

Alessandra Natali Queiroz

Arquiteta e urbanista, doutoranda na área de Paisagem e Ambiente, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, Av. Eduardo Peixoto, 985 Jd. Nova Europa, CEP 13482-000, (19) 9303-3541, atelier21@gmail.com

Resumo

O artigo enfatiza a compreensão da dinâmica de estruturação do espaço urbano de Limeira - cidade de médio porte da Região Administrativa de Campinas. Discute-se a proliferação de assentamentos de vários tipos e iniciativas e de como tais assentamentos participam da organização urbana, colaborando, ou não, na promoção de uma melhor qualidade de vida para a população residente.

Palavras-chave: Limeira, história da cidade, urbanismo.

O artigo enfatiza a compreensão da dinâmica de estruturação do espaço urbano de Limeira – cidade de médio porte, inserida na Região Administrativa de Campinas –, a partir da implantação de seus assentamentos residenciais. Busca-se discutir a proliferação desses assentamentos de vários tipos e iniciativas, pois, mediante análise crítica de como se dá a implantação desses assentamentos no contexto geral da cidade, pode-se passar à problematização da relevância da habitação no desenho da urbe, e de como tais assentamentos participam da organização urbana, colaborando ou não na promoção de uma melhor qualidade de vida para a população residente.

Limeira é considerada como pólo de desenvolvimento, atraindo a população migratória em busca das potencialidades econômicas e disponibilidades de comércio e serviços.

Assim, a análise do espaço urbano de Limeira ganha relevância ao se constituir como um dos exemplos de um processo de urbanização crescente que vem atingindo e transformando diversas cidades do interior.

Desenvolvimento urbano

O desenvolvimento de núcleos urbanos fundamenta-se no estabelecimento de relações sociais, culturais e econômicas, cuja complexidade se intensifica com seu crescimento. Esse crescimento físico é decorrente do aumento da população que busca abrigo na cidade. Assim, sua expansão se apóia em grande medida na implantação de assentamentos residenciais.

Embora a importância desses assentamentos para o crescimento da malha urbana seja nítida, pouca atenção é dada a sua inserção, predominando uma visão de que o tecido urbano é produzido aleatoriamente e resultando numa suposta caótica colcha de retalhos onde não há conexões lógicas. Essa visão demanda grandes gastos do poder público e amplia o grau de segregação da população menos favorecida, que busca nesses assentamentos uma possibilidade de melhores condições de moradia. Urge compreender a habitação em um sentido mais amplo, a fim de possibilitar uma análise mais precisa que permita verificar seu papel no desenvolvimento dessas cidades.

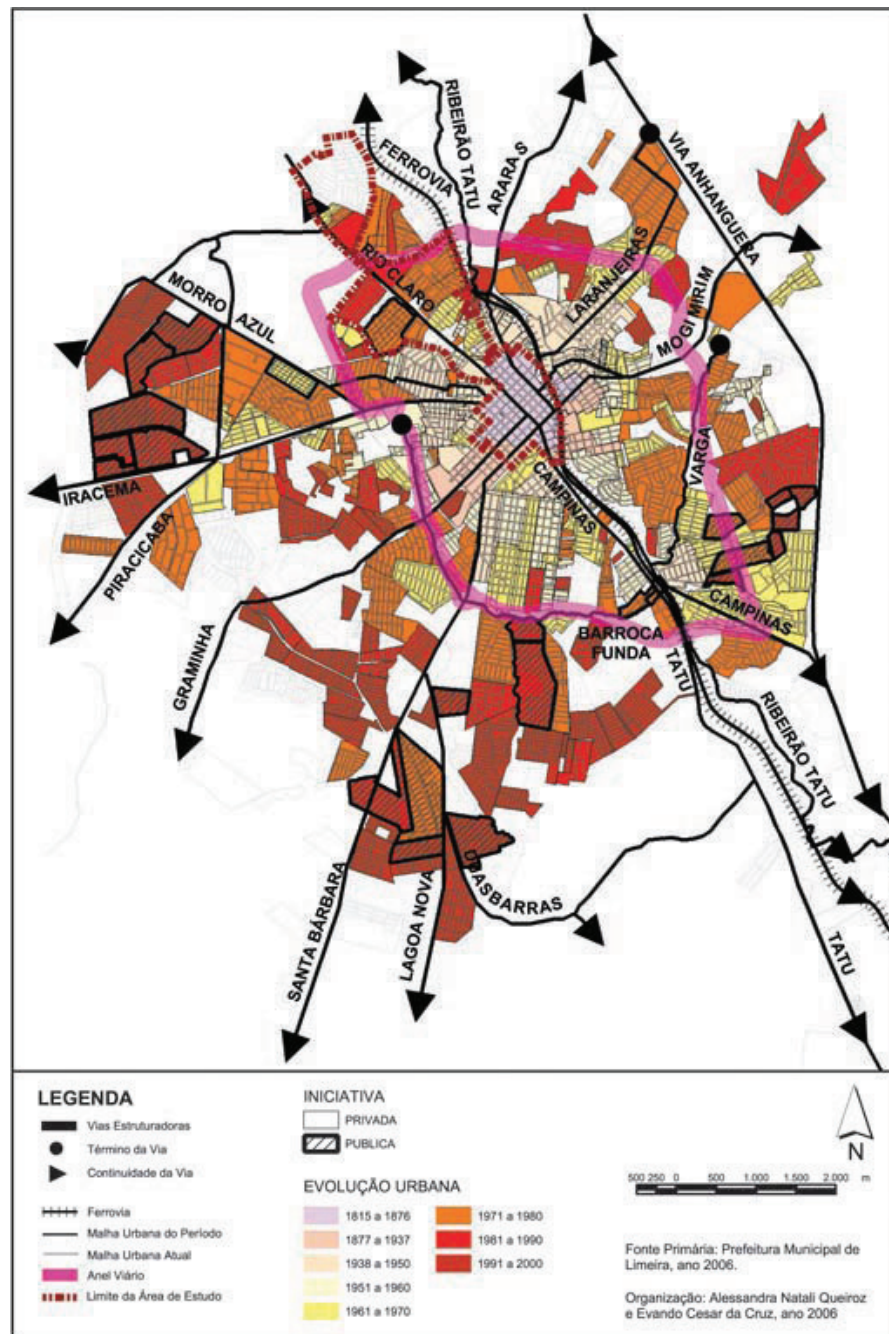
¹ LANGENBUCH, Juergen Richard. Estruturação Da Grande São Paulo: Estudo De Geografia Urbana. Rio de Janeiro: Ibgc, 1971.

Figura 1: Mapa de estrutura urbana de Limeira no ano de 2005 e localização das vias estruturadoras urbanas. Fonte: Queiroz, 2007.

A compreensão dessas questões faz com que se visualize o processo de crescimento e desenvolvimento de nossas cidades e o processo de segregação das classes, permitindo detectar e levantar a complexidade de seus problemas. Assim o estudo histórico da cidade se torna relevante para essa compreensão.

Para facilitar a compreensão da estruturação da cidade utilizamos a metodologia de Langenbuch¹, considerando, na formação do tecido da cidade, as

vias estruturadoras, os sistemas de transporte, os limites naturais e a declividade do terreno. As vias estruturadoras são antigos caminhos formados pelas ferrovias, rodovias, as vias internas à trama urbana, os ribeirões, córregos e seus afluentes. O nome dos eixos foi dado em função das principais conexões da cidade com a região, partindo sempre do Centro Histórico. Dessa forma, a análise fica historicamente concreta desde o nome da via estruturadora. (ver figuras 1 e 2)



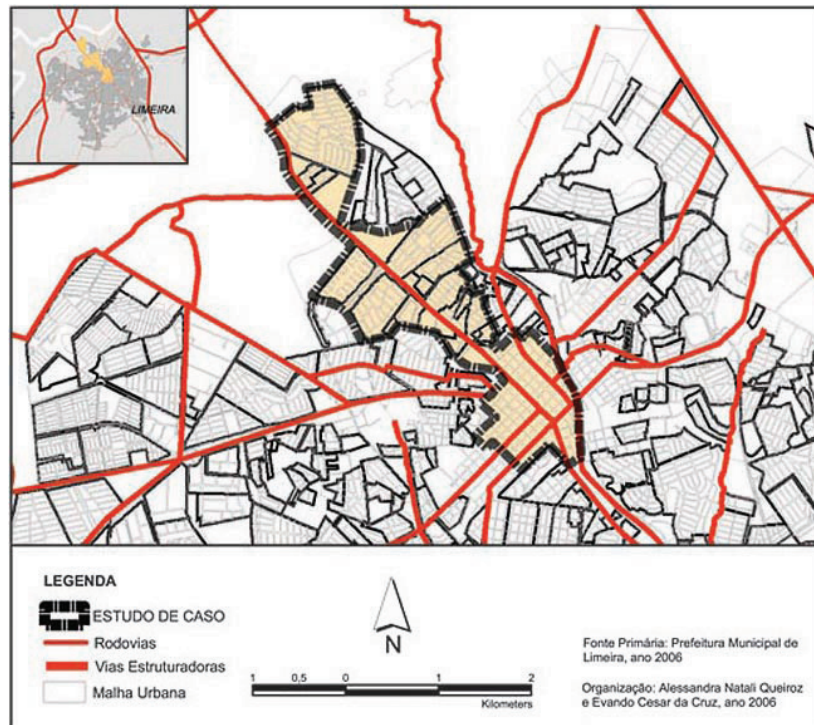


Figura 2: Localização da Via Rio Claro. Fonte: Queiroz, 2007.

² Mapas datados de 1876, 1938, 1945, 1951, 1965, 1969, 1979, 1981, 1991, 1996 e 2001.

O estudo também foi organizado em sete períodos, dentre eles há três marcantes, no tocante ao crescimento urbano e a consequente formação das diferentes tipologias de tecido. Foram estabelecidos em função de antigos mapas da cidade², permitindo a verificação do crescimento e a conformação do tecido urbano com maior visibilidade. O primeiro período, de 1815 a 1876; segundo período, de 1877 a 1937; terceiro período, de 1938 a 1950; quarto período, de 1951 a 1970; quinto período, de 1971 a 1980; sexto período, de 1981 a 1990 e o último, de 1991 a 2000.

A história, a evolução tipológica, a lógica imobiliária e o papel do poder público no eixo Rio Claro e em seus loteamentos lindeiros

A via Rio Claro

Destacamos nesse artigo a via estruturadora de significação histórica e simbólica para a cidade. A via estruturadora “Rio Claro” abrigou trecho da antiga Estrada Geral, primeira ligação da cidade, enquanto freguesia, com a Província de São Paulo, servindo de eixo de escoamento de produção, inicialmente de

açúcar e, posteriormente, de café. Em fins do século XIX deu lugar à Rua do Comércio, onde os imigrantes iniciaram suas atividades industriais, ainda incipientes, indo em direção à antiga estrada que ia para Rio Claro (e a Cordeirópolis, ainda pertencente a Limeira), passando pela Fazenda Ibicaba, berço da colonização européia e propriedade do importante Senador Vergueiro que muito contribuiu para melhorias da cidade, principalmente no tocante ao desenho de sua malha original. É também uma área que possibilita visualizar as transformações da via onde ocorreram os acontecimentos mais marcantes da cidade e de onde surgiram os demais eixos estruturadores de crescimento urbano.

A via Rio Claro tem três denominações ao longo do percurso. O primeiro é a Rua Dr. Trajano de Barros Camargo que corresponde a quinze quadras a partir de seu início. Passa pelo centro e termina no início da Vila Castelar. O segundo trecho é denominado de Avenida Rio Claro, iniciando-se na Vila Castelar num percurso de três quadras até o Jardim Santana. E o terceiro trecho é a Avenida Maria Tereza de Barros Camargo que percorre todo o restante do eixo. O nome dessa avenida foi alterado nos anos de 1990, quando ainda possuía a denominação de Avenida Rio Claro.

³ Nossa proposta é trabalhar com quatro níveis diferenciados. O nível 1 é o uso comercial, de serviços e institucional de âmbito local com alta frequência de demanda, ou seja, diárias ou semanais. O nível 2 é o uso comercial, de serviços e institucional diversificados de média frequência de demanda, ou seja, mensal até semestral. O nível 3 é o uso comercial, de serviços e institucional muito diversificado, de baixa frequência de demanda, podendo ser anual ou ainda mais raras. O nível 4 são: o Comércio atacadista, os Serviços especiais, e o uso institucional especial, espaços, estabelecimentos ou instalações sujeitas a controle específico tais como: monumentos históricos, mananciais de água, áreas de valor estratégico para a segurança pública e áreas de valor paisagístico especial.

⁴ “O Dr. Vergueiro pôs-se (sic) a frente dos lavradores e conseguiu portaria do Governador Oeynhausen para escolher os rumos, abrir picada e fazer a primeira estrada de Piracicaba ao Morro Azul e daqui a Campinas” (BUSCH, 1967:13).

⁵ Foram identificados no primeiro censo de 1822, realizado pela Guarda Nacional, os seguintes proprietários de grandes engenhos para a fabricação de açúcar: Dr. Nicolau Pereira de Campos Vergueiro, Manoel de Barros Ferraz, José Ferraz de Campos, Cap. Bento Paes de Barros, Brigadeiro Manoel Rodrigues Jordão, José Joaquim de Sampaio e Estevão Cardoso de Negreiros. Como produtores em menor escala tivemos: Alferes Manoel de Toledo Silva, José Joaquim Silva, José Joaquim de Sampaio, Luiz de Sampaio, Policarpo Joaquim de Oliveira, Manoel Pires de Almeida e Joaquim de Almeida Lima. Bento Manoel de Barros e outros eram cultivadores de milho, arroz e feijão e criadores de porcos e gados. Muitos dos pequenos sitiantes recenseados eram posseiros.

Características gerais e níveis de centralidade

Para o mapeamento desses tipos, levamos em consideração a hierarquização de suas centralidades, tendo em vista atividades econômicas, equipamentos e serviços urbanos, conforme metodologia desenvolvida por Campos Filho (2003). Os parâmetros estabelecidos possibilitaram uma forma de se realizar a análise que deve ser feita, principalmente em planos de bairros, no intuito de trazer melhores respostas em aspectos de requalificações urbanísticas. Porém, devemos relativizar um assunto que ainda depende de pesquisas pormenorizadas quanto à frequência de uso e consumo nas diferentes classes sociais³.

Na via Rio Claro percebemos uma série de características determinantes quanto aos níveis de centralidade, diferenciadas nos três trechos. Atualmente a via Rio Claro se estrutura em três segmentos dos níveis de centralidade.

No primeiro trecho, Dr. Trajano de Barros Camargo (área central), a característica mais marcante é a de concentração comercial, onde se percebe uma centralidade em sua maior parte comercial de nível “*diversificado*”.

No segundo trecho, Av. Rio Claro, predominam os serviços de nível “*muito diversificado*” pela presença do Hospital Medical, laboratórios e consultórios especializados, com maior concentração de serviços em detrimento do comércio, produzindo ou exigindo da via de circulação áreas para estacionamento. Isso se tornou um problema, pois não há suporte para essa função. Assim, a via que, nessa instância, é de mão única, tem seus dois lados tomados para estacionamento, restando apenas uma passagem para veículos: ônibus, automóvel ou caminhão.

Nesse trecho de nível 3 de centralidade a presença marcante de serviços muito diversificados vai diminuindo na direção da avenida Rio Claro, onde há também a presença de comércios e serviços de nível 1 de centralidade com pequenos mercados, bares, postos de gasolina, concomitantemente com níveis muito diversificados.

No terceiro trecho, Av. Maria Tereza de Barros Camargo, por apresentar longo percurso, demarca

características diferenciadas: em grande parte uma centralidade de âmbito local de nível 1 e, no seu final, uma centralidade de nível 2 e 3 mediante a presença de oficinas de veículos automotores, comércio de materiais de construção, fábricas de peças para máquinas industriais, postos de gasolina. No início do trecho temos a rua de mão única que se transforma numa avenida com duas pistas rápidas com um lado para estacionamento, contando com canteiro central arborizado, e suas laterais delimitadas pelas cercas de loteamento fechados predominantemente residenciais, restando apenas alguns lotes para os pequenos comércios e serviços de âmbito local e diversificado. Como exemplo, temos a lanchonete, a horta, os serviços automotivos, postos de gasolina, revendedora de carros, salão de beleza, venda de frutas e sucos, em especial a laranja; bar restaurante, muito freqüentado por jovens; e a Igreja do Bom Jesus que, desde 1930, reúne limeirenses em suas festas religiosas.

A área central

A área central passa por todos os períodos históricos sofrendo alterações gradativas. No Primeiro Período (1815 a 1876), essa área representa o núcleo histórico da cidade, marcando a consolidação dos eixos religioso e comercial. Tivemos o desenho das primeiras quadras onde convergem as vias estruturadoras: a Estrada do Morro Azul-Campinas (1823), o Vale do Ribeirão Tatu e a Ferrovia. A estrada Morro Azul-Campinas⁴, foi construída pelos exportadores de grande produção de açúcar⁵ que precisavam de uma via mais direta à Capital e a Santos com intuito de economizar o transporte e diminuir o cansaço dos bois e burros de carga.

Faziam parte dessa sociedade as principais figuras do povoado. O Capitão Cunha Bastos doou uma gleba de 2.722.500m² (1650m de cada lado) de terras, por devoção a Nossa Senhora das Dores. O Senador Vergueiro (prefeito naquela época) foi responsável por arruar, aforar, arrendar, vender ou alienar os lotes do terreno, como também reservar áreas para uso público e destinar as rendas ao patrimônio de Nossa Senhora das Dores (Matriz). Segundo Busch (1967), o próprio Dr. Vergueiro foi responsável pelo planejamento da cidade com preocupações de larguras de ruas (60 palmos – 13,2m), tamanho de quadras (40 braças - 88mx88m), reserva de praças. Encontra-se uma malha constituída em tecido

ortogonal (como um tabuleiro de xadrez) com 88 quadras e 102,10 ha.

Ao longo dos períodos históricos, percebemos grande modificação da tipologia arquitetônica. Inicialmente, a via Rio Claro era o centro vital da cidade. Ali se encontravam tanto as instalações de comércio, serviços e institucional como também as industriais. Esse momento marcou o Segundo Período (1877 a 1937) quando as atividades econômicas se concentravam na área do xadrez. Aos poucos foi recebendo concorrência com outros eixos de centralidade, reforçando sua diversificação.

A Rua Dr. Trajano de Barros Camargo (antiga Rua do Comércio) abrigou, desde seu início, os comércio, os serviços e permanece assim até os dias atuais, comportando grande fluxo de veículos e pedestres. Apresenta nível de centralidade diversificado pela presença de agências bancárias, lojas de departamento, lojas de sapatos, roupas e eletrodomésticos. É uma via arterial por onde circulam a maior parte das linhas de transporte público, ônibus, pequenos caminhões para abastecimento comercial dos grandes mercados e lojas, e também serve de eixo de ligação entre bairros. Seu leito carroçável não passa de 10 (dez) metros não comportando o intenso fluxo de

circulação. O mesmo acontece com as calçadas de 2,00 (dois) metros, marcando a disputa pelo espaço de circulação dos pedestres que, em certos momentos, preferem andar pela área de passagem dos veículos. Temos basicamente durante os dias úteis da semana um maior tráfego de veículos em horários de pico: às 7 horas da manhã, entre 11h e 13 horas e das 16h às 18 horas. Aos sábados de manhã percebe-se o maior fluxo de veículos da semana, indicando que as pessoas preferem deixar suas compras para esse dia. As manhãs de domingo apresentam uma concentração na praça Toledo de Barros, bem típica da cidade. É um ponto de encontro, com área de brinquedos para crianças, idosos e aposentados com seus jogos de cartas, leitura de jornais, adquiridos nas três bancas que aí se encontram, apresentações musicais no coreto com a banda Henrique Marques, a mais antiga da cidade, fundada em 06/11/1860, ou a banda Arthur Giambelli, fundada em 06/06/1932. A Praça Toledo de Barros reforça essa centralidade por seu caráter simbólico. É marcante seu papel cultural com a presença do Teatro Vitória que outrora foi teatro e cinema; as festividades ao redor da gruta, os desfiles de datas cívicas e tradicionais da cidade, inclusive o curso carnavalesco, transformando-se em espaço de lazer e de encontros. (ver figuras 5 e 6)

Figura 5 : Antigo Teatro da Paz, Década de 1920. Fonte: Foto do Acervo pessoal Paulo Mazutti Levy.





Figura 6: Teatro Vitória, Década de 1950. Fonte: Foto do Acervo pessoal Paulo Mazutti Levy.

Figura 7: Rua Dr. Trajano Camargo, Edifício São Jorge e Banco do Brasil. Década de 1950. Fonte: Acervo Pessoal Emiliano Bernardes.



Da tipologia arquitetônica, temos a presença de casas térreas em sua maioria e poucos e grandes sobrados dos antigos fazendeiros do café. O terceiro, quarto e quinto períodos terão maior expressão nos itens seguintes (ver item Os Assentamentos Lindeiros), quando inicia o crescimento da cidade para além dos limites da área central. Enquanto a cidade cresce em outras direções e regiões, a arquitetura central é foco das transformações.. Antigos casarões dão lugar aos novos edifícios e a novos usos. (ver figura 7)

A partir de 1950 as construções dos Bancos do Brasil e Caixa Econômica do Estado de São Paulo diversificam a via com suas construções ora modernistas, ora ecléticas, em meio a construções particulares de Art Deco com dois andares, ou pequenos prédios modernistas de três a cinco pavimentos que serviam de pontos comerciais e de escritórios. É significativo notar nas fotos históricas e nos mais variados períodos do eixo que todas as construções seguiram o alinhamento do lote, sem recuos laterais em sua maioria, o que dificulta uma futura melhoria viária ou um melhor conforto ambiental de ventilação e insolação ou sanitário. É uma tipologia dominante,

de quadras “muradas” com áreas verdes em seu interior.

A deterioração da via e inclusive da área central, no tocante às vias de circulação, foi observada mais precisamente nos anos finais da década de 1970, com o surgimento dos primeiros edifícios em altura ao redor da Praça Toledo Barros demarcando o processo verticalização central, do sexto período (1981 a 1990) (ver figura 08). Nesse período os problemas gerados pela recessão econômica no país e a diminuição das atividades empresariais na construção civil, que dificultaram a implantação de loteamentos, e os altos tributos em lotes vazios (IPTU), fizeram com que os investidores e imobiliárias se interessassem pelos prédios de apartamentos, verificando-se a retomada da construção civil e aumento de pedidos de aprovação de plantas, em sua maioria de prédios residenciais.

Em entrevista com o Engenheiro Antonio Manoel Queiroz⁶, pudemos verificar nas leis de zoneamento da cidade que, nessa referida década, ocorreu o aumento de edifícios na área central devido à grande oferta de taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento com valores respectivos de 0,8 e 15⁷.

⁶Engenheiro Civil exerceu o Cargo de Chefe de Serviço de Obras Particulares entre os anos de 1977 a 1984 e o cargo de Diretor do Departamento de Urbanismo entre 1989 a 1992 na Prefeitura Municipal de Limeira. Professor do Colégio Técnico de Limeira – UNICAMP de 1973 até os dias atuais e Diretor Geral dessa instituição de 1998 a 2002.

⁷Esses são coeficientes urbanísticos, que determinam o potencial construtivo em um lote: área máxima de construção em projeção horizontal e área total máxima construída.

Figura 8: Vista da Praça Toledo Barros, Década de 19070. Fonte: Acervo Pessoal Maria Cristina Savoi.



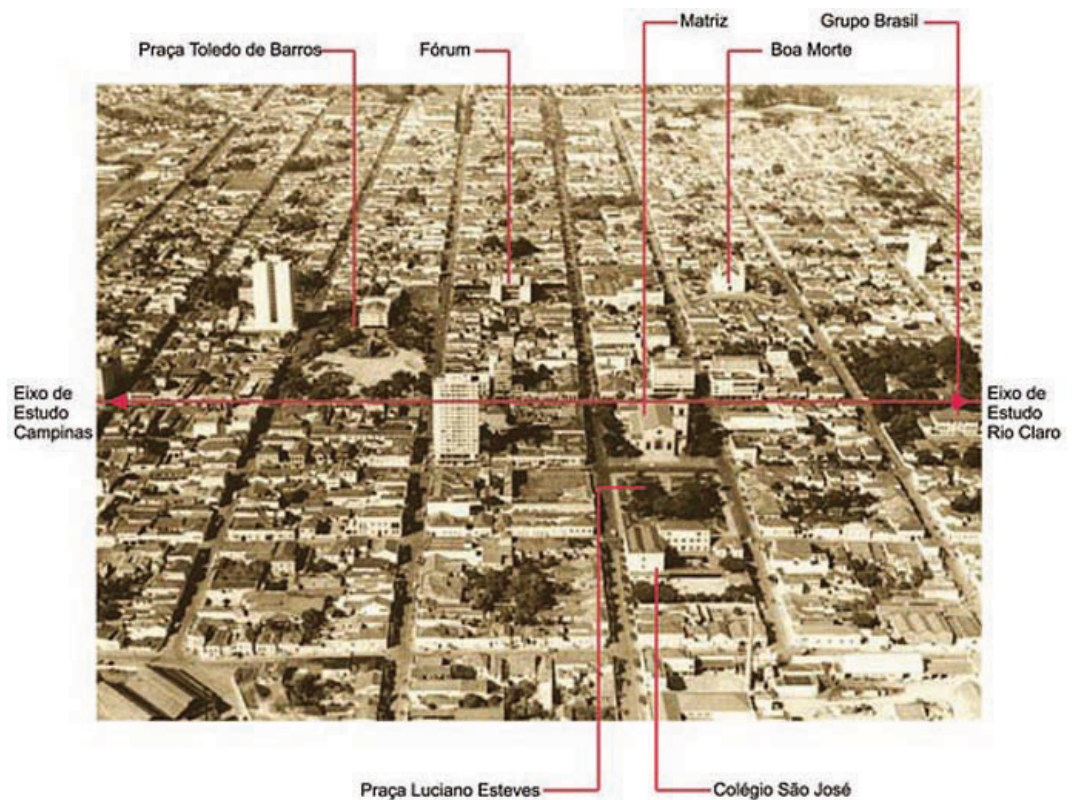


Figura 9: Início da verticalização de prédios residenciais na área central, década de 1980. Fonte: Foto do Acervo pessoal Emiliano Bernardes.

Porém, a característica de fluxo intenso na Rua Dr. Trajano B. Camargo fez com que o mercado imobiliário deslocasse seus empreendimentos residenciais na forma de edifícios, para quadras um pouco mais afastadas, para satisfazer seus compradores que, embora não distantes do centro, preferiam um certo distanciamento dessa área ruidosa. O crescimento desses empreendimentos voltados para a classe média-alta foi possível, quando o coeficiente de aproveitamento era de 15 vezes a área dos terrenos. (ver figura 9)

O mercado atendeu à preferência da classe média-alta em morar em edifícios, não só pelo status social que isso proporcionava, como também pela segurança e por estar próxima ao comércio, serviços e equipamentos comunitários (instalações públicas destinadas à educação, cultura, saúde, esporte e lazer). Por outro lado, a desvalorização do Real (1999) e, mesmo antes disso, a falência de construtoras prejudicou o setor e muitos prédios em construção ficaram inacabados, sendo retomado o acabamento pelos próprios condôminos. Esses prédios estão sendo vendidos em função da grande oferta de

condomínios horizontais fechados nas periferias e próximos de áreas verdes e de lazer.

O shopping center, construído em 1989, localizado em área periférica, (próxima à Via Anhanguera), faliu e, conseqüentemente, o comércio e serviços se intensificaram na área central, expandindo-se consideravelmente, com um grande montante de lojas em seus diversos tipos, gerando um intenso fluxo pela maioria das ruas.

Os assentamentos lindeiros

O início da dispersão urbana marca o Terceiro Período (1938 a 1950). Na década de 1930 começaram a implantar os primeiros loteamentos residenciais e as grandes propriedades foram divididas transformando-se em chácaras das famílias proprietárias. A cidade de Limeira deixa de lado seu traçado geométrico em xadrez inicial e passa a formar pedaços desconexos de tecido. Os assentamentos implantados entre as décadas de 1940 e 1960, não têm uma história registrada, como é o caso das Vilas Primavera, Castelar, Anita, Conceição e Narcisa. O que sabemos

por relatos de moradores antigos da região é que seguiram em continuidade da área central, sendo aos poucos parcelados, sem a infraestrutura básica (que chegou após 1950); primeiramente, no eixo, a atual rua Dr. Trajano de Barros Camargo e, alguns anos depois, para os bairros vizinhos. O serviço de abastecimento de água não tinha tratamento e as águas vinham sujas direto da represa do Cascalho, fonte de abastecimento no período. O esgoto era lançado diretamente no Ribeirão Tatu e isso acontece até os dias atuais.

As edificações eram construídas em ruas de terra que também eram abertas, conforme aconteciam alguns desmembramentos; portanto, quando as vias eram pavimentadas, muitas das casas ficavam muito abaixo ou acima do nível da rua. As larguras de calçadas eram definidas literalmente a passos, para definição do espaço público, no caso das calçadas, e do privado, no caso dos lotes. Isso demonstra que a municipalidade não tinha ainda uma preocupação com o planejamento urbano.

A primeira lei municipal se dá no início do quarto período histórico (1951 a 1970), quando se inicia a expansão da urbanização, grande parte em função do crescimento industrial. É instituído o Código de Obras Lei nº217/51 que dispunha como regras urbanísticas a conservação dos passeios pelo proprietário e a construção de poços e fossas sépticas, quando na via ainda não haviam chegado as redes de abastecimento de água e de coleta de esgoto. Deveriam ser feitas segundo especificações estabelecidas pelo poder público.

O Jardim Santana foi implantado no ano de 1968, seguindo semelhantes características dos loteamentos dos anteriores com um diferencial. Há nele uma rotatória e uma via que aos poucos foi atraindo o mercado, pequenas lojas de roupa, farmácia, os pequenos serviços locais e onde a concentração de veículos e pessoas é mais intensa.

Já no período sucessivo, o quinto (1971 a 1980), a cidade passa por forte processo de urbanização. Somente na via Rio Claro (eixo estruturador de análise) temos a implantação de sete loteamentos. A cidade deu-se conta de seu significativo desenvolvimento e de sua importância no cenário regional criando o Plano Local de Desenvolvimento Integrado juntamente com a EMDEL (Empresa de

Desenvolvimento de Limeira) com finalidade de promover desenvolvimento e ordenar o crescimento da cidade, executando obras de infra-estrutura básica e incentivando a vinda de indústrias e disciplinando suas instalações. Isso gerou nova migração para a cidade e uma grande procura por habitação. Esse déficit propiciou, por parte dos empreendedores imobiliários, a criação de novos loteamentos.

A Vila Ferreira, que se compõe de apenas dois quarteirões, é um loteamento implantado no final da década de 1970, segundo o mapa de evolução urbana, fornecido pela Prefeitura Municipal. Porém em pesquisa mais detalhada, verificamos que não há registro e nem processo de loteamento dessa área. Muito provável que tenha sido fruto de desmembramentos e que esteja em irregularidade.

O Jardim Vanessa e o Jardim São Rafael, apesar de se apresentarem como loteamentos distintos e implantados em períodos diferentes, respectivamente em 1966 e em 1979, têm como característica um desenho único, o que parece ter sido feito pelo mesmo empreendedor, ou loteador. No caso de loteadores diferentes houve apenas a sequência do desenho de quadras, lotes e vias. A área era de uma única família que começou a vender partes de suas glebas para serem loteadas.

São loteamentos voltados para a classe de baixa renda e, por estarem mais distantes da malha urbana, podem ter recebido a infraestrutura de água e esgoto mais tardiamente. Quanto ao transporte público, há a presença de apenas uma linha de ônibus, que isola esses bairros do restante da cidade, dos equipamentos e serviços urbanos.

Nesse período a lei nº1212/70 regulamentava o uso e ocupação do solo, porém não oferecia nenhuma regra específica para loteamentos. Apenas citava sobre a colocação de guias e sarjetas, dimensões de quadras e vias. O loteador, pela lei municipal, não tinha nenhuma restrição quanto ao parcelamento urbano, pois não havia para ele obrigações quanto ao fornecimento da infraestrutura ou destinação de área para o poder público como as verdes e institucionais.

Foi um período em que a evolução dos parcelamentos do solo urbano aconteceu de modo desordenado,

ocorrendo grande especulação imobiliária. As exigências submetidas não refletiam a preservação de espaços comunitários nem se preocupavam com a distribuição espacial de áreas. Isso pode ser verificado hoje pela distribuição sem uniformidade das quadras, vias de circulação, com entroncamentos irregulares e até mesmo sem saídas.

A partir de 1978, em função do Decreto Estadual nº 12.342 de 27/09/1978, que dispõe sobre normas de promoção, preservação e recuperação da saúde no campo de competência da Secretaria de Estado de Saúde (Código Sanitário), Lei Municipal 1642/1978 e, especialmente da Lei federal nº 6766 de 19/12/1979, publicada no Diário Oficial da União em 20/12/1979, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano, os loteamentos sofreram grande impacto, disciplinando o uso e ocupação do solo e, por consequência, a diminuição da especulação imobiliária.

Como visto, todos os loteamentos originados até 1978, como é o caso da maioria dos loteamentos da área de estudo, não tinham nenhuma obrigação quanto à qualidade do tecido urbano, tanto da infraestrutura, quanto da destinação de áreas verdes e institucionais que possibilitariam a oferta de escolas, postos de saúde, entre outros equipamentos urbanos.

A qualidade no tocante à rede de água, esgoto, pavimentação, iluminação pública e áreas verdes ajardinadas, faz-se mais presentes nos bairros destinados à classe média-alta. Quanto aos equipamentos coletivos, como transporte público, escolas e postos de saúde, não se encontram nesses loteamentos, por estarem destinados a uma classe que utiliza o automóvel para locomoção no acesso às escolas e serviços especializados.

O Jardim Aquáriu foi um loteamento implantado no ano de 1973, do Proprietário Evaldo Buzolin (Proprietário da Indústria de Calçados Buzolin - atualmente vendida e desativada). Da grande gleba, uma parte foi loteada e a outra serviu de espaço para a construção da nova sede da Indústria. Foi adquirida em 1972 uma área de 21.152,00m² do antigo proprietário Everaldo de Barros Ferreira e Eglantina de Barros Ferreira (descendente das tradicionais famílias Barros e Camargo).

Segundo consta, no processo do loteamento a configuração produtiva imobiliária se organizou da

seguinte forma: o proprietário da gleba contratou a Contemporânea Arquitetura Engenharia e Construção Civil LTDA, empresa de projetos e loteamentos, através do arquiteto e urbanista José Manuel Levy, para elaborar e executar o projeto. No empreendimento destinado para classe média e principalmente de alta renda, configuraram-se grandes lotes e construções térreas e sobrados, com grande presença de áreas ajardinadas voltadas para o próprio bairro.

Compõe um desenho de quadras em alça que permite uma maior privacidade para os moradores e propiciam à via com dimensão menor que 10,00 metros, um tráfego de velocidades reduzidas, privilegiando o pedestre. O desenho por sua força restringe a circulação de pedestres e veículos não pertencentes ao local. A localização do sistema de recreio destinado por esse loteamento aparece isolada da configuração do bairro sem nenhuma benfeitoria.

O loteamento Parque São Bento foi um empreendimento da EMDEL⁸ (Empresa de Desenvolvimento de Limeira S/A) implantado nos anos 70, porém foi transformado em condomínio fechado nos anos 90, como veremos no período seguinte. A origem do loteamento vem de desmembramento da antiga Fazenda São Bento. Da configuração produtiva imobiliária, temos a figura do poder público, enquanto promotora e proprietária da gleba, e a contratação do arquiteto Zenon Lotufo para o projeto do loteamento (figura 10). Os lotes têm frente superior a 10,00m e área superior a 250,00 m, confirmando o destino do empreendimento para o alto padrão de renda. O desenho das quadras e vias em cul-de-sac de tráfego local sem intensidade e calçadas verdes e ajardinadas, valorizam a tranquilidade e o espaço dos pedestres para caminhadas e lazer. No caso desse loteamento, a associação de bairro criou um bosque (arboreto) nas áreas verdes, para uso esportivo, festas de bairro e contemplativo, que permitem um espaço de convivência social.

O Jardim Santo André nasceu da iniciativa dos herdeiros de André de Felice. Segundo documentos do processo do loteamento, consta que os herdeiros contrataram o Engenheiro Civil Carlos Eduardo Pompeu da empresa Contemporânea para a elaboração do projeto urbanístico. A proposta

⁸A EMDEL foi constituída através da Lei municipal nº 1405 de 21/12/1973, sociedade de economia mista por ações, com a participação majoritária da Prefeitura Municipal de Limeira. A empresa foi criada com a finalidade de executar programas de desenvolvimento de áreas urbanas no município de Limeira, execução de programas de recuperação de áreas urbanas em deterioração ou carente de recursos, de equipamentos básicos, e execução de programas de desenvolvimento industrial do município. Em 13/04/2005, entendendo a municipalidade que, embora a EMDEL tivesse prestado excelentes serviços, já não cumpria mais seu objetivo estatutário, promulgando-se a Lei Municipal nº 3895, objetivando a extinção da empresa.

**PARA UM NOVO BAIRRO,
A EMDEL CRIA
UM NOVO ESTILO DE VIVER**

A EMDEL criou e planejou o mais lindo bairro residencial de Limeira, oferecendo a oportunidade de você comprar o terreno de seus sonhos.

- Verde em 50% da área total
- Sistema viário sem cruzamento
- Acessos privativos ao bairro
- Local reservado para Shopping Center
- Áreas reservadas para escola e recreio
- Quadras de esporte
- Parque Infantil
- Paisagismo

E o Parque apresentará toda a Infra-estrutura básica: rede de água potável e de captação de esgotos com ligação lote a lote, gulas e sarjetas de concreto, galerias de águas pluviais, pavimentação asfáltica, rede de energia elétrica e iluminação pública.

(Cada lote possui 300 metros quadrados)

vendas exclusivas

emdel

EMDEL - Empresa de Desenvolvimento de Limeira S.A.
Rua Trudentes, 533 - Limeira - São Paulo - Telefone: 1433

**parque são bento
loteamento**



Figura 10: Anúncio de venda de lotes do Parque São Bento. Fonte: Queiroz, 2007

apresentou um tecido qualitativo quanto ao desenho das quadras e sistema de avenidas e canteiros arborizados, convergindo para uma quadra maior no centro do loteamento de uso institucional. É um loteamento voltado para a classe média, em que o comércio local se encontra disperso, com a presença maior de mercado, bar e padaria em sua avenida de entrada, utilizada não somente por moradores, mas também pelos moradores dos condomínios fechados próximos a ele.

O Jardim Brasil foi um loteamento implantado após o Jd. Santo André, seguindo seus padrões urbanísticos de quadras e vias, unificando os loteamentos, e proporcionando maior qualidade ao tecido urbano.

O Sétimo Período (1991 a 2000), o último da análise, corresponde à fase dos condomínios. A grande maioria dos loteamentos voltados à média e alta renda se transformou em condomínios fechados. O Parque São Bento (figura 11), citado acima, é o primeiro exemplo de loteamento a fechar seus limites com cercas e grades.

Um fato interessante é a história do Parque Centreville (figura 11). Foi um loteamento de iniciativa privada que, para implantação do projeto, recebeu, em 1976, recursos da Caixa Econômica Estadual. Contava com projeto urbanístico semelhante aos moldes dos Alphavilles em São

Paulo, com áreas residenciais, lotes urbanizados e a construção de moradias, hotel, área comercial e shopping center, como um bairro auto-suficiente. Da configuração produtiva imobiliária temos como empreendedora inicial a EMDEL que passou por escritura pública a propriedade de terras, os direitos e obrigações decorrentes da incorporação do empreendimento denominado "Centreville Limeira" para a Centreville Limeira Ltda, sociedade civil, com sede em Limeira e em fase de organização naquela época.

Aproximadamente um ano após o seu início, as obras foram paralisadas por problemas financeiros e, até o início do ano de 1990, grande parte do empreendimento ficou ocioso, com a construção apenas do "Novo Hotel" (hoje Carlton Hotel) na área acima do loteamento. A Caixa Econômica judicialmente assumiu a parte do empreendimento que se destinava no projeto à área residencial, concluindo e comercializando os lotes, passando para os compradores a responsabilidade da regularização das construções existentes, com a Prefeitura Municipal, o I.N.S.S. e o Cartório de Registro de Imóveis. O loteamento foi aprovado e recebeu o nome de Jardim Monsenhor Rossi.

Atualmente o loteamento regularizado configura-se como um condomínio fechado, constando em seu interior área institucional ociosa e áreas verdes com a construção de parque infantil e de



Figura 11: Parque São Bento e Jd. Monsenhor Rossi (Centreville é o nome mais conhecido do bairro). Ambos condomínios fechados. Fonte: Acervo da autora.

lazer. As ruas têm características de fluxo local e dimensão inferior a 10,00 metros. Os moradores de média-alta renda, assim como os do loteamento Pq. São Bento utilizam o automóvel para fazer suas compras ou utilização de serviços em outros bairros, ou no centro.

O Parque Residencial Roland é um loteamento fechado, de iniciativa privada aprovado no ano de 2003. Da configuração produtiva imobiliária, sabe-se que foi realizado o parcelamento dos lotes, infraestrutura básica e destinação de áreas obedecendo à legislação vigente Lei nº 212/99. Seu desenho de quadras e vias está voltado para uma área central.

Quanto ao grau de autonomia dos bairros em relação à qualidade dos serviços e equipamentos públicos, obviamente a área central está mais equipada que os demais loteamentos da área de estudo. Assim, percebemos o quanto são importantes nessas análises as questões ligadas à intensidade e o tipo de tráfego de veículos; a interação social e a segurança estão sendo esquecidas no ambiente da cidade, fazendo as pessoas se fecharem cada vez mais em suas casas ou em condomínios fechados. A qualidade de vida se atém não só ao espaço público, mas com mais intensidade no interior do ambiente privado (considerando não somente os lotes, mas também os condomínios como um sistema privado onde o acesso é controlado).

Considerações finais

Limeira é uma cidade pobre e, ao mesmo tempo, rica em termos da qualidade do seu tecido urbano. Pobre porque ainda está caminhando num planejamento a passos lentos, e rica no sentido de que ainda não se chegou a uma situação crítica, pois há condições de se mobilizar para melhoramentos nos bairros, e qualidade sócio-ambiental no seu sentido pleno, na diversidade e qualidade do morar na cidade.

Espera-se que os órgãos governamentais se conscientizem em utilizar mais instrumentos técnicos e menos políticos, sob pena de verem crescer as desigualdades sociais, enquanto o capital imobiliário e interesses particulares se apropriam dos destinos da cidade.

A pesquisa nos permitiu entender o processo inicial de formação da cidade, através das trocas e relações sociais e econômicas. Com essa lógica, fica mais fácil pensar nas transformações das cidades no decorrer dos períodos históricos e a estruturação dos territórios, desde o período colonial brasileiro. Interesses econômicos sempre movem uma ação no espaço; por isso, temos diferentes vertentes de estudo que tentam vislumbrar um maior número de descobertas sobre essas relações e como elas se refletem no espaço. Esses estudos que foram desenvolvidos no Brasil, ou mesmo no exterior, ajudam-nos a melhorar as metodologias e formas de encarar novas relações sociais, econômicas, políticas, culturais, que vão se alterando mais lentamente até o final do século XIX e velozmente a partir do século XX.

O resgate da história da cidade se dá graças a Sociedade Pró-Memória de Limeira, que reúne em seus livros memórias mais antigas do período inicial da cidade. Houve períodos em que somente por meio de jornais, cartórios e relatos foi possível resgatá-los. Nos períodos da intensa industrialização, obtivemos maiores dados, porém, dos anos de 1990 à atualidade, ficamos novamente com poucos registros fotográficos e documentais. Foi preciso reunir e documentar as fontes, organizando e reelaborando uma pequena base para novos estudos que poderão se realizar. Muitas foram as fontes de pesquisa, porém grande parte da história foi eliminada por incêndio, ou simplesmente desapareceu.

Referências bibliográficas

- BUSCH, R. K. *História de Limeira*. Limeira/SP: Prefeitura Municipal de Limeira, vol.1, 1967.
- CALDEIRA, Teresa. *Cidade de muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo*. São Paulo: Editora 34 Ltda/Edusp, 2000.
- CAMPOS FILHO, Candido Malta. *Cidades Brasileiras: seu controle ou o caos*. São Paulo: Nobel, 1999.
- _____. *Reinvente seu bairro: caminhos para você participar do planejamento de sua cidade*, São Paulo: Ed. 34, 2003.
- CARITÁ, Wilson José. *A Igreja de Nossa Senhora das Dores de Limeira*. Limeira/SP: Unigráfica, 1998.
- FAVERO, Edison. *A função do parcelamento do solo na organização urbana nas cidades médias paulistas: a experiência de Limeira*. São Paulo, 1995. Dissertação de Mestrado apresentada à Escola Politécnica da Universidade de São Paulo.

- GOTTDIENER, Mark. 1993. *A Produção Social do Espaço Urbano*. São Paulo: Edusp, 1997.
- LANGENBUCH, Juergen Richard. *Estruturação Da Grande São Paulo: Estudo De Geografia Urbana*. Rio de Janeiro: Ibge, 1971.
- LIMEIRA. Prefeitura Municipal de Limeira. Secretaria do Planejamento. *Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado* (Lei nº 1642/78 de 28 de dezembro de 1978). Limeira, 1988.
- LIMEIRA. Prefeitura Municipal de Limeira. Secretaria do Planejamento. *Plano Diretor do Município de Limeira* (Lei Complementar nº 199 de 11 de setembro de 1998). Limeira, 1998.
- PANERAI, Philippe; CASTEX, Jean; DEPAULE, Jean-Charles. *Formas Urbanas: de la manzana al bloque*. Barcelona: Editorial Gustavo Gili, 1986.
- PANERAI, Philippe; MANGIN, David. *Proyectar la ciudad*. Madrid: Celeste Ediciones, 1999.
- PINA, Silvia Aparecida Mikami Gonçalves. *Áreas Habitacionais Populares nas Cidades Médias Paulistas: o Caso de Limeira*. São Paulo, 1991. Dissertação de Mestrado apresentada à Escola Politécnica da Universidade de São Paulo.
- QUEIROZ, Alessandra Natali. Limeira: Produção da Cidade e do Seu Tecido Urbano. Dissertação de Mestrado apresentada à Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo. São Paulo, 2007.
- SPOSITO, Maria Encarnação B. *O chão em pedaços: Urbanização, economia e cidades no Estado de São Paulo*. Presidente Prudente, 2004. Tese apresentada à Faculdade de Ciências e tecnologia da Universidade estadual Paulista, Campus Presidente, com vistas à realização de concurso de Livre Docência.

The Rio Claro route and the production of the city of Limeira

Alessandra Natali Queiroz

Abstract

This paper is concerned with the issue of surveying and analyzing the typological characteristics of the urban tissue resultant from the productive real estate configuration in a medium size city which is under Administrative Regulation of Campinas, S.P. It discusses the proliferation of several urban agglomerates and its initiatives and how such settlements participate in the urban organization, collaborating, or not, in the promotion of a better life quality for the resident population.

Keywords: Limeira, city history, urbanism.

La Vía Rio Claro y la producción de la ciudad de Limeira

Alessandra Natali Queiroz

Resumen

El artículo enfatiza la comprensión de la dinámica de estructuración del espacio urbano de Limeira - ciudad de medio porte de la Región Administrativa de Campinas. Se discute la proliferación de asentamientos de varios tipos e iniciativas y de como tales asentamientos participan de la organización urbana, colaborando, o no, en la promoción de una mejor calidad de vida para la población residente.

Palabras clave: Limeira, historia de la ciudad, urbanismo.