



FORMA URBANA DE BELÉM E SEUS DESDOBRAMENTOS PARA A FORMAÇÃO DE UM SISTEMA DE ESPAÇOS LIVRES ACESSÍVEL À POPULAÇÃO

Ana Cláudia Duarte Cardoso 1; José Julio Ferreira Lima 2, Raul Ventura Neto 3, Roberta Menezes Rodrigues 4, Juliano Ximenes Ponte 5;

1 UFPA, Professora Associada PPGAU FAU UFPA; Belém (PA), aclaudiacardoso@gmail.com

2 UFPA, Professor Associado PPGAU FAU UFPA; Belém (PA), jjlima@ufpa.br

3 IE Unicamp, doutorando, Belém (PA), raulvneto@hotmail.com

4 UFPA, Professora Adjunta FAU UFPA; Belém (PA), roberta.menezes@uol.com.br

5 UFPA, Professor Adjunto FAU UFPA; Belém (PA), julianoximenes@gmail.com

RESUMO

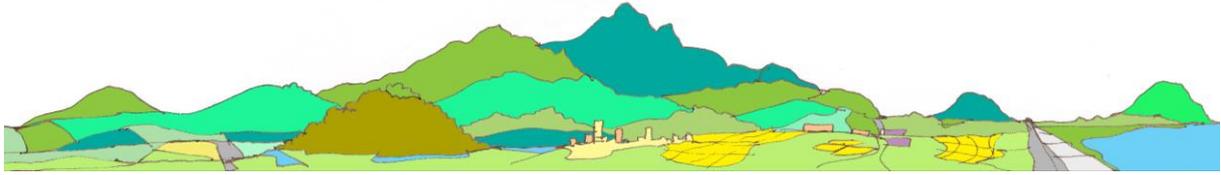
Este texto apresenta uma caracterização do espaço construído de Belém, destacando sua condição estuarina, fisiografia, e evolução sócio-espacial. Apresenta destaque para as condições de gestão urbanística e as estratégias de operação dos agentes envolvidos na produção da cidade, vistos em conjunto como elementos estruturadores do sistema de áreas livres e da forma como os mesmos são apropriados pela população. Baseia-se nas conclusões da oficina QUAPÁ-SEL realizada em Belém, em maio de 2015, a saber: condições de permanência dos espaços livres, identificação de morfologias, a atuação dos agentes imobiliários e potenciais construtivos definidos pela legislação. A oficina destacou a diferenciação da paisagem da área central em oposição / contraposição a da área de expansão da cidade, bem como a ocorrência de áreas de preservação permanente nas margens dos rios internos e as ilhas, principais espaços verdes do município e elementos de conexão com o bioma amazônico que, embora possua potencial paisagístico, este vem se tornando invisíveis para a população.

Palavras-chave: Belém; Espaços Livres; Produção do Espaço Construído; Gestão Urbanística.

BELÉM'S BUILT FORM AND ITS DEVELOPMENTS TO THE FORMATION OF A SYSTEM OF FREE SPACES ACCESSIBLE TO POPULATION

ABSTRACT

This paper presents a characterization of the built space of Belém, highlights its estuarine condition, physical geography and its socio-spatial evolution. It highlights the conditions of urban management and real estate agents strategies, assessed in conjunction with the



structural elements of the city's free spaces system and of how they are appropriated by population. It is based on QUAPÁ-SEL workshop conclusions held in Belém, in May 2015, that highlighted the maintenance of free spaces, identification of urban morphologies, activities of real estate agents and construction potential defined by the law. The workshop also focused on differentiating the landscapes of central area in opposition / contraposition to that at the city's expansion area, and how much permanent preservation areas on the banks of inland rivers and islands, the main green spaces of the city and main linkage with the Amazonian biome, although have landscape potentials, have been invisible for the population.

Key-words: *Belém; free spaces; built space production; urban management;*

Apresentação

Belém, é polo de uma região metropolitana que articula características regionais e atributos típicos das metrópoles brasileiras. A face amazônica de Belém se revela na exuberância dos elementos naturais, devido à sua localização em uma das mais extensas regiões estuarinas do planeta, em área de planície, sob influência de grandes rios que circundam a cidade, mas também das inúmeras bacias de rios internos, com forte determinação sobre o sítio (composto por terras firmes e “baixadas” ou várzeas alagáveis) e sobre as formações de vegetação (tropical, de grande porte e de ocorrência em grandes massas), hoje visível nas cerca de quarenta ilhas que compõem a porção rural do município.

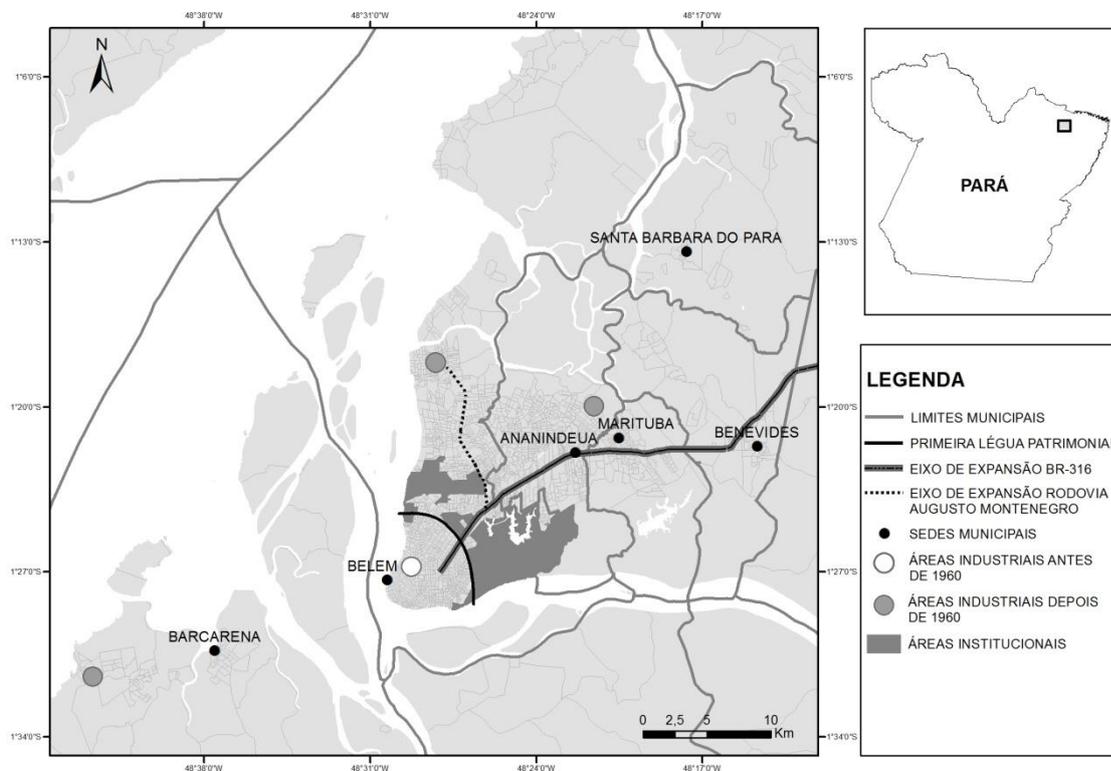
As peculiaridades desse sítio geraram uma estratégia de ocupação espacial que segue a margem do rio, com forte dependência da comunicação fluvial e de atividades mercantis associadas às práticas extrativistas, que sempre deram suporte aos ciclos econômicos vividos na região até a década de 1960, época da integração espacial e econômica da região Amazônica ao país. A partir desse marco, a antiga cidade primaz foi transformada em região metropolitana (1973) e assumiu processos de ocupação e expansão associados a eixos rodoviários, e aprofundamento da desarticulação entre processos fundiários e condições de legislação, com protagonismo da ação dos agentes produtores do espaço urbano.

O processo de formação da porção continental de Belém sempre exigiu uma mediação do sítio físico, com etapas sucessivas de ocupação de cotas mais altas, seguidas por drenagem das áreas alagadas existentes nos interstícios entre as áreas ocupadas. Assim



foram articulados os bairros da Cidade Velha e Campina no início do século XIX, através do aterro do Piri, ou os bairros do Reduto e Umarizal, após o aterro do igarapé das Almas, nos anos 1960. As áreas de baixada eram obstáculos à urbanização, e limitaram a implantação do plano de alinhamento que orientou a ocupação da Primeira Légua Patrimonial da cidade às áreas altas. A ocupação da referida Légua só foi concluída nos anos 1960, quando já tinha sido iniciado o processo de ocupação informal das baixadas, a verticalização das áreas mais nobres da cidade e a substituição dos fartos quintais por vilas nas áreas consolidadas. Um cinturão verde foi formado desde os anos 1940, limitando a Primeira Légua, estabelecido a partir de usos institucionais diversos (áreas militares, UFPA, Embrapa, aeroportos, mananciais, etc.), que têm sido preservados até o presente, mas que já começam a sofrer ameaça de desaparecimento face à grande valorização da terra e à agressividade dos agentes imobiliários (ver Mapa 1).

Mapa 1 – Belém e sua Região Metropolitana, marcação da Primeira Légua Patrimonial e dos Eixos de Expansão.



Fonte: www.ibge.br; GoogleEarth (2015). Acervo Labcam.



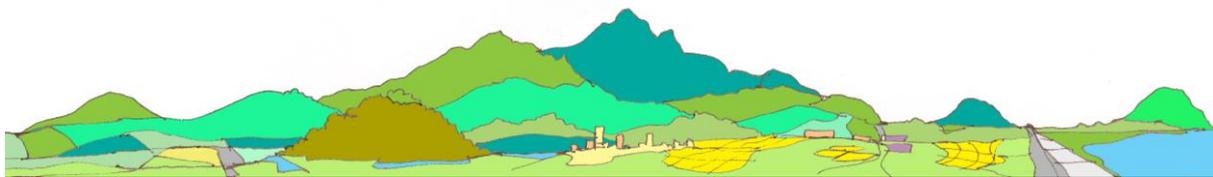
A Primeira Légua corresponde ao atual centro metropolitano, e conta com uma quadrícula como sistema de ruas em áreas altas, e com prolongamentos dessas ruas em uma estrutura deformada nas áreas de baixada. A prática dos aterros levou ao desaparecimento ou invisibilização dos rios internos para a população, enquanto as práticas econômicas assumiram a margem dos grandes rios que limitam a cidade, a partir dos anos 1990 essas margens tornaram-se lugar preferencial para a instalação de equipamentos públicos e espaços livres, com adaptação de instalações portuárias (Estação das Docas), reforma e restauração de áreas históricas (Feira do Ver-o-Peso, conjunto Feliz Lusitânia) e tratamento de áreas públicas (Espaço Ver-o-Rio, Parque Mangal das Garças, Aterro do Portal da Amazônia), somando novas tipologias de espaços livres às praças e parques herdados da época da Borracha (ver figura 1).

Figura 1: Esquerda: Conj. Feliz Lusitânia; direita: bairro do Umarizal, Estação das Docas.



Fotos: Silvio Macedo, 2014.

A diferenciação dessa área da cidade quanto a condições de mobilidade, de acesso a espaços públicos (ruas e praças) e maior grau de provisão de infraestrutura e condições físicas (dimensões de ruas, quadras e lotes) na sua porção formal, e de acessibilidade das baixadas (em que pese a precariedade física e processo gradual de consolidação e inserção à cidade), garantiu por décadas uma avaliação de melhor qualidade da experiência urbana, e motivou uma grande disputa pela exploração de seu solo, particularmente das áreas altas e ocupadas formalmente, pelo setor imobiliário. Mais recentemente as áreas que foram ocupadas informalmente estão sofrendo intervenções e aterros para gerar solo e viabilizar novos empreendimentos de interesse do setor imobiliário e do setor de comércio e serviços (Aterro do Portal da Amazônia, no bairro do Jurunas).



A ação do governo federal na macrodrenagem do igarapé das Almas e na produção de habitação popular a partir dos anos 1970, associou ações de remanejamento e produção de conjuntos habitacionais financiados pelo Banco Nacional de Habitação, para além do cinturão institucional e adoção da Segunda Léguas patrimonial como área de expansão da cidade. Note-se que a antiga ferrovia que conectava Belém à costa atlântica, motivou a formação das cidades sede dos demais municípios que compõem a região metropolitana, e após dar lugar à rodovia BR 316, assumiu a condição de principal vetor de expansão da cidade. O vetor de expansão interno à segunda léguas de Belém, que originalmente foi ramal da ferrovia citada, passou a ser a Av. Augusto Montenegro. A definição fundiária das terras anterior à demarcação da segunda léguas patrimonial condicionou a formação do sistema viário a uma estrutura de espinha de peixe, que tem a avenida Augusto Montenegro como principal eixo de acesso a diversas tipologias, doravante chamadas de morfologias para adotar a mesma nomenclatura da pesquisa QUAPÁ-SEL, que emergiram nessa porção da cidade. Nesta área constituem-se processos de fragmentação e segregação diferentes dos observados na Primeira Léguas, onde a ação do poder público e do setor privado na produção de conjuntos habitacionais, se alternou por décadas à produção de loteamentos informais e ocupações nos vazios deixados nos interstícios dos primeiros. A partir dos anos 1990 as maiores glebas de terra, lindeiras à Av. Augusto Montenegro, foram ocupadas por condomínios fechados de alto padrão, murados e arborizados por vegetação exógena. A partir da década de 2010, esses empreendimentos passaram a articular condomínios verticais e torres comerciais a shopping centers, constituindo novas centralidades que esperam rivalizar com as condições de moradia estabelecidas na Primeira Léguas Patrimonial. Uma grande transformação de uso ocorreu ao longo da avenida, sem que houvesse mudança nos espaços públicos ou atenção à consolidação de um sistema de ruas e espaços livres compatível com a demanda por áreas públicas, ou sequer suficiente para atender as necessidades de mobilidade da população, cada vez mais dependente de veículos privados, face à carência de um sistema de transporte público. Nesta parte da cidade, quando existem espaços públicos equipados com mobiliário adequado para as diversas atividades humanas, estes são contidos em empreendimentos privados.

A OFICINA – ABORDAGEM METODOLÓGICA



Parte-se da compreensão da cidade como um campo permanente de conflito da contradição Capital-Trabalho, que se constitui tanto no espaço por onde circula o capital, que especializa e viabiliza a formação da massa de mais-valia no sistema urbano, quanto é o local próprio para a aglomeração humana, onde o que é público serve tanto ao convívio quanto ao conflito. O convívio e o conflito no espaço público caminham juntos, se relacionam com disputas entre agentes que produzem o urbano a nível local, normalmente organizados em coalizões urbanas devotadas em defender o valor de uso ou o valor de troca de áreas da cidade.

A inserção de Belém em uma formação econômica periférica, explicita a disputa entre valor de uso versus o valor de troca, deixando-a visível a “olho nú” para o observador mais atento, e produz um ritmo de ação peculiar – de compassos mais largos, em eu processo permanecem latentes por décadas, até que sejam ativados pelas possibilidades de concentração da renda e pela economia urbana local. Em face dessa condição, espaços livres e edificados da cidade têm incorporado à sua gênese reprodutiva os resultados desse conflito.

O Estado, e particularmente o poder local que, a princípio, poderia servir como mediador desse conflito, tem na verdade atuado de forma associada às coalizões urbanas locais interessados em transformar a cidade numa Máquina de Crescimento: “*organização de tipo empresarial voltada a aumentar o volume de renda agregada por meio da intensificação da utilização da terra*” (FIX, 2007 p.24). A forma como a regulação urbanística é realizada na cidade é indicativa desse comprometimento, e que em grande medida vem definindo o desenho de macroparcelas urbanas, explorando além do limite as condições oferecidas pelo sistema de ruas, e o suporte físico (condições de permeabilidade do solo, de recarga, estabilidade do solo).

A partir desse recorte teórico a oficina do projeto Quapá realizada na Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal do Pará tomou como ponto de partida levantamentos prévios realizados no Laboratório da Paisagem (FAUUSP), a partir de dados censitários e de informações espaciais disponíveis no GoogleEarth e Street View, e aproveitando o conhecimento de profissionais, estudantes e pesquisadores, mapeou informações relativas a quatro eixos, a saber:



1. **Identificação de Morfologias em Belém**, incluindo classificação do tecido urbano em função da concentração e dispersão da massa edificada e dos padrões sócio econômicos da ocupação.
2. **Ação dos agentes produtores do espaço urbano em Belém e a paisagem**, incluindo ações executadas e planejadas pelos três níveis governamentais com impacto para a paisagem.
3. **Identificação de um Sistema de Espaços Livres na cidade**, que incluiu observações sobre a qualidade dos espaços das ruas e espaços livres existentes.
4. **Análise da legislação urbanística** visando avaliar o grau de permissividade de índices urbanísticos em bairros com características morfológicas distintas.

OFICINA – RESULTADOS

1. Resultados do Grupo de Trabalho “Identificação de morfologias”

O primeiro passo dado pelo GT foi definir morfologia, termo usado para designar o conjunto de elementos que compõem a paisagem urbana, tais como as edificações, ruas, espaços livres, assim como os processos sociais que envolvem suas dinâmicas de modificações. O exercício de identificação de morfologias em Belém considerou como importante o processo de transformação que vem ocorrendo na área de expansão da cidade, marcado pela implantação de condomínios fechados, conjuntos habitacionais e ênfase no viário como forma de articulação da massa construída (ver Quadro 1). Enquanto processo econômico, tal fenômeno teria uma interdependência com a realidade da 1ª Léguas Patrimonial. Diante da pressão do mercado imobiliário por terra, as áreas ainda livres da periferia servem como local para incorporações que constroem extensivamente.



Quadro 1 – Síntese do GT Identificação de morfologias

Morfologia	Ocorrência	Características	
Habitacões Informais	1ª Léguas Patrimonial, na paisagem da baixada, nos terrenos com cotas abaixo de quatro metros	Edificações de pequeno porte com pequeno ou sem recuo e acabamento precário, grande incidência do uso da madeira.	 <p>Mapa síntese gerado pelo grupo de trabalho</p>
Habitacões Informais (com comércio)	Eixos viários das áreas de baixada, em centralidades locais, adequadas para o uso misto.	Idem anterior	
Palafitas	Paisagem beira rio, orla da Baía do Guajará.	Edificações de pequeno porte, construídas em madeira.	
Habitacões Formais	Tecido urbano vernacular da 1ª Léguas Patrimonial	Edificações em alvenaria com frente de até 8 m	
Habitacões Formais (Icoaraci)	Distrito de Icoaraci	Edificações em alvenaria com recuos em todos os lados em grandes lotes	
Conjunto Habitacional de Iniciativa Pública	Área de expansão	Conjuntos habitacionais construídos nas décadas de 1970 e 1980 pelo BNH, há tipologias e horizontais	
Loteamento Horizontal Fechado	Área de expansão, ocupação lindeira à Av. Augusto Montenegro (objeto da campanha publicitária Nova Belém)	Condomínios fechados de alto padrão. Casas soltas nos lotes, com sistema viário e áreas verdes e de lazer.	
Tipos variados	Morfologia de transição, na área de expansão, que pode ser vertical ou horizontal	Edificações multifamiliares de pequeno e médio porte, usos industriais, uso misto	
Quadras Mistas	1ª Léguas Patrimonial,	Mix de edificações horizontais de até dois pavimentos e lotes verticalizados (até 40 pavimentos), quadras onde casas originais estão sob pressão pelo mercado imobiliário.	
Quadra condomínio vertical	Área de expansão	Ocupação tipo “Barra da Tijuca”, próximo ao shopping center, grandes supermercados, altamente dependentes do automóvel, até que seja implantado o BRT da Av. Augusto Montenegro.	
Edificações de médio porte	Orla da Baía do Guajará	Grandes galpões, em grandes lotes, destinados ao uso industrial, atualmente sob pressão do mercado imobiliário, que deseja liberar áreas na orla.	
Área institucional	Entre a 1ª léguas e a área de expansão, Av. Perimetral (UFPA e outros)	Áreas poucos volumes edificados, com uso institucional, com muitos espaços livres/ vegetação	

Fonte: GoogleEarth, 2015

A existência de praças e ruas arborizadas na Primeira Léguas Patrimonial é indicador da desigualdade social e espacial. A proliferação de ocupações ilegais ou mesmo de empreendimentos privados na periferia prescinde de áreas livres. Há uma privatização acelerada do espaço por meio da construção de condomínios fechados e conjuntos habitacionais de altas densidades, ocasionando a saturação das áreas livres disponíveis.



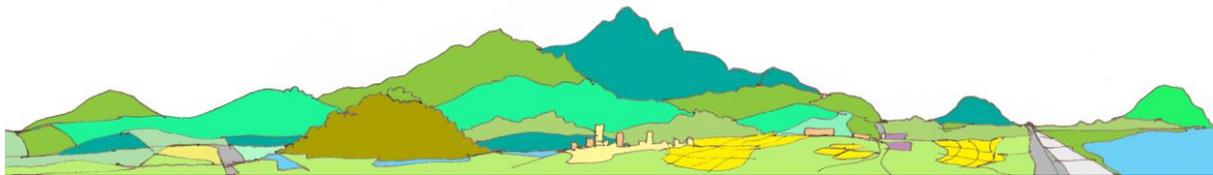
As quadras de ocupação mista no interior da 1ª Léguas Patrimonial, formadas pela implantação de edifícios de apartamentos de até 40 pavimentos e edificações horizontais remanescentes passam por transformações em função do ritmo de aquecimento do mercado imobiliário. Há uma tendência a remembramentos de lotes e aumento de densidade causando congestionamento de trânsito e sobrecarga de infraestrutura.

As modificações observadas em extensões específicas das orlas são destaque na análise da paisagem. Ainda que a morfologia das quadras adjacentes ainda não tenham sido alvo de gentrificação, há de se observar que os parques e equipamentos nas orlas vem atraindo modificações na paisagem. Há uma primeira indício de mudança nas ruas adjacentes ao Portal da Amazônia, diferente do que ocorreu nas imediações do Complexo Estação das Docas e Ver o Rio, onde a verticalização com gentrificação não se deu no entorno imediato, mas no Bairro do Umarizal. Concorrem como fatores a imobilização de capital na forma de reserva de infraestrutura, melhorias de saneamento (construção da Av. Doca de Souza Franco) e implantação de supermercados e shopping centers.

Morfologias da área de expansão revelam os processos de modificação acentuada marcados pela supressão de vegetação e a manutenção de espaços verdes por meio de dispositivos legais (Parque do Utinga, Parque do Conj. Médici, Área da Marinha) ao mesmo tempo em que ocorre a ampliação do sistema viário estrutural.

O acesso a um SEL é dificultado pela falta de capacidade de gerenciamento da prefeitura e do governo do estado. Apesar de existirem medidas legais para a manutenção das áreas, não há medidas efetivas que garantam o acesso das pessoas às áreas protegidas.

É inegável a dependência do automóvel em Belém. Apesar dos deslocamentos não serem de distâncias muito grande, o uso do automóvel particular é alto e marca o território em disputa com a precariedade do transporte coletivo. As propostas de alterações no sistema de transporte coletivo (BRT, faixas exclusivas, por exemplo), desconsideram as modificações que serão causadas na paisagem das ruas.



2. Resultados do Grupo de Trabalho “Ação dos agentes produtores do espaço urbano em Belém e a paisagem”

O mapeamento da atuação de agentes levantou hipóteses para transformações futuras sobre o tecido urbano de Belém. O grupo de trabalho segmentou as principais intervenções urbanas recentes, capitaneadas por agentes que representam o Estado, agentes cuja reprodução do seu capital possui alguma base imobiliária, outros agentes cuja reprodução do capital ocorre sem uma prevalência de ativos imobiliários e por último, agentes da produção do espaço dito informal, identificados na oficina como moradores vulneráveis.

Os agentes que representam o Estado foram segmentados de acordo com a esfera de atuação a que pertenciam: Governo Federal, Governo Estadual e Prefeitura. Predominam no momento, como forma de intervenção desses agentes, as grandes obras de infraestrutura para melhoria da mobilidade urbana na Região Metropolitana de Belém (RMB). Nesse aspecto, nota-se que enquanto as duas principais obras de mobilidade urbana capitaneadas pelo Governo Estadual (prolongamento da Avenida João Paulo II, Avenida Independência e duplicação da Avenida Perimetral) possuem uma orientação que estimula o deslocamento urbano privilegiando o automóvel, a principal intervenção urbana da Prefeitura privilegia o transporte coletivo, com a construção de um sistema de Transporte Rápido por Ônibus nas principais avenidas troncais da cidade. Vale ressaltar ainda, a construção do Portal da Amazônia pela prefeitura de Belém, que corresponde à urbanização de um trecho da orla fluvial da cidade com a extensão de 1,5 km contando com diversos equipamento urbanos, assim como a requalificação do Parque Ambiental do Utinga. Em ambos os casos, o potencial de impacto para os espaços livres da cidade relaciona-se à melhoria da qualidade urbana especialmente na área central da cidade, com uma possível valorização dos terrenos em torno das novas avenidas e do Parque.

Por outro lado, apesar do governo federal ser o principal agente financiador de maior parte dessas intervenções, por meio do Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (BNDES), suas intervenções em Belém têm um caráter distinto e menor impacto global sobre os espaços livres da cidade. É o caso dos projetos de urbanização de favelas e a construção de conjuntos habitacionais incluídos na faixa 1 do Programa Minha Casa, Minha Vida. Ademais, ou ainda a ampliação da Universidade Federal do Pará com a construção de



um campus de significativa proporção no município de Ananindeua em área limítrofe ao município de Belém.

Quadro 2: Produtos realizados, características e potencial para o SEL e potencialidade de transformação e dinâmica de produção dos agentes governamentais identificados pelo grupo.

AGENTE	PRODUTOS REALIZADOS	CARACTERÍSTICAS AMBIENTAIS E POTENCIAL PARA O SEL	POTENCIALIDADE TRANSFORMAÇÃO E DINÂMICA DE PRODUÇÃO
GOVERNO FEDERAL	Conjuntos habitacionais do PMCMV 1	Evitar ocupação de áreas ambientalmente sensíveis	Dinâmica média e incentiva loteamento no entorno
	Novo campus da UFPA em Ananindeua	Qualificação ambiental	Criação de uma nova centralidade e possível gentrificação do entorno
	Urbanização de favelas (PAC1)		Lento
GOVERNO ESTADUAL	Prolongamento da Av. João Paulo II	Contorno do Parque do Utinga e desafogar o trânsito	Valorização em torno da rodovia e redução do trânsito na via do BRT
	Prolongamento da Av. Independência	Desafogar o trânsito da BR316	
	Duplicação da perimetral	Desafogar o trânsito de caminhões na área central	
	Terminal hidroviário	Alternativa de modal de transporte	Valorização do entorno imediato caso o terminal tenha sucesso como modal de transporte, caso contrário irá acentuar a segregação das áreas portuárias atuais.
	Requalificação do Utinga	Acessibilidade para o Parque Ambiental existente em lei, mas que não possui atrativos para maior uso pela população	Pouco impacto em função da existência de via periférica ao parque
	Nova sede da Assembleia Legislativa do Pará	Por ser em lote nas proximidades de equipamento urbano gerador de tráfego (Hangar Centro de Convenções) aumentará trânsito	Valorização do entorno imediato
PREFEITURA	Orla Portal da Amazônia	Qualificação ambiental	Valorização imobiliária e gentrificação
	Requalificação da Av. Marquês de Herval	Qualificação ambiental da via	Reforço de vetor imobiliário de médio e alto padrão
	Requalificação da Av. Duque de Caxias		
	Ampliação da malha ciclo-	Qualificação ambiental nos	



	viária	bairros	
	Implantação do Bus Rapid Transit (BRT): vias, faixas exclusivas, viadutos e estações.	Desafogar o trânsito	Mudança radical nos espaços das vias
	Novos portos articulados ao BRT	Alternativa de modal de transporte	Valorização do entorno imediato caso os terminais tenham sucesso como modal de transporte, caso contrário maior segregação das áreas portuárias atuais.

Em relação aos agentes com alguma base imobiliária, a segmentação se deu pelo tipo de produto imobiliário recentemente ofertado pelo mercado: condomínios horizontais de alto padrão, condomínios clube verticais de alto padrão, condomínios verticais de médio padrão, edifícios de escritório de alto padrão, edifícios de alto padrão com vista para a Baía do Guajará, condomínios do PMCMV das faixas 2 e 3, Shopping Centers.

Em termos de impacto para os espaços livres da cidade, destacam-se especialmente os efeitos provocados pelos condomínios horizontais de alto padrão e em especial o condomínio Alphaville, construído na ilha de outeiro a 14 km da área central da cidade, em área de vegetação densa localizada na orla do rio Maguari. Da mesma forma, destacam-se ainda os condomínios de médio padrão que predominam na área central da cidade e que na sua grande maioria fez uso de antigos terrenos mantidos pelos proprietários fundiários locais, com fins de especulação imobiliária, ou então em áreas livres que correspondiam ao quintal das antigas edificações, tipo de espaço livre outrora predominante na área central de Belém. Ainda sobre os impactos na área central da cidade, destacam-se os edifícios de alto padrão com vista para a Baía do Guajará que, apesar não representarem um padrão hegemônico de lançamento imobiliário, tendem a influenciar negativamente aqueles espaços livres da cidade que possuem algum tipo de acesso visual à orla, na medida em que estimulam a retenção especulativa dos terrenos remanescentes pelos seus proprietários.

É possível supor que, apesar de já consolidada como o vetor imobiliário mais dinâmico das cidades, em alguns bairros da área central as obras de infraestrutura urbana capitaneadas pelo Governo Estadual e Prefeitura podem contribuir para a segregação sócio espacial proporcionada pelos condomínios de alto padrão.



Com menor grau de impacto sobre os espaços livres da área central, estão os condomínios verticais de médio padrão recentemente construídos na mais recente fronteira de expansão imobiliária da cidade, classificada por alguns agentes do mercado como “Nova Belém”. É nesse espaço da cidade que também predominam os condomínios verticais do PMCMV para as faixas 2 e 3, nesse caso pelo porte dos empreendimentos, que normalmente são capitaneados por grandes incorporadoras nacionais em atuação no circuito imobiliário local, a transformação sobre a área é intensa e acelerada.

Por último, com menor impacto direto, elencou-se os dois Shoppings de grande porte recentemente empreendidos ou em vias de finalização em Belém. Nos dois casos o que se constata é que, apesar do impacto pela transformação das áreas livres ser em termos absolutos inferior à maior parte da produção imobiliária voltada para o uso residencial, a capacidade desses empreendimentos em consolidarem novas centralidades urbanas é significativa. Em função disso, pode-se dizer que esse tipo de empreendimento tende a gerar efeitos indiretos sobre os espaços livres da cidade, principalmente pelo estímulo à especulação fundiária de grandes proprietários locais em áreas que são afetadas pela nova centralidade criada, desestimulando, por exemplo, um possível adensamento ao longo das principais rodovias incluídos no seu entorno (ver quadro 3). Evidencia-se então a possibilidade de concentração e interação dos agentes da coalizão urbana local em torno dos interesses de acumulação que a “Nova Belém” pode possibilitar.

Quadro 3: Produtos realizados, características e potencial para o SEL e potencialidade de transformação e dinâmica de produção de empresas de base imobiliária identificados pelo grupo.

PRODUTOS REALIZADOS	CARACTERÍSTICAS AMBIENTAIS E POTENCIAL PARA OS SELs	POTENCIALIDADE TRANSFORMAÇÃO E DINÂMICA DE PRODUÇÃO
Condomínio Alfaville- Alto padrão	Incentivar degradação ambiental	Baixo
Condomínio Miriti- Alto padrão		
Condomínio Club- Alto padrão	Abrindo espaços livre privado	Sem fruição pública
Condomínios de Médio padrão	Verticalização com pouco espaço livre afetando o micro clima e o trânsito	Intenso



Edifícios de alto padrão (com escritórios)	Verticalização com o bloqueio da vista para a baía	Baixo
Edifícios de alto padrão (com vista para baía)		Tendência Média
MCMV (faixa 02 e faixa 03)	Verticalização na área de expansão	Forte e nova frente imobiliária
Parque Shopping e Bosque Belém	Consolidação de uma nova centralidade	Consolidação da nova frente imobiliária (Nova Belém)

No que diz respeito aos agentes sem base imobiliária, os empreendimentos de maior vulto correspondem ao lançamentos de hipermercados, em especial um edifício de grande porte do grupo Carrefour previsto para ser lançado na nova orla da cidade, em um terreno de aproximadamente 40 mil metros quadrados que abrigava uma antiga indústria têxtil local. Nesse sentido, é possível lançar a hipótese da consolidação de um subcentralidade na área da Nova Orla, o que poderia atrair também lançamentos imobiliários de alto e médio padrão pelo (ainda) baixo preço da terra urbana no local e pela possibilidade de lançamentos imobiliários com fim residencial com vista para o Rio Guamá.

Quadro 4: Produtos realizados, características e potencial para o SEL e potencialidade de transformação e dinâmica de produção de empresas sem base imobiliária identificados pelo grupo.

PRODUTOS REALIZADOS	CARACTERÍSTICAS AMBIENTAIS E POTENCIAL PARA OS EIS	POTENCIALIDADE TRANSFORMAÇÃO E DINÂMICA DE PRODUÇÃO
Supermercado Carrefour	Ocupação de lotes na Rod. Augusto Montenegro, supressão vegetal e aumento da permeabilidade do solo	Aumento de tráfego e manutenção de centralidade
Supermercado Líder (Augusto Montenegro)		

Quanto aos agentes de produção da cidade dita informal, a metodologia adotada pela oficina foi de mensurar o aumento no número de domicílios na cidade entre os censos de 2000 e 2010, que apresenta um aumento significativo em comparação ao período de 1991 a 2000, passando de aproximadamente 4000 para cerca de 7000 novos domicílios novos a cada ano. Ao que tudo indica, uma parte considerável desse crescimento corresponde a áreas da cidade que não estão incluídas no mercado formal de moradias, em que pese o fato de que o recorde de entrega de unidades novas de apartamentos em Belém pelos agentes do mercado imobiliário ocorre somente em 2011 e não ultrapassa 3500 unidades



(VENTURA NETO, 2012). Tendo em vista não ter se verificado a ocorrência de novas ocupações informais na cidade de Belém nesse período, supõe-se que esse aumento pode corresponder ao adensamento de áreas de ocupação informal já existentes (ver Quadro 5).

Quadro 5 : Produtos realizados, características e potencial para o SEL e potencialidade de transformação e dinâmica de produção de moradores vulneráveis identificados pelo grupo.

PRODUTOS REALIZADOS	CARACTERÍSTICAS AMBIENTAIS E POTENCIAL PARA OS EIS	POTENCIALIDADE TRANSFORMAÇÃO E DINÂMICA DE PRODUÇÃO
Favela parte em palafita	Degradação de áreas ambientalmente frágeis, exclusão social	Esgotamento com alguns núcleos em adensamento

3. Resultados da Oficina para o GT Identificação de um Sistema de Espaços Livres na cidade

O GT mapeou a qualidade das ruas, assumidas como principais espaços livres existentes na cidade, considerando dimensões adequadas ao fluxo de pedestres e veículos, existência ou não de arborização, qualidade da infraestrutura e das condições físicas, e articulação com equipamentos ou geradores de centralidade. Também foram mapeados os demais espaços livres existentes, conforme as tipologias já adotadas na pesquisa (praças, parques, espaços públicos) acrescidas de áreas de lazer típicas da região (balneários). Por razões já abordadas no texto, tornou-se impossível dar equivalência de avaliação da boa qualidade das ruas para a 1ª Léguas e para a área de expansão de Belém, o quadro 6 apresenta uma síntese do que foi mapeado.



Quadro 6 – Síntese da avaliação da qualidade das ruas e distribuição de espaços livres

Condição das ruas	1ª Léguas	Área de expansão	
Boa qualidade	Conta com pavimentação, espaço para o pedestre, arborização, e infraestrutura.	Com pavimentação, mas sem calçadas, arborização ou saneamento. há potencial para receber essa infraestrutura.	
Média qualidade	Desprovidas de calçadas, mas não alagáveis.	Não se aplica.	
Má qualidade (massiva maioria das ruas de Belém)	Alagáveis, sem pavimentação e normalmente localizadas nas áreas mais precárias e de sítio inadequado (baixadas).	Sem pavimentação, calçada, definição de meio fio ou drenagem.	
<p>ESPAÇOS LIVRES</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Espaços livres potenciais ■ Espaços livres existentes <p>SISTEMA VIÁRIO (LEITO CARROÇÁVEL /PASSEIO)</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Pavimentado, boas condições ■ Condições médias ■ Más condições ou ausente 			<p>Mapa gerado pelo Grupo – qualidade das ruas</p>

Fonte: GoogleEarth, 2015.

Na área central há correspondência entre espaços públicos e áreas verdes, nas praças e parques da área formal, que são de ótima qualidade e mais frequentes em termos quantitativos, mas ainda em pequena quantidade, proporcionalmente à área urbanizada. Destaca-se a concentração de espaços livres que cresce na margem dos rios (novas urbanizações). Nas áreas de ocupação informal há grande carência de espaços livres, uma vez que os espaços públicos disponíveis tendem a ser ocupados com pequenas edificações, com lixo acumulado, mato, contribuindo para associação do espaço vazio com coisas ruins. Um tipo de espaço livre e verde apreciado pela população de baixa renda é o balneário, ou pequenas estruturas construídas nas margens de igarapés (pequenos rios)



que permitem o banho e o lazer, ou praias de rio. Normalmente localizados fora da área mais urbanizada da região metropolitana, ou nas ilhas.

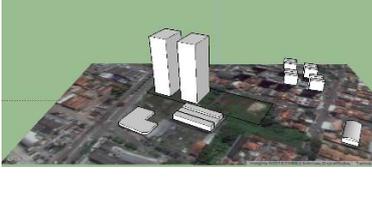
Existe um cinturão institucional que define o ciclo de ocupação da primeira légua, e áreas remanescentes das forças armadas, áreas que correspondem a APPs que são muito pouco visíveis, e áreas institucionais que coincidem com a APA Belém que se destacam com as maiores áreas verdes da cidade, embora não contem com tratamento para utilização pela comunidade. Não há parques implementados. Essa situação da porção continental contrasta com o entorno insular onde o verde ainda está presente. Na área de expansão predominam fragmentos de verde, que correspondem às áreas reservadas para equipamentos e praças nos conjuntos habitacionais. Há grande potencial de aproveitamento do miolo de quadras ainda vegetado nas quadras de bairros como o Tapanã, onde seria possível subdividi-las e receber novos usos, mediante bons projetos. Via de regra são esquecidas as funções ambientais que antigos quintais e massas vegetais têm cumprido historicamente e o quanto sua supressão onerará novas redes de infraestrutura, e comprometerá o desempenho ambiental da forma construída.

4. Resultados do GT “Análise da legislação urbanística”

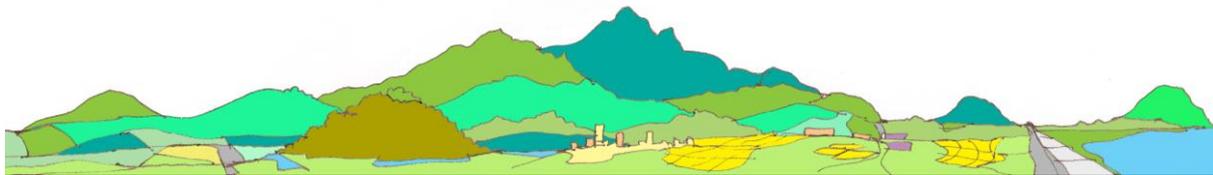
O Grupo de Trabalho realizou simulações de aproveitamento de lotes a partir das determinações da legislação urbanística vigente no município de Belém, abrangendo o Plano Diretor de Belém (Lei nº 8.655/ 2008), a Lei específica para o Centro Histórico de Belém e seu entorno (Lei nº 7.709/1994) e a Lei Complementar de Controle Urbanístico – LCCU (Lei Complementar nº2/1999), observando o Zoneamento vigente e os modelos e quadro de parâmetros de cada zona. As quadras/ terrenos selecionados para simulação obedeceram os seguintes critérios: Quadras na área central de diferentes tipos; Quadras livres ou com capacidade de adensamento; Terrenos localizados nos vetores de verticalização: na área central e na área de expansão; Terrenos grandes com capacidade de produção verticalização. O Quadro 7 apresenta uma síntese das simulações realizadas, por zona e conforme critérios de enquadramento do lote.



Quadro 7 – Simulações realizadas pelo GT para diferentes situações de inserção na cidade

<p>ZAU 7 setor 1 (Bairro do Reduto - Entorno Centro Histórico)</p>		<p>Área do lote (m²): 2000/- Testada mínima: 20m Recuo frontal: 5m Recuo lateral para H<13m: 2,5m Recuo dos fundos: 5m Coeficiente de aproveitamento: 3 Taxa de ocupação (H até 7m): 0.7 Permeabilização: 0.1</p>																																																																													
<p>ZAU 6 setor 1 (Bairro do Umarizal)</p>		<p>Área do terreno: 12.000m² (200x60) Área construída: 1260m² Área permeável: 2.400m² Edificações multifamiliares – 33 pav. – 2 torres Área da unidade 315m² – Área do pavimento-tipo 630m² – 2 Uhs por pavimento -tipo – 31 pavimentos</p>																																																																													
<p>ZAU 6 setor 2 (Bairro do Marco)</p>		<table border="1"> <thead> <tr> <th>EDIFÍCIO TIPO</th> <th>UH</th> <th>Pavimentos Tipo</th> <th>UH / andar</th> <th>Total UH</th> <th>População</th> <th>Veículos</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>100 m²</td> <td>28</td> <td>10</td> <td>280</td> <td>1.120</td> <td>280</td> </tr> <tr> <td>Total = 6</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>1.680</td> <td>6.720</td> <td>1.680</td> </tr> <tr> <th>EDIFÍCIO TIPO</th> <th>UH</th> <th>Pavimentos Tipo</th> <th>UH / andar</th> <th>Total UH</th> <th>População</th> <th>Veículos</th> </tr> <tr> <td>2</td> <td>100 m²</td> <td>28</td> <td>6</td> <td>168</td> <td>672</td> <td>280</td> </tr> <tr> <td>Total = 7</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>1.176</td> <td>4.704</td> <td>1.176</td> </tr> <tr> <th>EDIFÍCIO TIPO</th> <th>UH</th> <th>Pavimentos Tipo</th> <th>UH / andar</th> <th>Total UH</th> <th>População</th> <th>Veículos</th> </tr> <tr> <td>3</td> <td>113 m²</td> <td>27</td> <td>10</td> <td>270</td> <td>1.080</td> <td>270</td> </tr> <tr> <td>Total = 2</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>1.080</td> <td>2.160</td> <td>540</td> </tr> <tr> <th>EDIFÍCIO</th> <th>UH</th> <th>Pavimentos</th> <th>UH / andar</th> <th>Total UH</th> <th>População</th> <th>Veículos</th> </tr> <tr> <td>15 edifícios</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>3.836</td> <td>13.584</td> <td>3.396</td> </tr> </tbody> </table>	EDIFÍCIO TIPO	UH	Pavimentos Tipo	UH / andar	Total UH	População	Veículos	1	100 m ²	28	10	280	1.120	280	Total = 6				1.680	6.720	1.680	EDIFÍCIO TIPO	UH	Pavimentos Tipo	UH / andar	Total UH	População	Veículos	2	100 m ²	28	6	168	672	280	Total = 7				1.176	4.704	1.176	EDIFÍCIO TIPO	UH	Pavimentos Tipo	UH / andar	Total UH	População	Veículos	3	113 m ²	27	10	270	1.080	270	Total = 2				1.080	2.160	540	EDIFÍCIO	UH	Pavimentos	UH / andar	Total UH	População	Veículos	15 edifícios				3.836	13.584	3.396
EDIFÍCIO TIPO	UH	Pavimentos Tipo	UH / andar	Total UH	População	Veículos																																																																									
1	100 m ²	28	10	280	1.120	280																																																																									
Total = 6				1.680	6.720	1.680																																																																									
EDIFÍCIO TIPO	UH	Pavimentos Tipo	UH / andar	Total UH	População	Veículos																																																																									
2	100 m ²	28	6	168	672	280																																																																									
Total = 7				1.176	4.704	1.176																																																																									
EDIFÍCIO TIPO	UH	Pavimentos Tipo	UH / andar	Total UH	População	Veículos																																																																									
3	113 m ²	27	10	270	1.080	270																																																																									
Total = 2				1.080	2.160	540																																																																									
EDIFÍCIO	UH	Pavimentos	UH / andar	Total UH	População	Veículos																																																																									
15 edifícios				3.836	13.584	3.396																																																																									
<p>ZAU 6 setor 4 (Bairro Parque Verde - Av. Augusto Montenegro)</p>		<p>M4 (Residencial)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aproveitamento: • 147.5000,00 m² • 552m² (6 unidades por andar) • 14 edifícios • 32 pavimentos-tipo • 1 pavimento de estacionamento • 1 pavimento de salão de festas • Altura: 108m • 2688 Unidades 																																																																													
<p>ZAU 6 setor 4 (Bairro Tenoné - Av. Augusto Montenegro)</p>		<p>Zona 6 – SETOR 4. Modelo m4. Área do terreno: 38.976 m². Área construída: 96.900 m². Parâmetros: Cf. Aproveitamento: 2,5 - 97.440 m²; Taxa de ocupação: 0,5 - 19.488 m²; Permeabilidade: 0,2 – 7.800 m². Edificação proposta: 5 torres de 53 pavimentos: 51 pavimentos tipos: 380 m² cada com 4 unidades de 95 m²; 1 pavimento com salão 1 pavimento de pilotis (obrigatoriedade).</p>																																																																													

O desenvolvimento de cada simulação foi discutido para verificar as possibilidades de adensamento a partir da elaboração dos cálculos dos parâmetros aplicados às áreas selecionadas. As simulações foram produzidas através do programa Sketchup. Observou-se que, não existe um coeficiente básico para cada Zona, mas apenas o coeficiente mínimo e máximo, em consequência advém a não regulamentação da cobrança do instrumento Outorga Onerosa. É possível a utilização do potencial máximo sem cobrança de outorga. Ainda assim, são consideradas áreas não computáveis uma grande quantidade de áreas



tais como estacionamento, áreas de lazer, varandas e etc., o que faz com que o coeficiente de aproveitamento praticamente dobre em todas as zonas, e esse foi o parâmetro adotado.

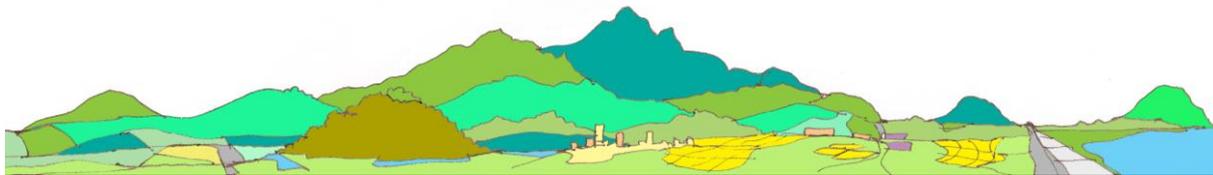
Observou-se que o potencial construtivo em todas as zonas é bastante alto na medida que não há um limite intermediário estabelecido. Existe grande possibilidade de verticalização em toda as zonas, com exceção na área do entorno do centro histórico de Belém, que possui limite de gabarito máximo. Também não há conexão entre potencial construtivo e densidade construtiva ou populacional na quadra.

Ao longo da Av. Augusto Montenegro, onde ainda há a presença de grandes terrenos vazios, esses coeficientes possibilitam a produção de grandes empreendimentos verticalizados com várias torres no terreno. Ainda assim, observou-se que o potencial construtivo não é todo utilizado em alguns casos em função das exigências de mercado para certas tipologias para o segmento econômico, como o condomínio clube. Há necessidade de destinação de área para estacionamento e lazer, limitados por questões de adequação do projeto ao perfil dos compradores e não pela limitação de potencial construtivo.

A verticalização ocorre até o máximo permitido, sem que haja a ponderação sobre a capacidade de suporte da infraestrutura existente ou mesmo a cobrança de outorga onerosa como forma de arrecadar recursos para promover novos investimentos em infraestrutura urbana. Disso resulta prejuízo à qualidade urbanística e ambiental da cidade em praticamente toda as zonas estudadas, uma vez que a verticalização intensa tende a saturar uma estrutura já comprometida pela baixa cobertura de redes de serviços e de infraestrutura urbana básica. Observou-se ainda que as exigências quanto a áreas permeáveis também são insuficientes para garantir melhores condições ambientais para a cidade sem que haja maiores distinções em relação às zonas já bastante adensadas ou a relação com a necessidade de manutenção de áreas permeáveis relacionada à capacidade de drenagem das bacias hidrográficas existentes.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A diferenciação da paisagem da área central em oposição / contraposição a da área de expansão da cidade de Belém é o principal aspecto observado neste trabalho. Apesar da paisagem urbana continental ainda ter resquícios da exuberante floresta, bem pouco é apropriado pelo universo



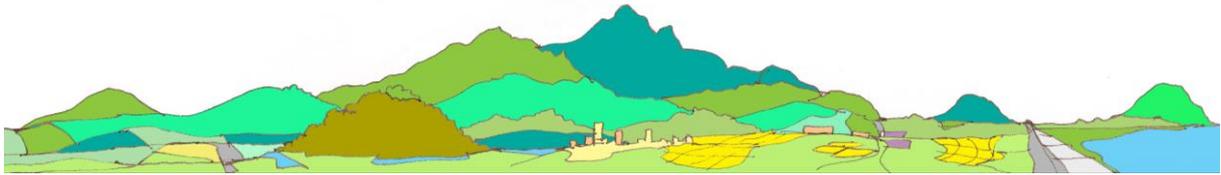
cidadão. Em que pese a herança de ruas bem arborizadas e de orlas, tornadas janelas, a ocupação urbana limita as possibilidades de seu usufruto.

A atuação dos agentes consolida vetor imobiliário na porção mais dinâmica da cidade com prédios de alto médio padrão, auxiliado pelo conjunto de novas vias e alternativas de transporte público. Não se trata de novidade. A diferença é que enquanto os vetores estavam dentro da 1ª Léguas Patrimonial, a paisagem de quadras de uso misto e as centralidades de clara definição foram apoiadas pelo desenho urbano. Já na concentração e interação dos agentes locais que o mercado chama de Nova Belém (área de expansão), ressurte-se da falta de um apoio de espaços livres. Impera a concentração de lançamento imobiliário em áreas previamente reservadas constituindo novas centralidades, baseadas no uso do automóvel em detrimento do pedestre. Uma nova situação, antes relegada para os entornos de conjuntos habitacionais de grandes dimensões.

O confronto dos parâmetros urbanísticos do Plano Diretor com a situação em curso na cidade, mostra que o potencial construtivo não é todo utilizado em alguns casos em função das exigências de mercado para certas tipologias para o segmento econômico, pela necessidade de utilização de área para estacionamento e lazer, limitados por questões de adequação do projeto ao perfil dos compradores e não pela limitação de potencial construtivo. Por outro lado, a possibilidade de verticalização até o máximo permitido, sem que haja a ponderação sobre a capacidade de suporte da infraestrutura existente ou mesmo a cobrança de outorga onerosa como forma de arrecadar recursos para promover novos investimentos em infraestrutura urbana resultam em prejuízo para a qualidade urbanística e ambiental da cidade. Destacando-se dentro da questão ambiental, que as exigências quanto a áreas permeáveis são insuficientes para garantir melhores condições ambientais para a cidade sem que haja discriminação entre o adensamento e a necessidade de manutenção de áreas permeáveis relacionada à capacidade de drenagem das bacias hidrográficas existentes.

Há de ter especial consideração quanto a ocorrência de áreas de preservação permanente nas margens dos rios internos e as ilhas, principais espaços verdes do município e elementos de conexão com o bioma amazônico que, embora possua potencial paisagístico, ainda são invisíveis para a população. Ou melhor, com significados de invisibilidade distintos. Enquanto para uns, os equipamentos da orla descortinam o rio e trazem oportunidades de convívio, para outros, são novos obstáculos para a moradia e para a cidadania.

REFERÊNCIAS:



FIX, M. A. B. São Paulo cidade global: fundamentos financeiros de uma miragem. São Paulo: Boitempo, 2007.

VENTURA NETO, R. CIRCUITO IMOBILIÁRIO E A CIDADE. Coalizões urbanas e dinâmicas de acumulação do capital no espaço intraurbano de Belém. Belém: dissertação de mestrado. Programa de Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo. 2012.