ESG - ENVIRONMENTAL, SOCIAL AND GOVERNANCE
SINGEURB
IV Simpósio Nacional de Engenharia Urbana

Rio de Janeiro, 22 a 24 de novembro de 2023

A URBANIDADE NEGADA: A VERTICALIZAÇÃO COMO INSTRUMENTO DA CIDADE NEOLIBERAL

THE DENIED URBANITY: VERTICALIZATION AS AN INSTRUMENT OF THE NEOLIBERAL CITY

MAUÁ, Lígia Beatriz Carreri[1]; PINA, Silvia A. Mikami G.[2].
[1] Universidade Estadual de Campinas, ligiamaua@hotmail.com
[2] Universidade Estadual de Campinas, smikami@unicamp.br

RESUMO

Este trabalho aborda o contexto atual do processo de verticalização em cidades médias brasileiras à luz da morfologia urbana. O objetivo é apresentar uma análise considerando a relação do parcelamento de quadras e do sistema viário conforme critérios de urbanidade, tendo a cidade de Sorocaba-SP como estudo de caso. Este estudo faz parte de pesquisa de doutorado em andamento. Para o diagnóstico, foram realizados levantamentos, mapeamentos e sistematizações dos diversos elementos envolvidos e que levaram à identificação da área verticalizada e de sua morfologia urbana. Os resultados permitem o apontamento da verticalização recente como instrumento estratégico da cidade neoliberal, que consolida territórios desconsiderando a esfera coletiva e a qualidade socioambiental. A verticalização contemporânea vem ocorrendo na ausência de planejamento urbano adequado, em um cenário onde a morfologia urbana fica refém do desenho da implantação das torres. Esse processo implica em formas urbanas distantes da urbanidade almejada em detrimento da qualidade dos espaços públicos das cidades, uma vez que rejeitam o caminhar e o olhar pedestre, bem como a permeabilidade, a conectividade, a vitalidade e a segurança dos espaços.

Palavras-chave: Morfologia Urbana; Qualidade urbana; Espaços públicos.

ABSTRACT

This work addresses the current context of the verticalization process in medium-sized Brazilian cities in the light of urban morphology. The objective is to present an analysis considering the relationship between the division of blocks and the road system according to urbanity criteria, using the city of Sorocaba-SP as a case study. This study is part of ongoing doctoral research. For the diagnosis, surveys, mappings and systematizations of the various elements involved were carried out, which led to the identification of the verticalized area and its urban morphology. The results allow pointing out recent verticalization as a strategic instrument of the neoliberal city, which consolidates territories disregarding the collective sphere and socio-environmental quality. Contemporary verticalization has been occurring in the absence of adequate urban planning, in a scenario where urban morphology is hostage to the design of the towers' implementation. This process implies urban forms that are far from the desired urbanity to the detriment of the quality of public spaces in cities, since they reject walking and the pedestrian gaze, as well as the permeability, connectivity, vitality and safety of spaces.

***Keywords**: Urban Morphology; Urban Quality; Public Spaces.*

1 INTRODUÇÃO

Os núcleos urbanos contemporâneos caracterizam-se por constante crescimento, suscetíveis aoscontextos temporais e econômicos e sustentam a expansão urbana e adensamento populacional. A verticalização é uma das estratégias capaz de atender demandas de crescimento, maximizando o superaproveitamento da valorização do solo urbano (AYOUB et al, 2021). A verticalização recente nas cidades pouco se alinha como estratégia para a vitalidade urbana e aproveitamento de infraestrutura existente, pois não mais enfatiza a permeabilidade, a vinculação com o espaço público do entorno, da qualidade do espaço pedonal, dentre outros benefícios proporcionados pela maior densidade urbana (QUEIROZ et al, 2017). Pelo contrário, direciona-se apenas para a valorização da renda do solo urbano, pressionando a legislação urbanística municipal para potencializar a financeirização do espaço urbano.Tais empreendimentos se caracterizam por grandes extensões muradas, torres sobre pavimentos de garagem e/ ou espaços coletivos de lazer privativos, parcelamentos e térreos que rompem qualquer relação com o entorno, câmeras e controles de acesso que não resultam em segurança, negando a urbanidade e o próprio espaço público.

Este trabalho aborda o contexto atual de verticalização em cidades médias na perspectiva da morfologia urbana. O objetivo é apresentar uma análise considerando a relação do parcelamento de quadras e do sistema viário conforme critérios de urbanidade, tendo a cidade de Sorocaba-SP como estudo de caso.A verticalização sorocabana pode ser percebida com maior intensidade a partir dos anos 2000, acentuando-se nos anos seguintes. Dentre as áreas analisadas, este trabalho de detém sobre o Parque Campolim enquanto área de verticalização recente, caracterizando sua morfologia em relação aos níveis de urbanidade do local e as condições de conectividade e permeabilidade viária, caminhabilidade e paisagem na percepção pedestre.

2 URBANIDADE E MORFOLOGIA URBANA

Urbanidade é um conceito tratado no entendimento da relação dos indivíduos com os espaços urbanos nos quais estão inseridos, suas possibilidades de interações

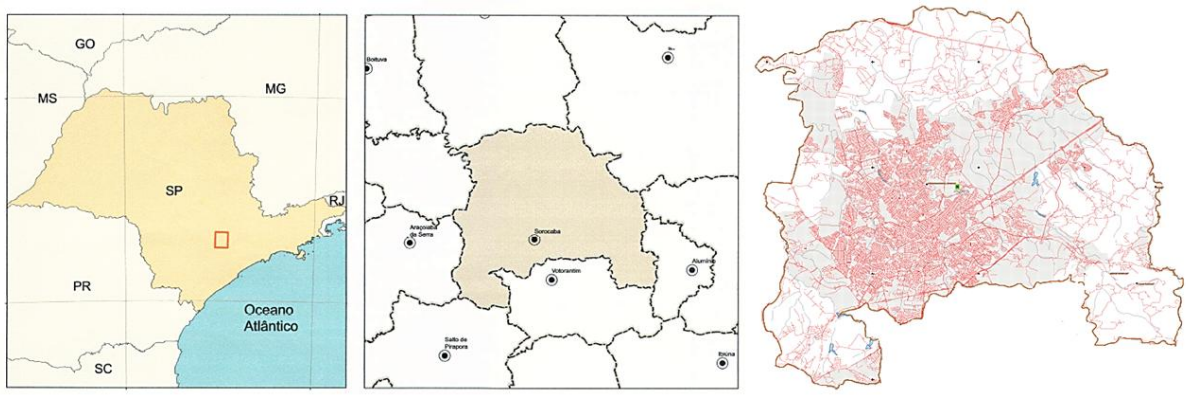
e apropriações (HOLANDA et al, 2012; MARCHELLI, 2016; RAMMÉ, 2020; ALBIERI e GOMES, 2021).As condições para geração da diversidade urbana versam sobre a variedade de usos e funcionamentos em diferentes horários; quadras curtas; edifícios de épocas variadas que gerem movimento econômico diversificado e densidade de pessoas nas ruas. É essencial que haja multiplicidade de escolhas em termos de mobilidade e transportes com circulações e comunicações eficientes (JACOBS, 2000). Assim, um aspecto positivo é criar condições para o movimento de pessoas. Estimular novos hábitos, proporcionar caminhos alternativos nas circulações e criar espaços para repouso, as pessoas procuram estar em espaços com vitalidade, atividades e interação social (WHYTE, 1980).

Quanto à dimensão morfológica, a ênfase está na forma e layout urbano, em preferência por determinadas dimensões de quadras e padrões de conexão de ruas. As discussões sobre as formas atuais de utilização do espaço público e as tendências econômicas e sociais de segregação e exclusão também conformam este cenário (CARMONA et al, 2010). Esse trabalho orienta-se pelo aprofundamento das condições de conectividade e permeabilidade do tecido das ruas; caminhabilidade e oportunidades; cenário de acessibilidade e mobilidade às pessoas; e definição dos limites entre os espaços públicos e privados.

3 SOROCABA E O PARQUE CAMPOLIM

Sorocaba, no interior de São Paulo (Figura 01),possui 723.574 habitantes e coloca-se como a 7ª cidade mais populosa do Estado paulista (IBGE, 2023).

Figura 1: Cidade de Sorocaba – localização no Estado, divisas oficiais e perímetro urbano.

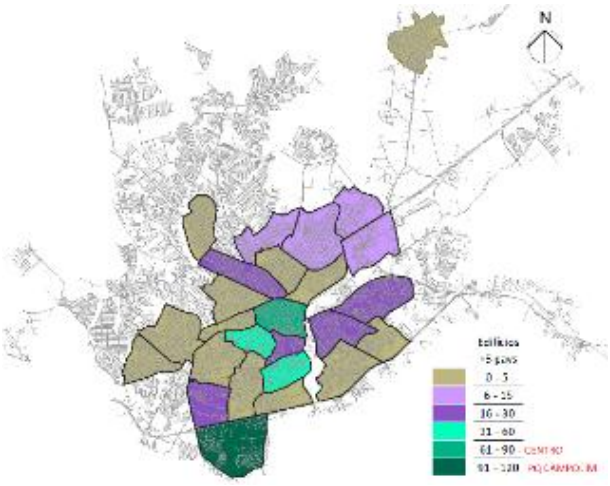


Fonte: As autoras, a partir de IBGE, 2023.

Essa conjuntura socioeconômica é acompanhada do crescimento verticalizado da cidade e uma ampla oferta de empreendimentos imobiliários residenciais. Nos últimos anos, tal crescimento é percebido na paisagem da cidadee nas notícias dos jornais locais,que pontuam o aumento da preferência dos sorocabanos pela moradia em apartamentos (JCS, 2023a; JCS, 2023b).

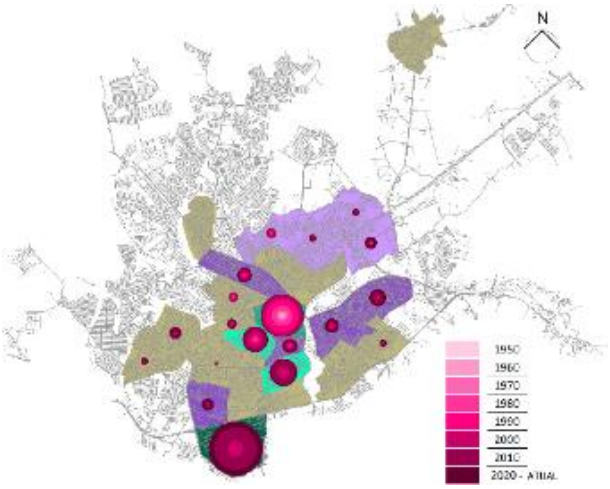
Para identificação das áreas nas quais tais processos vêm ocorrendo, os dados sobre os edifícios com mais de cinco pavimentos na cidade foram sistematizados de acordo com os locais (Figura 02) e anos de implantação (Figura 03).

Figura 02: Regiões com edifícios altos.



Fonte: As autoras, a partir de PMS, 2010.

Figura 03: Edifícios altos por décadas.



Fonte: As autoras, a partir de PMS, 2010.

Sorocaba manteve a concentração das funções comerciais e administrativas no centro tradicionalaté os anos 2000, quando passou a partilhar atribuições com o bairro Parque Campolim, com ocupação fomentada a partir da inauguração do Shopping Esplanada, em 1991 (BARRETO, 2007). O local se caracteriza pela apropriação da população de alta renda (BURGOS, 2015), concentrando condomínios horizontais a partir dos anos 2000e, nos últimos anos, a proeminente ocupação verticalizada.

O loteamento do Parque Campolim (Figura 04) ocupa porções dos dois lados da via de acesso ao shopping, a Avenida Antônio Carlos Cômitre, estendendo-se além da Rodovia Raposo Tavares – porção comedifícios altos. Atualmente, a porção ao sul e oeste do loteamento inicial possui logradouroque as identifica como Parque Campolim e apresenta concentração vertical – esta área não pertencente ao cadastro inicial do loteamento é o local onde grande parte dos empreendimentos têm sido construídos a partir de 2010 e constitui-se pela área de interesse deste estudo, à nordeste da região circunscrita pelas principais conexões viárias.

Figura 04: Parque Campolim – Sorocaba/ SP.



Fonte: As autoras, a partir de PMS, 2023 e GE, 2023.

4 MATERIAIS E MÉTODO

O Campolim se encontra na fronteira com Votorantim, em uma área onde há conurbação entre as cidades. Para o traçado do perímetro de estudo, à norte e leste utilizou-se as conexões viárias e ao sul e oeste o delineamento foi estabelecido

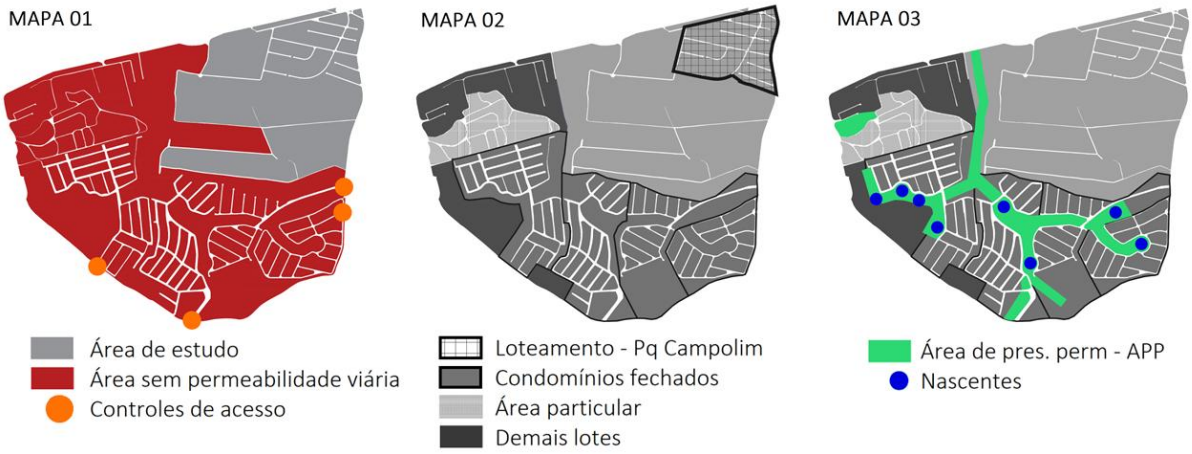
junto às Áreas de Preservação Permanente – APP.

Após a identificação da região de verticalizada, a definição do perímetro para análise se deparou com loteamentos fechados ao sul e à oeste. O mapa 1 da Figura 05indica a área onde não há permeabilidade viária, uma vez que o parcelamento de quadras se constitui por vias com controle de acesso privativo, caracterizando-se como uma imensa quadra sob a perspectiva da acessibilidade pública.

O mapa 2,pontua o perímetro dos condomínios e os terrenos restantes: lotes particulares com frente para as vias à sudoeste, uma propriedade particular à noroeste e, com frentes para a Rod. Raposo Tavares, edificações de caráter industrial.

O mapa 3, assinala aapropriação das nascentes (SOUZA, 2014) e áreas de preservação por parte dos loteamentosfechados (implantados entre os anos de 1999 e 2006). As quadras dos condomínios circundam as APPs e o acesso a essas é bloqueado por meio do controle das portarias, identificando uma contradição no mapeamento de áreas públicas pela prefeitura, uma vez que as APPs são internas aos loteamentos fechados e, mesmo assim, são pontuadas como públicas (PMS, 2023), contabilizando ainda como parte da área verde obrigatória.

Figura 05: Região Sul – Parque Campolim e condomínios fechados.



Fonte: As autoras, a partir de PMS, 2010.

A Figura 06, apresenta a paisagem com as casas dos condomínios entre a arborização, à frente dos edifícios verticais que os quais dividem os fundos de lotes.

Figura 06: Prq Campolim –Mapa de Áreas Públicas e imagem de vista de observação ao sul.



Fonte: Autoras, a partir de PMS, 2023 e levantamento em 06 de ago de 2023.

A partir da determinação do perímetro de análise, foram elaborados os seguintes

materiais: (1) Mapa de tecido urbano; (2) Mapa das ruas sem saída, apoiado por imagens dos locais; (3) Mapa de distâncias dos caminhos; (4) Esquema de análise topográfica de rua verticalizada, apoiado por imagens do local.

5 ANÁLISE

O desenho de quadras (Figura 07) apresentaquadras enormes, sem parcelamento e intersecções viárias adequados, exceto as do quadrante nordeste. A Rua Antônio Perez Hernandez, a mais próxima ao limite sul, concentra as edificações altas recentes, com fundos de lotes dividindo muros com o condomínio adjacente.

Figura 07: Parque Campolim – fotos aéreas em 2011 e 2023 e Mapa de Tecido Urbano.



Fonte: As autoras, a partir de GE, 2023 e PMS, 2010.

Além da carência de conexões viárias e permeabilidade, há registros de ruas sem saídano local. A Figura 08mostraas situações: 1, 2, 3, 4 e 5 – indicados no Mapa de Áreas Públicas– conformam áreas livres, que permitem a circulação pedestre. Nas demais situações, o traçado do viário público é interrompido. Destaca-se a Mata *L'essence*Campolim, com maior parte de mata interna ao condomínio clube e a faixa de arborização restante na passagem de terra interna à quadra que conecta as situações 7 e 8.

Figura 08: Parque Campolim – Mapa de Ruas sem Saída e imagens dos locais (06/08/2023).

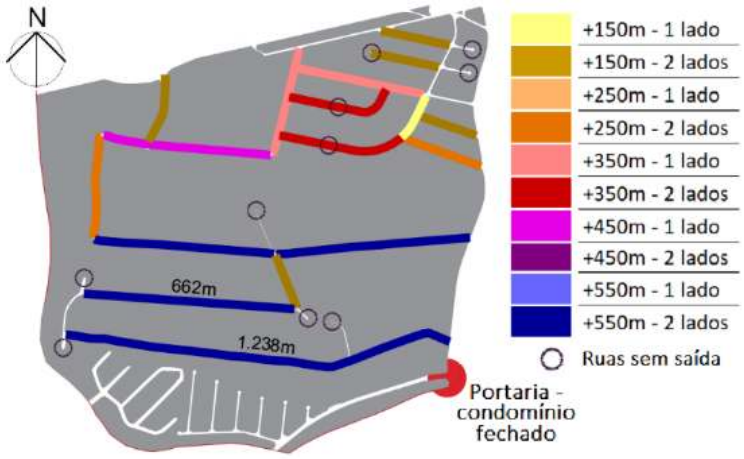


(01) Área livre: passagem sem infraestrutura adequada; (02) Área livre: passagens pavimentadas - lotes privados (usada por veículos); (03, 04 e 05): cul-de-sacs com placas de APP, conexões com faixas verdes (córrego), com muros nas laterais; (06): Rua de conexão à dois acessos privados e interrupção no meio da quadra (muro); (07 e 08): Conexão arborizada com faixa residual de mata interna ao condomínio adjacente - passagem usada por carros; (09) Interrupção da rua e início da mata; (10): Interrupção da rua e paisagem - vazio verde entre as áreas de adensamento vertical.

Fonte: As autoras, a partir de PMS, 2010 e PMS, 2023.

O mapa com os percursos internos (Figura 09) pontua os caminhos de acordo com as distâncias percorridas em relação à medida máxima até que se depare com uma possibilidade de mudança de trajetória. A ausência de variedade de arranjos de quadras e poucas intersecções viárias geram baixos níveis de permeabilidade e conectividade urbana, dificultando, principalmente, a caminhabilidade.

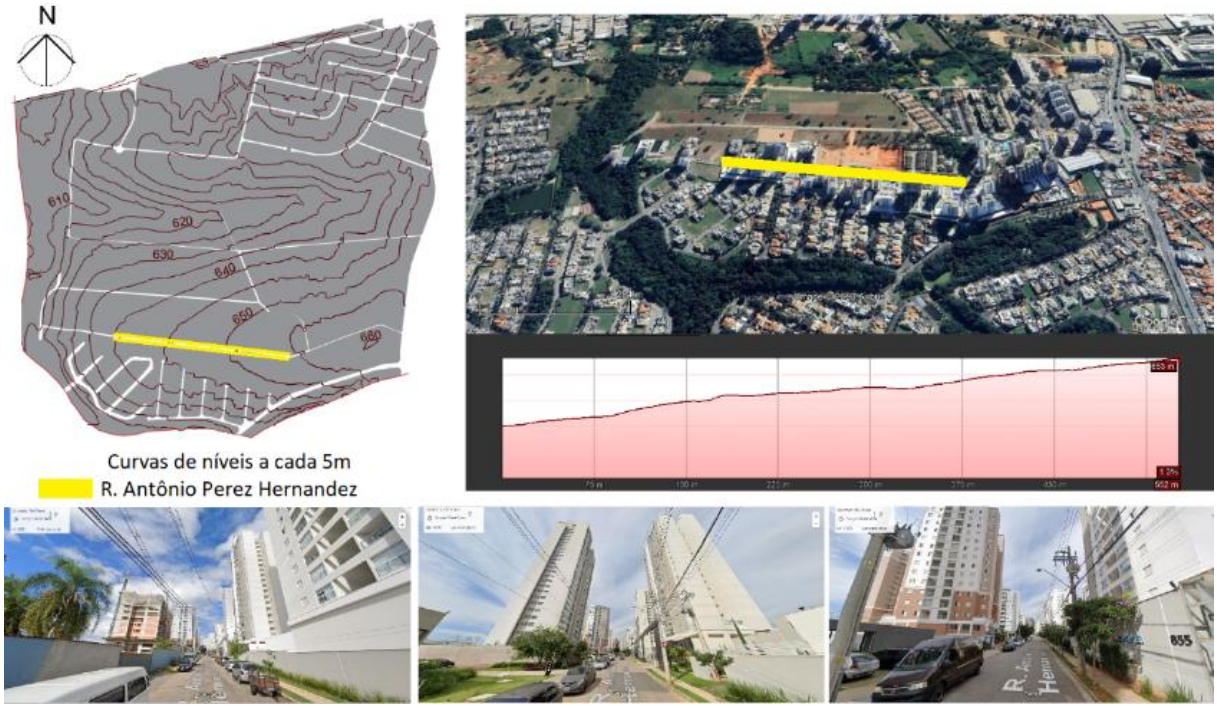
Figura 09: Parque Campolim – Mapa de Caminhos.



Fonte: As autoras, a partir de PMS, 2010.

Em complemento, a leitura do esquema topográfico e as imagens da R. Antônio Perez Hernandez (Figura 10), exibem caminhos longos, exaustivos, quiçá impossíveis ao depender das condições motoras do pedestre. Ademais, no nível das calçadas, os empreendimentos verticais não estabelecem vínculos com o espaço público, impedidos pelas próprias barreiras, distantes dos atributos de urbanidade.

Figura 10: Parque Campolim – R. Antônio Perez Hernandez.



Fonte: As autoras, a partir de PMS, 2010; GE, 2023 e GM, 2023.

6 CONCLUSÕES

O estudo da área de verticalização recente da cidade de Sorocaba, o Parque Campolim, demonstra o processo de consolidação de um local desprovido de urbanidade. A análise das formas urbanas aponta a situações que podem ser irreversíveis, uma vez que grande parte da ocupação desse território decorre na ausência de um projeto de parcelamento de quadras ou de uma legislação competente. A região, além de apresentar grande concentração de renda, é um dos principais alvos de construtoras e incorporadoras locais. O vasto vazio verde existente entre as áreas verticalizadas à nordeste e ao sul tende a se colocar como porção de terra suscetível à especulação imobiliária, se permaneceremos atuais critérios.

A concentração verticalizada, pode ser uma ferramenta de atendimento às demandas populacionais de crescimento mais compacto, mas não é o vem sendo feito; a busca exclusiva é de super aproveitamento do solo na alta geração de lucros.

Evidencia-se uma produção habitacional desvinculada ao contexto urbano. Em fins da década de 1990 e início dos anos 2000, o capital imobiliário se permitia enclausurar territórios, apropriando-se das áreas de preservação e nascentes, as reservando aos que tem maiores condições financeiras, tomando qualidades que deveriam ser públicas.Hoje, a verticalização após os anos de 2010, atualiza o processo de oferta habitacional mercadológica, antes protagonizada pelos condomínios horizontais, desconsiderando as relações intrínsecas de projeto urbano ao arquitetônico dos edifícios, as transições e os vínculos do lote à esfera coletiva da rua.

REFERÊNCIAS

ALBIERI, L.; GOMES P.I.G. **A correlação entre verticalização, densidade e urbanidade: Estudo de caso dos edifícios verticais da região norte de Palmas- TO**. In: Revista Desafios v. 8, Especial - PIBIC, 2021.

AYOUB, T. A.; LEÃO, A. L. F.; SUGUIHIRO, V.T.; KANASHIRO, M**. Reflexões sobre a verticalização dispersa e periférica em Londrina -PR.** In: III Simpósio Nacional de Gestão e Engenharia Urbana: SINGEURB, 2021, Maceió. Anais...Porto Alegre: ANTAC, 2021.p. 360-369. Disponível em: https://eventos.antac.org.br/index.php/singeurb/issue/view/14

BARRETO, I.J. **A verticalização e o bairro: O caso do Jd. Campolim – Sorocaba-SP, no período de 1990-2004.** (2007) Dissertação (Mestrado em Geografia). Maringá: PGE-UEM, 2007.

BENTLEY, I.; ALCOCK, A.; MURRAIN, P.; McGLYNN, S.; SMITH, G. **Entornos Vitales. Haciaundiseño urbano y arquitectónico más humano: Manual prático.** Barcelona: Gustavo Gili, 1999.

BURGOS, R. **Pesquisa qualitativa: reflexões geográficas a partir de um estudo de caso sobre as contradições urbanas da cidade de Sorocaba – SP**. In: GeographiaMeridionalis, v.01, n.01; Jun/2015.

CARMONA, M.; HEATH, T.; OC, T.; TIESDELL, S. (2003). **PublicPlacesUrban Spaces. The Dimension ofUrban Design**. 2ª Ed. ed. Oxford: Elsevier, 2010.

GE - GOOGLE EARTH. Disponível em <earth.google.com.br>. Acesso em julho de 2023.

GM - GOOGLE MAPS. Disponível em <maps.google.com.br>. Acesso em agosto de 2023.

HOLANDA, F., ANDRADE, L., KRAFTA, R., RHEINGANTZ, P., FIGUEIREDO, L., TRIGUEIRO, M., AGUIAR, D. e NETTO, V. (eds) (2012), **Urbanidades.** Editora Folio Digital, Rio de Janeiro, 2012.

IBGE. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Disponível em: https://www.ibge.gov.br/>. Acesso em: 04 de agosto de 2023.

JACOBS, J. **Morte e vida de grandes cidades.**1° edição. São Paulo, Martins Fontes, 2000.

JORNAL CRUZEIRO DO SUL (JCS).**Sorocaba registra alta de lançamentos e transformação de bairros.** Sorocaba, 22 de janeiro de 2023. (2023a)

JORNAL CRUZEIRO DO SUL(JCS).**Sorocaba 'ganha' 110 novos condomínios em apenas quatro anos.** Sorocaba, 20 de maio de 2023. (2023b)

MARCHELLI. M. V. **Urbanidade - verticalização, densidade e percepção nos espaços urbanos - edifícios como articuladores e estruturadores de urbanidade no centro expandido de São Paulo.** Dissertação de Mestrado - Universidade Presbiteriana Mackenzie, 2016.

MONTEIRO, Brenda S.; MAUÁ, L. B. C. **A verticalização de Sorocaba: proposta de inventário.** In: 22º Encontro de Pesquisadores e Iniciação Científica: EPIC, 2019, Sorocaba. Desenvolvimento sustentável: Saúde e bem-estar, promoção da vida saudável para todos. Sorocaba: Uniso, 2019. v. 22.

PREFEITURA MUNICIPAIL DE SOROCABA - PMS**. Arquivos de bases cartográficas fornecidos pela Prefeitura Municipal de Sorocaba**. Sorocaba, 2010.

PREFEITURA MUNICIPAIL DE SOROCABA - PMS. **Loteamentos e Áreas Públicas.** Dados de Informações. Disponível em: https://obras.sorocaba.sp.gov.br/loteamentos-e-areas-publicas/> Acesso em 04 de julho de 2023.

QUEIROZ, T. A. N.; COSTA, A. A.**As pesquisas sobre a verticalização das cidades: breve histórico e dimensões de análise**. Sociedade e Território, [S. l.], v. 29, n. 1, p. 31–49, 2017. DOI: 10.21680/2177-8396.2017v29n1ID10964. Disponível em: https://periodicos.ufrn.br/sociedadeeterritorio/article/view/10964.

RAMMÉ, J. **A compreensão da urbanidade pela morfologia urbana: as vilas de Itaipu.** Tese de Doutorado. Programa de Pós-Graduação Arquitetura, Tecnologia e Cidade, Universidade Estadual de Campinas, 2020.

SEADE **- Fundação Sistema Estadual de Análise de Dados.** Banco de Dados de Informações dos Municípios Paulistas. São Paulo. Disponível em: https://www.seade.gov.br/contato/faq/ >. Acesso em 27 de julho de 2023.

SOROCABA. Lei n. 11.022, de 16 de dezembro de 2014. **PlanoDiretor de Desenvolvimento Físico Territorial do Município de Sorocaba**, e dá outras providências. Disponível em:<https://leismunicipais.com.br/plano-diretor-sorocaba-sp>. Acesso em: 14 de junho 2023.

SOUZA. R, S. **A proteção das nascentes em áreas urbanas consolidadas: dispensável ou necessária missão?** Dissertação de Mestrado do Programa de Pós-graduação em Sustentabilidade na Gestão Ambiental da Universidade Federal de São Carlos, 2018.

WHYTE, W. **The social lifeofsmallurbanspaces.** Washington: The ConservationFoundation, 1980.