

OS LOTEAMENTOS URBANOS E SEUS IMPACTOS AMBIENTAIS E TERRITORIAIS: O CASO DO LOTEAMENTO VILLAGGIO II NA CIDADE DE BAURU-SP

Eduardo Da Silva Pinto¹

Paula Valéria Coiado Chamma²

RESUMO: O presente trabalho investiga os impactos que a implantação de loteamentos fechados exerce sobre o município. A partir da década de 70, quando essa modalidade de loteamentos começou a ser implantada, vários empreendimentos começaram a surgir no estado de São Paulo, pois foram rapidamente aceitos pelo mercado consumidor, que buscava principalmente por privacidade e segurança. Além disso, eles conquistaram a população pelo seu belo visual, com amplas áreas verdes dentro de seus muros. Porém, não existe legislação específica para a implantação de loteamentos fechados, o que faz com que a implantação desses empreendimentos gere muita discussão quanto à sua legalidade jurídica e aos impactos que causam. Considerando-se que a cidade de Bauru conta hoje com mais de vinte loteamentos fechados o presente estudo tem como objetivo principal analisar os impactos sociais e ambientais causados por

¹ Estudante do curso de Arq. e Urbanismo, Universidade do Sagrado Coração, falecom_edu@hotmail.com

² Profa. Dra., coordenadora do curso de Arq. e Urbanismo da Universidade do Sagrado Coração, paula.chamma.usc@gmail.com

esses empreendimentos na cidade, através do estudo de caso do residencial Villaggio II. A execução do levantamento bibliográfico e documental, bem como levantamento de dados junto aos órgãos municipais e estaduais e pesquisa de campo, somada a uma análise dos dados gerados por ela, possibilitaram o desenvolvimento do presente trabalho, que reuni informações sobre o processo de urbanismo no Brasil e culmina em uma análise e uma discussão sobre os impactos gerados pelos loteamentos fechados na cidade de Bauru-SP, através do estudo de caso do loteamento Villaggio II.

Palavras-chave: Loteamentos fechados. Impactos ambientais. Impactos territoriais.

1 INTRODUÇÃO

Ao longo da história, a expansão urbana e a ocupação desordenada do território trouxeram consigo a destruição em larga escala dos recursos naturais. O processo de urbanização modifica o clima do local, pois interfere no efeito dos ventos, modifica as superfícies de absorção térmica, substituindo vegetação por construções de alta condutibilidade térmica, impermeabiliza o solo e polui os recursos hídricos, quando lança toneladas de esgotos sem tratamento nos córregos e rios.

Segundo Freitas (1999), o Brasil passou por um processo de urbanização caótico, pois o crescimento urbano não veio acompanhado de um planejamento que pudesse absorver as necessidades de oferta de equipamentos urbanos (água, luz, esgoto, etc.) e de serviços públicos de transporte, educação e saúde pública. O resultado desse processo foi a formação de um mercado informal da habitação que continua crescendo, degenerando os padrões de desenvolvimento urbano das cidades e, muitas vezes, degradando o meio ambiente natural.

Para tentar conter os problemas urbanos no Brasil, decorrentes da ocupação desordenada do território, em 1979, o governo federal lançou a Lei 6766/79, conhecida como “Lei do Parcelamento do Solo”. Essa lei trata do parcelamento do solo urbano destinado à edificação para moradia, lazer, comércio, indústria ou para fins institucionais, dotados de equipamentos urbanos (redes de água, esgoto, sistema de captação e drenagem das águas pluviais, energia domiciliar, iluminação pública, telefonia, etc.) e comunitários (áreas de lazer e recreio, educação e cultura, saúde, etc.).

Com o aumento da malha urbana das cidades brasileiras, notou-se a necessidade de uma alteração da legislação, principalmente nos assuntos que tangem as questões ambientais. Com isso, a Lei 6766/79 foi alterada para a Lei 9785/99, com o objetivo de estimular a produção de novos parcelamentos de solo populares, e também, a retomada dos debates visando a reformulação da legislação sobre o parcelamento de solo urbano.

Contudo, em pesquisas realizadas sobre o assunto, como as desenvolvidas por Lima (2005) e Corghi (2008) apontam que tanto a legislação, quanto a gestão pública têm se mostrado ineficazes no controle da expansão urbana e da ocupação ilegal no Brasil.

É importante ressaltar que a implantação de um loteamento tem direta influência no meio ambiente urbano ou construído, irradiando efeitos sobre a população difusa e coletivamente considerada, pois a inobservância das normas urbanísticas pode gerar problemas que afetam a segurança, a salubridade e o conforto dos cidadãos e transeuntes, bem como a funcionalidade e a estética da cidade.

Como observa Lima (2005), nos últimos anos, os relatórios oficiais mundiais expressam preocupações a respeito da seriedade dos problemas ambientais causados pelas grandes cidades. Nestes, ressaltou-se a importância dos governos

locais de repensarem a vida urbana, incluindo políticas ambientais em seus programas de governos.

Entretanto, segundo Maricato (2000), não é pela falta de planos e legislação urbanísticos que as cidades brasileiras crescem desordenadamente e apresentam tantos problemas. O problema é que há uma distância grande entre a aprovação dos planos urbanísticos nas Câmaras Municipais e sua efetiva aplicação.

De acordo com Freitas (1999) são necessárias pelo menos três etapas distintas para a implementação lícita de um loteamento:

- Administrativa: que se processa perante os órgãos públicos (aprovações e licenças);
- Civil e registraria: caracterizada pelo ingresso do projeto de loteamento e do contrato padrão no ofício predial;
- Urbanística: consistente na execução das obras de infraestrutura.

Vê-se que a legislação a qual o projeto de loteamento é sujeito, para sua aprovação perante aos órgãos públicos é restritiva, porém, apesar das restrições ambientais, topográficas e sanitárias impostas pela Lei 6766/79 (alterada pela lei 9785/99). Nota-se que as leis não são respeitadas por aqueles proprietários de terras que pretendem lotear de maneira rápida, a custos baixos, com altos ganhos financeiros e total aproveitamento da gleba, promovendo os chamados loteamentos clandestinos – entende-se o clandestino não apenas como o loteamento feito às ocultas, mas também como aquele desconhecido oficialmente pelo Poder Público.

Neste contexto, existe uma grande confusão no entendimento entre loteamento e condomínio. O “loteamento” é definido como “... a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes” onde a percentagem de áreas públicas prevista não poderá ser inferior a

35% (trinta e cinco por cento) da gleba. Os “loteamentos fechados” são os loteamentos convencionais, regidos pela Lei 6766/79, fechados por ato do loteador ou de uma associação de moradores. Acrescidos de uma guarita para controle e murados. Funcionam em sistema de condomínio (divisão de despesas). E os “condomínios residenciais” são regulamentados pela lei 4591/64 onde tudo que está dentro da área do projeto é área privada. E no Código Civil (Lei 10.406/2002), os artigos 1314 a 1326, nos quais a figura do condomínio tem como característica básica o fracionamento da gleba em partes ideais. O proprietário tem a obrigação de participar com as despesas de conservação das áreas comuns e é permitida a barreira física, onde a autorização para a entrada é dada pelos proprietários. (RODRIGUES, 2006, p.02).

O loteamento fechado é um fenômeno que vem se disseminando no Brasil desde a década de 70, sendo implantado face à insegurança causada nos dias de hoje, visando principalmente a proteção contra a violência. Este tipo de loteamento vem sendo implantado sem que haja uma legislação própria, quer federal ou municipal, tornando-os inadequados e irregulares considerando a legislação vigente. O tema em si é polêmico, visto que este tipo de loteamento visa o fechamento de vias, além de construção de muros e instalação de guaritas, permitindo tão somente a entrada de moradores e pessoas autorizadas. O referido loteamento diverge do loteamento comum, pois as vias não são de uso comum da população, sendo exclusivo à utilização por seus moradores, contrariando as disposições especificadas pela Lei nº 6.766/79.

É comum o uso do termo condomínio para designar conjuntos de casa murados, representados a partir de loteamentos convencionais, chamados loteamentos fechados. O uso variado desta terminologia pode levar a alguns enganos. (SANTOS, 2006).

É importante para o desenvolvimento do estudo, que se desenvolva um conceito claro de loteamentos, loteamentos fechados e condomínios residenciais para o entendimento da designação e das peculiaridades do nosso objeto de estudo, um loteamento fechado.

Os primeiros loteamentos fechados surgiram no estado de São Paulo nos anos 70 (RODRIGUES, 2006). É importante destacar que se consolida, a partir dos vários “residenciais” de Alphaville, a possibilidade de realização dos desejos dos paulistanos: morar em casas unifamiliares isoladas, rodeadas de verde, e protegidas contra a violência urbana (SANTOS, 2006). A partir da implantação desses empreendimentos na região metropolitana de São Paulo, esse conceito se disseminou por todo o estado, chegando à cidade de Bauru na década de 90. “O Residencial Tivoli marcou uma nova era no mercado de loteamentos fechados em Bauru. O Tivoli foi o primeiro loteamento fechado regulamentado através de lei municipal”. (Aiello Urbanismo - Bauru, [2012?]).

A elaboração do projeto do loteamento e/ou loteamento fechado deve seguir uma rígida legislação. "O parcelamento do solo é regulamentado por legislação federal, estadual e municipal. De município para município, a situação é bastante diferenciada, existindo em comum os aspectos previstos na legislação federal". (MORETTI, 1987).

Além dessa legislação, as condições do entorno são extremamente importantes para o desenvolvimento do projeto. "O conhecimento das condições da superestrutura da área do entorno deve auxiliar na localização das áreas públicas e institucionais no loteamento. Já a localização e caracterização das redes de infraestrutura existentes no entorno são indispensáveis para elaboração do projeto de infraestrutura na área a ser loteada". (MORETTI, 1987).

Assim como na maioria das cidades brasileiras, Bauru não está isenta dos problemas urbanos e ambientais relacionados aos loteamentos ilegais. Como destaca Corghi (2008), os loteamentos fechados de Bauru, diferentemente dos condomínios fechados, são do ponto de vista jurídico ilegais, portanto todos os loteamentos fechados do município são discutíveis do ponto de vista jurídico, além de representarem o avanço da segregação social.

Ainda segundo a autora, “a restrição à novos loteamentos desconexos da malha urbana já parcelada, sempre foi interpretada pelos proprietários de terras e, mesmo pelo poder municipal, como uma forma de congelar o desenvolvimento urbano. Essa confusão entre desenvolvimento e crescimento urbano especulativo colaborou sobremaneira com o processo de “fragmentação urbana”. O poder público geralmente submetido aos fatores econômicos especulativos do mercado e aos aspectos políticos imediatista, raramente consegue estabelecer diretrizes urbanísticas eficazes, para os próprios loteamentos e, entre eles e a cidade”. (CORGHI, 2008, p.101).

A implantação de loteamentos e a localização para a implantação dos mesmos, está sujeita a análise do poder público, entretanto, essa geralmente está diretamente ligada aos interesses econômicos e especulativos do mercado, permitindo muitas vezes a implantação de loteamentos, que culminarão na existência de vazios urbanos entre eles e a malha urbana da cidade.

O modo de implantação dos loteamentos fechados se mostra impactante do ponto de vista ambiental, sendo atualmente um dos responsáveis pela formação das erosões urbanas, por conta da implantação de empreendimentos em desacordo com a geotécnica e as normas de dissipação de água. É comum ao redor do muro dos residenciais, se encontrarem tubulações abertas, onde se inicia o processo de ravinamento. Além disso, a implantação visa ao rendimento máximo do terreno. Nos trabalhos de campo realizados juntamente com os profissionais da Secretaria de Meio Ambiente e do DEPRN (Departamento Estadual de Proteção de Recursos Naturais), era comum se verificar que, concomitantemente ao início das obras dos residenciais à beira dos córregos, as nascentes eram drenadas em direção à beira do leito do rio, de forma a se ganhar mais espaço para edificar. (CORGHI, 2008, p. 102).

No que se refere a instrumentos de controle e de apoio a políticas voltadas a loteamentos urbanos, o Ministério Público propõe a construção de diagnóstico socioambiental, com a finalidade de subsidiar processos de: regularização fundiária; realocação de famílias, se necessário; restauração das Áreas de Preservação

Permanente – APP; revitalização das Áreas de Proteção Ambiental – APA; preservação de recursos hídricos; entre outros.

Assim sendo, vários fatores devem ser levados em consideração para que o projeto do loteamento fechado esteja em harmonia tanto com a legislação quanto com as condições da área e do entorno da área a ser loteada. Muitas vezes, mesmo sendo seguida a legislação e sendo feita uma análise da região em que o loteamento será implantado, o mesmo causa impactos ambientais e territoriais na escala da cidade, por isso a importância de se elaborar diagnóstico ambiental e territorial em área de loteamento urbano fechado nos municípios.

O presente estudo avaliou o loteamento fechado Villaggio II, localizado no município de Bauru, na zona sul da cidade. Ele foi lançado no ano de 2004 e faz parte de uma família de empreendimentos, que já conta com três unidades (Villaggio I, II e III), ambos realizados pela empresa Aiello urbanismo. A escolha do Villaggio II, em detrimento aos demais, se deu por ele ter maior área loteada, e também, por abrigar uma grande área de mata, que pode ser vista por imagens de satélite.

Em uma análise preliminar do loteamento e de sua localização foi identificado indícios de problemas, como a privatização de áreas verdes e sistema de lazer no interior do empreendimento, além de seu acesso ser feito por uma avenida, que na maior parte de sua extensão é de pista simples e mão dupla, o que tem gerado problemas de tráfego.

O problema de investigação surgiu do interesse em verificar os tipos de impactos ambientais e territoriais decorrentes dos loteamentos urbanos fechados no município de Bauru. A questão que guia o presente estudo é: Qual é a situação urbana e ambiental dos loteamentos fechados em Bauru-SP e quais os seus impactos sobre o município?

2 DESENVOLVIMENTO

2.1 PROCESSO DE URBANIZAÇÃO NO BRASIL

2.1.1 O urbanismo no Brasil

O processo de urbanização no Brasil aconteceu de forma acelerada, principalmente a partir da segunda metade do século XX, quando a industrialização passou a ganhar força no cenário nacional, gerando assim, um grande fluxo migratório campo-cidade, chamado êxodo rural.

O Brasil, como os demais países da América Latina, apresentou intenso processo de urbanização, especialmente na segunda metade do século XX. Em 1940 a população urbana era de 26,3% do total. Em 2000 ela era de 81,2%. Esse crescimento se mostra mais impressionante ainda se lembrarmos os números absolutos: em 1940 a população que residia nas cidades era de 18,8 milhões de habitantes, e em 2000 ela era de aproximadamente 138 milhões. Constatamos, portanto, que em 60 anos os assentamentos urbanos foram ampliados de forma a abrigar mais de 125 milhões de pessoas. Considerando apenas a última década do século XX, as cidades brasileiras aumentaram em 22.718.968 pessoas. Isso significa mais da metade da população do Canadá ou um terço da população da França. (MARICATO, 2000, p. 21).

Como visto, o Brasil sofreu um intenso e acelerado processo de urbanização, aumentando em mais de sete vezes a quantia de habitantes urbanos, num período de apenas 60 anos. Acomodar aproximadamente 125 milhões de pessoas nesse espaço de tempo é uma grande tarefa e demandaria um grande número de profissionais envolvidos no processo, com o objetivo de mitigar os impactos dessa urbanização. Porém, o Brasil não estava preparado para toda essa demanda populacional e esse crescimento não foi acompanhado por um desenvolvimento do território urbano, gerando assim, graves problemas nas cidades brasileiras, nas mais diversas escalas: ambiental, territorial, socioeconômica, etc. A Figura 1 mostra o crescimento da população urbana entre os anos de 1940 e 2000.

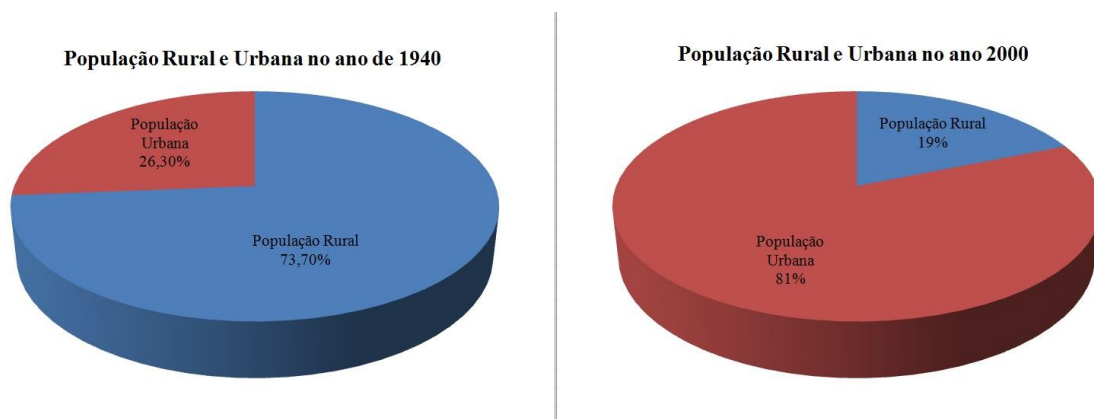


Figura 1 - População rural e urbana nos anos de 1940 e 2000.
Fonte: Elaborado pelo autor.

O enfoque dos projetos urbanos não era o bem estar de seus moradores, ou a qualidade ambiental da cidade. A partir da popularização do automóvel como principal meio de transporte, as cidades passaram a ser pensadas, principalmente, para atender a demanda de automóveis. Tal processo de priorização do automóvel é destacado por Anders (2007), ao longo do século XX o rodoviarismo se afirmou enquanto política pública urbana na cidade de São Paulo. Influenciado por ideias estrangeiras, esse modelo encontrou no interior da administração pública seus mais fortes defensores, que foram implementando políticas urbanas baseadas nesse princípio.

Com isso, houve o declínio do transporte público. O transporte individual, além de mais prático, torna-se questão importante para o “status” do indivíduo. Esse processo de mudança cultural influenciou diretamente na forma de desenvolvimento das cidades brasileiras. Contudo, mesmo privilegiando o transporte individual, o grande aumento populacional torna as vias públicas incapazes de absorver o grande número de carros das cidades, gerando tráfego intenso, congestionamento, “stress”, etc.

As grandes metrópoles de hoje, que sofrem com graves problemas sazonais, como enchentes e deslizamentos de terras sobre construções ilegais, são resultado desse processo de crescimento desenfreado e não planejado da malha urbana, que oferecia condições ideais de moradia e infraestrutura apenas para a parcela da população que podia pagar por esses “diferenciais”.

As reformas urbanas, realizadas em diversas cidades brasileiras entre o final do século XIX e início do século XX, lançaram as bases de um urbanismo moderno “à moda” da periferia. Eram feitas obras de saneamento básico e embelezamento paisagístico, implantavam-se as bases legais para um mercado imobiliário de corte capitalista, ao mesmo tempo em que a população excluída desse processo era expulsa para os morros e as franjas da cidade. Manaus, Belém, Porto Alegre, Curitiba, Santos, Recife, São Paulo e especialmente o Rio de Janeiro são cidades que passaram, nesse período, por mudanças que conjugaram saneamento ambiental, embelezamento e segregação territorial. (MARICATO, 2000, p. 22).

Esse processo de segregação territorial é destacado por Anders (2007), as camadas pobres são forçadas a deslocarem-se para periferia, longe dos centros urbanos, onde há oferta abundante da infraestrutura urbana. Essa expansão e o consumo do espaço nas cidades, ocorridos nas últimas décadas, caracterizam-se por um padrão de expansão predominantemente horizontal, quase sempre desordenado e descontínuo, na direção das periferias cada vez mais distantes e separadas umas das outras.

O processo de produção do espaço urbano, destinado a população beneficia em grande parte os proprietários de terra que vendem os terrenos urbanizados com poucas condições de infraestrutura a preços que lhe conferem grande lucro, e aos detentores do capital financeiro, pois esses adquirem terrenos já urbanizados, esperam a chegada da infraestrutura e de equipamentos públicos e vendem esses terrenos por preços exorbitantes. Esse processo de especulação imobiliária agrava a desigualdade social e dificulta o acesso à terra para as populações de baixa renda.

No processo de produção do espaço urbano, os promotores colocam à venda os loteamentos, os quais normalmente possuem pouca ou nenhuma infra-estrutura, isso significa que, de várias formas, os compradores se organizam e lutam para obter equipamentos e serviços coletivos, como asfalto, transporte, luz, água, escolas, creches, posto de saúde, dentre outros, beneficiando, sem dúvida aqueles que estão produzindo seu espaço, mas beneficiam sobretudo aqueles que deixaram as terras vazias aguardando a valorização. (GOMES; SILVA; SILVA, 2003, p. 1).

Nota-se que vários fatores foram relevantes para que o processo de urbanização brasileiro culminasse na geração de cidades com tão grandes problemas ambientais, territoriais, socioeconômicos, etc. Processo extremamente acelerado, falta de planejamento e especulação imobiliária são alguns dos fatores geradores de tal panorama, que é, um grande desafio para os arquitetos e urbanistas, pois além de planejar novos ambientes, tem a importante tarefa de transformar cidades já consolidadas.

2.1.2 A relação cidade e natureza

Conforme já exposto, a grande expansão urbana e a ocupação desordenada do território trouxeram a destruição em larga escala dos recursos naturais. Por muito tempo o padrão de “desenvolvimento” do país, dos estados e das cidades, era medido quase que exclusivamente por seu nível de industrialização, produção e venda de bens de consumo, ou seja, apenas fatores ligados a geração e concentração de capital. Desse modo, a primeira natureza – meio ambiente natural, ainda não alterado pelo homem – é transformada em função das necessidades do capital, gerando uma segunda natureza – espaço geográfico atual, resultado das

atividades e alterações exercidas pelo homem – que não atende prioritariamente às necessidades da população.

A criação de uma grande empresa, que gere empregos e renda, era colocada sobre os fatores ambientais. Desmatar uma grande porção de floresta era um custo justo a se pagar pelo “desenvolvimento”. Esse padrão de desenvolvimento, que vigora até hoje entre um grande número de pessoas, passou a ser amplamente discutido. Termos como “crescimento” e “desenvolvimento” que muitas vezes se confundem, passam a ter uma significativa diferença, quando uma parcela da população começa a questionar o “desenvolvimento” econômico, que vem à custa da destruição ambiental.

Porém, o sistema capitalista prega um padrão de vida consumista e a população, influenciada pelos padrões de consumo e de vida que são mostrados pelos grandes veículos de comunicação, segue-o fielmente. Nesse panorama, o “status” do que a qualidade de vida.

O modo de vida da maior parte da população urbana- ao evidenciar a convivência dos bens modernos e até mesmo do automóvel particular (de segunda ou terceira mão) com o ambiente de um casebre cuja construção parece remontar a uma era pré-moderna – leva à conclusão de que não é possível dissociar esse urbano e essa moradia dessa sociedade e desse modelo de industrialização e desenvolvimento. (MARICATO, 2000, p. 24).

A nova linha de pensamento, que prega um desenvolvimento sustentável, onde as cidades devem conviver da forma mais harmônica possível com o meio ambiente, vem ganhando força, com a incidência cada vez maior de problemas ambientais nas cidades modernas.

A disseminação da crise global gerou uma constatação mundial de que nosso meio ambiente é um patrimônio frágil e limitado. Da mesma forma que o novo conhecimento técnico transformou a antiga vila agrária na sociedade industrial, também a tecnologia da informação, trazendo consigo um novo conhecimento ambiental,

está forçando a criação de uma sociedade global - uma sociedade que reconheça a necessidade de ser absolutamente cuidadosa no tocante às consequências ambientais e sociais de suas ações. (ROGERS; GUMUCHDJIAN, 2001, p. 147).

Aos planejadores, cabe a tarefa de desenvolver projetos não apenas urbanos, mas também ambientais, para adequar as cidades já existentes aos novos padrões de desenvolvimento, assim mitigando os problemas atuais e conferindo maior qualidade de vida aos seus moradores. Rogers e Gumuchdjian (2001) destacam a importância desse novo pensamento, colocando como nosso objetivo principal, a aquisição de um novo e dinâmico equilíbrio entre a sociedade, as cidades e a natureza.

A integração entre sociedade e meio ambiente é uma tendência que ganha força, oriunda de um desejo da população que busca uma vida cada vez mais sadia, como já observava Tuan (1980), destacando que a procura moderna pelo meio ambiente nos subúrbios e cidades novas começou há um século e foi estimulada pela decadência urbana e pelo desejo de uma vida mais saudável.

A integração da cidade com a natureza, nem sempre foi uma característica importante na formação da cidade, muitas vezes esquecida em função de uma maior produção de capital. Porém, essa busca por mais qualidade de vida se opõe ao atual padrão de produção do espaço urbano e tem como objetivo mitigar os problemas ambientais das cidades. Essa deve ser uma das principais características norteadoras de novos projetos urbanos.

2.1.3 Cidade para quem?

Além da problemática ambiental, outra importante questão que fica abstraída tanto do processo de projeto, que dará origem à novas cidades e a áreas de expansão de cidades existentes, quanto na expansão espontânea dos centros urbanos: Para quem são feitas as cidades?

A resposta pode parecer óbvia, pois as cidades são feitas para os cidadãos. Não apenas para morarem, mas um espaço onde possam viver, efetuar suas atividades cotidianas como trabalhar, desfrutarem de seus momentos de lazer. Porém, será que a oferta de toda essa gama de atividades é feita de forma igualitária a todos os cidadãos que nela vivem?

Desde o início das cidades, as pessoas que migravam do campo para elas, tinham a esperança de mudar de vida, era a busca pelo sonho de uma vida melhor. Como já destacava Santos (1988), para os pobres do fim do século passado, como para os de agora, a vinda para a cidade representa a possibilidade de entrar, de repente, em um outro mundo. Segundo o autor, devido a falta de recursos, as cidades não conseguiram se estruturar adequadamente para absorver a demanda populacional que estava recebendo. Para ele, os recursos eram aplicados, principalmente, segundo duas prioridades:

- Facilitar o acesso de bens, matérias-primas e pessoas;
- Fornecer bases que permitissem a maximização dos núcleos urbanos como máquinas produtivas.

Portanto, o solo urbano já começava a ser visto como mercadoria e a partir do início do século XX, começam a surgir projetos que visem o bem estar das classes detentoras do capital:

[...] começou a disseminar "jardins" pelo Rio, por São Paulo, por Belo Horizonte... Bairros novos, desenvolvimentos urbanos virgens, oferecidos ao consumo das classes emergentes (burguesias e pequeno-burguesias). Locais onde são evidentes os interesses e iniciativas do capital que podem incluir desde o parcelamento básico da terra segundo o modelo formal escolhido (características de densidade e ocupação) até investimentos em infra-estrutura, equipamentos urbanísticos e transportes. (SANTOS, 1988, p. 43)

Com o passar dos anos, o solo urbano se torna cada vez mais caro e os empreendedores buscam alternativas para que o parcelamento de solo continue economicamente viável. Surge então, a periferização das cidades, com o objetivo de parcelar terras com valor de mercado menor e para atingir outra classe consumidora: os pobres.

Desde a década de 50, os empreendimentos imobiliários, esgotado o filão dos mais ricos, se dirigem para as periferias. A terra barata começa a ser retalhada de novos "jardins", parentes já muito distantes dos originais ingleses. Versões mesquinhas que se oferecem aos pobres. (SANTOS, 1988, p. 43)

Entretanto, grande parte da população vinda do campo, ou migrantes de outras cidades, estados, ou até países, não tinha condições para adquirir uma moradia, ou se quer um pedaço de terra parcelado legalmente. Então, durante todo o século XX e até os dias atuais, surge um mercado urbanístico obscuro, as avessas das legislações regulamentadoras ou órgãos fiscalizadores. Surgem as favelas.

Apesar das características de diminuição do crescimento demográfico e da taxa de natalidade, é notável a dimensão da dinâmica de urbanização durante todo o século XX, como já foi destacado. Trata-se, entretanto, de uma gigantesca construção de cidades, parte dela feita fora da lei, sem participação dos governos, sem recursos técnicos e financeiros significativos. Ou seja, é um imenso empreendimento, bastante descapitalizado e construído com técnicas arcaicas, fora do mercado formal. (MARICATO, 2000, p. 30)

Nota-se que a forma de ocupação da cidade contempla o acesso à bens, matérias-primas e pessoas e também a maximização dos núcleos urbanos como máquinas produtivas. Em meio a esse cenário, a parcela da população que tinha capital suficiente para investir, podia morar nos "jardins", bairros novos, com desenvolvimento urbano ainda virgem, e com qualidade na moradia. Para uma segunda parcela da população, com menores condições financeiras, foram

desenvolvidos projetos de bairros periféricos, muito diferentes dos primeiros citados. E para a parcela da população sem condições de habitar esses empreendimentos, sobrou o mercado informal da terra e da construção, foram obrigados a morar nas favelas, na maioria das vezes, sem as condições mínimas necessárias de infraestrutura e saneamento.

A cidade, então, é realmente pensada para os cidadãos? Ela é um retrato das necessidades dos agentes geradores do capital. Abriga com qualidade a população com condições financeiras suficientes para tal, e aos outros, restam alternativas - muitas vezes ilegais - de moradias mais baratas. O não planejamento de moradias dignas, e principalmente, com as condições necessárias de infraestrutura, gerou - e ainda gera - favelização e graves problemas ambientais, como enchentes, desmoronamento de encostas, poluição de mananciais, etc.

2.2 BAURU

2.2.1 Formação da cidade

Com 116 anos da criação do município, Bauru é uma cidade com uma história rica, que foi objeto de estudo de vários pesquisadores. Nesse tópico, apresentam-se fatos históricos que tornaram Bauru a grande cidade que é hoje.

Bauru é uma cidade do interior do Estado de São Paulo, situada em uma faixa entre o centro e a região oeste. Até meados do século 19, as vilas que se constituíam em fronteira geográfica dessa região eram Botucatu e Jaú. Há indícios de ocupações de terras já na década de 1830, mas o primeiro registro de posse conhecido é datado de 1856. O patrimônio surgiu por meio de doações de terras em 1884 e, oficialmente, a Vila de Bauru foi elevada a município em 1º de agosto de 1896. (LOSNAK, 2004, p. 53).

Como parte da expansão cafeeira em direção ao oeste paulista, seguida celeremente pelas ferrovias, à cidade de Bauru, assim como outras tantas cidades

do interior paulista, nesse momento, será formada a partir de um patrimônio religioso. (GHIRARDELLO, 2008, p. 33).

Vê-se que a formação do município de Bauru não foge à regra de outras cidades do interior paulista, sendo constituída a partir da expansão cafeeira a oeste do estado, e sendo formada em área de patrimônio da igreja. Destaca-se, a seguir, as peculiaridades inerentes à sua formação:

Até 1886, a Vila de Bauru pertencia ao município de Espírito Santo da Fortaleza. Naquele ano, alguns vereadores moradores da Vila de Bauru iniciaram uma sessão da Câmara antes do horário convencionado, oficializaram as faltas dos outros vereadores que não haviam chegado e eram de Fortaleza, e votaram a transferência da sede do município para Bauru. O golpe dos vereadores tem sido lembrado pelos memorialistas e pela imprensa como uma façanha e um exemplo do ímpeto progressista e arguto dos personagens ilustres que teriam fundado a cidade. (LOSNAK, 2004, p. 60).

A partir da criação do município, seu crescimento está amplamente vinculado à chegada da ferrovia e esse crescimento urbano da cidade, a partir de sua chegada, será abordado a seguir.

2.2.2 Ferrovia e o crescimento da cidade

A chegada da ferrovia é um dos capítulos mais importantes da história de Bauru. A partir dela, a cidade passa por transformações em diversos âmbitos, como observa Losnak (2004), graças às ferrovias, a cidade sofreu um direcionamento mais acentuado do seu perfil econômico. Além disso, outras mudanças aceleradas ocorreram, como a chegada dos trabalhadores da linha e das instalações, e depois, dos funcionários das ferrovias, ampliando o mercado local com a intensificação e a diversificação de comércio e serviços.

Porém, como o golpe que resultou na emancipação da cidade perante o município de Espírito Santo da Fortaleza, a vinda da ferrovia também contou com uma manobra política:

Outra “façanha” sempre rememorada ocorreu alguns anos depois. Em 1904, quando foi viabilizada a construção da ferrovia Noroeste do Brasil, depois de muita polêmica foi definida a região de Bauru como ponto de partida dos trilhos. Segundos os memorialistas, os engenheiros teriam solicitado apoio de Pederneiras – cidade vizinha a Bauru – porque ali seria o ponto inicial. Entretanto, o prefeito daquela cidade não teria atendido os técnicos adequada e educadamente. O fazendeiro mineiro – bauruense Azarias Ferreira Leite – “modesto, contudo de inteligência e perspicácia argutas, (...) compreendeu que aquele era o momento mais importante para conquistar a simpatia dos engenheiros visitantes” – recebendo e hospedando -os, tornou-se um excelente anfitrião e conquistou a simpatia dos técnicos. Silva narra a “proeza” de Azarias Leite, destacando a sagacidade daquele pioneiro que, com sua simpatia, conquistou aqueles profissionais. Diante da gentileza e de novas negociações, os engenheiros teriam decidido por começar a ferrovia em Bauru. (LOSNAK, 2004, p. 61).

O início do século XX foi marcante nesse cenário, culminando com a chegada de duas importantes ferrovias, como destaca Ghirardello (2008), em 1905 chega a Sorocabana, vinda de Lençóis, e, em 1910, a Paulista, vinda de Pederneiras. Até então, a região de Bauru produzia uma quantia significativa de café, mas as ferrovias se deslocaram para cá, devido ao grande potencial da área do estado, ainda virgem, em direção as divisas do Mato Grosso. A seguir, imagem da Estação Noroeste do Brasil, na cidade de Bauru.



Figura 2 - Estação Noroeste do Brasil

Fonte: E. F. Noroeste do Brasil (1938-1939 apud GIESBRECHT, 2012).

A partir daí, Bauru ganha cada vez mais espaço no cenário estadual, como mostra Ghirardello (2008, p. 37):

Bauru em pouco tempo se torna um importante entroncamento, porta de grande região, servida pelo Noroeste, única a transportar imensas quantidades de café produzidas desde as barrancas do Rio Paraná, deslocadas até Bauru e daí transportadas pela Sorocabana ou Paulista. O encontro de várias ferrovias colocava a cidade em contato direto com diversas regiões do Estado, privilégio apenas comparado a São Paulo. Essa independência da capital transformaria Bauru em pólo regional, de uma parte considerável, e central do Estado favorecendo o comércio, a prestação de serviços, e por conseqüência, seu crescimento.

Como reflexo desse crescimento da cidade, Losnak (2004, p. 63), cita vários exemplos que mostram o crescimento urbano pelo qual a cidade passara:

[...] surgimento do cinema; criação do primeiro jornal (1906); instalação de serviços de água e esgoto (1910), luz elétrica (1912) e telefone (1907); criação de um “clube social recreativo” para bailes (1907); surgimento de um time de futebol dos funcionários da noroeste (1910); abertura de uma Coletoria Federal (1908) e de um banco (1910) [...]

Esse crescimento rápido se reflete nos dados populacionais do município, como destaca Losnak (2004), em 1934, Bauru tinha um índice de urbanização de 51,50% da população, enquanto cidades da região como Jaú, Lins e Pederneiras apresentavam índices de 35,05%, 23,11% e 21,02% respectivamente.

Nota-se portanto, a importância da chegada das ferrovias para a formação e o crescimento da cidade de Bauru, e conseqüentemente, seu destaque em escala regional e estadual.

2.2.3 Bauru “inchada”: a evolução urbana da cidade

Bauru é uma cidade de médio porte do interior paulista, que tem um alto índice de urbanização, com 98,33% de sua população, ou seja, 337.946 habitantes morando em área urbana, segundo dados fornecidos pelo SEADE (2010).

Tais dados apontam Bauru como um município que se destaca em relação às demais cidades da região e também em relação ao Estado de São Paulo, conforme visto na Figura 3:

| | | 1980 | 1990 | 2000 | 2010 |
|-------------------------------------|--|------------|------------|------------|------------|
| 1000 - Total do Estado de São Paulo | População e Estatísticas Vitais - Grau de Urbanização (Em %) | 88,64 | 92,43 | 93,41 | 95,94 |
| | População e Estatísticas Vitais - População | 24.953.238 | 30.783.108 | 36.974.378 | 41.223.683 |
| | População e Estatísticas Vitais - População Urbana | 22.118.840 | 28.452.560 | 34.538.004 | 39.548.206 |
| 3500709 - Agudos | População e Estatísticas Vitais - Grau de Urbanização (Em %) | 80,55 | 87,78 | 94,48 | 95,57 |
| | População e Estatísticas Vitais - População | 24.372 | 30.864 | 32.459 | 34.506 |
| | População e Estatísticas Vitais - População Urbana | 19.632 | 27.093 | 30.668 | 32.976 |
| 3506003 - Bauru | População e Estatísticas Vitais - Grau de Urbanização (Em %) | 96,84 | 97,85 | 98,22 | 98,33 |
| | População e Estatísticas Vitais - População | 185.683 | 252.020 | 315.493 | 343.695 |
| | População e Estatísticas Vitais - População Urbana | 179.823 | 246.591 | 309.881 | 337.946 |
| 3526803 - Lençóis Paulista | População e Estatísticas Vitais - Grau de Urbanização (Em %) | 83,58 | 92,44 | 95,11 | 97,76 |
| | População e Estatísticas Vitais - População | 34.853 | 44.924 | 54.936 | 61.372 |
| | População e Estatísticas Vitais - População Urbana | 29.132 | 41.527 | 52.249 | 59.996 |
| 3536703 - Pederneiras | População e Estatísticas Vitais - Grau de Urbanização (Em %) | 76,47 | 83,38 | 93,11 | 93,00 |
| | População e Estatísticas Vitais - População | 26.021 | 31.289 | 36.567 | 41.454 |
| | População e Estatísticas Vitais - População Urbana | 19.900 | 26.088 | 34.048 | 38.552 |

Figura 3 - Dados Popacionais do Estado de São Paulo e cidades da região de Bauru.
Fonte: São Paulo (2013).

No período analisado, Bauru saltou de uma população de 185.683 habitantes (1980), para 343.695 habitantes (2010), ou seja, um aumento aproximado de 85% de sua população. Porém, nesse mesmo intervalo, o percentual de população urbana partiu de 96,84% (1980) para 98,33% (2010), tendo um aumento de apenas 1,49% em seu percentual de população urbana. O aumento populacional de cidades da região, como Agudos, Lençóis Paulista e Pederneiras foi de aproximadamente, 41%, 76% e 59% respectivamente, e o aumento da fatia urbana de suas populações foi de 15,02%, 14,18 e 16,53%. A seguir, Figuras 4 e 5, ilustrando o aumento populacional e do grau de urbanização das cidades da região de Bauru, entre os anos de 1980 e 2010.

Aumento Populacional

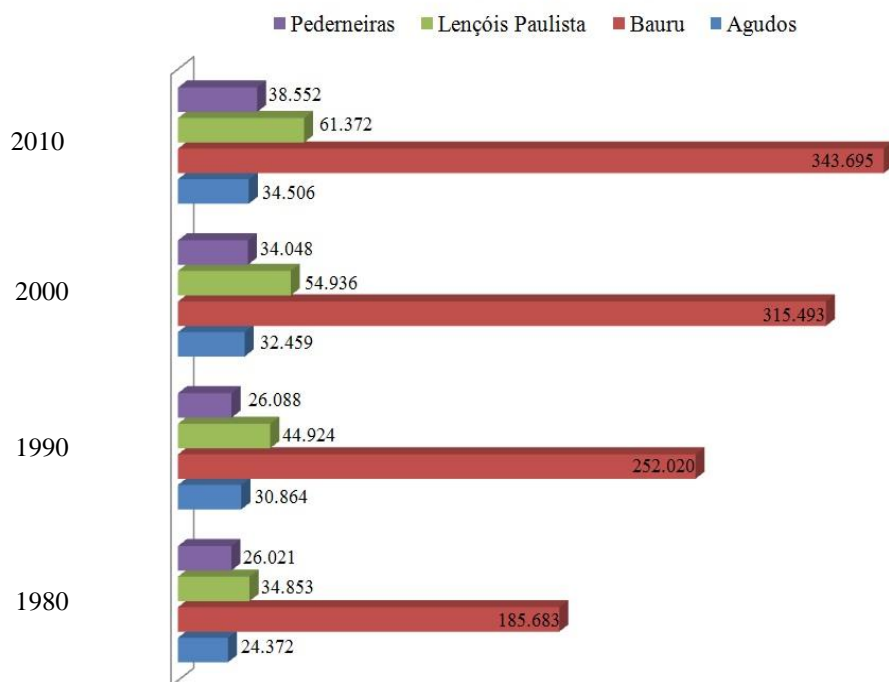


Figura 4 - Aumento da população de Bauru e região entre 1980 e 2010.
Fonte: Elaborado pelo autor.

Grau de Urbanização

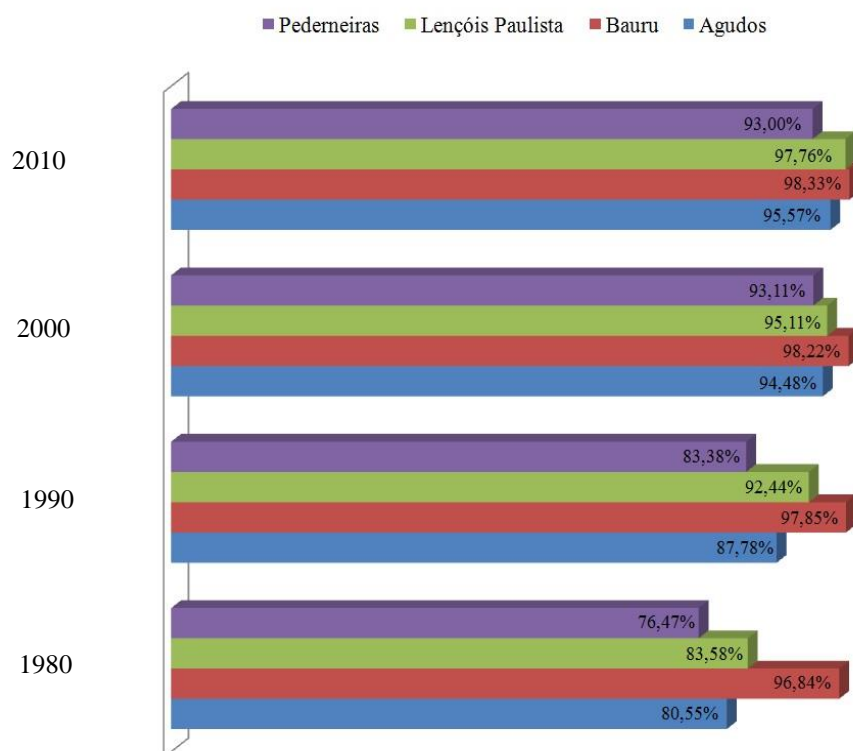


Figura 5 - Grau de urbanização Bauru e região entre 1980 e 2010.
Fonte: Elaborado pelo autor.

O Estado de São Paulo apresentou um aumento populacional de 65% e um aumento na taxa de população urbanizada de 7,3% no período analisado.

Uma série de conclusões pode ser tirada com base nos dados apresentados. Primeiramente, Bauru foi o município que apresentou maior aumento populacional. Além disso, é a cidade com maior taxa de população urbana em todos os períodos. Porém, foi a cidade que apresentou menor aumento na taxa de urbanização entre 1980 e 2010, o que indica um processo de urbanização precoce.

A chegada da ferrovia, e o crescimento trazido por ela se refletiram nessa grande diferença entre a população e a taxa de urbanização de Bauru em relação a outras cidades de região.

Além disso, outro dado importante é a densidade demográfica, pois relaciona a população com o território da cidade, conforme pode ser visto na Figura 6:

| | | 1980 | 1990 | 2000 | 2010 |
|-------------------------------------|--|--------|--------|--------|--------|
| 1000 - Total do Estado de São Paulo | Caracterização do Território - Densidade Demográfica (Habitantes/km ²) | 100,53 | 124,02 | 148,96 | 166,08 |
| 3500709 - Agudos | Caracterização do Território - Densidade Demográfica (Habitantes/km ²) | 19,91 | 25,21 | 33,55 | 35,71 |
| 3506003 - Bauru | Caracterização do Território - Densidade Demográfica (Habitantes/km ²) | 275,70 | 374,20 | 468,45 | 514,76 |
| 3526803 - Lençóis Paulista | Caracterização do Território - Densidade Demográfica (Habitantes/km ²) | 30,25 | 39,00 | 68,34 | 75,82 |
| 3536703 - Pederneiras | Caracterização do Território - Densidade Demográfica (Habitantes/km ²) | 35,69 | 42,91 | 50,15 | 56,86 |

Figura 6 - Densidade demográfica do Estado de São Paulo.
Fonte: São Paulo (2013).

O município de Bauru tem uma densidade demográfica muito superior a outras cidades da região, e também, ao Estado de São Paulo. Essa diferença acentuada põe em cheque as formas de ocupação da cidade de Bauru e a qualidade de suas habitações

Os dados apresentados referentes a população, taxa de urbanização e densidade demográfica do município de Bauru indicam o processo de urbanização intenso e precoce, resultando no cenário atual.

Bauru, portanto não se desenvolveu proporcionalmente ao seu crescimento populacional e esse processo de aglomeração de pessoas, resultou no panorama atual, ilustrado por sua densidade demográfica, que seria melhor descrito como "inchaço", sugerindo assim, a qualidade questionável de sua urbanização.

2.2.4 Panorama da segregação social em bauru

Bauru pode ser considerado um município de porte médio, porém sofreu um processo de urbanização intenso e precoce, quando comparado com a média do Estado de São Paulo e com outras cidades de sua região. Para atender a crescente demanda habitacional do município, novos loteamentos foram criados, com localização e infraestrutura compatíveis com o nível social do público alvo que se deseja atingir. Tal processo, culminando num cenário de grande segregação social.

Para suprir as necessidades de habitação das classes menos favorecidas, começaram a ser criados os núcleos habitacionais.

A questão da habitação social em Bauru aparece como um problema a partir das transformações econômicas, que impulsionou o fluxo migratório, aumentando o número de habitantes e consequentemente a demanda por moradia. A localização das moradias está vinculada à condição econômica e social do morador, portanto esses habitantes, geralmente residem em habitações produzidas nas periferias das cidades, onde o custo da moradia e da terra é mais barato. Neste caso, a mancha urbana começa a se expandir, e ganhar uma nova configuração morfológica. Esses processos de periferização, estratificação social e segregação espacial das classes mais pobres, muitas vezes contribuíram para gerar os vazios urbanos, porções de terras a espera de valorização com a chegada da infra-estrutura. A cidade de Bauru possui grande parte da periferia formada por núcleos habitacionais construídos a partir do final da década de 60. (ALVES, 2008, p. 85).

A construção dos núcleos habitacionais em Bauru iniciou-se em meados do século XX, e se estende até os dias atuais. Conforme apontado por Alves (2008) a proliferação desconexa do espaço urbano através da implantação desses núcleos persiste até os dias de hoje. Bauru possui vários núcleos habitacionais, distribuídos pela periferia da malha urbana. Estes bairros tiveram um papel fundamental para a expansão da malha urbana e desenvolvimento das regiões onde foram construídos.

Em paralelo a produção dos núcleos habitacionais, a partir da década de 1970, começou a se disseminar uma nova modalidade de loteamentos: o loteamento fechado. Como observa Corghi (2008), os primeiros loteamentos de alto padrão de Bauru datam do início do século XX, e esses, eram abertos à circulação de pessoas em seus espaços públicos. Porém, com a exacerbação da indústria da segurança e do conforto, reforça-se o processo de implantação de loteamentos fechados segregatícios (Tabela 1).

| Década | 70 | 80 | 90 | 2000 | Total |
|----------------------|----|----|----|------|-------|
| Loteamentos fechados | 3 | -- | 6 | 10 | 19 |

Tabela 1 - Produção de loteamentos fechados em Bauru.
Fonte: Bauru (2007 apud CORGHI, 2008).

A construção dessas duas novas categorias de ocupação urbana - núcleos habitacionais e loteamentos fechados - a partir de meados do século XX gerou um panorama de intensa segregação social na cidade de Bauru, formada por regiões centrais e com localizações estratégicas compostas por loteamentos fechados e de alto padrão, e regiões periféricas repletas de núcleos habitacionais. A construção, em paralelo, desses dois tipos distintos de parcelamento de solo, gerou uma série de vazios urbanos que agravam a questão da segregação social, e a especulação imobiliária do solo urbano. Por isso, é de extrema importância a elaboração de projetos urbanos, que mitiguem o problema da segregação social e tornem a malha urbana cada vez mais homogênea.

3 OBJETIVO

Elaborar diagnóstico ambiental e territorial em área de loteamento urbano fechado no município de Bauru-SP.

3.1 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Verificar os impactos negativos na bacia hidrográfica do município de Bauru;
- Identificar desmatamentos e remoção de vegetação local;
- Analisar a mobilidade urbana na área de influência do loteamento implantado;
- Identificar a privatização (apropriação particular) dos recursos naturais;
- Estudar o uso da legislação ambiental e urbana na elaboração e implantação de loteamentos fechados em Bauru.

4 JUSTIFICATIVA

Embora se fale de maneira generalizada sobre os problemas decorrentes da disseminação dos loteamentos fechados nas cidades brasileiras, pouco ainda se conhece sobre a real dimensão dos impactos locais desses loteamentos. Com isso, pouco adianta qualquer tipo de ação, seja na elaboração de leis ou de financiamento de obras em prol do meio ambiente e do território, se não for considerado a realidade local e a situação dos loteamentos nos municípios brasileiros.

Assim sendo, é fundamental a elaboração de diagnósticos ambientais e territoriais em áreas de loteamentos urbanos fechados nos municípios brasileiros, objetivando elaborar documentação detalhada e consistente sobre a real situação desses loteamentos nas cidades, a fim de subsidiar ações e políticas públicas urbanas e ambientais.

Logo, o presente estudo justificou-se na medida em que a universidade coloca-se a serviço da comunidade para melhorar a qualidade do ambiente em que

está inserida, apostando na pesquisa como único meio realmente eficaz e duradouro na implementação de um novo modelo de desenvolvimento social, político, econômico e social sustentável.

Contudo, fica evidente a importância de um estudo aprofundado sobre os impactos ambientais e territoriais causados e/ou agravados pela implantação desses empreendimentos, para assim, produzir uma base de conhecimento que pode auxiliar na minimização dos problemas existentes e na não ocorrência desses mesmos problemas em empreendimentos futuros.

5 MATERIAIS E MÉTODOS

5.1 Levantamento bibliográfico e documental

Nessa etapa, foram realizadas pesquisas de trabalhos similares, de áreas correlatas e trabalhos que pudessem ser usados como base para a etapa de levantamento. Na pesquisa realizada constatou-se referências dos loteamentos fechados, mostrando principalmente o histórico dessa modalidade urbanística, suas características e suas diferenças para os condomínios. Além disso, foram coletadas e analisadas as leis federais (6766/1979 alterada pela 9785/1999), estadual (manual de orientação para aprovação de projetos habitacionais - graprohab) e municipal (2339/1982), que se referem às normas de uso e parcelamento de solo urbano.

As informações coletadas possibilitaram o embasamento necessário para a argumentação e para fazer uma análise crítica quanto aos impactos causados pelo loteamento objeto do nosso estudo, e também, para analisar sua adequação à legislação existente.

5.2 Pesquisa em bancos de dados

Foram analisados bancos de dados, como o DEDALUS (USP) e o PORTAL CAPES (acessado pelo site da USC), que realizam trabalhos significativos de pesquisa na área de Arquitetura e Urbanismo, e que podem contribuir muito como fonte de material para nosso trabalho.

Foram selecionados e analisados trabalhos com temas correlatos servindo de base para análise do objeto de estudo.

5.3 Levantamento de dados junto aos órgãos municipais

Foi realizada a visita aos órgãos municipais, Prefeitura Municipal de Bauru e SEPLAN (Secretaria de Planejamento de Bauru), com o objetivo de coletar informações e as características do loteamento objeto de estudo, o Villaggio II.

Essa etapa foi de extrema importância para a análise do projeto urbanístico do loteamento e os projetos de infraestrutura (asfalto, drenagem de águas pluviais, etc.).

5.4 Pesquisa de campo

A partir de observação direta no local, foi possível visualizar, coletar e analisar dados referentes aos impactos causados pelo loteamento. Através dela, foram analisados impactos causados no trânsito, na paisagem no entorno do loteamento, na restrição do uso de áreas verdes e sistema de lazer à população em geral, além de seu enquadramento na legislação.

O loteamento foi visitado apenas externamente, pois não se obteve autorização para entrarmos no local. Na Figura 7 podemos observar como é feito o controle de portaria do loteamento. O visitante deve se identificar na portaria, para que seja garantido (ou não) seu acesso ao empreendimento.



Figura 7 - Portaria Villaggio II.
Fonte: Criado pelo autor.

Analisando a região, foi possível observar que a segregação causada por tais empreendimentos só vem crescendo, considerando a quantidade de tais loteamentos inseridos na zona sul do município de Bauru.

6 RESULTADOS

Os resultados possibilitaram a compreender e avaliar os impactos inerentes a implantação desses empreendimentos, conexos ou não na malha urbana da cidade.

Além disso, foram obtidos dados referentes ao objeto de estudo, o loteamento residencial Villaggio II, apresentados à seguir:

| Especificação | Área (m ²) | % |
|--------------------------------|------------------------|--------|
| 1- Área de lotes (438 lotes) | 185.055,29 | 59,68 |
| 2- Área verde/Sistema de lazer | 31.008,25 | 10,00 |
| 3- Área institucional | 1.387,76 | 0,45 |
| 4- Sistema viário | 92.631,22 | 29,87 |
| 5- Área a ser loteada | 310.082,52 | 100,00 |

Tabela 2 – Quadro de áreas do loteamento
Fonte: Bauru (2012)

| Requisitos | Em Hectares (Ha) |
|-----------------------------|--------------------------------|
| 1- População | Prevista = (c) 2190hab. |
| 2- Densidade (D) | Bruta c/b = hab./Ha |
| 3- Coeficiente proporcional | $K = f/d = 0,04586957ha^2/hab$ |

Tabela 3 – Requisitos urbanísticos
Fonte: Bauru (2012)

Além disso, identificou-se a situação do loteamento em relação à cidade e seus principais acessos, conforme pode ser visto nas Figuras 7 e 8:



Figura 8 - Localização do empreendimento na cidade de Bauru
Fonte: Google Earth (2013).
Nota: Adaptado pelo autor.

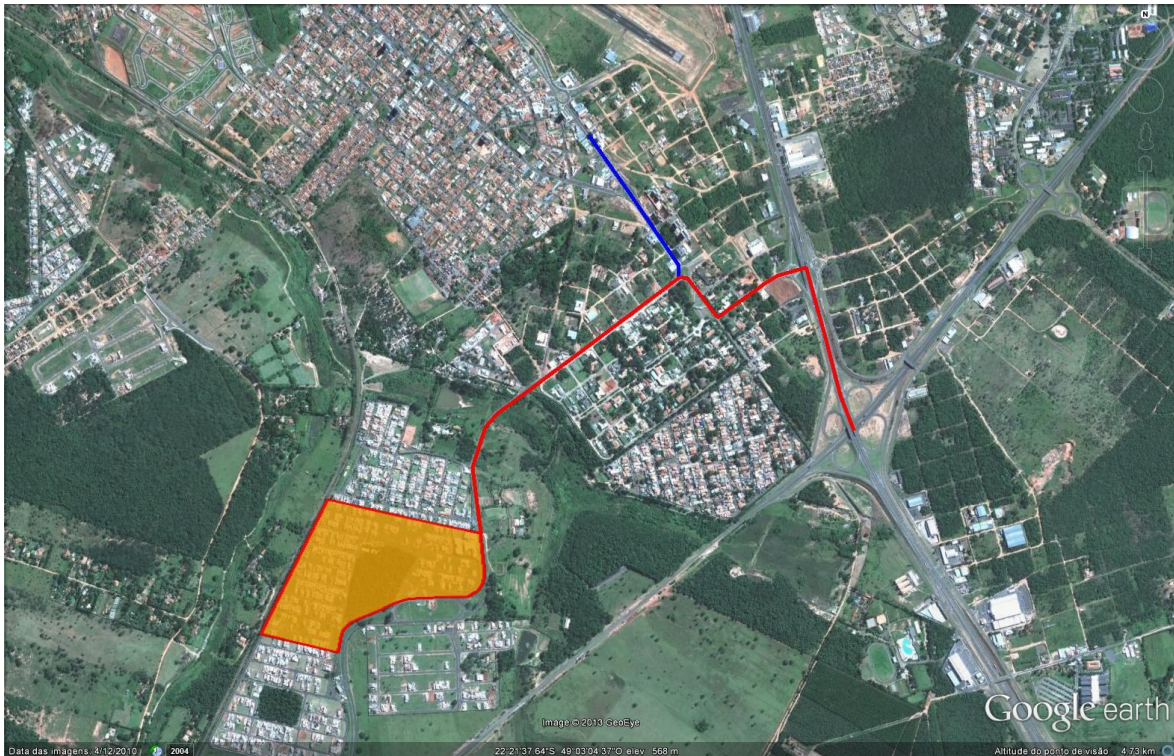


Figura 9 - Principais acessos: Rod Marechal Rondo (vermelho) e Av. Getulio Vargas (azul)
Fonte: Google Earth (2013).
Nota: Adaptado pelo autor.

Ao analisar o entorno concluiu-se que o loteamento residencial Villaggio II está localizado em uma região privilegiada da cidade, onde podemos encontrar uma série de loteamentos fechados de alto padrão, conforme Figura 9. O público predominante dessa região é de classe média alta. O acesso a todos esses empreendimentos é feito pela Avenida Afonso José Aiello, que conta apenas com uma faixa de circulação em cada sentido, o que dificulta o trânsito na região, principalmente nos horários de pico.

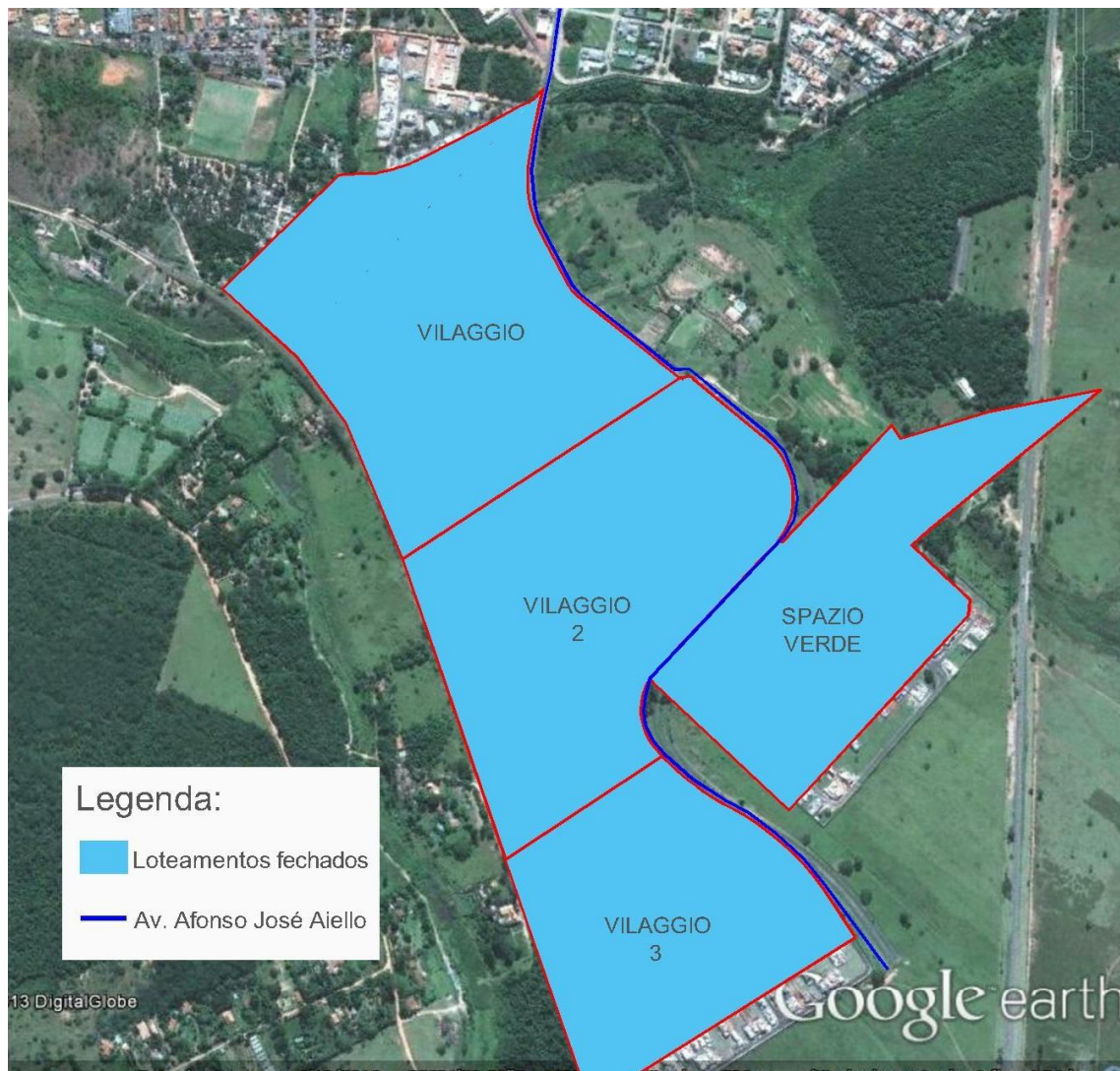


Figura 10 - Loteamentos abertos e fechados na região
Fonte: Google Earth (2013).
Nota: Adaptado pelo autor.

Esse processo de segregação causado pelos loteamentos fechados não atinge apenas essa pequena parcela da cidade. Ampliando a região analisada, pode-se observar a quantidade de loteamentos fechados em relação aos

loteamentos abertos na região sul e sudeste de Bauru, como pode ser visto na Figura 10.

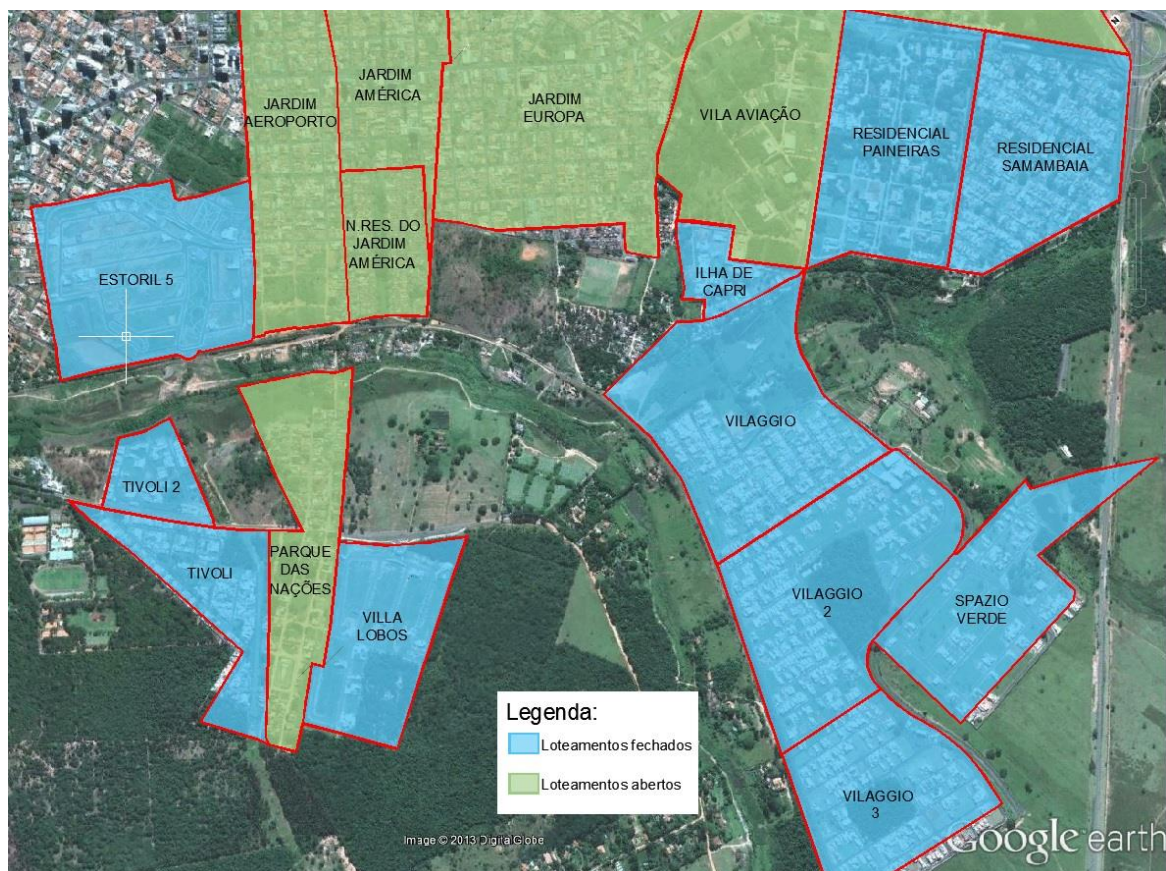


Figura 11 - Loteamentos abertos e fechados na região

Fonte: Google Earth (2013).

Nota: Adaptado pelo autor.

Nota-se também, a ausência de áreas comuns e de lazer externas ao empreendimento, logo, tais áreas que deveriam ser públicas estão internas, cercadas pelo muro do empreendimento. Como essas áreas são denominadas públicas, o acesso a elas deveria ser garantido para toda a população, porém, só os moradores tem acesso a eles, o que fere o direito de ir e vir do restante da população da cidade.

A posição de tais áreas pode ser observada na Figura 11:



Figura 12 - Projeto urbanístico Villaggio II

Fonte: Bauru (2012).

Nota: Adaptado pelo autor.

7 DISCUSSÃO

A urbanização, indiscutivelmente, causa impactos ao meio ambiente, esse pode ser de cunho ambiental, visual, territorial, etc. Historicamente, inúmeras cidades brasileiras sofreram pelo processo desenfreado de urbanização, e isso se

reflete até hoje na qualidade das moradias da população, e conseqüentemente, em sua qualidade de vida.

Foram apresentados dados referentes ao processo de urbanização no Brasil, e mais especificamente, no município de Bauru. Tais dados mostram o quão rápida foi essa urbanização e levantam dúvidas sobre sua qualidade. Dentre as cidades da região, Bauru é a que apresenta maior grau de urbanização, maior densidade demográfica e maior crescimento populacional.

Em 1979, foi criada a lei 6766, com o objetivo de normatizar o processo de urbanização, e assim, reduzir os impactos desse processo. Porém, nessa mesma década de 70, face à insegurança encontrada nas cidades brasileiras, surgiu uma nova modalidade de urbanização, os loteamentos fechados.

Tais empreendimentos foram rapidamente aceitos pelas classes mais abastadas da sociedade e foram se multiplicando pelas cidades brasileiras, por oferecerem segurança e qualidade de vida para seus moradores. Porém devido a não existência de uma legislação específica, eles geram uma série de discussões quanto a sua legalidade e aos impactos causados por sua implantação.

Bauru teve grande aceitação para os loteamentos fechados, localizados principalmente na região sul e sudeste da cidade e estes estão fortemente presentes na paisagem da região. Com o passar dos anos, o número desses loteamentos só tem aumentado e para análise desse cenário, o presente trabalho avaliou o loteamento Villaggio II, um dentre os muitos loteamentos fechados na cidade.

Conforme já citado, muitas vezes confunde-se a denominação entre loteamentos fechados e condomínios, tal diferença é esclarecida por Rodrigues (2006, p.02)

[...] existe uma grande confusão no entendimento entre loteamento e condomínio. O “loteamento” é definido como “... a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes” onde a percentagem

de áreas públicas prevista não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba. Os “loteamentos fechados” são os loteamentos convencionais, regidos pela Lei 6766/79, fechados por ato do loteador ou de uma associação de moradores. Acrescidos de uma guarita para controle e murados. Funcionam em sistema de condomínio (divisão de despesas). E os “condomínios residenciais” são regulamentados pela lei 4591/64 onde tudo que está dentro da área do projeto é área privada. E no Código Civil (Lei 10.406/2002), os artigos 1314 a 1326, nos quais a figura do condomínio tem como característica básica o fracionamento da gleba em partes ideais. O proprietário tem a obrigação de participar com as despesas de conservação das áreas comuns e é permitida a barreira física, onde a autorização para a entrada é dada pelos proprietários.

Constata-se que a diferença é grande entre os dois, a produção dos loteamentos fechados e dos condomínios é regida por leis diferentes, e fica claro, que o loteamento fechado é um loteamento comum - acrescido de uma guarita e murados - devendo respeitar as porcentagens de áreas públicas. Logo, a população da cidade deveria ter acesso a tais áreas, mesmo que cercadas. Porém, esse acesso não existe na prática. Grande parte da população desconhece a diferença e também que tem direito ao acesso a tais áreas.

Embora o poder público dê direito às loteadoras de efetuar o fechamento de tais loteamentos deveria garantir o acesso de suas áreas públicas à população em geral. Mas isso poderia desestimular a criação de novos empreendimentos, e com isso, diminuir a arrecadação de impostos e o ritmo de “desenvolvimento” da cidade. Além disso, tal ação do poder público afetaria a classe mais abastada da sociedade, que mora nos loteamentos, em detrimento da classe menos abastada.

8 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A partir dos dados obtidos foi possível concluir que o loteamento objeto de estudo, bem como ou outros empreendimentos ao seu redor impactam diretamente no trânsito da região, gerando tráfego intenso na Avenida Afonso José Aiello, que dá

acesso ao empreendimento. Além disso, seus muros criam uma barreira física que modifica o visual da região, impactando diretamente na paisagem.

O ponto mais crítico do empreendimento é a privatização do espaço que é público como sistema viário, equipamentos urbanos comunitários, sistema de lazer e áreas verdes. Tais áreas que embora públicas, não tem um uso como tal, ou seja, deveriam ser de acesso livre a toda população e, no entanto, só podem ser acessados pelos moradores do loteamento.

O presente trabalho relatou as condições e características dessa modalidade de loteamentos na cidade de Bauru, através do estudo de caso do loteamento Villaggio II. Essa discussão se torna cada vez mais importante, devido ao ritmo que esses empreendimentos são criados na cidade, com o objetivo de nortear a execução de projetos subsequentes, com menores impactos para a cidade.

REFERÊNCIAS

AIELLO URBANISMO. Tivoli I - Bauru. **Aiello Urbanismo**, [2012?]. Disponível em: <<http://www.aiello.com.br/empreendimento-interna.php?id=12>>. Acesso em: 20 mar. 2012.

ANDERS, Gustavo Caminati. **Abrigos temporários de caráter emergencial**. 2007. 118 f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade de São Paulo (USP), São Paulo, 2007.

BAURU. Lei n.º 2339, de 15 de fevereiro de 1982. Normas para parcelamento, uso e ocupação do solo no município de Bauru. **Diário Oficial de Bauru**, Bauru, SP, 15 fev. 1982. Disponível em: <http://www.bauru.sp.gov.br/arquivos/arquivos_site/sec_planejamento/lei_2339_1982_zoneamento.pdf>. Acesso em: 8 abr. 2013.

BRASIL. Lei n.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras providências. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 20 dez. 1979. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6766.htm>. Acesso em: 8 abr. 2013.

BRASIL. Lei n.º 9.785, de 29 de janeiro de 1999. Altera o Decreto-Lei no 3.365, de 21 de junho de 1941 (desapropriação por utilidade pública) e as Leis nos 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (registros públicos) e 6.766, de 19 de dezembro de 1979 (parcelamento do solo urbano). **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 1 fev. 1999. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/19785.htm>. Acesso em: 8 abr. 2013.

CORGHI, Fernanda Nascimento. **Urbanização e segregação sócio-espacial em Bauru(SP)**: um estudo de caso sobre a Bacia hidrográfica do Córrego da Água Comprida. 2008. 197 f. Dissertação (Mestrado em Geografia) - UNICAMP, Campinas, 2008.

FREITAS, José Carlos de. Loteamentos clandestinos: uma proposta de prevenção e repressão. **Ministério Público do Estado de São Paulo**, [1999]. Disponível em: http://www.mp.sp.gov.br/portal/page/portal/cao_urbanismo_e_meio_ambiente/biblioteca_virtual/bv_artigos/bv_art_urbanismo/LOTEAMENTOOFREITAS.htm>. Acesso em 4 fev. 2013.

GHIRARDELLO, Nilson. Primórdios da formação urbana de Bauru (1885 - 1920). In: FONTES, Maria Solange Gurgel de Castro; GHIRARDELLO, Nilson (Org.). **Olhares sobre Bauru**. 3. ed. Bauru, SP: Canal 6, 2008. p. 33 - 44.

GIESBRECHT, Ralph Mennucci. E. F. NOROESTE do Brasil. **Estações ferroviárias do Brasil**, 2012. Disponível em: <<http://www.estacoesferroviarias.com.br/b/bauru.htm>>. Acesso em: 9 maio 2013.

GOMES, Rita de Cássia da Conceição; SILVA, Anieres Barbosa da; SILVA, Valdenildo Pedro da. Política habitacional e urbanização no Brasil. **Scripta Nova**, Barcelona, v.08, n.146, p. 01-06, ago. 2003.

LIMA, Lucimeire Pessoa. **Clima e forma urbana**: método de avaliação dos efeitos das condições climáticas locais nos graus de conforto térmico e no consumo de energia elétrica em edificações. 2005. 154 f. Dissertação (Mestrado em Tecnologia) - Centro Federal de Educação Tecnológica do Paraná, Curitiba, 2005.

LOSNAK, Célio José. **Polifonia urbana**: imagens e representações: Bauru 1950 – 1980. 3. ed. Bauru, SP: EDUSC, 2004.

MARICATO, Ermínia. As ideias fora do lugar e o lugar fora das ideias. **Laboratório cidade e sociedade**, 2000. Disponível em: <<http://labcs.ufsc.br/files/2011/12/07.->

MARICATO-E. -<As-id%C3%A9ias-fora-do-lugar-e-o-lugar-fora-das-id%C3%A9ias.pdf>. Acesso em: 01 maio 2013.

MARICATO, Ermínia. Urbanismo na periferia do mundo globalizado: metrópoles brasileiras. **São Paulo em perspectiva**, São Paulo, v.14, n.4, p. 21-33, 2000.

MORETTI, Ricardo de Sousa. **Loteamentos**: manual de recomendações para elaboração de projeto. 2. ed. São Paulo: IPT, 1987.

RODRIGUES, Sílvia. Loteamentos fechados e condomínios residenciais - Iniciativa pública e privada. **Universidade de São Paulo**, [200-?]. Disponível em: <<http://www.usp.br/nutau/CD/90.pdf>>. Acesso em: 05 abr. 2012.

ROGERS, Richard; GUMUCHDJIAN, Philip. **Cidades para um pequeno planeta**. Barcelona: Editoria Gustavo Gili, 2001.

SANTOS, Denise Mônaco dos. Atrás dos muros: unidades habitacionais em condomínios horizontais fechados. **Escola de Engenharia de São Carlos**, [200-?]. Disponível em: <<http://www.eesc.usp.br/nomads/condominio1.htm>>. Acesso em: 03 abr. 2012.

SÃO PAULO (Estado). Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais do Estado de São Paulo. **GRAPROHAB**, 2012. Tem por objetivo centralizar e agilizar os procedimentos administrativos de aprovação do Estado, para implantação de empreendimentos de parcelamentos do solo para fins residenciais, conjuntos e condomínios habitacionais, públicos ou privados. Disponível em: <<http://www.habitacao.sp.gov.br/secretariahabitacao/graprohab.aspx>>. Acesso em 8 abr. 2013.

SÃO PAULO (Estado). Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Regional. **SEADE**, 2010. Apresentam e analisam dados e estatísticas socioeconômicas e demográficas de cidades e do estado de São Paulo. Disponível em: <<http://www.seade.gov.br/>>. Acesso em 8 abr. 2013.

TUAN, Yi-fu. **Topofilia**: um estudo da percepção, atitudes e valores do meio ambiente. São Paulo: DIFEL, 1980.