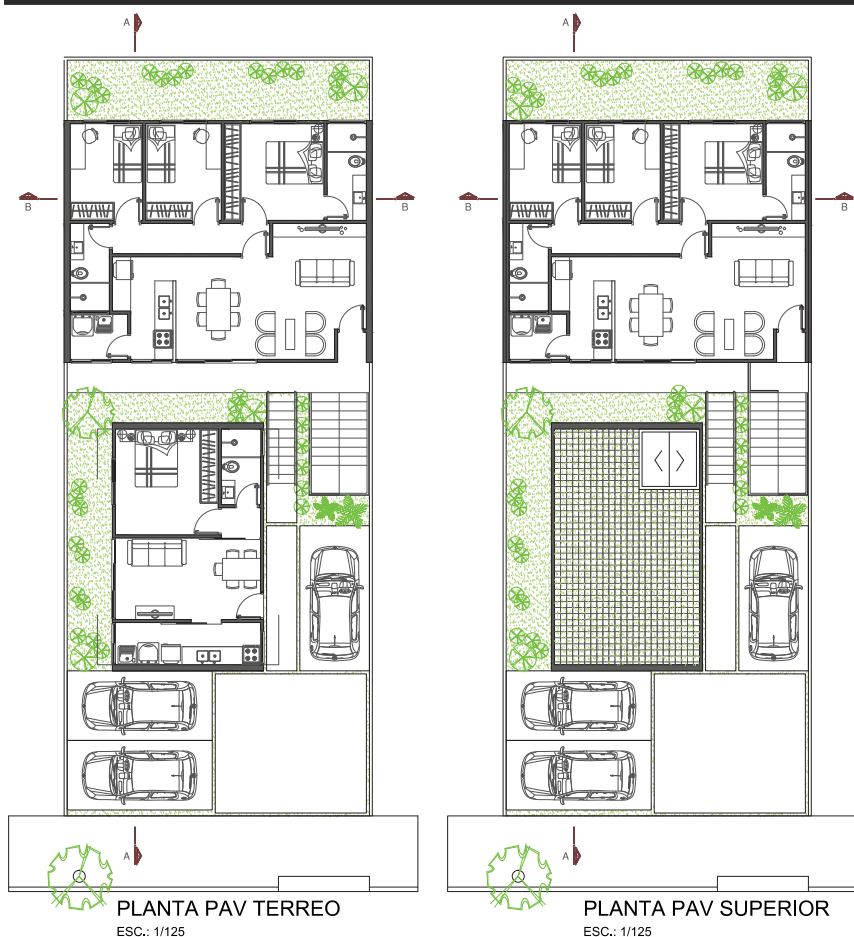
PROPOSTA DE EDIFICAÇÃO 01



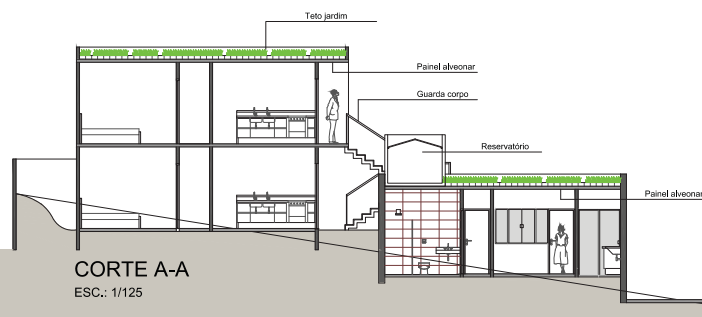
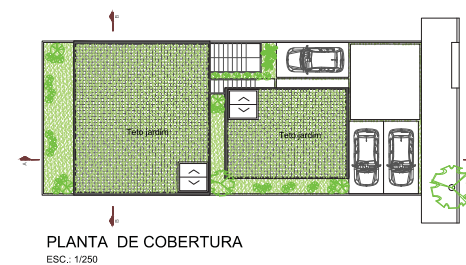
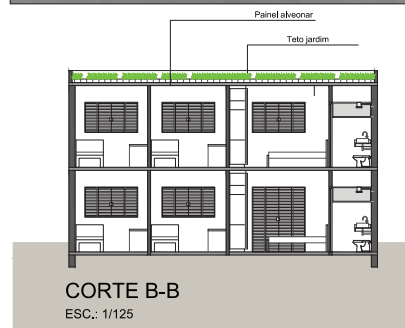
INTERVENÇÃO URBANÍSTICA DE MICRO ESCALA

Uma alternativa de transformação do espaço urbano na
Zona Leste de Presidente Prudente.

PROPOSTA DE EDIFICAÇÃO 01 ELEVACÃO E PERSPECTIVAS



PROPOSTA DE
EDIFICAÇÃO 02



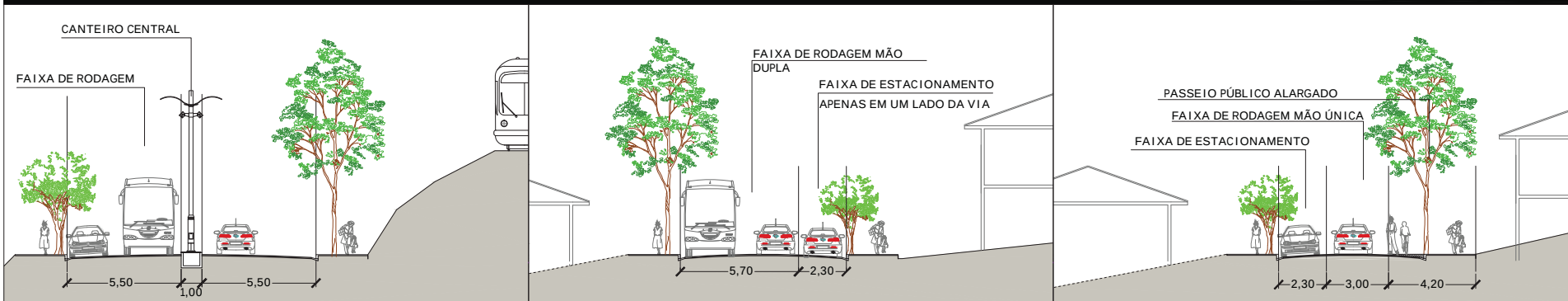
INTERVENÇÃO URBANÍSTICA DE MICRO ESCALA

Uma alternativa de transformação do espaço urbano na
Zona Leste de Presidente Prudente.

PROPOSTA DE EDIFICAÇÃO 02

PLANTAS CORTES
ELEVAÇÃO E PERSPECTIVAS

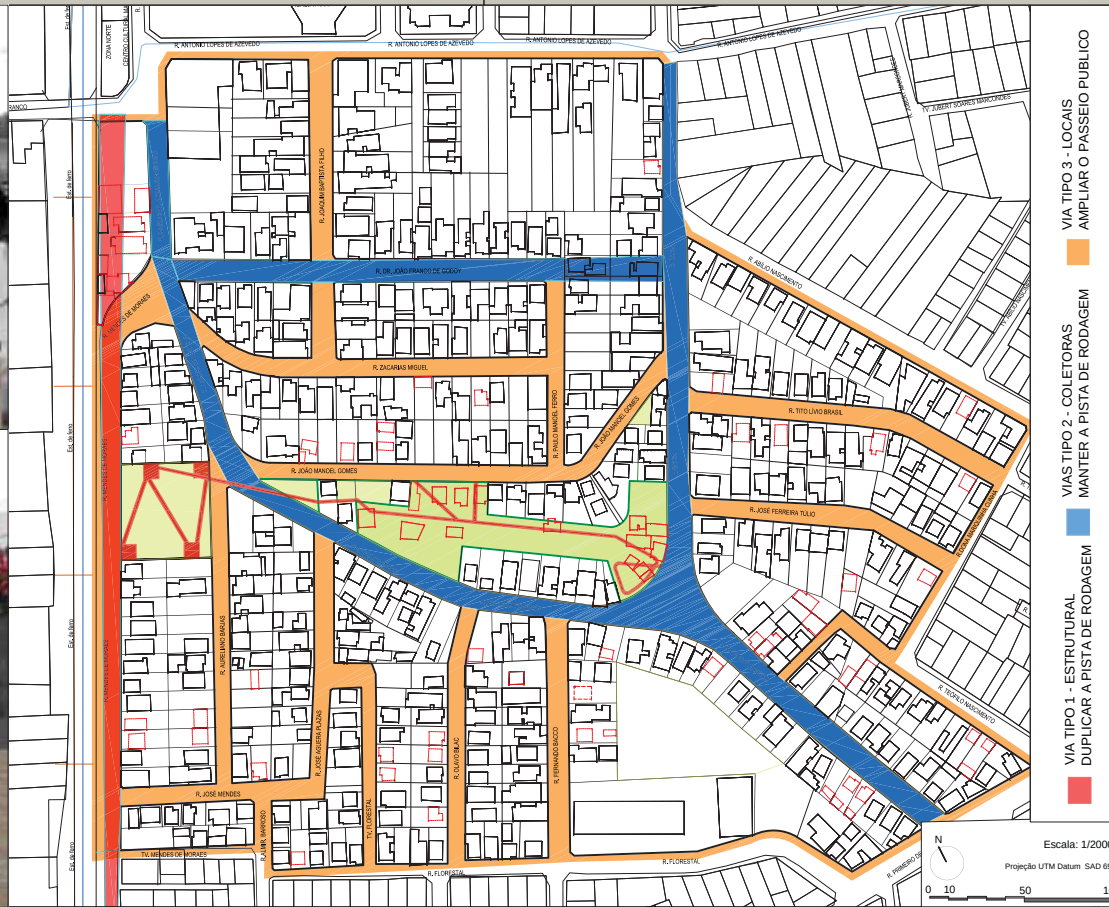
5 | 8



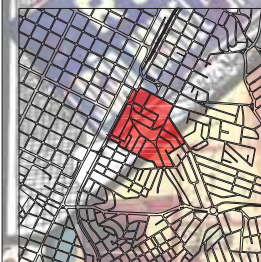
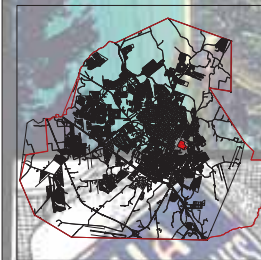
RUAS LOCAIS
(ILUSTRAÇÃO DA PROPOSTA)



AVENIDA MENDES DE MORAES
(ILUSTRAÇÃO DA PROPOSTA)



PLANO PARA O SISTEMA VIÁRIO



6 | 8

INTERVENÇÃO URBANÍSTICA DE MICRO ESCALA

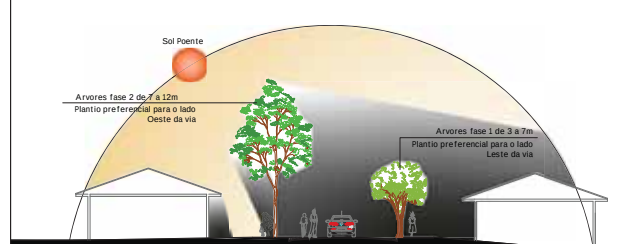
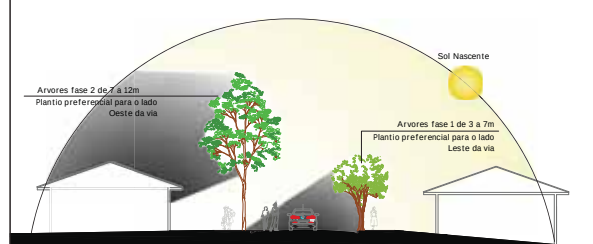
Uma alternativa de transformação do espaço urbano na Zona Leste de Presidente Prudente.

PLANO DE INTERVENÇÃO PARA O SISTEMA VIÁRIO

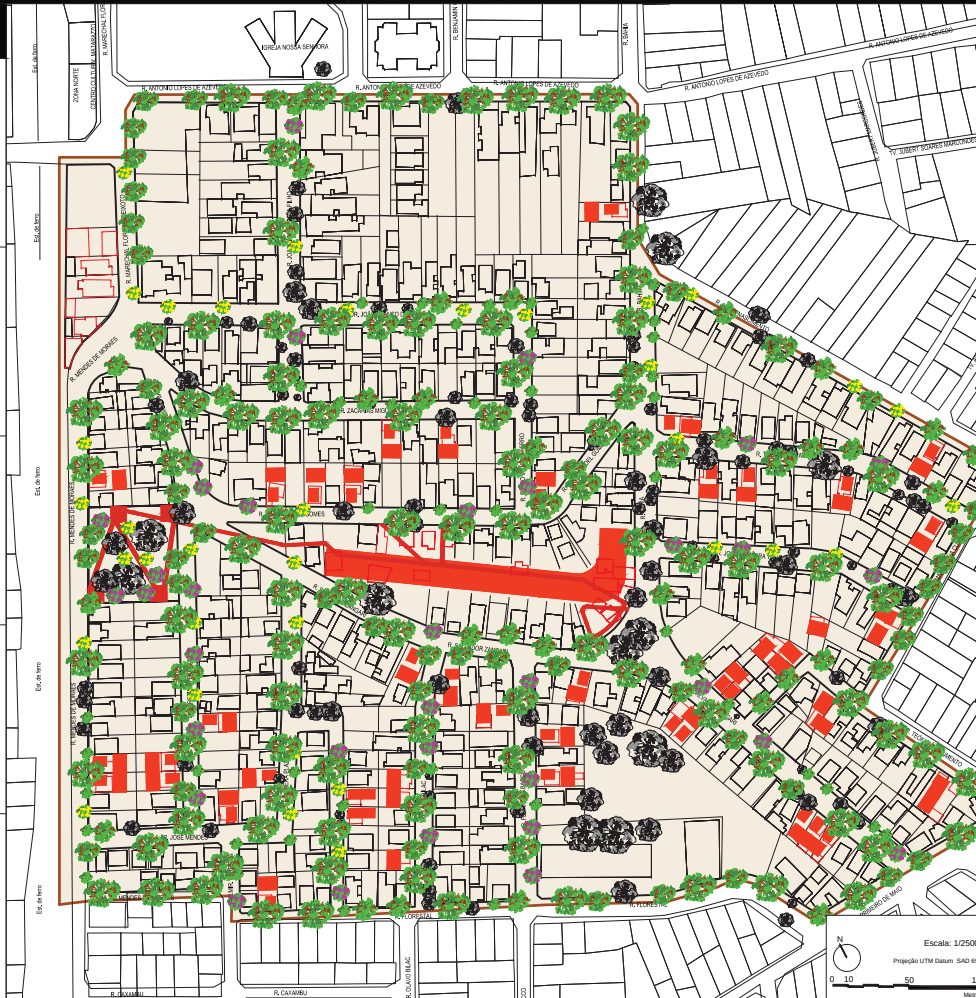
H= DE 2,5 A 20 m
APROXIMADAMENTE

A large tree with a height measurement of 7m. Below it are three smaller trees: one with red flowers, one with yellow flowers, and one with purple flowers.

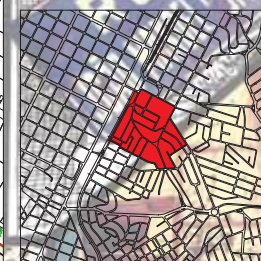
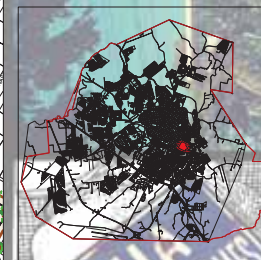
A diagram of a tree with a vertical double-headed arrow to its left indicating a height of 12 m. The tree has a brown trunk and green foliage.



Schinus terebinthifolius	Aroeira -Mansa
até 8m de altura	
Floração: Creme	
Outubro à Fevereiro	
Licania tomentosa	Oiti
até 9m de altura	
Floração: Branca	
Julho à Setembro	
Cassia leptophylla	Falso Barbatimão
até 9m de altura	
Floração: Amarelo	
Novembro à Janeiro	
Lafoensia glyptocarpa	Mirindiba
até 12m de altura	
Floração: Amarelo	
Junho á Agosto	
Bauhinia forficata	Pata e Vaca
até 8m de altura	
Floração: Branca	
Outubro á Janeiro	



PLANO DE ARBORIZAÇÃO URBANA



718

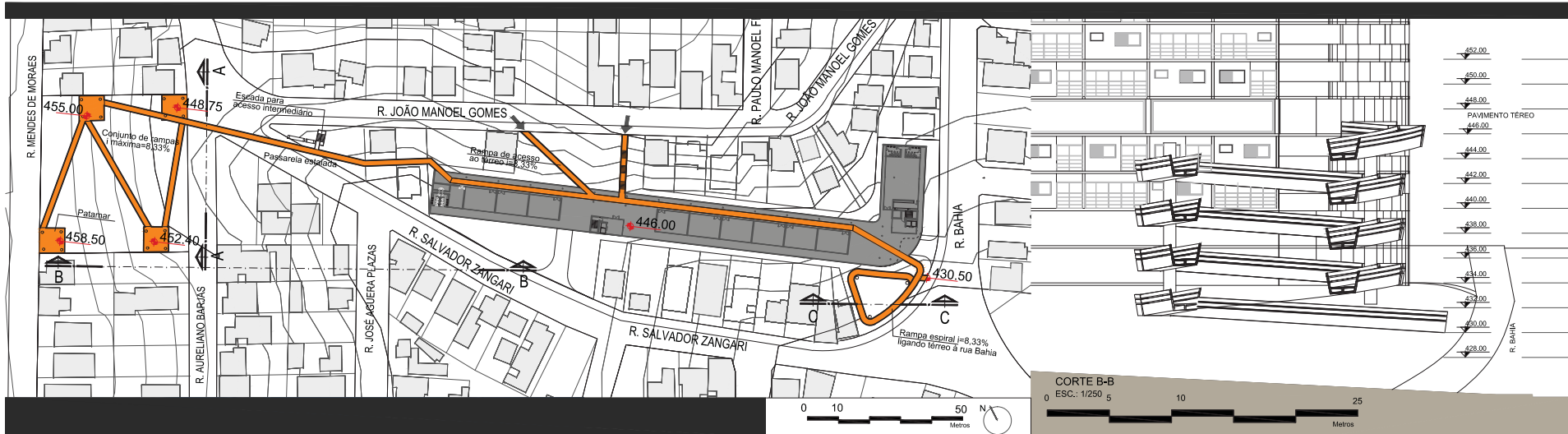
ESPECIES FASE 1: ATE 7m

ESPÉCIES FASE 2 ATÉ 12m

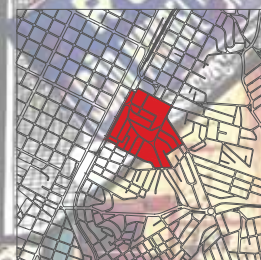
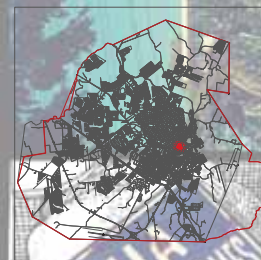
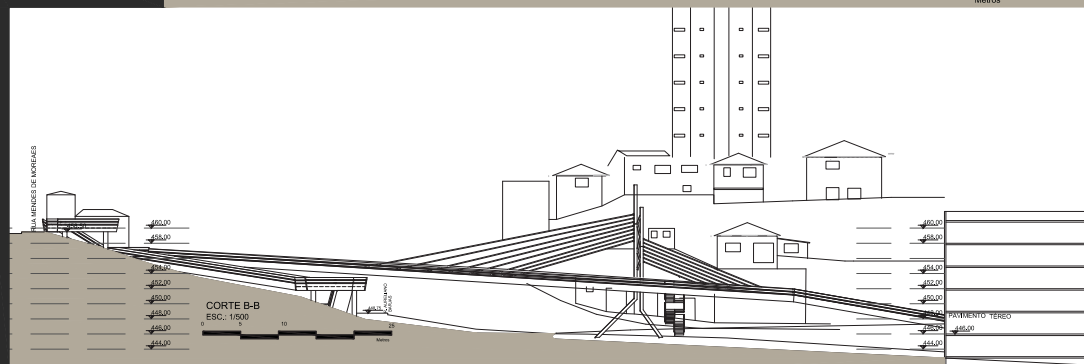
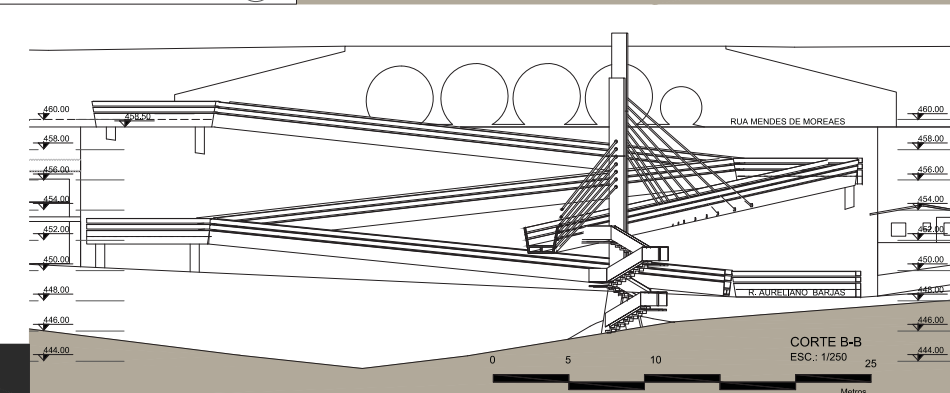
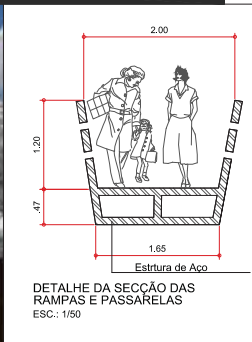
INTERVENÇÃO URBANÍSTICA DE MICRO ESCALA

PLANO DE ARBORIZAÇÃO URBANA

Uma alternativa de transformação do espaço urbano na Zona Leste de Presidente Prudente.



PROPOSTA DE LIGAÇÃO PARA PEDESTRES



INTERVENÇÃO URBANÍSTICA DE MICRO ESCALA

Uma alternativa de transformação do espaço urbano na Zona Leste de Presidente Prudente.

Proposta de interligação para pedestres entre as Ruas Mendes de Moraes, Aureliano Barbas e Bahia