

UNIVERSIDADE ESTADUAL DO MARANHÃO
CENTRO DE CIÊNCIAS TECNOLÓGICAS
DEPARTAMENTO DE ARQUITETURA E URBANISMO
CURSO DE ARQUITETURA E URBANISMO

Márcio Bruno dos Santos Dias

**USO E OCUPAÇÃO DO SOLO: UMA ANÁLISE SOBRE O BAIRRO DO
TURU**

São Luís
2011

Márcio Bruno dos Santos Dias

USO E OCUPAÇÃO DO SOLO: UMA ANÁLISE SOBRE O BAIRRO DO TURU

Trabalho Final de Graduação apresentado à Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Estadual do Maranhão como requisito para obtenção do grau de Bacharel em Arquitetura e Urbanismo.

Orientador: Prof.^a Marluce Wall de Carvalho Venâncio

São Luís
2011

Márcio Bruno dos Santos Dias

**USO E OCUPAÇÃO DO SOLO: UMA ANÁLISE SOBRE O BAIRRO DO
TURU**

Aprovada em ____/____/____.

BANCA EXAMINADORA:

Prof.^ª. Mestre Marluce Wall de Carvalho Venâncio

Prof.^ª. Mestre Célia Regina Mesquita Marques

Arquiteto Sergio Antonio Costa Ribeiro

“Com relação aos problemas urbanos, podemos dizer que eles existem apenas por uma falta de racionalidade e honestidade do governo ou dos cidadãos. A racionalidade seria alcançada através de estudos sistemáticos, sérios e tão científicos quanto possível, que dissecariam os problemas, indicando-lhes a melhor solução.”

Cândido Malta

Dedico este trabalho a professora Marluce Wall de Carvalho Venâncio, pelo carinho, perseverança e a grande ajuda para minha formação Acadêmica.

AGRADECIMENTOS

Agradeço a Deus que, em toda a minha vida vem orientando e guiando na conquista de novas vitórias. Aos meus pais, Antônio José e Maria da Conceição, que me deram tudo de que necessitava para chegar até aqui e ao qual me servem de exemplo de amor, dedicação e respeito ao próximo.

Aos meus irmãos amados e queridos, Cimália, Cinália, Aléssio e Cislália, que me ajudaram e incentivaram durante meus estudos. Aos meus cunhados Raimundo, Orlando e Mayara que por muitas vezes tiveram a tranquilidade e paciência em me ajudar nos momentos de dificuldades.

A professora, orientadora e amiga Marluce Wall que, como exemplo e dedicação em transmitir conhecimento, veio a somar na minha vida acadêmica.

Ao meu primo Wanderson Silva e ao meu amigo Alexandre Targino que se dispuseram à me acompanhar na tirada das fotos apresentadas no trabalho.

Aos professores da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo que contribuíram para minha Formação.

LISTA DE FIGURAS

FIG. 01: PLANO DE EXPANSÃO DA CIDADE DE SÃO LUÍS	14
FIG. 02: IMAGEM DO ZONEAMENTO E REDE VIÁRIA BÁSICA	15
FIG. 03: IMAGEM DO ZONEAMENTO DO MUNICÍPIO DE SÃO LUÍS	16
FIG. 04: IMAGEM DA ILHA DE SÃO LUÍS	17
FIG. 05: DETALHE DA RODOVIA ANIL - OLHO D'ÁGUA	21
FIG. 06: IMAGEM DO ZONEAMENTO E REDE VIÁRIA BÁSICA	22
FIG. 07: MODELO DA ZONA RESIDENCIAL 1	23
FIG.08: DENSIDADE POPULACIONAL PER SETOR CENSITÁRIO (IBGE)	24
FIG. 09: MODELO DA ZONA RESIDENCIAL 6	25
FIG. 10: MODELO DA ZONA RESIDENCIAL 6	25
FIG. 11: MODELO DA ZONA RESIDENCIAL 11	26
FIG. 12: ILHA DE SÃO LUÍS COM INDICAÇÃO EM AMARELO E AZUL	27
FIG. 13: IMAGEM GERAL DA ÁREA DE ESTUDO	29
FIG. 14: SHOPPING (2010)	31
FIG. 15: COMÉRCIO (SÃO LUIS CENTER)	31
FIG. 16: POSTO DE GASOLINA (AV. SÃO LUIS REI DE FRANÇA)	32
FIG. 17: LOCALIZAÇÃO DO POSTO	32
FIG. 18: POSTO E PONTOS COMERCIAIS (AV. MÁRIO ANDREAZA).....	33
FIG. 19: INSTITUIÇÃO DE ENSINO (AV. MÁRIO ANDREAZA).....	33
FIG. 20: LOCALIZAÇÃO POSTO E INSTITUIÇÃO DE ENSINO (AV. MÁRIO ANDREAZA)	34
FIG. 21: PONTOS COMERCIAIS (AV. MATO GROSSO).....	34
FIG. 22: LOCALIZAÇÃO PONTOS COMERCIAIS (AV. MATO GROSSO).....	35
FIG. 23: TERMINAL DE INTEGRAÇÃO DA COHAB EM HORÁRIO DE INÍCIO DO DIA	36
FIG. 24: TERMINAL DE INTEGRAÇÃO DA COHAB EM HORÁRIO DE FINAL DO DIA	36
FIG. 25: USUÁRIOS PASSAM MAIS DE UMA HORA EM PÉ DENTRO DE ÔNIBUS LOTADO ATÉ CHEGAR AO CENTRO	37
FIG. 26: USUÁRIOS PASSAM MAIS DE UMA HORA EM PÉ DENTRO DE ÔNIBUS LOTADO ATÉ CHEGAR AO CENTRO	38
FIG. 27: IDENTIFICAÇÃO DA ÁREA DE ESTUDO	41

FIG. 28: LOCALIZAÇÃO ÁREA DO CASO 1, IMAGEM DE 2000	42
FIG. 29: LOCALIZAÇÃO DA ÁREA DO CASO 1	43
FIG. 30: LOCALIZAÇÃO DA ÁREA DO CASO 1	44
FIG. 31: UM DOS PRIMEIROS PONTOS COMERCIAIS, IMAGEM 1 NO MAPA	45
FIG. 32: A PRESENÇA DE ESPAÇOS URBANOS VAZIOS, A ESQUERDA COM O COMERCIO AO FUNDO, IMAGEM 2 NO MAPA	45
FIG. 33: CONCENTRAÇÃO DE ALGUNS SERVIÇOS, IMAGEM 6 NO MAPA	46
FIG. 34: PONTO COMERCIA 2008, IMAGEM 3 NO MAPA	47
FIG. 35: PONTOS COMERCIAIS 2010	47
FIG. 36: CONDOMÍNIO E VIA DE ACESSO, IMAGEM 3 NO MAPA	48
FIG. 37: CONDOMÍNIO E VAZIO URBANO, IMAGEM 2 NO MAPA	49
FIG. 38: CONDOMÍNIO E VAZIO URBANO, IMAGEM 5 NO MAPA	49
FIG. 39: CONDOMÍNIO, VAZIO URBANO E VIA DE ACESSO, IMAGEM 4 NO MAPA	50
FIG. 40: CONDOMÍNIO, VAZIO URBANO E VIA DE ACESSO	50
FIG. 41: CONDOMÍNIOS ISOLADOS, VAZIO URBANO E VIA DE ACESSO, IMAGEM 7 NO MAPA.	51
FIG. 42: CONDOMÍNIOS ISOLADOS, VAZIO URBANO E VIA DE ACESSO	51
FIG. 43: CONDOMÍNIOS ISOLADOS, VAZIO URBANO E VIA DE ACESSO, IMAGEM 8 NO MAPA.....	52
FIG. 44: CONDOMÍNIOS ISOLADOS, VAZIO URBANO E VIA DE ACESSO	52
FIG. 45: CONDOMÍNIO ISOLADO	53
FIG. 46: CONDOMÍNIO ISOLADO E VAZIO URBANO	53
FIG. 47: LOCALIZAÇÃO ÁREA DO CASO 2, IMAGEM DE 2000	54
FIG. 48: LOCALIZAÇÃO ÁREA DO CASO 2	54
FIG. 49: LOCALIZAÇÃO ÁREA DO CASO 2	55
FIG. 50: CONDOMÍNIO E VIA DE ACESSO, IMAGEM 9 NO MAPA	56
FIG. 51: CONDOMÍNIO E VIA DE ACESSO, IMAGEM 10 NO MAPA	56
FIG. 52: CONDOMÍNIO, VIA DE ACESSO E VAZIO URBANO, IMAGEM 12 NO MAPA	57
FIG. 53: CONDOMÍNIO, VIA DE ACESSO E SÍTIOS, IMAGEM 11 NO MAPA.....	58
FIG. 54: CONDOMÍNIO, VIA DE ACESSO E SÍTIOS	58
FIG. 55: CONDOMÍNIO, VIA DE ACESSO E SÍTIOS	59

RESUMO

O trabalho apresenta uma leitura histórica e atual de uma área urbana da Cidade de São Luís, período compreendido entre o Plano de Expansão de 1958 e o Plano Diretor atual da Cidade, tendo como foco principal de estudo as diversas formas de ocupações e usos.

PALAVRAS-CHAVE: Uso. Ocupação. Turu

ABSTRACT

The present study presents a historical and current analysis of an urban area in the city of São Luís from the Expansion Plan in 1958 and the current Master Plan, focusing on the diversity of types of land use and occupation.

KEY-WORDS: Use. Occupation. Turu

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO	11
2	O BAIRRO DO TURU NOS PLANOS PARA A CIDADE	12
2.1	Planos Diretores	13
2.1.1	Plano de Expansão de 1958	13
2.1.2	Plano Diretor de 1975	15
2.1.3	Plano Diretor de 1992	17
2.1.4	Plano Diretor de 2006	17
2.2	O Bairro nos Planos	20
2.2.1	Plano de Expansão de 1958	20
2.2.2	Plano Diretor de 1975	21
2.2.3	Plano Diretor de 1992	24
2.2.4	Revisão do Plano em 2006	27
3	UMA VISÃO GERAL	28
4	ESTUDOS DE CASOS	41
4.1	Estudo de Caso 1	41
4.2	Estudo de Caso 2	54
5	CONCLUSÃO	60
	REFERÊNCIAS	61

1 INTRODUÇÃO

Esse trabalho tem como objetivo apresentar uma leitura do Bairro do Turu em sua contemporaneidade. O Turu, do Plano de 1958 ao de 2006 passou por muitas transformações. De Bairro de sítios e chácaras atingidas por uma estrada ele se transformou em bairro de muitas zonas residenciais. O estudo será apresentado tendo como comprovação uma reflexão ao longo do tempo sobre os diferentes planos diretores que estruturam o espaço urbano de São Luís.

Para isto, em primeiro momento apresenta uma revisão dos diferentes conceitos do que vem a ser um Plano Diretor, fazendo uma análise da sua criação, como, quando e onde deve ser aplicado e em quais circunstâncias, e por quem deve ser criado além de apontar os principais beneficiados de sua aplicação.

Com leituras realizadas nos Planos Diretores incluindo o plano de Expansão da Cidade de São Luís de 1958, elaborado pelo engenheiro Ruy Ribeiro de Mesquita, e dos Planos Diretores de 1975 e 2006 busca-se identificar os fatores que contribuíram para o crescimento da Cidade.

Após o prévio estudo da evolução do Bairro, tem-se uma abordagem da situação atual. A análise foi feita em áreas de estudos restritas e apontará os diferentes usos e ocupações, além da infraestrutura existente assim como analisará de que maneira estes fatores contribuíram para o seu desenvolvimento.

Partindo das criações das zonas residenciais a construções de conjuntos habitacionais intensificaram o crescimento do bairro, e de uma região onde eram predominantes os sítios, hoje os fatores que contribuem para o seu desenvolvimento são o Programa de Arrendamento Residencial e o Programa Minha Casa, Minha Vida.

Pretende-se a principio com esse estudo mostrar as mudanças ocorridas no Bairro que de área de grandes sítios vem se transformando em áreas para habitação em suas diferentes formas.

2 O BAIRRO DO TURU NOS PLANOS PARA A CIDADE

O processo de redemocratização do Brasil, na década de 1980, teve como apogeu a promulgação da Constituição Federal de 1988, que, dentre outras modificações, propiciou o fortalecimento do papel dos municípios como gestores da política de desenvolvimento urbano, estabelecendo a função social da cidade e da propriedade urbana.

Nesse sentido, a Carta Magna de 1988 consignou no Título VII (“Da Ordem Econômica”), capítulo II (“Da Política Urbana”), o seguinte:

Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

§ 1º. O plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana.

§ 2º. A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.

§ 3º. As desapropriações de imóveis urbanos serão feitas com prévia e justa indenização em dinheiro.

§ 4º. É Facultado ao Poder Público municipal, mediante lei específica para a área incluída no plano diretor, exigir, nos termos da lei federal, do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente de:

I- parcelamento ou edificação compulsórios;

II- imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressiva no tempo;

III- desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública de emissão previamente aprovada pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até dez anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais.

Art. 183. Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentas e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º. O Título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§ 2º. Esse direito não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

§ 3º. Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião.

A simples leitura do dispositivo constitucional deixa entrever que o Plano Diretor é relevante instrumento da política de desenvolvimento urbano e que tal política deve ser executada pelo Poder Público Municipal. Mas o que seria um Plano Diretor? Fazer tal conceituação não é tarefa fácil, pois existem várias definições sobre o que seja o referido Plano, e cada uma com sua razão de ser, como pode ser constatado pelos fragmentos extraídos do texto “O que é Plano Diretor?” de Renato Saboya:

[Plano diretor é o] Instrumento básico de um processo de planejamento municipal para a implantação da política de desenvolvimento urbano, norteando a ação dos agentes públicos e privados. (ABNT, 1991)

Seria um plano que, a partir de um diagnóstico científico da realidade física, social, econômica, política e administrativa da cidade, do município e de sua região, apresentaria um conjunto de propostas para o futuro desenvolvimento socioeconômico e futura organização espacial dos usos do solo urbano, das redes de infra-estrutura e de elementos fundamentais da estrutura urbana, para a cidade e para o município, propostas estas definidas para curto, médio e longo prazos, e aprovadas por lei municipal. (VILLAÇA, 1999, p. 238)

É *plano*, porque estabelece os objetivos a serem atingidos, o prazo em que estes devem ser alcançados [...], as atividades a serem executadas e quem deve executá-las. É *diretor*, porque fixa as *diretrizes* do desenvolvimento urbano do Município. (SILVA, 1995, p. 124 – grifos no original)

O Plano Diretor pode ser definido como um conjunto de princípios e regras orientadoras da ação dos agentes que constroem e utilizam o espaço urbano. (BRASIL, 2002, p. 40).

O Plano Diretor, portanto, é o instrumento que compreende as diretrizes, princípios e regras destinadas ao uso racional do solo urbano, que sempre deve atender ao interesse da coletividade (interesse público) evitando, dessa maneira, a utilização prejudicial/indiscriminada do espaço da urbe por parte do Poder Público. De um lado, o Plano serve de “Programa” para a Administração Pública (no sentido de práticas a serem implementadas), de outro, funciona como “limite” e “garantia”. Limite, pois demarca a atuação estatal que não pode, sem violar o positivado no ordenamento jurídico, desrespeitar o estabelecido no estatuto legal e, garantia, garantia para a sociedade que pode fiscalizar a atuação pública de acordo com o estabelecido no plano.

2.1 Planos Diretores

No que diz respeito ao nosso objeto de estudo, a Cidade de São Luís, Bairro do Turu, é mister tecer breves palavras sobre o Plano de Expansão e os Planos Diretores já planejados para a urbe, a saber: Plano de Expansão de 1958, Plano Diretor de 1975, Plano Diretor de 1992 e revisão do Plano Diretor de 2006.

2.1.1 Plano de Expansão de 1958

O Plano de Expansão foi elaborado pelo Engenheiro Ruy Ribeiro de Mesquita em 1958, apontando para possível ocupação das terras que estavam além do Rio Anil e Rio Bacanga. Tendo a justificativa de que a cidade por possuir ruas estreitas e topografia acidentada de difícil circulação para o tráfego, o crescimento vertical deveria ser evitado, pois provocaria congestionamento, confusão, insegurança e conseqüentemente desvalorização dos

imóveis. O recomendado seria expandir para a conquista dessas novas áreas que se encontravam delimitada geograficamente pelos rios, solução que serviria para descentralizar a cidade e a circulação de veículos além de ser ilimitado.

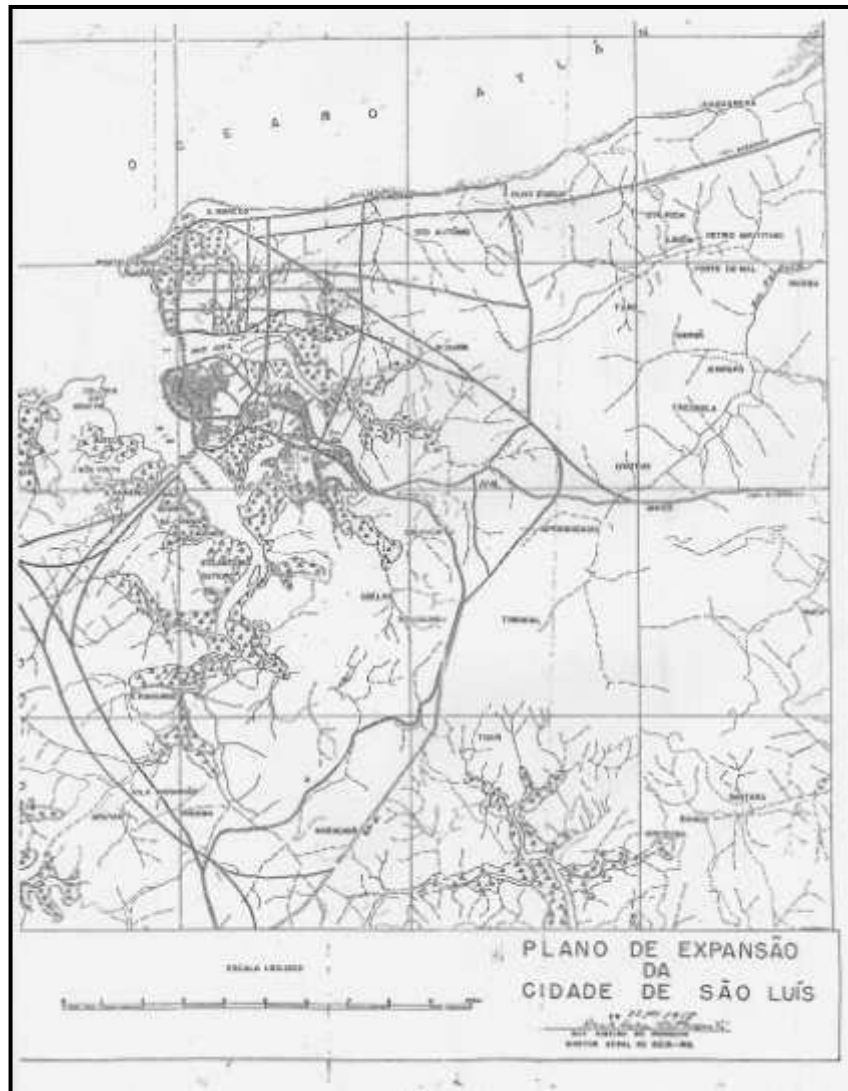


FIG.01: PLANO DE EXPANSÃO DA CIDADE DE SÃO LUÍS
 FONTE: PLANO DE EXPANSÃO

Esse plano seguindo os traçados do Plano Rodoviário elaborado em 1950, onde já mostrava como uma de suas rodovias a Anil - Olho D água, apresentava São Luís como uma cidade que estava dentro dos preceitos do urbanismo modernistas, porém por falta de recursos não pôde ser seguido adiante.

2.1.2 Plano Diretor de 1975

A partir da segunda metade da década de 1960, parte do projeto de expansão colocado por Ruy Mesquita é retomado, a ocupação das terras e as construções de pontes sobre o rio Anil (1970), da extensa malha viária que daria acesso a áreas não urbanizadas e às praias, contribuiria para a expansão da cidade. Com o processo de modernização frente à conquista desta nova área o poder municipal, com a tentativa de controlar essas novas ocupações e de valorizar o patrimônio histórico, aprovou o Plano Diretor de 1975.

O Plano Diretor de 1975 em seu diagnóstico no que diz respeito ao uso da terra na análise dos dados socioeconômicos e identificação das tendências de crescimento urbano apontam os seguintes dados para o município de São Luís: 1970 – 265.486 habitantes; 1975 – 342.074 hab; 1980 – 688.034 hab; 1985 – 1.212.551 hab; 1990 -1.718.635 hab. No entanto os dados não foram concretizados, uma vez que em 2007 a população recenseada e estimada foi de 957.515 habitantes. A imagem representativa desse plano é a disposta a seguir:

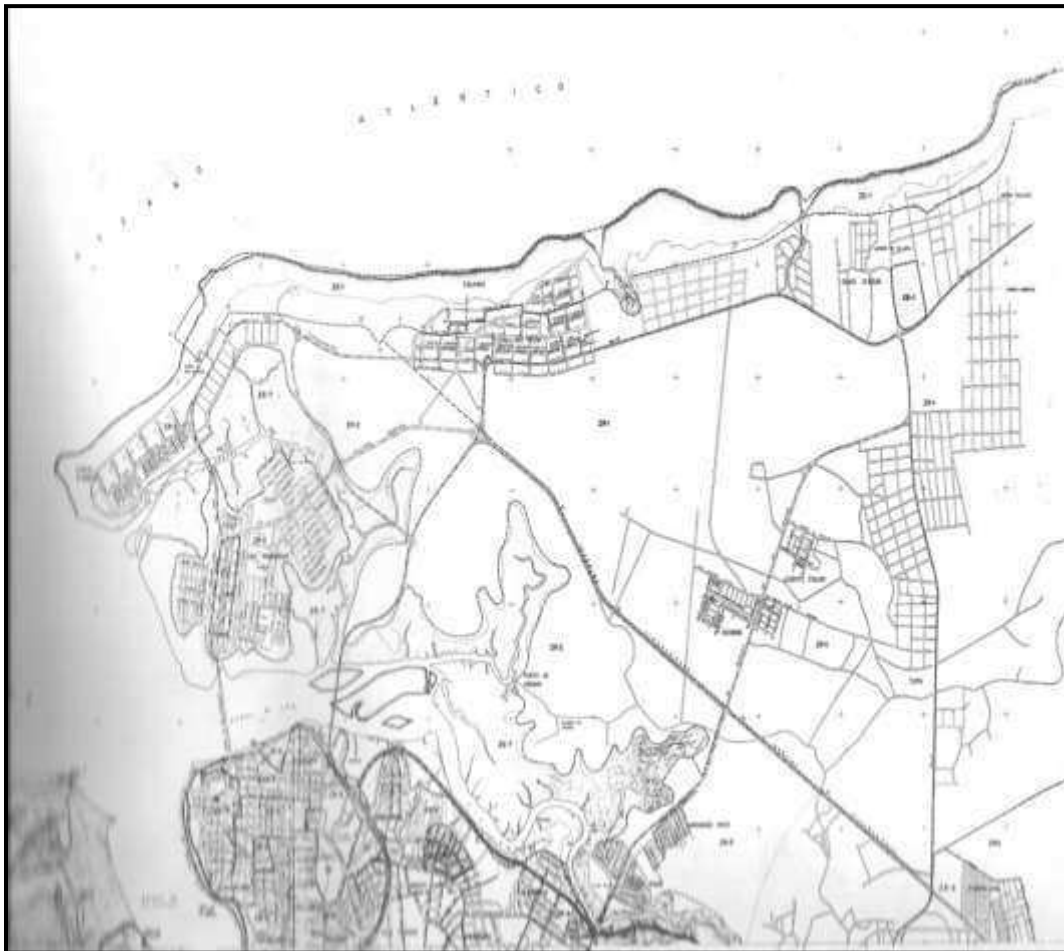


FIG. 02: IMAGEM DO ZONEAMENTO E REDE VIÁRIA BÁSICA
FONTE: PLANO DIRETOR DA CIDADE DE SÃO LUÍS (1975)

Já a proposta de zoneamento do uso da terra aponta dois tipos de problemas: a do controle de usos dentro das diferentes zonas e a do controle da intensidade dos diversos usos.

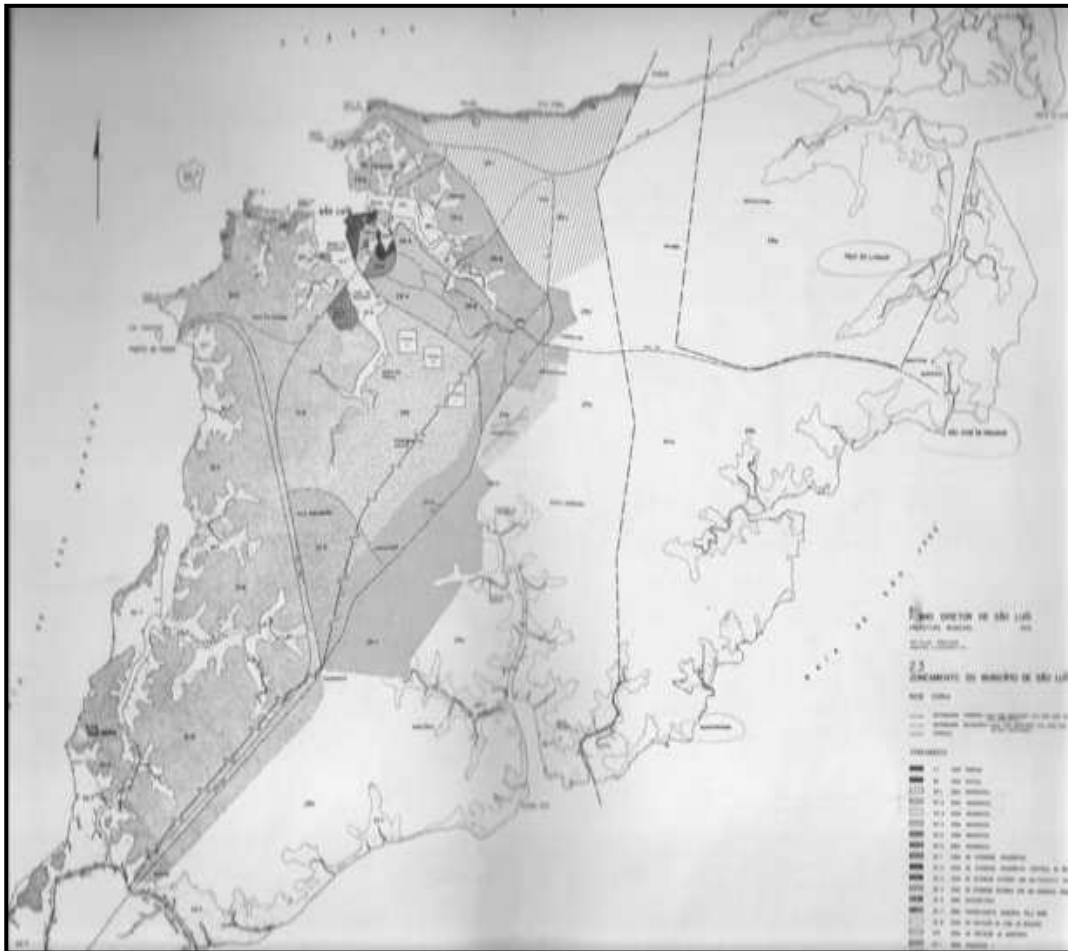


FIG. 03: IMAGEM DO ZONEAMENTO DO MUNICÍPIO DE SÃO LUÍS
 FONTE: PLANO DIRETOR DA CIDADE DE SÃO LUÍS (1975)

A partir do tamanho mínimo de lote permitido e do número médio de habitantes foram dimensionados os coeficientes de área de recreação, resultando nas zonas de ocupação.

Embora este Plano apontasse para o crescimento da população, o que não ocorreu, e a utilização das áreas periféricas com os conjuntos habitacionais, ele já previa que a área de estudo poderia ser ocupada de forma mais intensa e que contribuiria para a expansão da cidade.

Este Plano tinha o propósito de zonificar o território e decretar o perfil socioeconômico dos futuros usuários, através da proposta da Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo, que teve continuidade com a criação do Plano Diretor de 1992.

2.1.3 Plano Diretor de 1992

O Plano Diretor de 1992 propõe como objetivo a garantia e ampliação de acesso a todos os pontos do Município, a redução dos trajetos e dos tempos de deslocamento e como uma de suas diretrizes, a construção de habitações de interesse social em áreas próximas a regiões já atendidas por redes de infraestrutura. Prioriza também a distribuição e localização de comércio e serviços de caráter local nas áreas residenciais, privilegiando as pequenas e médias empresas.

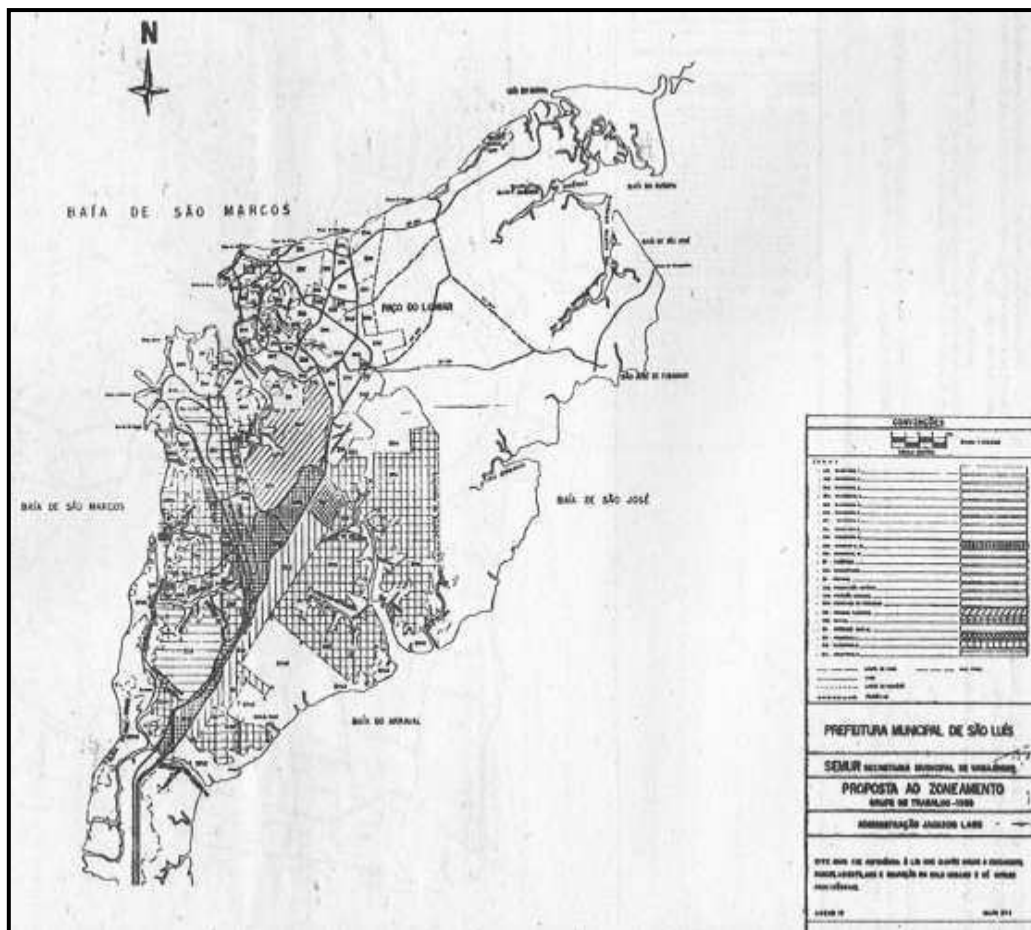


FIG. 04: IMAGEM DA ILHA DE SÃO LUÍS
 FONTE: LEI Nº 3.252, DE 29 DE DEZEMBRO DE 1992.

2.1.4 Plano Diretor de 2006

O Plano Diretor Participativo de 2006 foi o primeiro que teve a participação da população no processo de elaboração, segundo o Estatuto da Cidade.

Isso por que acreditasse que os Planos Diretores atenderão diretamente aos seus objetivos quanto mais forem abertos à inovação, à criatividade, e quanto mais estimularem a

participação dos cidadãos e da população coletiva. Por isso uma das exigências para que a Lei fosse aprovada era a participação da população que deveria ser informada via Diário Oficial, rádios, TVs, jornais e outros meios de comunicação quando e onde as audiências estariam acontecendo.

Aprovado em 11 de outubro de 2006, instituído como Lei nº 4669 de 11 de outubro de 2006, o Plano Diretor da cidade de São Luis, estabelece instrumento normativo e orientador para que o município possa intervir nos processos de planejamento de gestão urbana e territorial garantindo a realização do direito à cidade de forma participativa, assegurando a moradia digna, saneamento, infraestrutura, transporte, educação, saúde, cultura, esporte, lazer, trabalho, segurança, acessibilidade e mobilidade informação. Governo e sociedade unidos para melhoria da qualidade de vida da população, priorizando o bem estar coletivo.

Nesse contexto, o Capítulo III da Lei nº 4669 de 2006 que rege o Plano Diretor dos Municípios reafirma as Diretrizes Gerais em seu Artigo 4º abaixo transcrito:

Art. 4º Compreendem as diretrizes gerais do Plano Diretor:

- I. promover políticas públicas que elevem a qualidade de vida da população, particularmente no que se refere à saúde, à educação, à cultura, esporte e lazer, às condições habitacionais, à infra-estrutura, saneamento básico e aos serviços públicos, promovendo a inclusão e reduzindo as desigualdades sociais;
- II. garantir a qualidade do ambiente urbano e rural, por meio de ações que promovam a preservação e proteção dos recursos naturais e do patrimônio histórico, artístico, cultural, urbanístico, arqueológico e paisagístico;
- III. incentivar a geração de trabalho e renda;
- IV. ampliar as ações governamentais, promovendo a integração e a cooperação com o governo Federal, Estadual e com os Municípios da Região Metropolitana, no processo de planejamento e gestão das questões de interesse comum;
- V. prestar assistência judiciária aos interessados na aquisição de propriedade por usucapião, na área urbana ou rural, diretamente, ou mediante convênio com práticas jurídicas de universidades públicas ou privadas;
- VI. garantir a efetiva participação da sociedade civil no processo de formulação, execução, controle e revisão do Plano Diretor de São Luís, assim como nos planos setoriais e leis específicas necessárias à sua aplicação;
- VII. programar um sistema de fiscalização integrado, visando ao controle urbano, rural e ambiental que articule as diferentes instâncias e níveis de governo.

O ordenamento territorial da cidade é assegurado pela regular ocupação do solo, induzindo a ocupação dos espaços vazios e espaços não utilizados, contudo, servidos de infraestrutura, evitando assim a expansão horizontal da cidade e a retenção especulativa de imóvel urbano.

O Plano Diretor vem democratizar o acesso e a ampliação da oferta de habitação de interesse social através de programas e instrumentos adequados à população de baixa renda.

O Macrozoneamento é outro ponto adotado como procedimento na Lei n° 4669 que corresponde às áreas do território municipal diferenciadas por suas características de ocupação, sendo elas subdivididas em Macrozoneamentos Ambiental, Urbano e Rural, conforme os dispositivos legais a seguir:

Art. 25. Macrozoneamento é o procedimento adotado para o estabelecimento de áreas do território municipal que se diferenciam por suas características de ocupação, disponibilidade de infra-estrutura e serviços urbanos, visando à utilização adequada de cada trecho do território, através dos instrumentos de preservação ambiental, urbanísticos e fiscais disponibilizados pelo Estatuto da Cidade, buscando corrigir desequilíbrios e injustiças no acesso e disponibilidade das oportunidades.

Parágrafo único. Para efeito desta lei ficam estabelecidos os Macrozoneamentos Ambiental, Urbano e Rural.

O Macrozoneamento Urbano tem como objetivo determinar as diferentes políticas de intervenção no solo urbano, ordenando e assegurando a função social da cidade e da propriedade privada, como afirma o artigo 32:

Art. 32. O macrozoneamento urbano de São Luís tem por objetivo determinar as diferentes políticas de intervenção no solo urbano, por parte do poder público e dos agentes privados, no sentido de assegurar a função social da cidade e da propriedade privada, orientar o ordenamento do solo urbano e estabelecer as bases para aplicação dos instrumentos da política urbana previstos no Estatuto da Cidade em consonância com as políticas públicas municipais previstas neste Plano Diretor.

Na área urbana de São Luis, o Plano Diretor de 2006, estabelece uma divisão em cinco macrozonas, sendo elas: a Macrozona de Requalificação Urbana, a Macrozona Consolidada, a Macrozona em Consolidação – 1, a Macrozona em Consolidação – 2 e a Macrozona de Qualificação, conforme artigo abaixo:

Art. 33. Na área urbana de São Luís ficam estabelecidas as seguintes macrozonas:
I. Macrozona de Requalificação Urbana;
II. Macrozona Consolidada;
III. Macrozona em Consolidação - 1;
IV. Macrozona em Consolidação - 2;
V. Macrozona de Qualificação.

O Plano Diretor de 2006, assim como os anteriormente trabalhados, são ou foram importantes instrumentos da política Urbana Municipal e que servirão como referenciais para a análise do objeto de estudo em questão (bairro do Turú) a ser desenvolvido no capítulo seguintes.

2.2 O Bairro nos Planos

O Poder Público Municipal, responsável pela implementação da política urbana, deve controlar a ação dos agentes privados através da disciplina de uso e ocupação do solo e dispor investimentos em sistema viário, infra-estrutura e equipamentos públicos.

Nesse contexto, insere-se a análise dos Planos de expansão e diretores da cidade de São Luís no intuito de perceber o desenvolvimento do Bairro do Turu, no atinente à sua estrutura imobiliária, de transporte e de serviços públicos.

2.2.1 Plano de Expansão de 1958

O Plano de Expansão de 1958, que tinha por base o plano rodoviário de 1950, já contemplava a ocupação da área que atualmente é conhecida como Turu, pois transformava a estrada do turu em rodovia “Anil/Olho D’água” – também conhecida como a “velha estrada do turu”. Saliente-se, porém, que referida rodovia não era pavimentada e servia, na realidade, de via de acesso ao litoral. Em outras palavras, assevere-se que o Bairro em questão não existia, devido à escassa ou nenhuma ocupação territorial da região, existindo tão somente um “caminho” que permitia a comunicação com a costa marítima, conforme demonstra a figura:

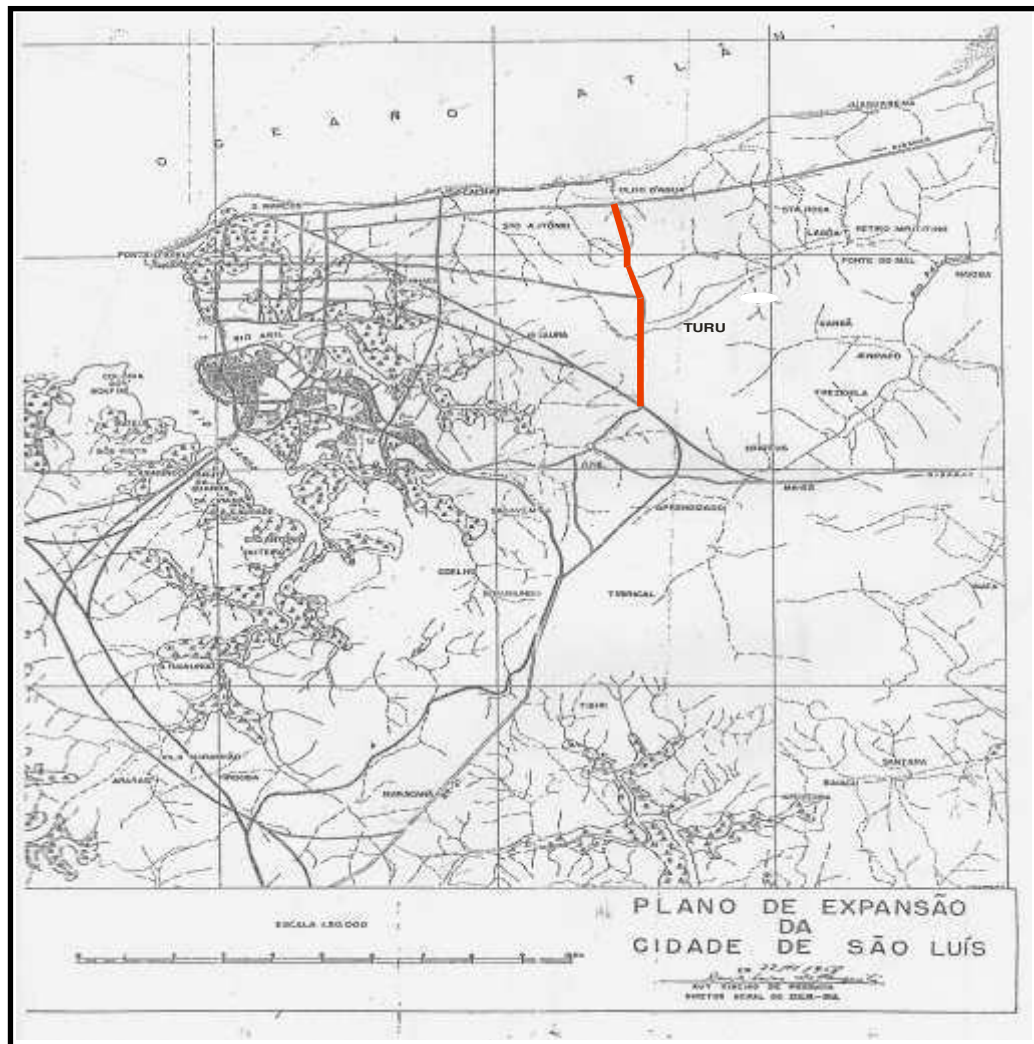


FIG. 05: DETALHE DA RODOVIA ANIL - OLHO D'ÁGUA.
 FONTE: PLANO DE EXPANSÃO

A relevância do acesso ao litoral maranhense já era retratada pelos jornais locais muito antes da criação de qualquer plano para a cidade ludovicense, como demonstrado pelo trecho abaixo:

[A] Cidade Balneária do Olho D'água, fundada simbolicamente a 07 de setembro de 1945, levando o Governo Estadual a construir o acesso para aquele balneário. (*Apud* O Imparcial, 24/10/1945) (Grifos acrescentado)

2.2.2 Plano Diretor de 1975

Quando da elaboração do Plano Diretor de 1975, dezesseis anos depois do plano de expansão, a cidade de São Luís passou por transformações consideráveis e, por conseguinte, o Bairro do Turu, que já se apresentava como uma área habitada, tanto que estava dentro das zonas fiscais, considerada zona residencial 1 e sua rede viária era

caracterizada como distribuidor primário (faixa Non-aedificandi igual a 35m para cada lado do eixo longitudinal), como demonstrado pela figura a seguir:



FIG. 06: IMAGEM DO ZONEAMENTO E REDE VIÁRIA BÁSICA, EM DETALHES DE AZUL A ZONA DE ESTUDO E EM VERMELHO O CORREDOR PRIMÁRIO.
FONTE: PLANO DIRETOR DA CIDADE DE SÃO LUÍS (1975)

Com a previsão ao longo prazo, o dimensionamento das áreas livres em relação às áreas para recreação apresentam índices estipulados na Zona igual a $7,5 \text{ m}^2$, já prevendo que no futuro esta zona deverá abrigar densidades bem mais altas.

Na Zona Residencial 1 (ZR-1) a Legislação Urbanística determina que os parcelamentos dos lotes terão área mínima igual a 800 m^2 e testada mínima de 20m. E sua ocupação total máxima de edificação seria de 40% da área do terreno com afastamento frontal mínimo igual a 5m.

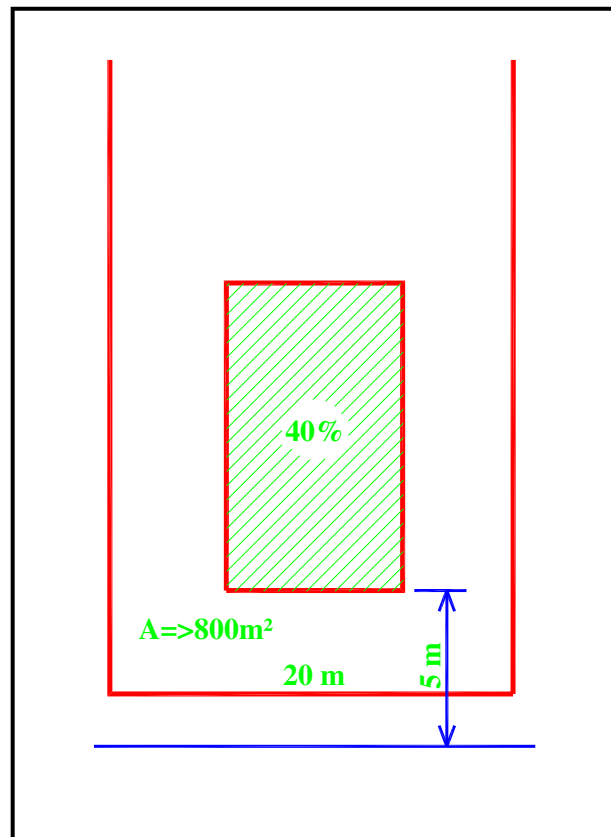


FIG. 07: MODELO DA ZONA RESIDENCIAL 1
FONTE: MÁRCIO DIAS 2011.

Os usos para esta zona são adequados para residencial unifamiliar (uma unidade residencial por lote), e também para estabelecimentos de ensino, instalação de serviços de natureza coletiva (polícia, Cia de água, etc.), hotel e restaurante.

Ademais, segundo o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) os dados da Densidade Populacional por setor Censitário da Ilha de São Luis em 1970, apresentam menos que um habitante por hectare, sendo o Turu representado conforme figura a seguir:

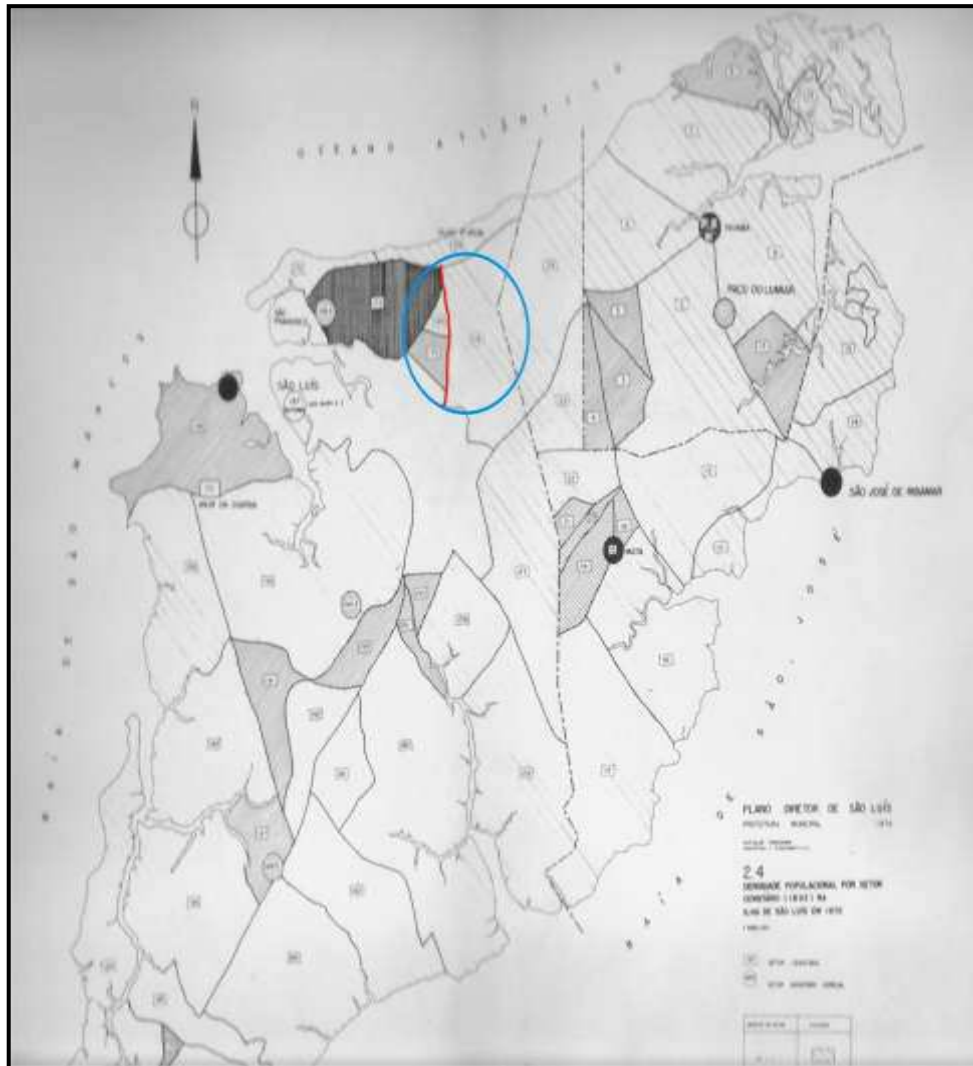


FIG. 08: IMAGEM DA DENSIDADE POPULACIONAL PER SETOR CENSITÁRIO (IBGE), EM DETALHES DE AZUL A ZONA DE ESTUDO E EM VERMELHO O CORREDOR PRIMÁRIO. FONTE: PLANO DIRETOR DA CIDADE DE SÃO LUÍS (1975)

Observe, portanto, que a área objeto de estudo passou de praticamente inabitada (no plano de expansão) para uma zona residencial com a devida rede viária (no plano de 1975).

2.2.3 Plano Diretor de 1992

O Plano Diretor seguinte, o de 1992, ao contrário do de 1975 que apenas o apresentava como 1 (uma) área residencial, dividiu a região do Turu em duas zonas residenciais, a 6 (seis) e a 11 (onze). Os novos lotes parcelados na zona residencial 6 devem possuir área mínima de 450,00m² e testada mínima de 20,00m e suas ocupações terão como área total máxima de edificação de 210%, com área mínima do lote de 50% do terreno e

afastamentos frontais para edificações de até 4 pavimentos e para as demais respectivamente de 5,00m e 7,00m tendo como gabarito máximo permitido de 10 pavimentos.

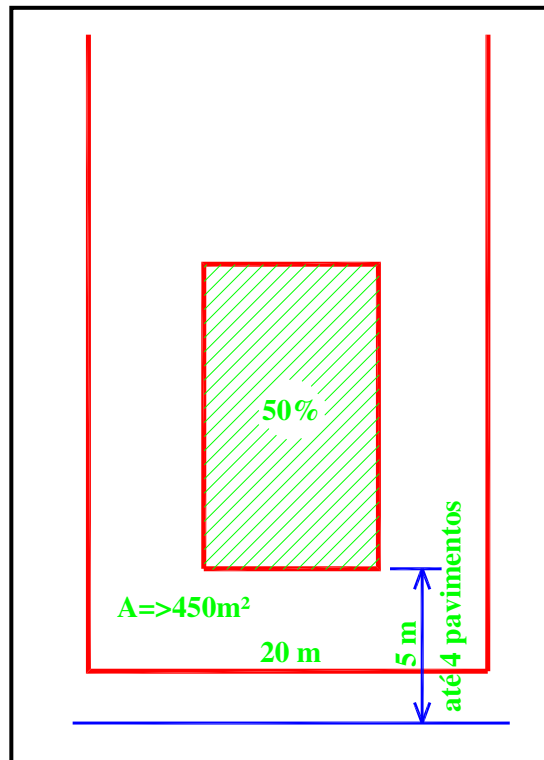


FIG. 09: MODELO DA ZONA RESIDENCIAL 6
PARA ATÉ 4 PAVIMENTOS
FONTE: MÁRCIO DIAS 2011.

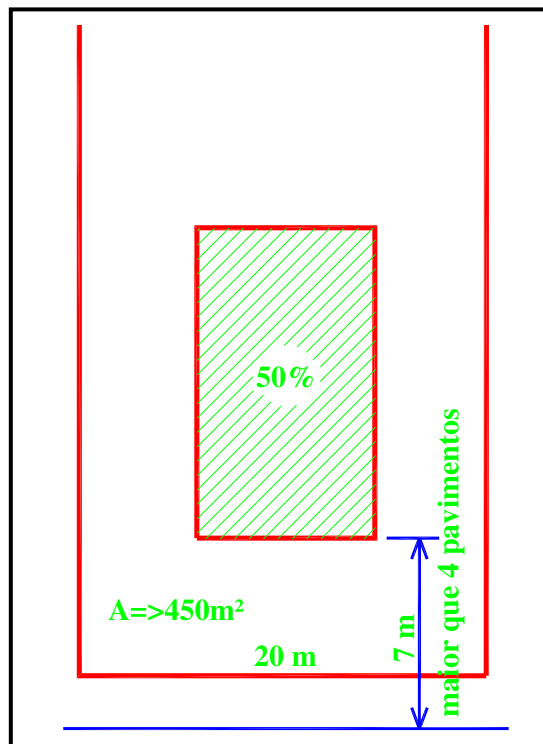


FIG. 10: MODELO DA ZONA RESIDENCIAL 6
SUPERIOR A 4 PAVIMENTOS
FONTE: MÁRCIO DIAS 2011.

A zona residencial 11 terão seus novos lotes área mínima igual a 1.000m² e testada mínima igual a 20,00m e suas ocupações possuirão área máxima de edificação de 80% da área do terreno com área livre mínima do lote igual a 70% e afastamento frontal mínimo igual a 5,00m tendo gabarito máximo de 3 pavimentos.

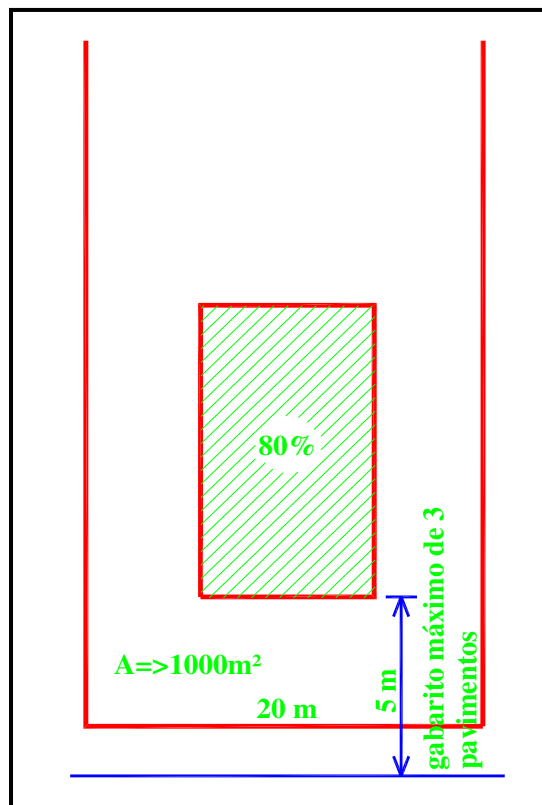


FIG. 11: MODELO DA ZONA RESIDENCIAL 11
MÁXIMO DE 3 PAVIMENTOS
FONTE: MÁRCIO DIAS 2011.

No que se refere aos usos, tem-se diferenças como na educação que pode ter faculdade e Universidade na ZR 6 e o ensino básico de 1º e 2º graus não havendo na ZR 11, conforme figura:

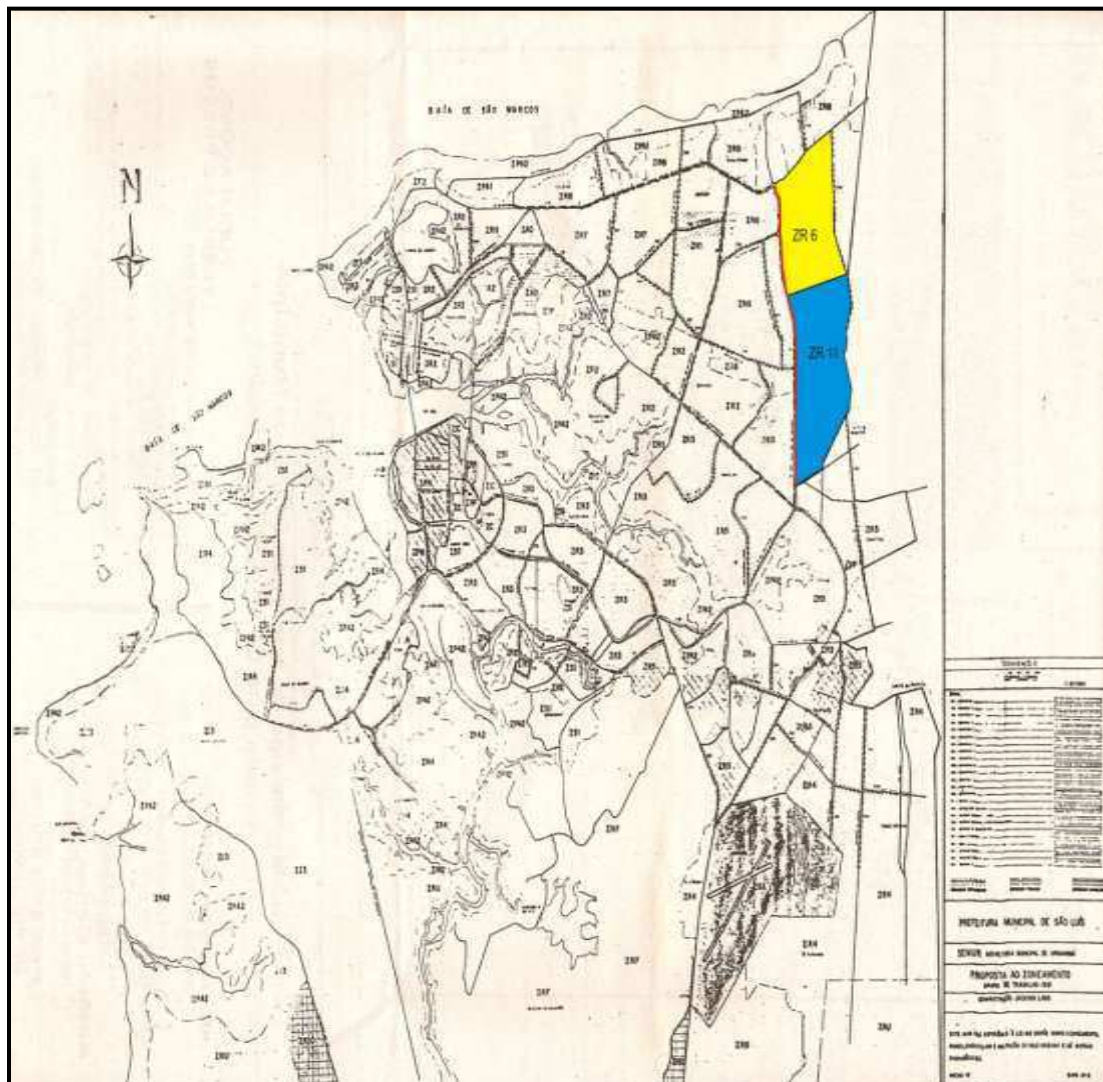


FIG. 12: IMAGEM DA ILHA DE SÃO LUÍS COM INDICAÇÃO EM AMARELO E AZUL RESPECTIVAMENTE AS ZONAS RESIDENCIAIS 6 E 11.
 FONTE: LEI Nº 3.252, DE 29 DE DEZEMBRO DE 1992.

2.2.4 Revisão do plano em 2006

Por fim, a revisão do Plano Diretor de 2006 que dividiu o município em cinco macrozonas, conforme demonstrado no segundo capítulo, incluiu o Turu na Macrozona em Consolidação 2.

Em síntese, a região de estudo apresentou o seguinte quadro evolutivo: área praticamente inabitada; zona residencial 1; zona residencial 6 e 11; e macrozona em consolidação 2.

3 UMA VISÃO GERAL

Verificada a evolução do Turu à luz dos Planos acima expostos, passa-se analisar a região com base em dados obtidos por pesquisas de campo utilizando-se, fundamentalmente, fotografias como instrumentos de observação e ponderação da estrutura dos imóveis, serviços e transporte.

O primeiro ponto a destacar nesse estudo são as principais avenidas que cortam a região do Turu:

a) Avenida São Luís Rei de França; é a principal avenida da região, sendo que a mesma foi duplicada em 2002, e que, inicialmente, não apresentava tráfego intenso, devido às poucas construções e escassos serviços fornecidos, o que foi constatado por um estudo da Gerência de Desenvolvimento Regional de São Luís (GDRSL) quando da verificação dos impactos ambientais da obra do complexo viário da COHAB/Turu, onde o Engenheiro Civil Luiz Augusto de Oliveira Mochel considerou a avenida “*de gabarito um pouco menor (fluxo menor)*”, o que atualmente é diferente, como será demonstrado. Essa avenida tem como limites outras duas, a Jerônimo de Albuquerque e a Holandeses;

b) Avenida Mário Andreazza: onde se encontram relevantes condomínios horizontais;

c) Avenida General Artur carvalho: que dá acesso a escolas e a condomínios;

d) Avenida do Aririzal: via que liga o Turu com a Cohama e que apresenta alguns sítios, vazios urbanos e onde estão sendo feito também condomínios horizontais residenciais e condomínios residenciais verticais financiados pelo par e por algumas construtoras.

e) Avenida Nossa Senhora da vitória: que dá acesso ao Bairro do Parque Vitória que recentemente inaugurada.

Tais avenidas podem ser visualizadas na imagem a seguir:

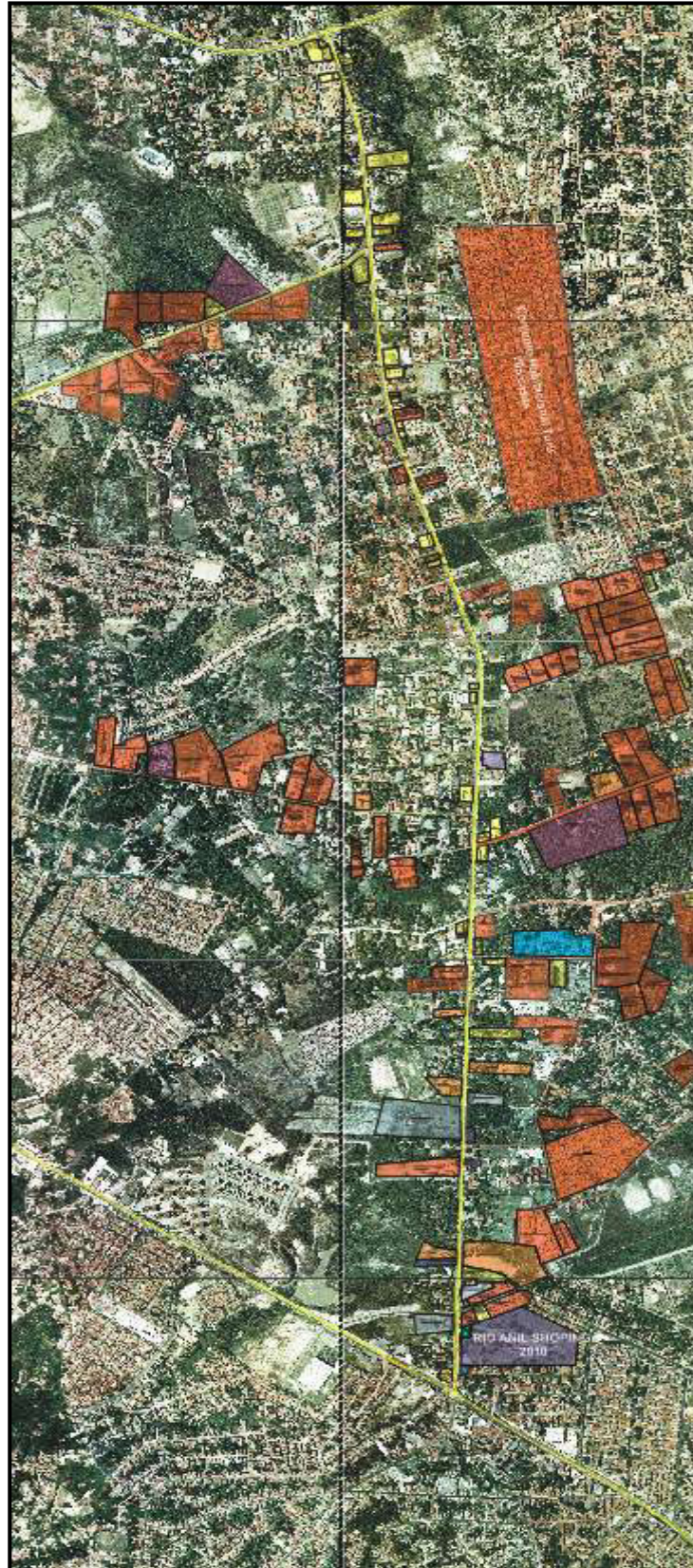


FIG. 13: IMAGEM GERAL DA ÁREA DE ESTUDO
FONTE: PREFEITURA E MÁRCIO DIAS 2011

Também podemos ver, pela figura 13, que existem bastantes sítios murados aguardando possíveis ocupações ao longo do tempo, e pelas manchas feitas nesse mapa podemos ver que as ocupações estão sendo feitas de dentro para fora, então provavelmente os terrenos que vão ser mais valorizados são os que estão próximos a avenida, embora já esteja sendo construídos dois condomínios residenciais verticais.

Atente-se, por oportuno que as avenidas principais e secundárias do Bairro do Turu atendem as funções do sistema viário que, segundo MORETTI, são: circulação de pedestres e veículos, acesso às edificações, estacionamento, lazer e convívio social, comércio local (feiras, bancos e outros), implantação de equipamentos tais como aparelhos telefônicos e implantação de redes públicas de infra-estrutura. Entendida essa última conforme a lição de MARRARA:

O termo infra-estrutura, na acepção mais lata, pode ser definida como um conjunto de elementos estruturais que enquadram e suportam toda estrutura. O termo possui diversas acepções em diferentes campos, mas o mais comum é o referente aos sistemas viários, de esgotos e de fornecimento de energia de uma cidade ou região.

O segundo ponto a destacar são os serviços fornecidos na região, os quais, hodiernamente, são bastante diversificados, o que contribui para o aumento do tráfego de veículos e movimentação de pessoas. Levando em consideração somente a avenida principal (a Avenida São Luís Rei de França) e as vias secundárias podemos destacar a existência de 5 (cinco supermercados), postos de gasolina, farmácias, agência bancária, boutiques, lojas de material de construção, shopping, padarias, restaurantes, hotéis, motéis, casas de entretenimento, academias, instituições de ensino fundamental e médio etc., o que pode ser comprovado por algumas imagens a seguir:



FIG. 14: SHOPPING (2010)

FONTE: RIO ANIL



FIG.15: COMÉRCIO (SÃO LUIS CENTER)

FONTE: MÁRCIO DIAS 2011.



FIG.16: POSTO DE GASOLINA (AV. SÃO LUIS REIDE FRANÇA)
 FONTE: MÁRCIO DIAS 2011.

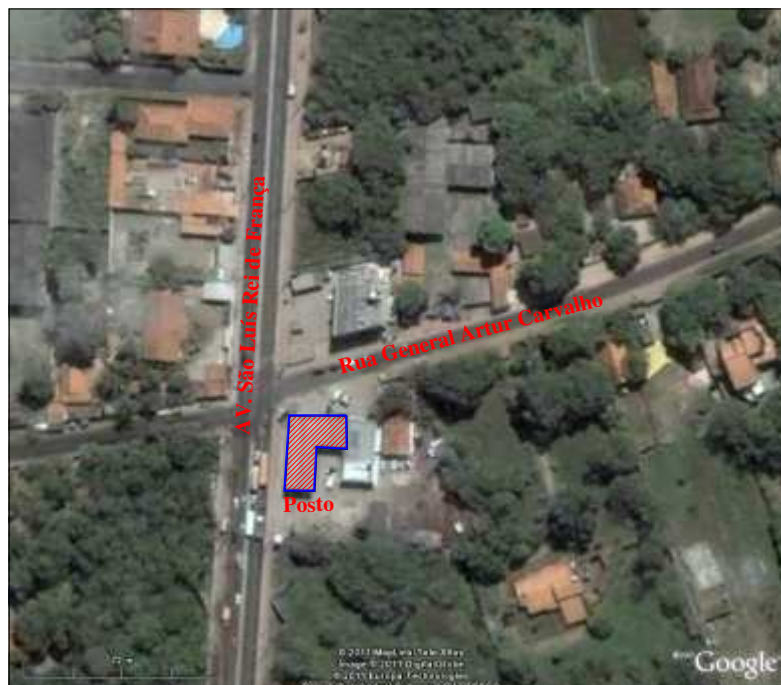


FIG.17: LOCALIZAÇÃO DO POSTO
 FONTE: [HTTP://MAPS.GOOGLE.COM/](http://maps.google.com/) E MÁRCIO DIAS 2011.



FIG. 18: POSTO E PONTOS COMERCIAIS (AV. MÁRIO ANDREAZA)
FONTE: MÁRCIO DIAS 2011.



FIG. 19: INSTITUIÇÃO DE ENSINO (AV. MÁRIO ANDREAZA)
FONTE: MÁRCIO DIAS 2011.



FIG. 20: LOCALIZAÇÃO POSTO E INSTITUIÇÃO DE ENSINO
(AV. MÁRIO ANDREAZA)
FONTE: [HTTP://MAPS.GOOGLE.COM/](http://maps.google.com/) E MÁRCIO DIAS 2011.



FIG. 21: PONTOS COMERCIAIS (AV. MATO GROSSO)
FONTE: MÁRCIO DIAS 2011.



FIG. 22: LOCALIZAÇÃO PONTOS COMERCIAIS
(AV. MATO GROSSO)

FONTE: [HTTP://MAPS.GOOGLE.COM/](http://maps.google.com/) E MÁRCIO DIAS 2011.

O terceiro momento a analisar é o relacionado ao transporte público que atende a região pesquisada, que se restringe a somente seis linhas ligadas ao sistema integrado de transporte. A construção de um shopping e de vários outros empreendimentos privados e públicos (construção de condomínios etc.) na área do Turu, elevaram consideravelmente a demanda pelos transportes coletivos, contribuindo para a baixa qualidade do serviço prestado pelas empresas, o que pode ser constatado pela aglomeração nos terminais de integração, principalmente nos horários considerados de maior movimento, isso ocorre também porque não se verifica um aumento da frota das empresas. A superlotação do transporte coletivo pode ser verificada nos trechos infra:



FIG.23:TERMINAL DE INTEGRAÇÃO DA COHAB EM HORÁRIO DE INÍCIO DO DIA.
FONTE: PORTAL IMIRANTE.



FIG.24:TERMINAL DE INTEGRAÇÃO DA COHAB EM HORÁRIO DE FINAL DO DIA.
FONTE: PORTAL IMIRANTE.

A mídia local também comprova o descaso que a Prefeitura, em conjunto com alguns órgãos responsáveis pelo transporte público cometem. A exemplo a reportagem publicada em 29/08/2009 pela TV Mirante e publicada no Jornal “O Estado do Maranhão” afirmam:

Terminal da Cohab vira problema para usuários

TV Mirante/Jornal O Estado do Maranhão.

SÃO LUÍS - Criado para facilitar o acesso dos usuários ao transporte coletivo, o Terminal de Integração da Cohab se transformou em um problema para os passageiros e até mesmo para os motoristas que passam pela área. Além da sujeira, desorganização nas filas e no acesso. Alguns ônibus param do lado de fora do terminal, atrapalhando o trânsito.

A Secretaria Municipal de Trânsito e Transporte informou que, diariamente, é feita a limpeza no Terminal da Cohab, inclusive com a lavagem da área de embarque e desembarque de passageiros. Sobre os ônibus que param fora do terminal, a SMTT está estudando um novo local para o estacionamento dos coletivos.



FIG.25: USUÁRIOS PASSAM MAIS DE UMA HORA EM PÉ DENTRO DE ÔNIBUS LOTADO ATÉ CHEGAR AO CENTRO
FONTE: PORTAL IMIRANTE.



FIG.26: USUÁRIOS PASSAM MAIS DE UMA HORA EM PÉ DENTRO DE ÔNIBUS LOTADO ATÉ CHEGAR AO CENTRO
FONTE: PORTAL IMIRANTE.

Por fim, verificar-se-á a estrutura imobiliária, ou seja, quais os principais tipos de construções (moradias) que estão sendo utilizadas atualmente na área foco de estudo.

Os diferentes empreendimentos de habitação nos últimos anos contribuíram para o crescimento populacional da região. Crescimento já previsto, uma vez que os planos diretores transformaram em zonas residenciais (1974-2006), embora uma região onde ainda persistem alguns grandes sítios, já concentram os principais investimentos e a procura de construções e residenciais habitacionais. Segundo MORETTI:

O adensamento populacional, provocado pela construção de um novo empreendimento habitacional, gera demanda de obras de infra-estrutura e serviços urbanos.

O Bairro do Turu apresenta características mistas, de um lado, ainda possui vários sítios e espaços urbanos vazios e, de outro, apresenta investimentos consideráveis na construção civil que possibilitou e possibilita a passagem de um espaço antes rural para um eminentemente urbano. Esses investimentos são aplicados, fundamentalmente, na construção de condomínios residenciais verticais e horizontais.

Nesse contexto, de construções de áreas residenciais, é que temos dois programas básicos de investimentos: o Público e o Privado.

O investimento público consiste no Programa de Arrendamento Residencial (PAR), do ministério das cidades, sendo financiado pelo Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) e executado pela Caixa Econômica Federal, que recebe as solicitações e libera os recursos a serem aplicados em cada município, de forma a atender a necessidade de moradia da população de baixa renda, que são àquelas que recebem renda mensal de até R\$ 1.800,00 (mil e oitocentos reais) e vivem nos centros urbanos.

Com a construção e o arrendamento de unidades residenciais, o contratante ao final do contrato, que é de 15 (quinze) anos, tem a faculdade de comprar o imóvel.

Os empreendimentos realizados pelo PAR apresentam as seguintes características: a) energia elétrica; b) vias de acesso e transporte público próximo dos imóveis; c) Inserção na malha urbana; d) facilidade de acesso a pólos geradores de emprego e renda; e) viabilidade de aproveitamento de terrenos públicos; f) favorecimento à recuperação de áreas de risco e ambiental; g) o número máximo de unidades por empreendimento está limitado a 500 (quinhentas); h) a unidade padrão é composta de 2 quartos, sala, cozinha e banheiro com área útil mínima de 37m² (trinta e sete metros quadrados), exceto nos projetos de recuperação de empreendimentos, que são analisados individualmente (a configuração das unidades com especificação mínima varia em função da região do empreendimento); e i) o prazo de execução das obras é limitado a, no máximo, 18 meses, contados da data assinatura do contrato.

Um outro investimento público é o Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), que transfere recursos ao Fundo de Arrendamento Residencial – FAR e ao Fundo de Desenvolvimento Social – FDS para sua execução, e para definição dos parâmetros de priorização e enquadramento dos beneficiários o Ministério das Cidades além de definir a tipologia e o padrão das moradias e da infra-estrutura urbana, seguindo a legislação municipal pertinente.

Tendo como finalidade criar novas unidades residenciais para famílias que possuam renda mensal de até R\$5.000,00, como apresenta o Decreto N°7.499, de 16 de Junho de 2011:

Art. 1º O Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV tem por finalidade criar mecanismos de incentivo à produção e à aquisição de novas unidades habitacionais, à requalificação de imóveis urbanos e à produção ou reforma de habitações rurais, para famílias com renda mensal de até R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) e compreende

os seguintes subprogramas: I - Programa Nacional de Habitação Urbana - PNHU; e II - Programa Nacional de Habitação Rural - PNHR.

Para a implantação do Programa Nacional de Habitação Urbana – PNHU tendo observado o que regulamenta o Ministério das Cidades seguir-se-á os requisitos de: localização do terreno na malha urbana ou em área de expansão, observado o respectivo plano diretor, quando existente; adequação ambiental do projeto; infra-estrutura básica que permita ligações domiciliares de abastecimento de água e energia elétrica e que inclua vias de acesso, iluminação pública e solução de esgotamento sanitário e de drenagem de águas pluviais; e a existência ou compromisso do poder público local de instalação ou de ampliação dos equipamentos e serviços relacionados à educação, à saúde, ao lazer e ao transporte público.

O investimento particular, por sua vez, consiste na aplicação de recursos financeiros por conta e risco da própria construtora.

4 ESTUDOS DE CASOS

Estabelecidas essas noções fundamentais, passa-se a analisar duas regiões específicas do Bairro do Turu, que serão consideradas como caso 1 e caso 2 a serem delimitadas no transcorrer do estudo.

4.1 Estudo de Caso 1

A área do primeiro caso é a que está delimitada na figura a seguir:

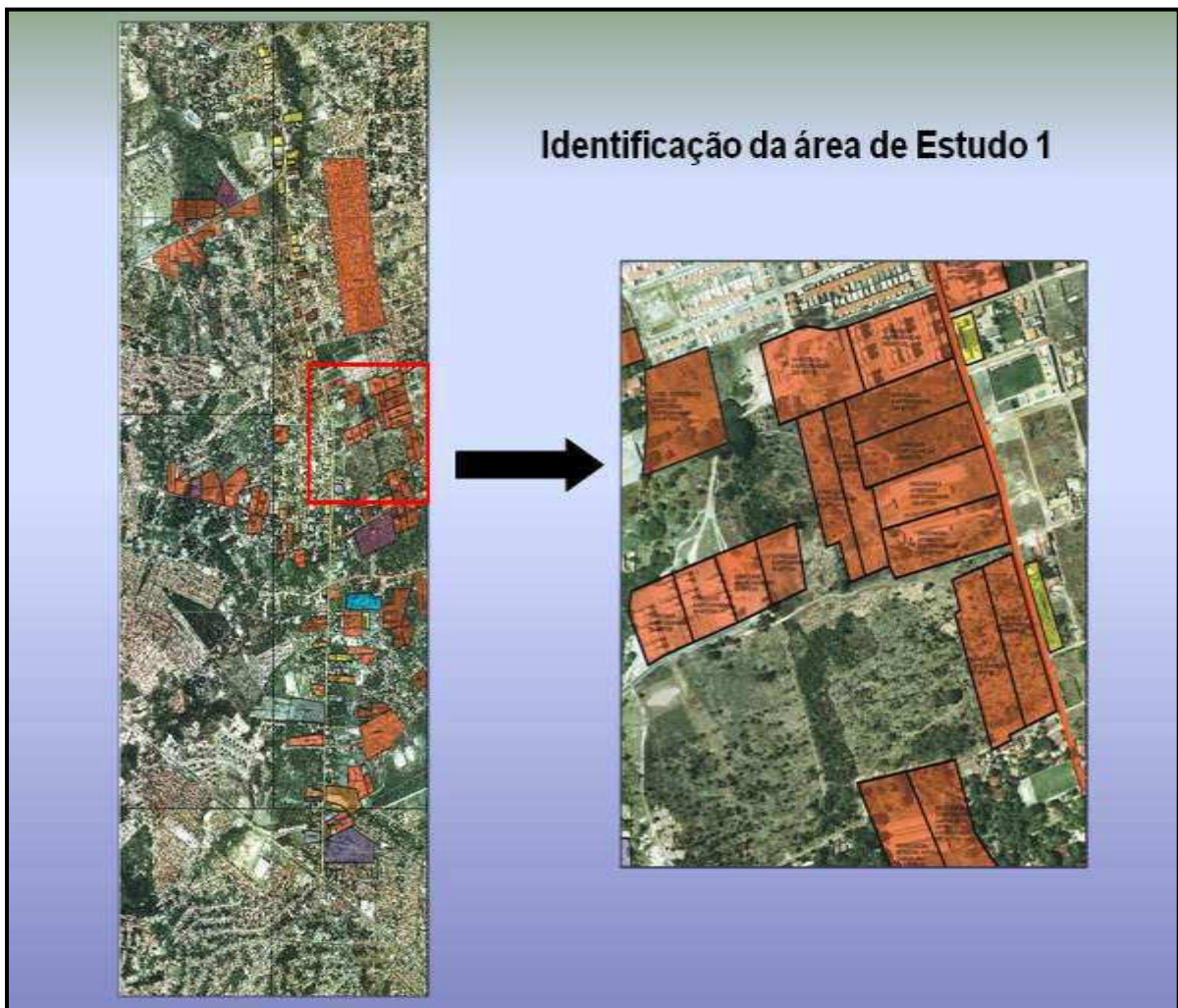


FIG.27: IDENTIFICAÇÃO DA ÁREA DE ESTUDO
FONTE: PREFEITURA E MÁRCIO DIAS 2011.

A área do caso 1, ressaltada acima, agrega aproximadamente 15 condomínios e Residenciais, com alguns ainda em construção, sendo dois feitos por construtoras entregues recentemente (recursos privados) e os outros financiados pelo PAR (recursos públicos).

Contudo, a região apresenta, além das edificações residenciais, uma série de vazios urbanos, que servirão para eventuais empreendimentos.

A metodologia aplicada na pesquisa de campo foi realizar um percurso na área de estudo escolhida, e tirar algumas fotos para perceber o desenvolvimento (ou não) da região a partir da evolução das construções. No período de 2006-2010, as mudanças verificadas foram na construção de condomínios, além das construções já existentes, como demonstrado pelas imagens seguintes:



FIG. 28: LOCALIZAÇÃO ÁREA DO CASO 1, IMAGEM DE 2000

FONTE: PREFEITURA E MÁRCIO DIAS 2011.



FIG. 29: LOCALIZAÇÃO DA ÁREA DO CASO 1

FONTE: [HTTP://MAPS.GOOGLE.COM/](http://maps.google.com/) E MÁRCIO DIAS 2011.

Entre os anos de 2000 e 2011 na imagem demonstrada nas ultimas figuras a região com características de sítios apresenta-se hoje com metade da área constituída por condomínios residenciais formando extensas quadras e consentrando uma densidade maior.



FIG. 30: LOCALIZAÇÃO DA ÁREA DO CASO 1
FONTE: PREFEITURA E MÁRCIO DIAS 2011

Localizada na Avenida Mato Grosso tendo como acesso direto a Avenida General Artur Carvalho, essa área com a concentração de condomínios vem crescendo a cada ano, fator que só vem a contribuir para a sua ocupação uma vez que grande parte da área ainda possui espaços sendo aguardados para novas construções principalmente em habitação de uso residencial.

No que se refere aos serviços, temos a presença de pequenos pontos comerciais que atende de forma a suprir as necessidades emergenciais dos seus moradores.



FIG.31: UM DOS PRIMEIROS PONTOS COMERCIAIS, IMAGEM 1 NO MPA.

FONTE: MÁRCIO DIAS 2011.



FIG.32: A PRESENÇA DE ESPAÇOS URBANOS VAZIOS, A ESQUERDA COM O COMERCIO AO FUNDO, IMAGEM 2 NO MAPA.

FONTE: MÁRCIO DIAS 2011.



FIG.33: A CONCENTRAÇÃO DE ALGUNS SERVIÇOS, IMAGEM 6 NO MAPA.
FONTE: MÁRCIO DIAS 2011.

As características predominantes desses pontos comerciais em alguns momentos apresentam-se isolados, mais que justificam pelos longos percursos em outros eles se concentram e se diferenciam pelos seus serviços que atendem não somente à venda de mercadorias como também de salões de beleza e lanchonetes.

Um das considerações que pode-se informar é uma leitura realizada em 2008 e a outra em 2010 no que se refere ao comércio local, que vem crescendo com pequenos pontos porém que se concentram intensamente em algumas áreas.



FIG.34: PONTO COMERCIA 2008, IMAGEM 3 NO MAPA.

FONTE: MÁRCIO DIAS 2011.



FIG.35: PONTOS COMERCIAIS 2010.

FONTE: MÁRCIO DIAS 2011.

A localização do conjunto de condomínios fica numa área que além do comércio local, necessitam de mais infraestrutura, ainda a predominância de vazios urbanos como um de seus fatores principais que caracterizam esses tipos de construções residenciais são longas avenidas e muros para os dois lados das vias que dão acesso.



FIG.36: CONDOMÍNIO E VIA DE ACESSO, IMAGEM 3 NO MAPA.

FONTE: MÁRCIO DIAS 2011.



FIG.37: CONDOMÍNIO E VAZIO URBANO, IMAGEM 2 NO MAPA.
FONTE: MÁRCIO DIAS 2011.



FIG.38: CONDOMÍNIO E VAZIO URBANO, IMAGEM 5 NO MAPA.
FONTE: MÁRCIO DIAS 2011.

A presença de espaços vazios caracteriza o abandono dessas regiões, a falta de áreas para o lazer e os grandes vazios mostram que ainda pode ser realizado trabalhos para a sua melhoria.



FIG.39: CONDOMÍNIO, VAZIO URBANO E VIA DE ACESSO, IMAGEM 4 NO MAPA.

FONTE: MÁRCIO DIAS 2011.



FIG.40: CONDOMÍNIO, VAZIO URBANO E VIA DE ACESSO.

FONTE: MÁRCIO DIAS 2011.

Em alguns momentos de localização desses condomínios podemos encontrar a falta de localização para melhor atender à população que irá habitar e como consequência o isolamento, perdendo espaços que poderiam ser utilizados de outras formas como um exemplo a construção de praças.



FIG.41: CONDOMÍNIOS ISOLADOS, VAZIO URBANO E VIA DE ACESSO, IMAGEM 7 NO MAPA.

FONTE: MÁRCIO DIAS 2011.



FIG.42: CONDOMÍNIOS ISOLADOS, VAZIO URBANO E VIA DE ACESSO.

FONTE: MÁRCIO DIAS 2011.



FIG.43: CONDOMÍNIOS ISOLADOS, VAZIO URBANO E VIA DE ACESSO, IMAGEM 8 NO MAPA.

FONTE: MÁRCIO DIAS 2011.



FIG.44: CONDOMÍNIOS ISOLADOS, VAZIO URBANO E VIA DE ACESSO.

FONTE: MÁRCIO DIAS 2011.

A não utilização desses espaços propiciam o acúmulo de lixo uma vez que a área encontra-se em lugares que não possuem serviços e nem uma infraestrutura adequada como a falta da drenagem da água pluvial.



FIG.45: CONDOMÍNIO ISOLADO.

FONTE: MÁRCIO DIAS 2011.



FIG.46: CONDOMÍNIO ISOLADO E VAZIO URBANO.

FONTE: MÁRCIO DIAS 2011.

4.2 Estudo de Caso 2

Por sua vez, a área referente ao segundo caso está delimitada na figura abaixo:

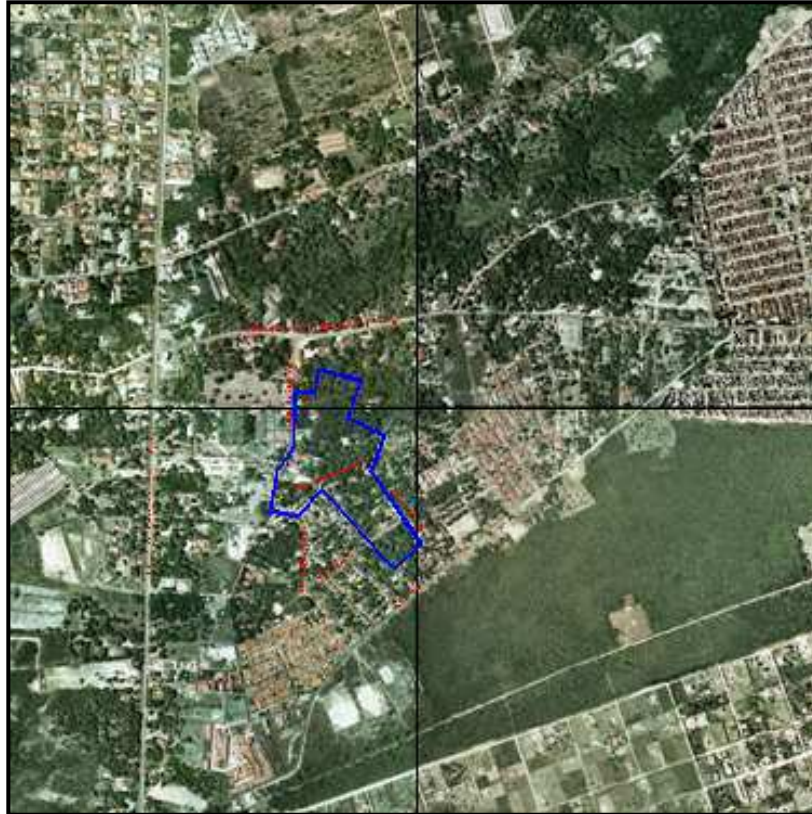


FIG. 47: LOCALIZAÇÃO ÁREA DO CASO 2, IMAGEM DE 2000

FONTE: PREFEITURA E MARCIO DIAS 2011.



FIG. 48: LOCALIZAÇÃO ÁREA DO CASO 2

FONTE: [HTTP://MAPS.GOOGLE.COM/](http://maps.google.com/) E MÁRCIO DIAS 2011.



FIG. 49: LOCALIZAÇÃO ÁREA DO CASO 2
 FONTE: PREFEITURA E MÁRCIO DIAS 2011.

A região do caso 2 apresenta, aproximadamente, cinco condomínios e adentrando o bairro encontramos grandes sítios, tendo como principais vias de acesso a Avenida Nossa Senhora da Vitória e a Avenida São Luis Rei de França. Essa região de acordo com a foto, a colocação dos condomínios nada mudou a dinâmica e nem a tipologia apresentada nessa imagem.

As imagens seguintes correspondem à numeração apresentada no caso 2:



FIG. 50: CONDOMÍNIO E VIA DE ACESSO, IMAGEM 9 NO MAPA
FONTE: MÁRCIO DIAS 2011.



FIG.51: CONDOMÍNIO E VIA DE ACESSO, IMAGEM 10 NO MAPA
FONTE: MÁRCIO DIAS 2011.

Uma das características dessa região é a predominância de sítios pequenos e a pouca infraestrutura do local, vias que não possuem drenagem, sem comercio próximos e para utilização do transporte coletivo percorrem-se grandes distâncias. A presença de vazios urbanos também é um fator forte dos pontos onde estão localizados esses condomínios.



FIG.52: CONDOMÍNIO, VIA DE ACESSO E VAZIO URBANO, IMAGEM 12 NO MAPA.
FONTE: MÁRCIO DIAS 2011.



FIG.53: CONDOMÍNIO, VIA DE ACESSO E SÍTIOS, IMAGEM 11 NO MAPA.
FONTE: MÁRCIO DIAS 2011.



FIG.54: CONDOMÍNIO, VIA DE ACESSO E SÍTIOS.
FONTE: MÁRCIO DIAS 2011.



FIG.55: CONDOMÍNIO, VIA DE ACESSO E SÍTIOS.

FONTE: MÁRCIO DIAS 2011.

O abandono de algumas áreas de habitação embora antiga em nossa cidade, o Bairro do Turu apresenta um forte crescimento principalmente na concentração de população, os instrumentos que poderiam ser utilizados como principal ferramenta para que a área de estudo tenda a crescer de forma ordenada e com a garantia de que serviria para uma moradia digna seria a própria fiscalização dos principais órgãos responsáveis.

5 CONCLUSÃO

As pesquisas realizadas nas duas regiões específicas do Bairro do Turu tiveram por escopo principal mostrar a relação do Plano Diretor e as aplicações dele no bairro, bem como os investimentos públicos e privados aplicados na região e o efetivo crescimento (ou não) da região.

O aumento da densidade populacional nesta área aponta para que mais condomínios sejam implantados, devido à existência de vazios urbanos, o que elevará a procura de mais serviços. No entanto falta a preocupação das formas de como estas habitações estão sendo implantadas de acordo com as suas respectivas características. Grandes empreendimentos vêm aparecendo no Bairro para suprir as necessidades das famílias, em especial às localizadas na área de estudo. Um desses empreendimentos seria o Shopping (que shopping) inaugurado em 2010 que dista a um quilometro e meio e atenderá entre outros ao lazer.

Redes de supermercados, casas de danças noturnas além de farmácias, academias e banco vem demonstrar o seu crescimento principalmente na área dos serviços.

Tendo o estudo iniciado em 2008 e com a presença de alguns condomínios residenciais construídos existia a falta de comercio nas proximidades, o que pode-se perceber é que houve o aumento do comercio, intensificado em pequenos pontos como é o caso da Avenida Mato Grosso, e na Avenida São Luís Rei de França principalmente próximo à entrada da rua General Artur Carvalho via que dá acesso a Avenida Mato Grosso, onde além do São Luís Center e um posto, existe inaugurado recentemente o Banco do Brasil.

Está análise contribui para que sejam mostradas as observações apresentadas à construção de condomínios realizados pelo Programa de Arrendamento Residencial e recentemente ao Programa Minha Casa, Minha Vida e também para que esta venha a se tornar uma área não só para habitação e sim para que se desenvolva de forma a garantir o direito de serviços e que garantam o que vem proposto nos programas habitacionais, desde de infraestrutura aos principais serviços. Para que áreas não sejam perdidas ou dadas como espaços vazios, e as pessoas que moram no local venham a ter espaços de lazer como praças urbanizadas, iluminação pública, água, esgoto e transporte público que possa a atender a população que ali reside.

REFERÊNCIAS

- BRASIL. Ministério das Cidades. Plano diretor participativo: guia para elaboração pelos Municípios e cidadãos. 2 ed. Brasília: Ministério das Cidades, Confea, 2005.
- BUENO, Laura Machado de Mello; Cymbalista, Renato, Planos Diretores Municipais: Novos conceitos de planejamento territorial, São Paulo: Annablume, 2007.
- BURNETT, Frederico Lago. Urbanização e desenvolvimento sustentável: a sustentabilidade dos tipos de urbanização na cidade de São Luís do Maranhão. São Luís: UEMA, 2008.
- CAMPOS FILHO, Cândido Malta. Cidades Brasileiras: seu controle ou o caos o que os cidadãos devem fazer para a humanização das cidades no Brasil. 2.ed. São Paulo: Studio Nobel, 1992.
- CORBUSIER, Le. Planejamento Urbano. 2.ed. São Paulo: Perspectiva S.A., 1971.
- DIÁRIO OFICIAL DO MUNICÍPIO. São Luís: Abril, ano 13, n. 88, 15 abril 1993. Edição de hoje. 32p.
- LYNCH, Kevin, 1918-A Imagem da Cidade/Kevin Lynch; tradução Jefferson Luiz Camargo. 2ª ed. São Paulo: Editora WMF Martins Fontes, 2010. – (Coleção mundo da arte).
- MARANHÃO. Plano Diretor de São Luís 1977. São Luís: SIOGE, 1977.
- MARICATO, Ermínia. Brasil, cidades: alternativas para a crise urbana.3.ed. Petrópolis, RJ: Vozes, 2008.
- MESQUITA, Rui Ribeiro. Plano de expansão da cidade de São Luís. São Luís: Mimeografo, 1958.
- MODIANO, Maria de Lourdes Lima. Planejamento Urbano. Rio de Janeiro: Fundação Getúlio Vargas, 1965.
- MORETTI, Ricardo de Sousa. Normas Urbanísticas para Habitação de Interesse Social. 1.ed. São Paulo: IPT, 1997.
- PEREIRA, Luz Valente. A leitura da Imagem de uma Área Urbana como Preparação para o Planejamento/ Ação da sua Reabilitação. LISBOA, 2004.
- RIBEIRO JUNIOR, José Reinaldo Barros, Formação do Espaço urbano de São Luís: 1612-1991. São Luís: Edições FUNC, 1999.
- SANTO, José Marcelo Espírito (org.). São Luís: uma leitura da cidade, Prefeitura de São Luís/ Instituto de Pesquisa e Planificação da Cidade. São Luís: Instituto da Cidade, 2006.
- SANTOS, Christiana Pecegueiro Venâncio; Marluce Wall de Carvalho. Atravessar os rios rumo à nova capital. A parte que nos cabe do urbanismo modernista? São Luís, 2010.
- SÃO LUÍS. São Luís: Uma Leitura da Cidade. São Luís, 2006.
- VASCONCELOS, Paulo Eduardo Silva de. Habitação Social em São Luís do Maranhão: Um Estudo sobre a produção de Habitação dos Institutos de Previdência e Banco Nacional da

Habitação. 2007. 94. Trabalho de Conclusão de Curso – Arquitetura e Urbanismo, UNIVERSIDADE ESTADUAL DO MARANHÃO, São Luís, 2007.

VILLAÇA, Flávio. Espaço intra-urbano no Brasil. São Paulo: Studio Nobel: FAPESP: Lincoln Institute, 1998.