

IV enanparq

Encontro da Associação Nacional de Pesquisa e Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo
Porto Alegre, 25 a 29 de Julho de 2016

URBANIZAÇÃO FECHADA E SISTEMA DE ESPAÇOS LIVRES: O CASO DA ZONA SUL DE BAURU-SP

SESSÃO TEMÁTICA: PAISAGEM URBANA E SISTEMA DE ESPAÇOS LIVRES

Mariana Rossi

Universidade Estadual Paulista “Júlio de Mesquita Filho”
rsi.mariana@gmail.com

Norma Regina Truppel Constantino

Universidade Estadual Paulista “Júlio de Mesquita Filho”
nconst@faac.unesp.br

URBANIZAÇÃO FECHADA E SISTEMA DE ESPAÇOS LIVRES: O CASO DA ZONA SUL DE BAURU-SP

RESUMO

Este trabalho trata das transformações do caráter dos espaços livres urbanos relacionadas à proliferação de condomínios e loteamentos fechados de uso residencial, fenômeno observado em grandes e médias cidades desde as últimas décadas do século XX. Pretende-se mostrar como novas dinâmicas de produção e apropriação do espaço urbano, no contexto de fenômenos como a privatização, fragmentação e dispersão do tecido, têm contribuído para reforçar rupturas entre a concepção e apropriação de espaços livres e os recursos naturais do território, bem como para trazer novos desafios quanto ao seu papel social e cotidiano. Tais questões serão abordadas através da exposição de um estudo de caso realizado em Bauru-SP, onde se verifica um aumento considerável, nos últimos trinta anos, do número de loteamentos fechados com controle de acesso. No município, tal fenômeno relaciona-se a um processo de expansão urbana rumo ao setor sul, protagonizado pelo mercado imobiliário voltado a classes médias e altas da população. Buscando relações entre a concepção e o uso dos novos espaços livres e o modelo de ocupação nas áreas de expansão – a urbanização fechada –, foi possível encontrar tendências de fragmentação dos sistemas de espaços livres na região, bem como o reforço de questões recorrentes no histórico da cidade, como o descaso com cursos d'água e com a topografia original. Tal discussão ganha mais relevância à medida que situações como essa se tornam cada vez mais comuns em grandes e médias cidades brasileiras, sendo necessário o empenho em conhecer de maneira efetiva a condição dos sistemas de espaços livres contemporâneos, a fim de garantir políticas públicas eficazes para o melhor desempenho desses espaços no que diz respeito às suas funções tanto ambientais quanto sociais.

Palavras-chave: Urbanização fechada. Fragmentação espacial. Espaços livres. Bauru-SP.

CLOSED URBANIZATION AND SYSTEMS OF OPEN SPACES: THE CASE OF THE SOUTH BAURU-SP ZONE

ABSTRACT

This paper deals with the transformation of the urban open spaces character, related to the proliferation of gated communities and closed housing developments, a phenomenon observed in large and medium cities in the last decades of the twentieth century. It is intended to show how new dynamics of production and appropriation of urban space in the context of phenomena such as privatization, fragmentation and urban fabric dispersion, have contributed to strengthen breaks between conception and appropriation of open spaces and natural resources of the territory, as well as to bring to light new challenges related to their social and daily life roles. Such issues will be addressed through the exhibition of a case study in Bauru-SP, where, in the last thirty years, there was a considerable increase the number of closed housing developments with access control. In this city, this phenomenon is related to a process of urban sprawl into the southern sector, played by the real estate market oriented to middle and upper classes of the population. Seeking relationship between the design and the use of new open spaces and the model of occupation in the areas of expansion - the closed urbanization - it was possible to find strong fragmentation trends of open space systems in the region, and the strengthening of recurring issues in historical city, such as neglect of watercourses and the original topography. This argument gains more relevance as such situations are becoming increasingly common in large and medium-sized Brazilian cities, requiring a commitment to meet effectively the condition of contemporary open space systems in order to ensure public policies effective for the better performance of these areas with regard to their environmental and social functions.

Keywords: Closed urbanization. Spatial fragmentation. Open spaces. Bauru-SP.

1. INTRODUÇÃO

O interesse pelo estudo da condição dos espaços livres diante da afirmação de condomínios e loteamentos fechados como modelo de habitação, principalmente de classes médias e altas, nas últimas décadas, surgiu a partir da reflexão acerca das transformações recentes que se verificam nos modos de produção e apropriação do espaço urbano, sobretudo em cidades que vêm passando por processos de reorganização relacionados com adaptações às novas lógicas globais de produção, transporte e comunicação, afinal, compreende-se que a proliferação de espaços residenciais fechados de acesso controlado é apenas uma das manifestações desse conjunto de transformações.

Mongin nos atenta para uma nova *condição urbana* pela qual estaríamos passando na contemporaneidade: uma condição em que as leis da globalização geram um privilégio dos *fluxos* em detrimento dos *lugares*, em que a cidade tende ou a se estender sem limites, constituindo megacidades, ou a recolher-se *sobre si mesma para melhor se conectar às redes mundiais do sucesso, como a cidade global*¹. Ainda na visão do autor, nas cidades do mundo contemporâneo, o espaço comum não é mais a regra, visto que os movimentos de expansão e transformação urbana se dão na forma de *fragmentos*, contribuindo para o desgaste das relações sociais presenciais, que necessitam dos espaços públicos unificadores para ocorrer. Tal situação, segundo Mongin, tem levado a um enfraquecimento considerável do que ele chama de *dimensão política da cidade*².

Outros autores também atribuem grande importância ao estudo dos processos relacionados à privatização de serviços e atividades que anteriormente eram ligados à esfera pública. Arizaga, por exemplo, denomina o fenômeno da proliferação de condomínios fechados na Região Metropolitana de Buenos Aires nos anos 1990 de *proceso de suburbanización privada*, enfatizando a protagonização dos agentes do mercado privado na produção desses espaços da cidade contemporânea, em sobreposição ao poder da ação reguladora do Estado. A autora também relaciona a proliferação de condomínios fechados, na capital argentina, a respostas urbanas para as tendências de globalização³.

Esse conjunto de transformações de que participa a cidade do século 21 tem se manifestado na paisagem urbana de diversas formas. Em estudos sobre o tema, tem sido comum a constatação do surgimento de “novas morfologias” no espaço urbano, que vêm

¹Olivier Mongin, *A Condição Urbana. A Cidade na Era da Globalização*, São Paulo: Estação Liberdade, 2009.

²Olivier Mongin. Op. cit., p. 23.

³María Cecilia Arizaga, “Espacialización, estilos de vida y clases medias: procesos de suburbanización en la Región Metropolitana de Buenos Aires”, *Perfiles Latinoamericanos*, N° 25 (2004): 43-58.

surgindo de acordo com necessidades e aspirações recentes incorporadas pela sociedade. Um dos processos mais comuns verificados em áreas de expansão urbana em cidades que já começam a participar mais diretamente dessas “redes globais” é o da dispersão urbana e da fragmentação do tecido. Svampa se utiliza do termo *nova cartografia social* para se referir a modelos de urbanização caracterizados pela proliferação de loteamentos de acesso controlado em franjas periféricas de expansão urbana na Região Metropolitana de Buenos Aires⁴. Tais modelos, por se implantarem na forma de fragmentos, dependentes da expansão viária e do transporte individual, acabam por escancarar as disparidades sociais, segundo a autora, visto que os “ganhadores” desse tipo de urbanização são apenas algumas parcelas reduzidas de grupos de padrão econômico mais elevado.

A fragmentação espacial e a dispersão urbana correspondem, portanto, a um processo de crescimento urbano na forma de “ilhas”, conectadas entre si pelo sistema viário de trânsito rápido, cujo significado torna-se muito mais relacionado a ligações entre os fragmentos – estes, liberados da necessidade de proximidade uns dos outros, graças à afirmação do automóvel como transporte individual rápido – do que a qualquer tipo de permanência ou vivência em seu espaço. Nessas áreas, é comum a existência de grandes artérias viárias que se conectam a ramais de condomínios e loteamentos fechados, colégios particulares, centros comerciais, centros de saúde, grandes complexos de serviços, que conformam o acesso ao novo modelo de “qualidade de vida”, ligado a uma estética mundializada que contribui para a consolidação das distâncias sociais, por um lado, e de novas referências do sentido de pertencimento ao lugar, por outro⁵.

Diante desse contexto, fica claro que essas novas lógicas de organização espacial nas cidades contemporâneas, nas quais se inclui a implantação de condomínios e loteamentos fechados, têm trazido modificações também na forma como são concebidos os espaços livres urbanos, e na maneira como os cidadãos os têm percebido e se apropriado deles em seu cotidiano. Ao mesmo tempo em que as tendências de privatização levaram algumas atividades comumente relacionadas com espaços livres públicos para locais de acesso controlado, quando não para espaços fechados privativos, nota-se um aumento progressivo da valorização de espaços livres como atrativo para venda de imóveis em condomínios e loteamentos fechados, sendo esses espaços associados a qualidade de vida e bem-estar.

Torna-se cada vez mais relevante, pois, questionar sobre as transformações pelas quais passam os espaços livres urbanos diante desses novos arranjos sociais e territoriais na

⁴ Maristella Svampa, “Fragmentación espacial y nuevos procesos de integración social ‘hacia arriba’: socialización, sociabilidad y ciudadanía”, *Espiral* (2004): 1-25.

⁵ Maria Cecilia Arizaga. Op. Cit, p. 50.

contemporaneidade. Ainda que se trate de fenômenos bastante recentes, cabe-nos também tratar das consequências que já se podem observar relacionadas a eles, tanto para o papel social quanto para o ambiental e o funcional cotidiano dos espaços livres na vida dos cidadãos.

Neste trabalho, serão tratadas questões referentes aos espaços livres relacionados com a urbanização fechada no município de Bauru – município localizado no centro-oeste do Estado de São Paulo –, em especial em sua zona sul, onde se vem observando um processo de expansão urbana desde os anos 1990, caracterizado pela implantação de condomínios e loteamentos fechados para uso residencial. O estudo de caso, que vem sendo realizado desde 2014, como parte das atividades relacionadas ao mestrado em Arquitetura e Urbanismo, tem contribuído para o estabelecimento de relações entre o tipo de urbanização aplicado nas novas áreas urbanizadas e os espaços livres. Nessa pesquisa, tratamos desse processo a partir da expressão “urbanização fechada”, que visa significar não apenas os condomínios e loteamentos fechados em si, mas se refere, de modo mais abrangente, ao conjunto de processos que permeiam sua implantação.

Além da caracterização dos espaços livres urbanos relacionados com a urbanização fechada, na zona sul de Bauru, propõe-se uma análise crítica da situação desses espaços, localizados dentro e fora dos muros, suas condições físicas e simbólicas, e o uso que é feito deles pela população.

1.1 PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS

A fim de compreender o contexto em que se inserem os condomínios e loteamentos fechados na paisagem contemporânea, bem como seus respectivos espaços livres e sua relação com a apropriação dos lugares pelos cidadãos, foi necessária uma etapa de aprofundamento bibliográfico, buscando diversas leituras do espaço urbano contemporâneo, bem como pressupostos “universais” que norteiam as discussões sobre a importância da manutenção de espaços livres democráticos na cidade.

Além disso, para uma maior aproximação do objeto de estudo, expõem-se aqui os resultados de um estudo de caso realizado como parte das atividades do Mestrado Acadêmico em andamento, cujo enfoque de pesquisa são as transformações paisagísticas da inserção de condomínios e loteamentos fechados no tecido urbano. Neste desdobramento da pesquisa, trabalhamos em busca de possíveis novas relações entre os habitantes dos residenciais fechados e seus espaços livres, bem como transformações no modo como esses indivíduos percebem e se utilizam dos espaços livres públicos da cidade. Os levantamentos de dados compreenderam tanto a análise de mapas e projetos urbanísticos dos empreendimentos, quanto a realização, ao longo do ano de 2015, de

entrevistas com moradores desses espaços.

2. ESPAÇOS LIVRES NA PAISAGEM URBANA CONTEMPORÂNEA

Em artigo que trata dos espaços livres enquanto objeto de trabalho do arquiteto paisagista, Magnoli define a dimensão morfológica da paisagem como uma *resultante da interação entre a lógica própria dos processos do suporte (sistemas geológico e climático) e a lógica própria dos processos sociais e culturais (antrópica)*⁶, estando esta última relacionada a atividades como edificação, plantação e parcelamento do solo, enquanto os processos do suporte dizem respeito àqueles ligados ao clima, relevo, geologia, vegetação, sol, hidrografia e ventos. Sendo considerado “espaço livre” todo aquele não ocupado por edificações, pode-se concluir, a partir dessa classificação morfológica, que eles podem ser conformados e transformados por ambas as lógicas – antrópica e do suporte. Dessa forma, justifica-se a necessidade de estudos que abordem as relações entre a ocupação humana e os recursos naturais nas cidades, sendo, no caso deste trabalho, importante verificar quais as novidades que o modelo de parcelamento caracterizado pela urbanização fechada traz ao contexto dessas relações.

Em se tratando dos papéis atribuídos aos espaços livres urbanos, pode-se agrupá-los em três conjuntos, segundo Bartalini⁷: o primeiro deles diz respeito aos valores visuais ou paisagísticos dos espaços livres; o segundo, aos valores enquanto áreas de recreação; e o terceiro se refere aos valores ambientais. É certo, portanto, que, com o passar do tempo, conforme se dão as transformações da sociedade no que diz respeito ao entendimento de si mesma e à incorporação de mudanças de valores em relação ao espaço que habita, transformam-se também os modos de enxergar os espaços livres e se apropriar deles.

A questão que se coloca, atualmente, é a relação entre os sistemas de espaços livres urbanos e a esfera da vida pública. Com a tendência de privatização de espaços destinados a atividades relativas a trabalho e lazer, nas últimas décadas, tem se estabelecido uma crise entre espaços livres de recreação, bem como de preservação ambiental e de contemplação visual e seu caráter público, desempenhando o papel de possibilitadores do encontro social e da convivência entre grupos diversificados num mesmo espaço. Benfatti et al.⁸ problematizam o tema, afirmando que, embora uma primeira avaliação sobre a situação dos espaços livres públicos da cidade contemporânea sugira que eles não têm cumprido sua

⁶ Miranda Martinelli Magnoli, “Espaço Livre – Objeto de Trabalho”, *Paisagem e Ambiente – Ensaios* Nº 21 (2006): 175-197, p. 178.

⁷Vladimir Bartalini, “Áreas Verdes e Espaços Livres Urbanos”, *Paisagem e Ambiente – Ensaios* Nºs 1 e 2 (1986): 49-54.

⁸Denio M. Benfatti et. al., “Transformações da Metrópole Contemporânea. Novas Dinâmicas Espaciais, Esfera da Vida Pública e Sistema de Espaços Livres”, *Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais* V 12 Nº 1 (2010): 29-43.

função social, é preciso considerar que, muitas vezes, a responsabilidade por seu abandono ou falta de uso não é inteiramente das dinâmicas contemporâneas relativas à privatização e fragmentação: a incapacidade administrativa de criar espaços públicos com atratividade também deve ser levada em conta. Além disso, não se tem estudado suficientemente o atual sentido desses espaços, deixando-se de lado o fato de que eles se tornaram inadequados, em muitos casos, para *dar suporte a atividades coletivas ou públicas que passaram a ocorrer mediante novas formas e em locais distintos dos programados como espaços públicos*⁹.

Quanto ao aspecto da promoção do convívio social, Serpa considera que, mesmo em cidades onde se investe em grandes espaços livres públicos de livre acesso, dotados de equipamentos de lazer e cultura, as formas de apropriação desses lugares, na era contemporânea, estão condicionadas por *representações segregacionistas*, que fazem a mediação dos processos de territorialização dos diversos grupos sociais. Isso quer dizer, na visão do autor, que, mesmo no espaço público, de livre acesso, os usuários da cidade contemporânea tendem a privatizar esse espaço, construindo limites e barreiras de cunho simbólico, que o transformam em uma “justaposição de espaços privatizados”, não compartilhados, mas divididos entre os diferentes grupos sociais¹⁰.

Mesmo a função ambiental dos espaços livres ganha novos olhares na contemporaneidade. A apropriação de questões ecológicas ao pensamento urbanístico e paisagístico, por exemplo, a partir do momento em que se toma consciência da crise ambiental global, traz novas dimensões e possibilidades de atuação das políticas públicas relacionadas à conservação de ecossistemas. Nesse sentido, pode-se dizer que a globalização favorece ações importantes de difusão da consciência planetária, e também no crescimento da produção científico-tecnológica, facilitada por meios de comunicação rápida e eficiente¹¹. Nesse caso, os processos de internacionalização econômica e cultural trabalham mais para uma unificação do pensamento sobre a importância de espaços livres associados a áreas verdes, do que para a tendência de fragmentação desses espaços.

Entretanto, ainda assim surge o grande desafio de aliar ações visando o restabelecimento do equilíbrio ecológico com a apropriação desses espaços de conservação pela população, em tempos de declínio da importância de espaços livres públicos, visto que é através da

⁹Denio M. Benfatti et. al. Op. cit., p. 41.

¹⁰Angelo Serpa. “Segregação, Território e Espaço Público na Cidade Contemporânea.” In *A Cidade Contemporânea: Segregação Espacial*, ed. Pedro de Almeida Vasconcelos et al. (Orgs.), 169-188. São Paulo: Contexto, 2013.

¹¹Miranda Martinelli Magnoli, “Paisagens Urbanas – Imaginário na Fase Atual da Globalização”, *Paisagem e Ambiente* Nº 35 (2015): 13-59.

identificação coletiva da sociedade com o lugar que se efetivam as políticas de preservação e manutenção de espaços de interesse público.

Na segunda metade do século 20, no Brasil, a dispersão e a fragmentação espacial se concretizam com a proliferação de condomínios e loteamentos residenciais fechados, com a melhoria das redes de estradas para transporte rodoviário. Além dos enclaves de uso residencial, observa-se também o crescimento de grandes polos de comércio e serviços, como *shopping centers* e hipermercados, posicionados estrategicamente junto a vias de trânsito rápido e rodovias, nas áreas periféricas de expansão urbana. A concepção e implantação desses empreendimentos, em geral, segue a lógica do *enclave*¹², ou seja, são pensados quase sempre de maneira isolada em relação ao entorno, pois constituem-se em fragmentos da urbanização fechada e dispersa. Fechados por grades e muros, possuem equipamentos de alta tecnologia para controle de acesso e permanência de usuários em seu interior, em nome da segurança e da qualidade de vida de quem os habita.

Neste trabalho, tratamos mais especificamente dos empreendimentos voltados à habitação – condomínios horizontais e loteamentos fechados –, devido ao fato de eles compreenderem, quase sempre, em seu interior, espaços livres comuns relacionados a áreas de lazer privativas dos condôminos, sendo um importante objeto de estudo para se buscarem novas relações entre processos contemporâneos de urbanização e sistemas de espaços livres. A seguir, apresentam-se algumas considerações sobre o estudo de caso realizado na cidade de Bauru.

3. O CASO DE BAURU: ESPAÇOS LIVRES E URBANIZAÇÃO FECHADA

Em Bauru, é na década de 1990 que os condomínios e loteamentos fechados começam a se manifestar como produto imobiliário de sucesso. Anteriormente, já haviam sido implantados parcelamentos que viriam a se tornar fechados, como o Parque Residencial Paineiras e o Samambaia Parque Residencial, na década de 1970. Porém, foram concebidos como loteamentos comuns, não murados, sendo que vieram a sê-lo apenas posteriormente, quando a cultura do modelo “loteamento fechado” já se instaurava de maneira mais sólida na cidade. É importante mencionar que a maioria desses empreendimentos encontra-se localizada na zona sul do município, e tem sido implantada no contexto de um processo de expansão urbana rumo ao extremo sul, incorporando ao

¹²Teresa Pires do Rio Caldeira, *Cidade de Muros. Crime, Segregação e Cidadania em São Paulo*, São Paulo: Editora 34; Edusp, 2011; Teresa Barata Salgueiro, “Cidade Pós-Moderna: Espaço Fragmentado”, *Território* N° 4 (1998): 39-53. Disponível em: <http://www.revistaterritorio.com.br/pdf/04_4_salgueiro.pdf> (Jan 06, 2016).

perímetro urbano áreas que anteriormente tinham uso rural. Esse processo vem também incorporando ao contexto urbano as principais rodovias que cortam o município, tornando-as parte da rede de fluxos que permeia o cotidiano da população. Em especial, a rodovia SP-225, no trecho Bauru-Ipaussu, e seu cruzamento com a rodovia SP-300 (Marechal Rondon) tem tido papel essencial como possibilitadora desse processo de expansão urbana.

Data de 1993 o processo de aprovação de um dos primeiros condomínios residenciais urbanos implantados na zona sul: o residencial Garden Ville, empreendimento de pequeno porte, ocupando apenas uma quadra de áreas já loteadas do bairro Vila Aviação. Tal condomínio situa-se bastante próximo dos dois loteamentos citados anteriormente – Paineiras e Samambaia. Em 1994, é aprovado o Residencial Tívoli, um loteamento com convênio para fechamento, este de maior porte, não contíguo à malha urbana existente, com área aproximada de 160 mil m², sendo o primeiro empreendimento desse tipo implantado junto à avenida José Vicente Aiello. Tanto o empreendimento Garden Ville quanto o Tívoli apresentam espaços livres de convívio, relacionados a lazer ativo e passivo (praças, bosques, playground, quadras esportivas).

No final da década de 1990, foi implantado o loteamento fechado Villaggio, com acesso pela avenida Affonso José Aiello. O Villaggio foi o primeiro de uma série de três loteamentos fechados contíguos, sendo os outros dois lançados juntos, em 2003 – Villaggio II e Villaggio III. Desses três parcelamentos, apenas o segundo e o terceiro se destacam em termos de proporções de espaços livres. Enquanto no Villaggio essas áreas se limitam praticamente a áreas de recuos nos lotes, e remanescentes vegetais nativos, estes praticamente sem acesso pelos moradores, os Villaggios II e III contemplam equipamentos mais amplos de lazer, em áreas livres: pistas para caminhada junto aos bosques, quadras esportivas, praças etc.

Desde então, três eixos viários vêm se destacando no processo de expansão urbana rumo à zona sul: as já citadas avenidas Affonso José Aiello e José Vicente Aiello, e a rodovia SP-225. Sendo assim, foi estabelecido como recorte espacial para os levantamentos de dados da pesquisa os empreendimentos caracterizados como condomínios horizontais e loteamentos fechados cujo acesso se dá por esses três eixos. Além disso, foram inclusos os três residenciais citados que têm acesso pela avenida Getúlio Vargas, por fazerem parte do contexto da mesma área de expansão. Os empreendimentos selecionados localizam-se todos (com exceção do Tamboré Bauru) em área definida pelo Plano Diretor Municipal¹³ como Setor de Planejamento Urbano 2, cujos limites são os mesmos da microbacia

¹³ Bauru, Lei nº 5.631, de 22 de agosto de 2008, *Institui o Plano Diretor Participativo do Município de Bauru*. Disponível em: <<http://hotsite.bauru.sp.gov.br/planodiretor/lei.aspx>> (Out 06, 2013).

hidrográfica do córrego Água da Ressaca. Tal fato contribuiu para embasar as pesquisas, trazendo à tona as condições geográficas da área de expansão urbana nas análises da situação dos espaços livres.

A partir da observação das características dos espaços livres nas áreas ocupadas por condomínios fechados, através de análises morfológicas, e das relações entre esses espaços e os habitantes, através de entrevistas com moradores dos residenciais, foram sintetizadas algumas questões que chamaram a atenção, durante a pesquisa, que se expõem a seguir.

3.1 CARACTERÍSTICAS DOS ESPAÇOS LIVRES NO PROCESSO DE EXPANSÃO URBANA DA ZONA SUL

Nos condomínios e loteamentos fechados observados durante a pesquisa, foram encontrados diversos tipos de espaços que constituem os sistemas de espaços livres da região. No interior dos empreendimentos, encontram-se desde pequenas praças e bosques com vegetação nativa, até equipamentos esportivos, como quadras, piscinas e pistas de caminhada. A maioria dos empreendimentos contém também espaços abertos para recreação infantil – os chamados *playgrounds*. Além dessas áreas de uso comum voltadas a lazer, os sistemas de espaços livres observados são constituídos também por canteiros e rotatórias de avenidas e pelas faixas de recuo obrigatório (principalmente frontais e laterais) dos lotes. Vale destacar que, em grande parte dos residenciais fechados, há exigência de recuos maiores que aqueles estipulados pelas leis municipais, sendo um ponto positivo para a permeabilidade do solo da região.

Outras áreas que podem ser consideradas espaços livres são aquelas destinadas à instalação de bacias de retenção de águas pluviais, exigência atual do município para aprovação de novos loteamentos urbanos. Essas bacias, anteriormente implantadas em geral na “área institucional” dos empreendimentos, passaram a ser construídas nas áreas destinadas a “sistemas de lazer”, nos parcelamentos mais recentes. Os demais espaços livres que compõem o sistema, nos loteamentos e condomínios fechados, são computados no conjunto de áreas verdes, sistemas de lazer (que, por exigência da lei municipal de parcelamento do solo, devem ter solo totalmente permeável) e sistema viário. A seguir, mostra-se a situação geográfica dos empreendimentos compreendidos pelo recorte espacial da pesquisa (figura 1).

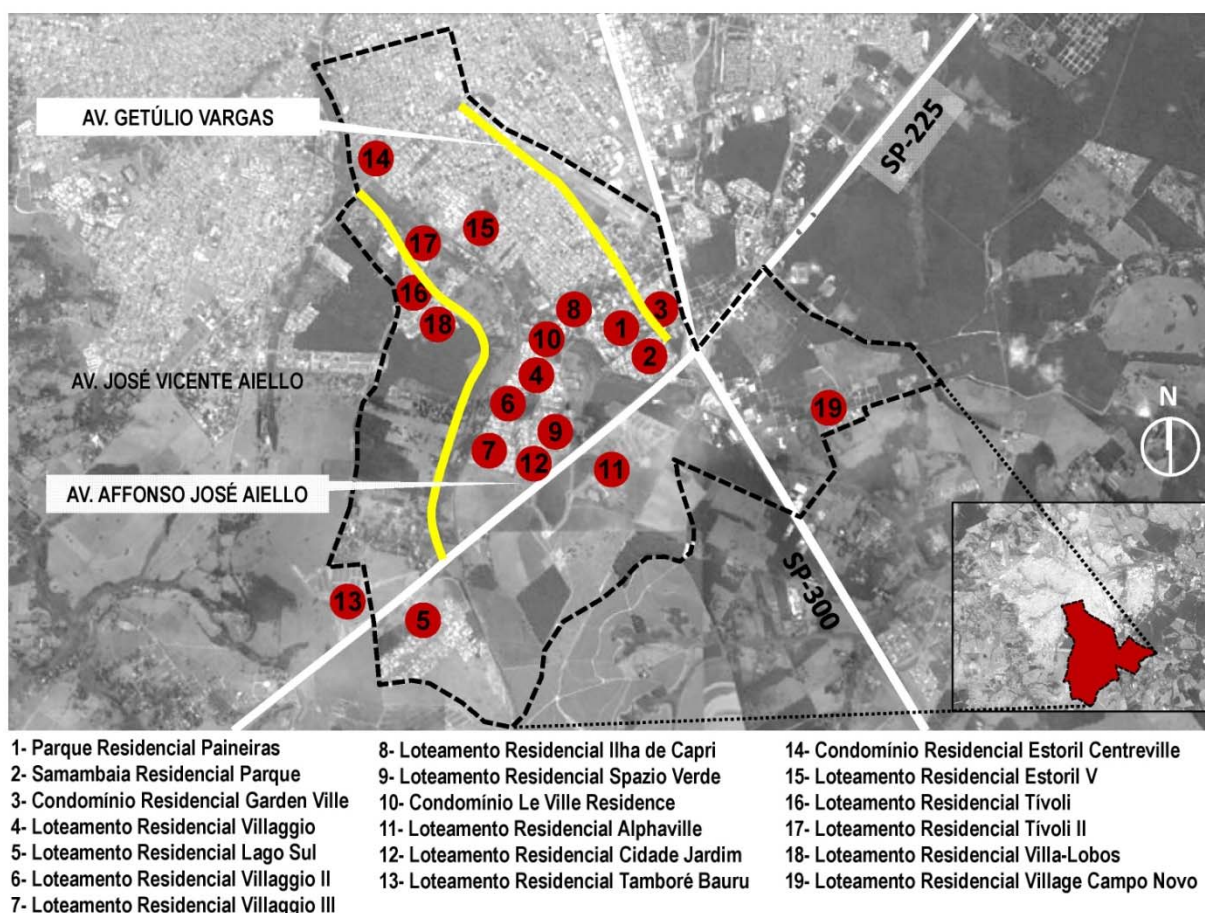


Figura 1 – Localização dos condomínios e loteamentos fechados da área de estudo em relação aos principais eixos viários de expansão urbana e ao Setor de Planejamento 2. Fonte: intervenção das autoras sobre base gráfica do aplicativo *Google Earth*. Maio 2016.

Durante a pesquisa, foram elaborados quadros comparativos da situação dos espaços livres nos empreendimentos observados. Na tabela 1, como exemplo, encontram-se relacionadas as áreas correspondentes aos espaços livres existentes nos residenciais com acesso pela rodovia SP-225 e pelas avenidas Affonso José Aiello e Getúlio Vargas.

Dados gerais do empreendimento				Espaços livres		
Nome	Tipo	Ano aprovação	Área total loteada (m²)	Áreas verdes (permeáveis)	Sistema viário	Total espaços livres
Parque Residencial Paineiras	Loteamento fechado	1972	313.184,28*	19.517,01* (6,23%)	86.649,72* (27,67%)	106.166,73* (33,90%)
Samambaia Parque Residencial	Loteamento fechado	1979	342.948,32	42.498,03 (12,39%)	80.416,73 (23,45%)	122.914,76 (35,84%)

Residencial Ilha de Capri	Loteamento fechado	2003	47.650,00	11.301,32 (23,72%)	8.957,18 (18,80%)	20.258,50 (42,52%)
Condomínio Residencial Garden Ville	Condomínio Residencial	1993	9.981,34*	1.039,90* (10,42%)	2.776,23* (27,81%)	3.816,13* (28,23%)
Loteamento Residencial Villaggio	Loteamento fechado	1997	242.000,00	24.313,56 (10,05%)	53.334,74 (22,04%)	77.648,30 (32,09%)
Loteamento Residencial Villaggio II	Loteamento fechado	2003	310.082,52	31.008,25 (10,00%)	92.631,22 (29,87%)	123.639,47 (39,87%)
Loteamento Residencial Villaggio III	Loteamento fechado	2003	254.519,15	31.435,66 (12,35%)	91.664,25 (36,01%)	123.099,91 (48,36%)
Loteamento Residencial Spazio Verde	Loteamento fechado	2004	206.919,08	24.571,77 (11,88%)	47.849,91 (23,12%)	72.421,68 (35,00%)
Le Ville Residence	Condomínio Residencial	2008	13.159,07	1.522,12 (11,57%)	2.395,51 (18,20%)	3.917,63 (29,77%)
Loteamento Residencial Cidade Jardim	Loteamento fechado	2013	146.308,05	29.277,97 (20,00%)	33.512,23 (22,90%)	62.790,20 (42,90%)
*Dados obtidos através de sobreposições feitas entre imagens de satélite (aplicativo Google Earth) e mapas do traçado viário disponibilizados pela Secretaria de Planejamento Municipal, pois os processos de aprovação referente a esses empreendimentos não puderam ser localizados.						

Tabela 1 – Espaços livres nos residenciais fechados das avenidas Affonso José Aiello e Getúlio Vargas. Fonte: elaborada pelas autoras, com base em dados obtidos junto à Secretaria de Planejamento da Prefeitura Municipal de Bauru.

Nos empreendimentos mais recentes, nota-se um maior apelo aos espaços livres e áreas verdes nos materiais publicitários. Também se notou que, nesses loteamentos, tem sido deixada uma maior área para quadras, praças e espaços de convívio, ligadas a espaços livres, em comparação com os empreendimentos do mesmo tipo lançados em períodos anteriores. Isso se explica, possivelmente, devido ao fato de que alguns loteamentos antigos, como o Residencial Paineiras, têm lotes com área bem maior que a dos lotes dos parcelamentos recentes, o que já permite a inclusão de certos espaços para lazer no interior do terreno particular. Além disso, nota-se também um processo mais amplo de valorização da vida em proximidade da natureza na contemporaneidade, e esses valores, associados ao fato de que esses loteamentos geralmente se encontram em áreas afastadas da malha urbana consolidada (mais próximos de áreas rurais), têm sido apropriados de maneira crescente pelos agentes do mercado imobiliário que atuam na região, a exemplo do que já

ocorre em outras cidades maiores, como São Paulo e Rio de Janeiro, e até em outras cidades médias do interior, como São Carlos, Marília e Presidente Prudente. Na figura 2, encontram-se dois exemplos de publicidade relacionada a loteamentos fechados da área de estudo, onde se nota a associação da ideia de bem-estar (pessoas alegres) a espaços livres dos residenciais.



Figura 2 – Publicidade de dois empreendimentos residenciais fechados na zona sul de Bauru: Villaggio III e Tamboré Bauru. Fonte: *Jornal da Cidade*, 13 jul. 2003, p. 27 (Villaggio III) e *Jornal da Cidade*, 8 dez. 2013, p. 8-9 (Tamboré Bauru).

3.2 O USO DOS ESPAÇOS LIVRES

Quanto ao uso dos espaços livres internos aos condomínios e loteamentos fechados, a maioria dos moradores entrevistados manifestou não fazer uso efetivo desses espaços. Dos 20 entrevistados, apenas 4 afirmaram usar pelo menos algum dos espaços livres do residencial todos os dias. Sem exceção, o único uso de tais espaços feito por esses quatro moradores está ligado a atividade esportiva, em especial a caminhadas ao longo das vias e dos bosques e praças. Quanto ao uso com frequência semanal e/ou mensal, está relativamente bem distribuído entre parque infantil, uso de praças e bosques e outros

espaços ligados a atividades esportivas (quadras, pistas de caminhada, equipamentos de ginástica).

O que chama a atenção, porém, é a contradição entre a valorização desses espaços livres ligados ao lazer, no momento da comercialização dos lotes dos empreendimentos, e o fato de que, na realidade, são muito pouco usados pelos moradores. Fato curioso é o de uma entrevistada cuja família estava prestes a se mudar de um dos loteamentos para outro, bastante próximo, na ocasião da entrevista. Ela relatou que a mudança estava ocorrendo porque o novo residencial, onde iriam passar a morar, possuía muito mais equipamentos de lazer e áreas livres comuns. Porém, ao responder a questão da frequência de uso dos equipamentos de que já dispõe, afirmou que se utiliza deles raramente.

3.3 SOCIABILIDADE SELETIVA E ABANDONO DE ESPAÇOS PÚBLICOS ABERTOS

Com a fragmentação do tecido urbano em “ilhas” de acesso controlado, fica evidente a tendência de dispersão dos espaços livres e de seus usuários para esses “bolsões de segurança”, ao passo que, com o deslocamento da moradia de populações que viviam mais próximas ao centro em direção a áreas mais periféricas, começa a ocorrer também a formação de novos pólos de comércio e serviços, gerando o processo de abandono do centro da cidade pelas camadas mais favorecidas economicamente. Dessa forma, a tendência é a de que os espaços livres do centro também sofram cada vez mais o processo de desocupação e desvalorização. Em Bauru, foi possível identificar, através das entrevistas, que o uso de espaços livres públicos da cidade é muito pequeno, por parte dos moradores dos residenciais fechados. A única atividade que foi apontada como praticada com frequência, por esses moradores, em áreas externas aos condomínios, foi a caminhada, que em geral, é feita ao longo da avenida Getúlio Vargas – via de acesso a uma das avenidas para onde se volta a maioria dos empreendimentos analisados. Nenhum morador manifestou o uso de praças e outros espaços abertos públicos relacionados, fora dos residenciais.

É certo que a concepção de espaços como condomínios e loteamentos fechados pressupõe, muitas vezes, o resgate de um “urbanismo de vizinhança”, e da sociabilidade entre vizinhos, da convivência nas ruas, e que isso se faz, física e materialmente, através dos espaços livres de convívio; porém, isso ocorre de maneira seletiva, visto que, o acesso a esses espaços é restrito a moradores e “convidados”, e também há o fato de que, dentro de cada residencial, as condições sociais e econômicas entre todos os moradores é

bastante semelhante, reduzindo muito as possibilidades de interação entre grupos sociais diversificados.

3.4 ESPAÇOS LIVRES E RECURSOS NATURAIS

Embora haja a apropriação da natureza, em muitos casos, na produção dos espaços de lazer ativo e passivo dos condomínios e loteamentos fechados – lagos, bosques e praças constituídos de remanescentes de florestas nativas –, pode-se dizer que a urbanização fechada tem contribuído para reforçar certas rupturas com elementos naturais do território. Um exemplo disso é a posição em que está implantada a maioria dos loteamentos fechados voltados para a avenida Affonso José Aiello, além dos empreendimentos da avenida Getúlio Vargas e um dos residenciais da avenida José Vicente Aiello (Tívoli II): ocupando grandes áreas, e chegando próximo de fundos de vale da microbacia Água da Ressaca, o parcelamento desses empreendimentos cria uma barreira física explícita aos córregos e áreas inundáveis. Nos residenciais cujos limites da gleba são cursos d'água, os muros de fechamento avançam quase sempre até o início das Áreas de Preservação Permanente (APPs), fazendo com que os residenciais fiquem posicionados justamente de costas para os fundos de vale.

Percebe-se tal situação como uma contradição, à medida que se observa a criação de grandes espaços de lazer artificiais no espaço intramuros dos residenciais, desprezando-se o potencial das áreas de fundos de vale como possibilitadores de conexão entre as margens e espaços de lazer e recreação.

Diversas propagandas de condomínios e loteamentos fechados da zona sul de Bauru se apropriam dessas áreas de remanescentes florestais como itens que trazem valor aos imóveis do entorno. Um fato curioso ocorre com o loteamento Villaggio II. Um dos itens mais mencionados pelos entrevistados como vantagem de se morar nesse residencial é a existência de um grande bosque, com vegetação densa, no interior do empreendimento. O fato é que esse bosque não se encontra computado no total da área loteada desse parcelamento, mas sim como área remanescente da gleba. No entanto, houve uma apropriação desse bosque como parte do loteamento: uma parcela dessa área florestada fica posicionada internamente aos muros de fechamento do residencial.

Outro aspecto observado é o que diz respeito ao traçado urbanístico desses loteamentos, em relação à topografia dos terrenos. A maioria dos parcelamentos tem a implantação de vias perpendiculares às curvas de nível originais, o que acaba por potencializar a possibilidade de enchentes devido à grande velocidade com que as águas pluviais caminham dos espigões para os fundos de vale.

4. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A partir da observação da situação dos sistemas de espaços livres relacionados à urbanização fechada na zona sul de Bauru, foi possível identificar aspectos importantes dessa fase recente de incorporação de áreas anteriormente rurais ao perímetro urbano. Acompanhando o processo de fragmentação do tecido que vem ocorrendo desde a década de 1990, principalmente em consequência da implantação de loteamentos fechados distantes da malha urbana consolidada, observa-se que também os sistemas de espaços livres, no trecho estudado da zona sul, têm passado por semelhante processo de fragmentação, à medida que o modelo de concepção dos empreendimentos, visando o isolamento do exterior, faz com que seus projetos sejam voltados apenas para o interior, e para cada espaço livre em si, não havendo grandes preocupações com a integração dos espaços livres de cada empreendimento com o conjunto da região, envolvendo inclusive os elementos naturais do território. Quanto às transformações relacionadas aos aspectos funcionais dos espaços livres, percebeu-se que seu uso, no contexto atual da região, está muito mais relacionado a atividades esportivas, e não tão ligado à busca por convivência social.

Por outro lado, a crescente valorização da presença de espaços livres de lazer internos aos condomínios e loteamentos fechados, manifestada pelo marketing feito pelo mercado imobiliário, e também pela preferência de investidores e futuros moradores em adquirir um lote em um residencial que tenha esses espaços, indica que se faz cada vez mais urgente entender o novo caráter dessas áreas, que, no tecido urbano fragmentado, não representam mais a possibilidade de centralização e convergência de grupos sociais, mas sim a dispersão desses grupos em enclaves homogêneos, em que a convivência com o diferente se restringe cada vez mais.

BIBLIOGRAFIA

Arizaga, María Cecilia. "Espacialización, Estilos de Vida y Clases Medias: Procesos de Suburbanización en la Región Metropolitana de Buenos Aires". *Perfiles Latinoamericanos* Nº 25 (2004): 43-58.

Bartalini, Vladimir. "Áreas Verdes e Espaços Livres Urbanos". *Paisagem e Ambiente – Ensaíos* Nºs 1 e 2 (1986): 49-54.

Bauru, Lei nº 5.631, de 22 de agosto de 2008, *Institui o Plano Diretor Participativo do Município de Bauru*. Disponível em: <<http://hotsite.bauru.sp.gov.br/planodiretor/lei.aspx>> (Out 06, 2013).

Benfatti, Denio M. et. al. "Transformações da Metrópole Contemporânea. Novas Dinâmicas Espaciais, Esfera da Vida Pública e Sistema de Espaços Livres". *Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais* V 12 Nº 1 (2010): 29-43.

Caldeira, Teresa Pires do Rio. *Cidade de Muros. Crime, Segregação e Cidadania em São Paulo*. São Paulo: Editora 34; Edusp, 2011.

Magnoli, Miranda Martinelli. "Espaço Livre – Objeto de Trabalho". *Paisagem e Ambiente – Ensaio* Nº 21 (2006): 175-197.

Magnoli, Miranda Martinelli. "Paisagens Urbanas – Imaginário na Fase Atual da Globalização". *Paisagem e Ambiente* Nº 35 (2015): 13-59.

Mongin, Olivier. *A Condição Urbana: a Cidade na Era da Globalização*. São Paulo: Estação Liberdade, 2009.

Salgueiro, Teresa Barata. "Cidade Pós-Moderna: Espaço Fragmentado". *Território* Nº 4 (1998): 39-53. Disponível em: <http://www.revistaterritorio.com.br/pdf/04_4_salgueiro.pdf> (Jan 06, 2016).

Serpa, Angelo. "Segregação, Território e Espaço Público na Cidade Contemporânea." In *A Cidade Contemporânea: Segregação Espacial*, ed. Pedro de Almeida Vasconcelos et al. (Orgs.), 169-188. São Paulo: Contexto, 2013.

Svampa, Maristella. "Fragmentación Espacial y Nuevos Procesos de Integración Social 'Hacia Arriba': Socialización, Sociabilidad y Ciudadanía". *Espiral* (2004): 1-25.