

PLANIFICAÇÃO POR QUARTEIRÃO: variáveis para a qualificação de Setores Urbanos centrais

UFSCar- Mestrado Engenharia Urbana
Arquiteta Clélia Mendonça de Moraes
Prof. Dr. Enaldo Nunes Marques
Universidade Federal de São Carlos- São Paulo
Via Whashington Luiz - Km 235 Cx. Postal 676
13.565-905 São Carlos, São Paulo

Summary

The value of central city areas has been a permanent theme of modern urban studies since the 19th century. In these sections there are urban changes that cause its devaluation followed by its urban degradation. As a result, the quality of life worsens.

Both the cultural, social, physical spacial aspects and the functional ones of the urban areas, form an essential element to the city balance. This research gathers all the main factors of the city planning and the urban control used in central areas, using *block planning* to establish an information system roll in order to obtain the environmental quality.

Resumo

A valorização dos setores urbanos centrais é um tema permanente do urbanismo moderno desde o século XIX. Nestes setores ocorrem transformações urbanas que provocam a sua desvalorização seguido de degradação urbana, ocasionando a perda da qualidade de vida. Tanto do aspecto cultural, social, físico-espacial quanto funcional as áreas urbanas centrais formam um elemento indispensável ao equilíbrio da cidade. Esta pesquisa reúne os principais fatores do planejamento urbano e dos controles urbanísticos utilizados em áreas centrais, com a utilização da planificação por quarteirão, para estabelecer um sistema de informações cadastrais para a obtenção da qualidade ambiental.

Introdução

A Planificação por Quarteirão, ao tratar de parcelas menores do espaço urbano, substitui a generalização dos controles urbanísticos para todo o perímetro central, por controles diferenciados e mais eficientes, por se considerar o cadastro das especificidade das atividades, tipologias, morfologia e redes de infraestrutura de cada quarteirão.

Nos Setores Urbanos Centrais, verifica-se uma simultaneidade de atividades comerciais, residenciais, serviços e institucionais, as quais comparecem na estrutura urbana a partir dos seguintes fenômenos principais: substituição de tipologias pela verticalização, redução do espaço público, deficiência e saturação das redes viárias e demais redes de infraestrutura, insuficiência de estacionamentos e, de forma também significativa, uma enorme carência de qualidade ambiental.

Este estudo apresenta como objeto de pesquisa o setor urbano central da cidade de Araraquara, na região central do estado de São Paulo.

Assim, o presente trabalho, estabelece métodos para o registro e análise, através de sistema cadastral informatizado daqueles fenômenos urbanos, permitindo o processamento rápido e eficiente de todos os dados do quarteirão, uma vez que estabelece a inter-relação e proporciona a agregação e desagregação da informações ao nível do lote e do quarteirão, permitindo controles urbanísticos diferenciados por situação urbana tornando mais eficiente o processo de Planejamento Urbano.

Conceito de Planificação por Quarteirão

A Planificação por Quarteirão refere-se as variáveis que qualificam os setores urbanos e as suas formas de organização e funcionamento. Para isto ele se utiliza de modelos para o processo de crescimento qualitativo das ocupações da estrutura urbana atual, focalizando-se nos padrões espaciais urbanos e nos instrumentos que permitem o controle destas ocupações, bem como as suas formas de cadastro.

Atualmente os métodos utilizados de Planejamento Urbano são determinados pela legislação de 1967, o qual fundou a CEPAM (Centro de Estudos e Pesquisas de Administração Municipal); dois anos após a sua fundação ocorre a determinação da obrigatoriedade dos planos diretores para os municípios paulistas. Esta lei determina o apoio financeiro do Estado ao Município e reconhece o Plano Diretor apenas como um instrumento do planejamento vinculado a liberação dos recursos e a atualização dos planos diretores (1969), tornado obrigatório o desenvolvimento do planejamento municipal permanente. Mas a situação urbana do Brasil se encontra em um processo continuo de mudanças que levam constantes revisões das regulamentações urbanísticas. Portanto o planejamento utiliza-se de um método de Plano Diretor que generaliza normas que irão determinar o funcionamento de um setor urbano, estas normas muitas vezes provoca a fragmentação do tecido urbano seguido de degradação, o que ocorre com os centros urbanos das principais cidades do Brasil.

A Planificação por Quarteirão diferencia-se deste processo de planejamento ao reconhecer o estudo de quarteirão a quarteirão, utilizando-se de uma administração específica para o processo de crescimento qualitativo das ocupações da estrutura urbana atual. Portanto focalizando-se nos padrões espaciais urbanos e nos instrumentos que permitam um cadastro detalhado das ocupações para se obter a realidade do local; quadra a quadra, lote a lote, dos espaços públicos e das atividades correspondentes. O levantamento destes dados deverão estar associados a pesquisas

social, econômica e físico-territorial, que permitam a formulação de políticas públicas adequadas que oriente os investimentos no setor bem como a um gerenciamento integrado a cidade.

Este projeto urbano pontual permitirá a análise do espaço urbano à partir da utilização de técnicas da computação gráfica no registro e nas simulações das situações urbanas, no desenho urbano, zoneamento por incentivos, urbanismo promocional, etc. para a formulação de normas que oriente os investimentos públicos e privados do setor. Sendo que a legislação urbana deste quarteirão seguem as normas específicas para o controle do uso do solo, taxa de ocupação, capacidade da rede de infra-estrutura para a aprovação das edificações da quadra, cadastro imobiliário do setor, vias de acesso. Estas características determinam o traçado urbano do setor e o sua função no contexto urbano.

A aplicação da planificação por quarteirão analisa as parcelas menores do espaço urbano, com o objetivo de estabelecer controles urbanísticos vinculados à área do Desenho Urbano para qualificar e dinamizar estes setores que possuem uma influência significativa para a cidade. A importância deste setor, segundo Grostein, relaciona-se a tarefa de planejamento e projeto e requer cadastros atualizados de dados territoriais e financeiros que garantam o exercício do planejamento de fato, apoiada em um profundo e detalhado conhecimento da realidade do Centro, quadra a quadra lote a lote, dos espaços públicos e das atividades correspondentes. A este quadro atualizado da situação existente deverão estar associadas atividades permanentes de pesquisa, econômica, financeira, social e físico-territorial que permitam trabalhar estes dados e construir leituras do existente que informem políticas públicas adequadas e que orientem investimentos públicos e privados (Grostein 1995;9). Portanto "uma política urbana, com as características descritas, certamente produzirá uma cidade mais compacta e mais previsível, evitando deseconomias desnecessárias. A morfologia mais compacta da quadra urbana, com a concentração dos espaços livres no interior, traria vantagens ambientais evidentes, tanto para a cidade quanto para seus moradores. A diminuição na aleatoriedade na produção do tecido edificado e a simplificação dos controles urbanísticos, através da utilização da geometria da quadra como referencial para a definição dos limites construtivos das edificações, certamente tratariam economia para o investimento público, possibilitariam um estudo mais preciso sobre o impacto das edificações, sobre o meio ambiente e diminuiriam o tempo empregado para o controle da qualidade ambiental". (Turkienicz 1993,200)

Na Europa e nos Estados Unidos utiliza-se, os Planos de Pormenores para formar diretrizes e instrumentos de intervenção que se estruturam através do Desenho Urbano, o qual faz a interface entre o Planejamento e o Projeto, contando com o apoio das ciências parcelares do urbano (geografia, antropologia, sociologia, psicologia, etc.), as quais estruturam conhecimentos sobre as expectativas, necessidades e desejos das comunidades por ambientes urbanos dinâmicos, atrativos, funcional e morfologicamente bem estruturados.

A Planificação por Quarteirão refere-se ao uso e espaço do solo, na área central da cidade, cuja as quadras são determinadas segundo a valorização para o restante do tecido urbano com a definição das suas características urbanas como a circulação de veículos e pedestres, áreas de uso público e privado e seu inter-relacionamento. As intervenções do ambiente natural e do construído levam em consideração os impactos espaciais que provocam e a sua repercussão não só no desequilíbrio do meio, como também no conforto e salubridade do setor urbana. Assim a pesquisa utiliza-se de conceitos como o planejamento urbano, urbanismo promocional, desenho urbano, espaço público e o cadastro como organizadores da paisagem urbana.

-Planejamento Urbano: O urbanismo (planejamento urbano) é hoje ao mesmo tempo uma profissão, uma função governamental, uma arte e uma ciência. Decorrente do fenômeno da urbanização e de seus problemas correlatos em escala mundial, o urbanismo foi obrigado a ampliar sua área de atuação, assumindo crescentes responsabilidades no trato dos complexos problemas da vida urbana. De modo mais explícito, cabe hoje ao urbanismo prover pelo menor custo possível tanto ao

estabelecimento de sistemas eficientes de serviços públicos (água, esgoto, lixo, etc.) e circulação, quanto ao mais fácil acesso da população aos equipamentos de que necessita (habitação, escolas, locais de diversão, etc.) (Enciclopédia Britânica/Mirador 1987;11197)

-*O Urbanismo Promocional e o Mercado Imobiliário*: A partir do reconhecimento das dificuldades do modelo tradicional de planejar a cidade, denominado de urbanismo das antecipações e previsões, Nunos Portas e Flavio Villaça apresentam conceitos básicos sobre novos parâmetros para o planejamento urbano, resumidos a seguir:

- Qualquer proposta de controle das áreas urbanas centrais deve levar em conta as tendências e regras do Mercado Imobiliário, controlando e reduzindo os efeitos negativos destas tendências, mas se opondo frontalmente com as mesmas. A realidade tem mostrado, especialmente a significativa experiência de Curitiba, o que confronto radical com os investidores imobiliários, os quais atuam sempre a partir das expectativas e demandas da sociedade, leva sempre a fracasso e frustrações. Em Curitiba procura-se legislar a partir das demandas privadas, que constróem de fato a cidade, buscando sempre eliminar os efeitos negativos dos negócios e empreendimentos imobiliários.

-*O Desenho Urbano*: Os Planos de Pormenores se utilizam de diretrizes e instrumentos de intervenção que se estruturam na Europa e Estados Unidos, através do Desenho Urbano, o qual faz a interface entre o Planejamento e o Projeto, contando com o apoio das ciências parcelares do urbano (geografia, antropologia, sociologia, psicologia, etc.), as quais estruturam conhecimentos sobre as expectativas, necessidades e desejos das comunidades por ambientes urbanos dinâmicos, atrativos, funcional e morfologicamente bem estruturados.

-*Espaço Público*: A organização do espaço urbano para Vladimir Bartalini é a “possibilidade de encontros, simultaneidade de acontecimentos, convívio de diferenças, onde as ruas e as praças são como espaços plurifuncionais, perdem a razão de ser ao menos deixam de ser uma forma dominante de expressão de centralidade”. Assim “a presença de um grande número de locais públicos é uma das características mais notáveis das cidades. E o espaço físico, no qual desconhecidos podem ficar juntos para se encontrar, comunicar, negociar ou somente se divertir com a paisagem e ouvir um ou outro que estão mais no centro das experiências urbanas. É no público que se sente o “pulso” da cidade moderna. (Phillip Kasinitz,1995;273)

-*Cadastro*: Registro público dos bens imóveis de determinado território; censo, recenseamento. (Ferreira,201;1964)

Cadastro Imobiliário Urbano

• O cadastro imobiliário busca uma solução para os problemas de avaliação de imóveis, homens e organizações e passa por um caminho definitivamente científico. Com a responsabilidade de opinar sobre o valor dos bens imobiliários; quer seja para fins de compras e venda, de hipotecas, de desapropriação por necessidade ou utilidade pública quer para fins de lançamento de taxas de imposto quer para outros fins. Portanto, na maioria das vezes, a avaliação dos bens de imóveis constituiu um assunto de caráter especializado e completamente sistematizado realizado através de estudos, experiências e da prática de peritos avaliadores e de organizações públicas, científicas e profissionais.

As principais questões relativas ao problema de avaliação dos bens imobiliários, como também atinge a um estado de preparação preliminar de todos os interessados nessas questões, deste modo ele nos permite a publicação de mapas, tabelas e gráficos oficiais de valores e índices imobiliário do capital.

A análise destes dados, permite a compreensão da situação do mercado dos bens imobiliários, principalmente nas zonas de benfeitoria direta ou indireta, aonde a prefeitura necessita de outras taxas e impostos, cujos os lançamentos poderão ser revistos.

Um exemplo para se proceder à determinação dos “valores unitários médios” antes, durante e depois da execução do melhoramento público numa dada zona, onde estes métodos ocorrem nos “lotes edificados” e em zonas perfeitamente conhecidas de todos os interessados em valores, imobiliários, isto é, no centro da cidade, que é próprio para a construção de prédios comerciais, de escritórios e de apartamentos. Nestas áreas os valores dos terrenos tem sido aprofundados, para se obter a valorização do espaço e assim poder controlar os resultados obtidos por meio dos quais são feitos os métodos de avaliação de terrenos e prédios urbanos. (Zagottis, 1978; 238)

Estes métodos de avaliação requer procedimentos mais eficazes para atender ao intenso crescimento das cidades, exige a utilização de diversos instrumentos que lhes permitam acompanhar as transformações que ocorrem no espaço urbano. O Sistema de Informações Georeferenciadas no Cadastro Técnico Municipal, visa agilizar e facilitar o processamento destas informações que são recebidas diariamente nas prefeituras. O geoprocessamento pode ser definido segundo Almeida como “uma tecnologia de processamento de dados, de última geração, que permite o relacionamento, o tratamento e a análise entre informações, alfanuméricas contidas num banco de dados cadastral e informações cartográficas (mapas digitais) contidas num banco de dados gráfico, de tal sorte que estas informações passam estar georeferenciadas espacialmente no território do município.

O sistema de cadastro imobiliário teve início na edição das feições quadra, edificações e divisa de lote, que passaram a incorporar em meio digital, as informações obtidas à partir do recadastramento imobiliário, tais como: a estrutura fundiária, as unidades autônomas e de avaliação, o número da edificação, e a chave de acesso de cada lote correspondendo à sua inscrição imobiliária. Segundo a metodologia de edição adotada a planta cadastral digital, com todos os polígonos fechados, tem como origem a base cartográfica na escala 1:200 e as plantas de quadra na escala 1:1000 e 1:500 e como referência espacial de controle, os bairros, para facilitar o processo de manutenção das quadras já editadas. (Santana, 1994; 21)

A Cidade de Araraquara

A cidade de Araraquara está localizada na região central do estado de São Paulo, (fig.1) estando a 273 km a noroeste da capital, e tendo como coordenadas geográficas: 21°47'52" latitude sul e 48°10'52" de longitude oeste de Greenwich. Atualmente possui uma área total de 1541 km², dos quais 48,44 km² são formados por uma área urbana, e distribuídos em uma altitude média de 646 metros, com um desnível máximo de aproximadamente 115 metros em relação ao nível do mar. A máxima é de 715 metros no Jardim Tabaquá, e a mínima é de 600 metros, no cruzamento do córrego da Servidão como a rodovia SP310.

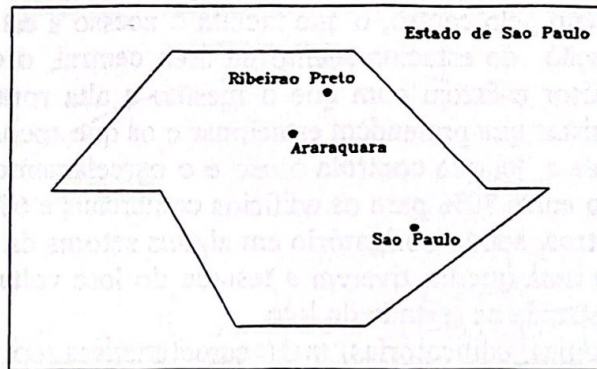


Fig.1- Mapa do Estado de São Paulo

- Setor Urbano Central

O "Centro", espaço físico circunscrito e identificável, congrega em sua materialidade as relações fragmentadas e abstratas de uma metrópole em desenvolvimento. Ao mesmo tempo que é *locus* de atividades centrais, deve responder com eficiência às demandas localizadas ditadas pelo uso que a população faz de seus espaços, conduzidas pelas atividades econômicas e culturais que têm lugar". (Grostein 1995;9)

A cidade de Araraquara formou-se na área central à partir de um povoado e com o surgimento dos novos bairros ela passa a apresentar características físico-territoriais, culturais e econômicas que mostram o resultado de diferentes períodos históricos e arquitetônicos. Nas suas ruas centrais identificamos o desenvolvimento histórico desde a sua formação até os dias atuais, seja através das suas edificações que marcam importantes passagens da história da cidade, como o desenvolvimento da riqueza dos senhores de café, imigração operária para as indústrias de meia Lupo, ou mesmo o avanço da tecnologia do aço e do concreto, dentre outras características que formam um fator determinante para o progresso da cidade.

A área central apresenta uma topografia plana apresentando somente declividades maiores no seu entorno e nos bairros, a predominância da malha urbana é a que apresenta o formato em "tabuleiro de xadrez", somente nos novos bairros surgem as formas mais orgânicas ou curvilíneas.

Um dos fatores determinantes para o progresso da região foi a implantação da ferrovia juntamente com o comércio, fortalecendo o desenvolvimento urbano da cidade em relação a sua região. Esta expansão-territorial provocou um aumento da corrente imigratória seguido da falta de empregos e de problemas sociais para a cidade. Um exemplo destes fatores é a deterioração do terminal rodoviário próximo ao centro histórico, provocando uma descaracterização da vida urbana do setor, a transferência deste para outro setor da cidade e o seu abandono por um longo período de tempo. Atualmente a prefeitura municipal da cidade implantou um terminal de integração para os ônibus com o objetivo de revitalizar este setor.

Estes fatos demonstram o desenvolvimento deste núcleo urbano, onde uma administração específica para o centro juntamente com a necessidade de um gerenciamento integrado pode direcionar os aspectos inovadores para a formação de soluções dos problemas da área central e a influência do desenvolvimento do espaço no conjunto da estrutura urbana.

O conjunto da estrutura urbana forma a produção do seu espaço como um todo, pois concentra diversas atividades como a circulação de pedestres, trabalhadores, compradores, veículos, desempregados que influenciam no bom ou no mau funcionamento deste espaço.

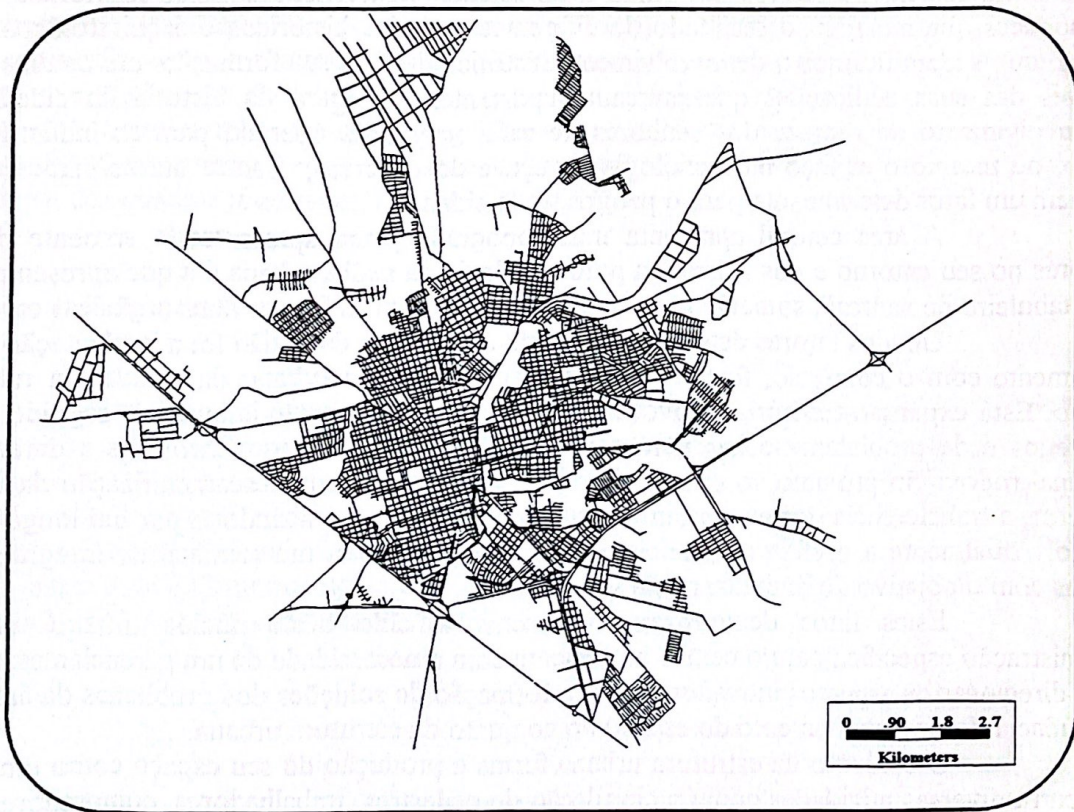
A circulação deste setor urbano é formada por um sistema viário com ruas de sentido único de direção, com congestionamento nos horários de pico. As vias deste setor permite que todas

as linhas de ônibus passem pelo centro, o que facilita o acesso a este setor. A legislação deste setor não incentiva a construção de estacionamento na área central, o que provoca uma deficiência de estacionamento neste setor e fazem com que o mesmo a alta rotatividade da área azul provoque conflitos entre os motoristas que pretendem estacionar e os que apenas estão circulando no centro.

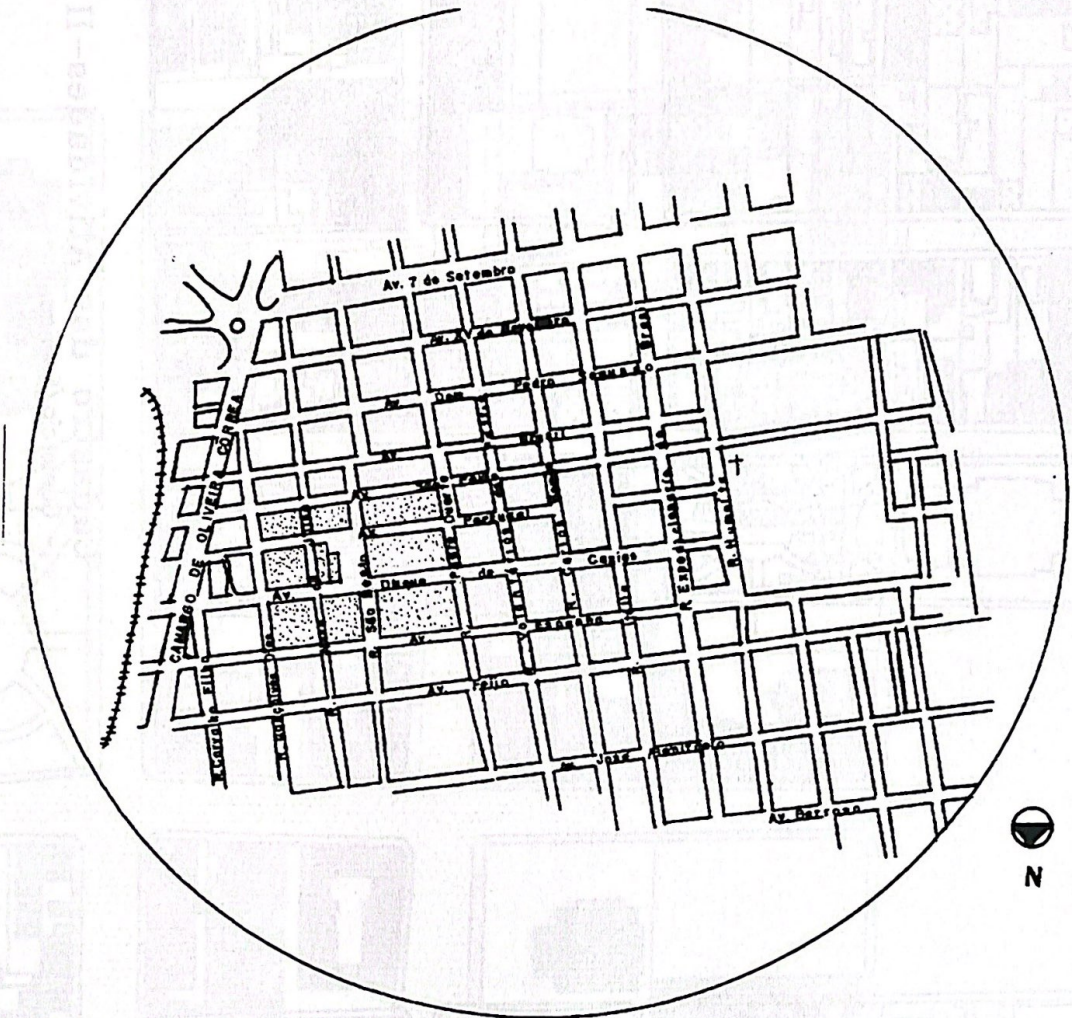
Nesta área a lei que controla o uso e o parcelamento do solo é de 1987 e apresenta taxas de aproveitamento entre 80% para os edifícios comerciais e 60% para os edifícios residenciais. O recuo frontal é 4 metros, sendo obrigatório em alguns setores da área central, porém se mais que 70% das edificações de uma quadra tiverem a testada do lote voltada para a rua a lei permite que uma edificação seja construída na testada do lote.

As tipologias edificatórias mais características do centro de Araraquara são as residências térreas com a ocupação da testada dos lotes, os sobrados com uso misto (residência e comércio) e os edifícios com altura variando de 08 e 21 pavimentos apresentado uma predominância de uso destinado a escritórios, no núcleo central e residencial ao redor do centro devido as facilidades de transporte, proximidade das áreas de consumo e instalação de todos os equipamentos de infraestrutura. Atualmente essa tipologia está sendo gradativamente substituída por lojas e escritórios especializados no setor, e esta substituição de função sem um controle dificulta a necessidade de animação urbana por pelo menos 15 horas diárias. Esta região apresenta referências urbanas significativas como a Igreja da Matriz e a Casa da Cultura, que caracteriza a necessárias hierarquias monumentais e referências urbanas para a população.

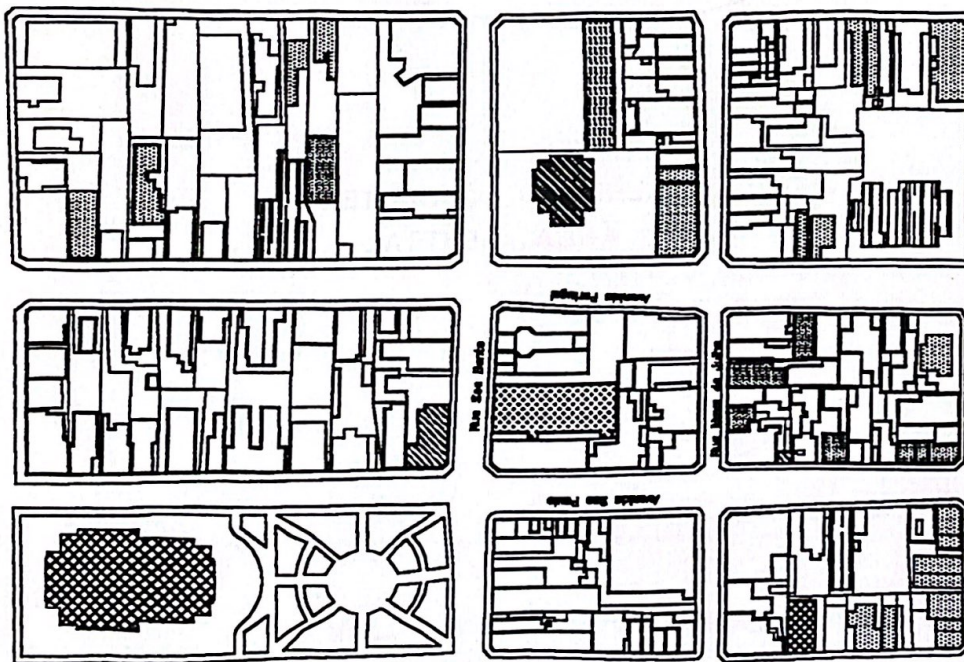
Os mapas que seguem identificam a situação urbana da área central da cidade de Araraquara.



Mapa da Malha Urbana da Cidade de Araraquara
Fonte: RAIA JUNIOR, Archimedes Azevedo

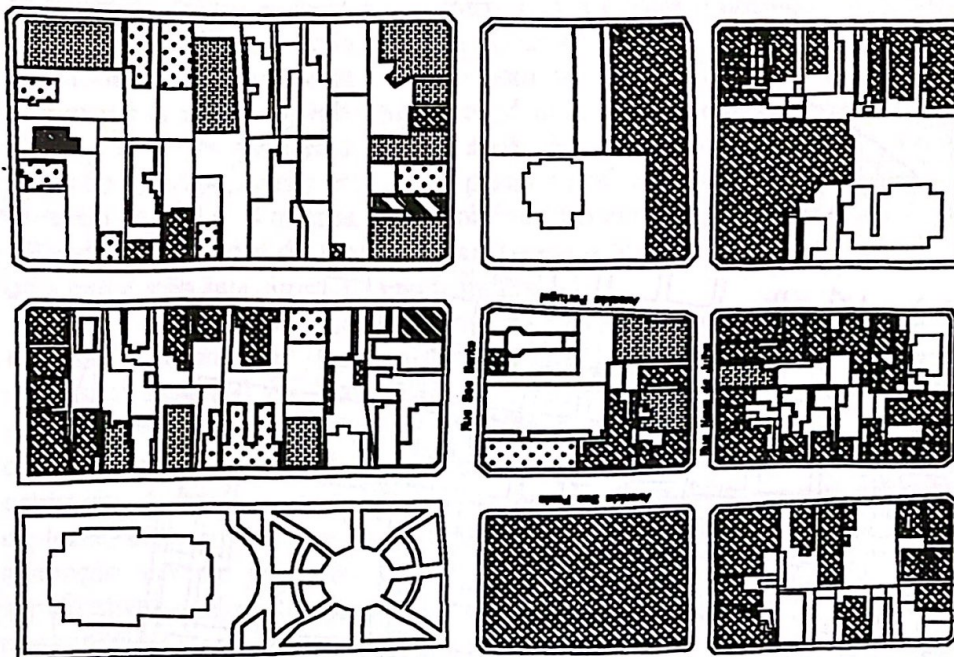


DETALHE DO ARRUAMENTO
DA ÁREA CENTRAL



Cadastro das Atividades-I
 - Organos Públicos/Coletivos

- Prefeitura
- CPFL
- Igreja
- Cinema
- Clube
- Residencia
- Escola

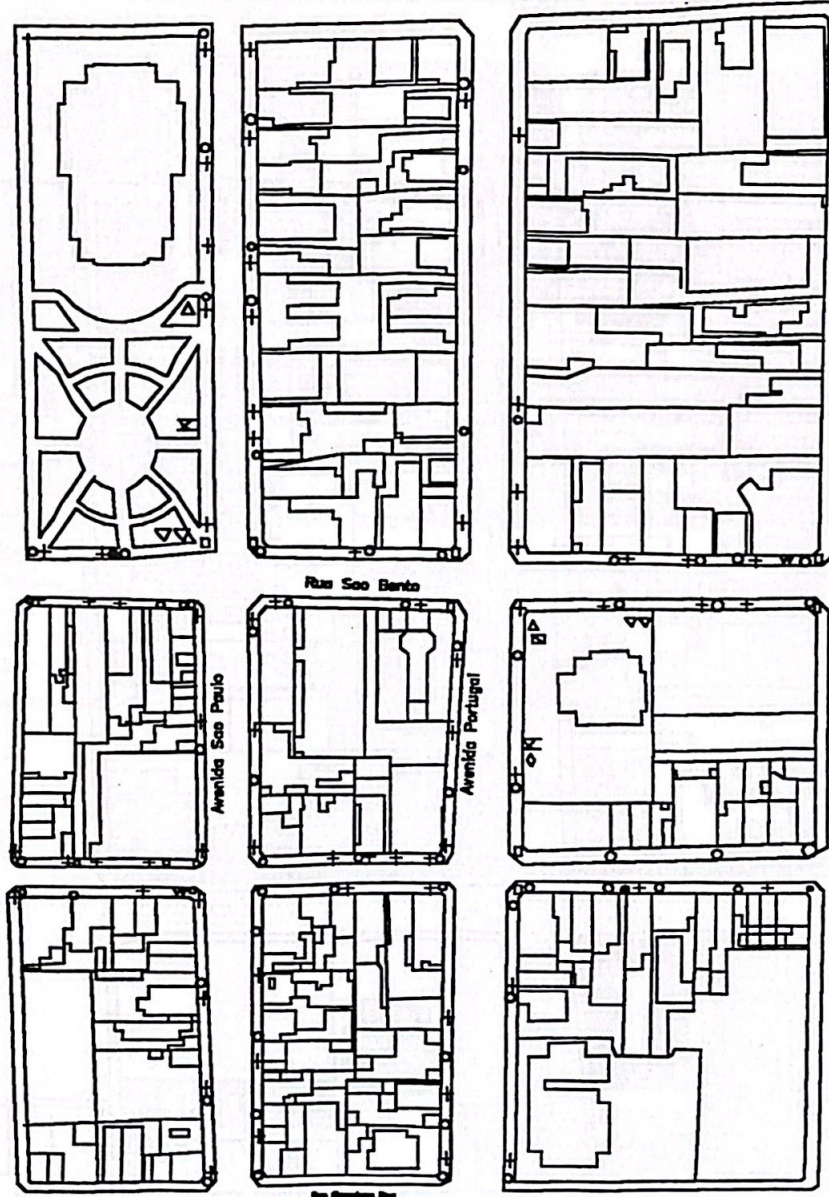


Cadastro das Atividades-II
 - Comercio/Servico

- Bancos
- Bares
- Lojas
- Escritorio



Planta Figura-Fundo



Planta do Mobiliario Urbano

- | | | |
|--------------------|-------------------|---------------------|
| △ Banca-de-Revista | ○ Poste | □ Sinaleiro |
| ◇ Banco 24 Horas | ● Ponto-de-Onibus | + Sinal-de-Transito |
| ▣ Caixa-de-Correio | ⊗ Ponto-de-Taxi | ▽▽ Telefone-Publico |
| ⊥ Hidrante | | |

Conclusão

O desenvolvimento desta pesquisa permite concluir que é possível determinar controles diferenciados e mais específicos no planejamento urbano para as cidades de médio-porte.

Os conceitos teóricos evidenciam, a importância do desenho urbano, dos novos instrumentos de controle urbanísticos e a utilização de um eficiente sistema de informações cadastrais para uma melhor eficiência nos controles urbanísticos e, com conseqüência, da necessária qualidade ambiental urbana. Considerando este processo é possível concluir que esta metodologia - A Planificação por Quarteirão, pode ser aplicada com o objetivo de controle específico para a organização e funcionamento das áreas centrais.

Referencias Bibliográficas

- Almeida, Marcely Luzia Pereira De- Geoprocessamento em Lajeado - RS O Caminho da Modernidade. In GIS Brasil 94 (1.:17 a 21.10.94:Curitiba, PR) Congresso e Feira para usuários de geoprocessamento/SAGRES- Curitiba: SAGRES, 1994 624P:il
- BARTALINI, Vladimir- Os Espaços Livres Públicos como Expressões de Centralidade. In Paisagem Ambiente: Ensaios/Universidade de São Paulo, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo.n1. (1989-, São Paulo, FAU, 1986.
- CORRÊA, Anna Maria Martinez.- Histórico Social de Araraquara (1817 a 1930) Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas - USP-SP 1967.
- KASINITZ, Philip - Metropolis: Center and Symbol of Our Times. New York: New York University Press, 1995 p.486.
- FERREIRA, Aurélio Buarque de Holanda- Pequeno Dicionário Brasileiro da Língua Portuguesa. 11º ed. Rio de Janeiro: Editora Civilização Brasileira S.A., 1964p1298.
- GROSTEIN, Marta Dora- Construindo uma Agenda para o Centro de São Paulo. In Memória do Encontro Centro XXI: preparatório do Seminário Internacional: anais/Regina M. Proserpi Meyer e Marta Dora Grostein coordenadoras. São Paulo: Associação Viva o Centro, 1995.
- PORTAS, Nuno. Tendências do Urbanismo na Europa. In Óculum, nº3, 03/93. Campinas-FAU-PUCCAMP
- RAIA JUNIOR, Archimedes Azevedo. Uma A/valiação do Modelo Meta Para o Cálculo de Custos de Transportes e seu Uso na Tributação de Terrenos Urbanos Ociosos. São Carlos, 1995. 144. Dissertação (Mestrado) - Escola de Engenharia de São Carlos-USP.
- VILLAÇA, Flavio . Uma reflexão sobre a relação entre o conhecimento do Mercado Imobiliário e a formulação de instrumentos de Política, 1993.
- SANTANA, Naum Alves de - Geoprocessamento em Joinville. In GIS Brasil (1.:17 a21.10.94:Curitiba, PR) Congresso e Feira para usuários de geoprocessamento/SAGRES- Curitiba: SAGRES, 1994 624P:il
- TURKIENICKZ, Benamy- Grades e recuos no Plano Diretor de Porto Alegre. In Estudos Urbano: Porto Alegre e seu Planejamento. PANIZZI, Wrana, ROVATTI, João. Porto Alegre: Editora da Universidade - UFRGS, 1993, 371p
- URBANISMO/PLANEJAMENTO URBANO/PLANO DIRETOR. Enciclopédia Britânica Mirador 1987, 11197p.
- VILLAÇA, Flávio- Uma Reflexão sobre a Relação entre o Conhecimento do Mercado Imobiliário e a formulação de instrumentos de Política Urbana, 1993
- ZAGOTTIS, Alberto de - Cadastro Imobiliário de São Paulo. São Paulo: Revista do Arquivo Municipal: Prefeitura de São Paulo, 1978, 251p.