



CAPÍTULO III – DINÂMICA URBANA





SUMÁRIO

III – DINÂMICA URBANA.....	3
a. Evolução urbana e configuração espacial	3
b. Diagnóstico de uso e ocupação do solo	10
c. Exemplos significativos de parâmetros para o diagnóstico	25
d. Diagnóstico crítico das bases filosóficas do PDDU e sua proposta de revisão frente à configuração espacial de Aracaju.....	71
e. Considerações frente à cidade existente	83
f. O plano regulador atual do PDDU frente à situação de uso e ocupação do solo	92
g. Considerações de uma cidade possível de induções pelo PDDU	105
h. Considerações finais.....	112

III – DINÂMICA URBANA

a. Evolução urbana e configuração espacial

Seguindo o movimento existente na segunda metade do século XIX, por meio do qual várias províncias brasileiras realizaram a transferência de suas capitais para outras áreas visando maior integração econômica bem como maior movimentação da produção e circulação do capital, Sergipe transfere sua capital de São Cristóvão para Aracaju, situada à margem direita do estuário do Rio Sergipe. A transferência para este novo local foi um elemento importante na economia municipal devido a sua localização, especialmente até a primeira metade do século XX, quando o porto tinha intensa movimentação (Figura III.1). Isto aliado a implantação do sistema ferroviário, na segunda década do século XX e a abertura de rodovias, contribuíram para o fortalecimento da economia municipal, ampliando e intensificando os fluxos e dinamizando a vida da nova capital do estado (PMA/SEPLOG, 2014(a)).

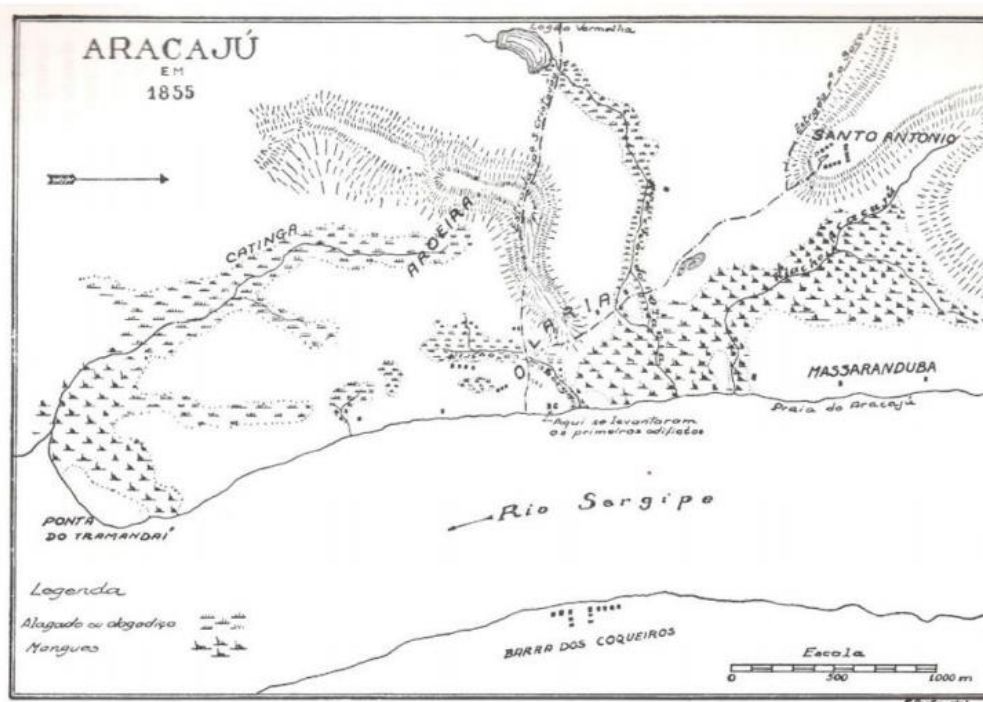


Figura III.1: Localização do Sítio Natural de Aracaju em 1855. Fonte: PORTO, 1945.

Diferentemente da malha urbana irregular presente nas demais cidades brasileiras na época, Aracaju foi uma cidade planejada desde seu início cabendo ao Engenheiro Civil Sebastião Basílio Pirro a responsabilidade pelo projeto da nova capital, assim implantada seguindo parâmetros modernos com uma configuração urbana retilínea, com ruas retas e quarteirões quadrados exatos em forma de tabuleiro de xadrez.

Conhecido como Plano ou Quadrado de Pirro, segundo Porto (1945, p.36) este plano “[...] se resumia num simples plano de alinhamentos. Dentro de um quadrado de 540 braças de lado estavam traçados quarteirões iguais, de forma quadrada, com 55 braças de lado, separados por ruas de 60 palmos de largura”. Esta nova conformação corresponde à área central de Aracaju, ponto inicial de sua ocupação urbana, e ainda de acordo com Porto (1945), compreendia o limite entre a Praça General Valadão, seguindo ao sul até a Avenida Barão de Maruim e ao oeste até a Rua Dom Bosco.

Em seus primeiros anos mesmo enfrentando dificuldades devido aos poucos recursos disponíveis na época e condições ambientais conflituosas, com a implantação e conseqüente movimentação do porto vieram as primeiras edificações que foram lentamente sendo construídas dentro desta nova configuração (Figura III.2), obedecendo aos parâmetros estabelecidos pelo Código de Posturas de 1856, a exemplo das primeiras residências e os prédios públicos municipais (FORTES, 1955 *apud*. PMA/SEPLOG, 2014(a)).

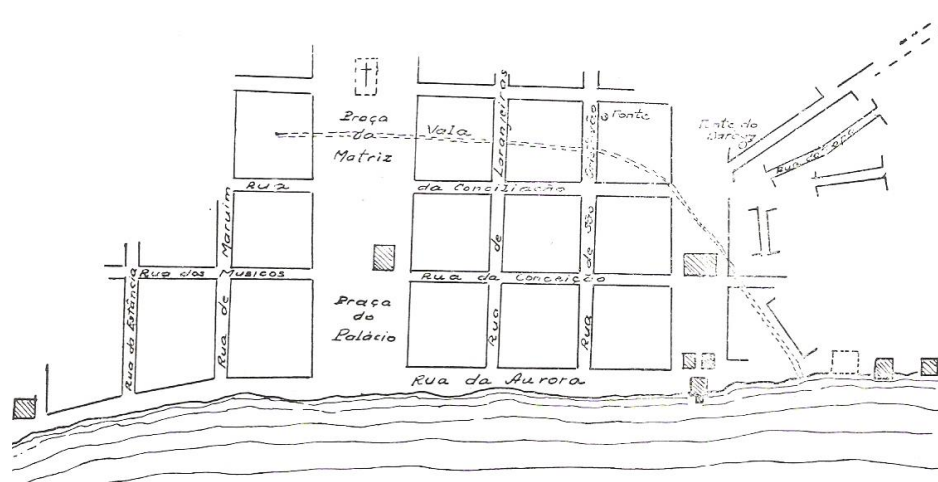


Figura III.2: Configuração espacial do arruamento do Quadrado de Pirro em 1865. Fonte: Porto, 1945.



Houve grande dificuldade para a formação do espaço urbano aracajuano tanto em virtude da escassez de recursos, conforme já mencionado, quanto dos problemas administrativos enfrentados pelos seus dirigentes como também da concorrência com demais cidades sergipanas a exemplo de Estância, Laranjeiras, Maruim e Propriá (PMA/SEPLOG, 2014 (a)).

Já no século XIX, ultrapassando os limites do Quadrado de Pirro, surgiram as primeiras indústrias têxteis na localidade que atualmente corresponde ao Bairro industrial, atividade esta que trouxe ao município grande fluxo de migrantes. Nas proximidades das margens do Rio Sergipe, rio que margeia esta que foi a primeira área de lazer e veraneio do município, foram sendo construídos inicialmente alguns casebres de pescadores, seguidos depois de pequenas chácaras e, posteriormente, de segundas residências de pessoas mais abastadas que usavam aquele local como descanso e veraneio (GRAÇA, 2005 apud PMA/SEPLOG, 2014 (a)).

Ao começo do século XX iniciou-se a implantação de infraestrutura urbana (Figura III.3): em 1908, veio a instalação da rede de distribuição de água; em 1910, a rede de energia elétrica e dos bondes de tração animal; em 1914, a rede de esgotos; e, em 1919, a rede de telefonia (PMA/SEPLOG, 2014(a)).



Figura III.3: Bondes na Rua João Pessoa. **Fonte:** Correio de Sergipe, 2005.

Na segunda década do século XX, com a implantação da rede ferroviária e o conseqüente fortalecimento de sua centralidade, surgiram os primeiros bairros de

Aracaju: o Santo Antônio, o Industrial e o Arrabalde Presidente Barbosa, atualmente, São José, com relativa independência do centro da cidade, em virtude do isolamento do centro pela presença de lagoas que limitavam as comunicações (DINIZ, 1963 apud. PMA/SEPLOG, 2014(a)).

Na década de 60, devido a forte influência da instituição da Política Nacional de Habitação, em 1964, criou-se a chamada Companhia de Habitação – COHAB - que, por meio de financiamentos do Banco Nacional da Habitação – BNH - passou a construir conjuntos habitacionais, quase sempre distantes da malha consolidada, gerando vazios que foram sendo valorizados e posteriormente ocupados. A construção de tais conjuntos bem como a forma como estes foram distribuídos, atraíram uma proliferação de assentamentos precários em seu entorno, de modo a pressionar o poder público para a obtenção de moradia (PMA/SEPLOG, 2014(a)).

A constante valorização da terra somada à crescente especulação imobiliária fizeram com que a COHAB passasse a adquirir terrenos para a construção de conjuntos habitacionais nos municípios vizinhos, distante da malha urbana consolidada, causando muitas dificuldades para as administrações municipais (FRANÇA, 2005). Assim desencadeou-se o fenômeno da metropolização de Aracaju, com incidência sobre os municípios de Barra dos Coqueiros, Nossa Senhora do Socorro e São Cristóvão, onde foram construídos grandes conjuntos habitacionais tais a exemplo do Conjunto Eduardo Gomes, do Complexo Habitacional Taiçoca, do Conjunto Hildete Falcão, entre outros que fizeram proliferar inúmeros assentamentos e loteamentos precários em seu entorno, intensificando assim a ocupação (PMA/SEPLOG, 2014(a)).

Desde 1980 esse processo se intensificou formando núcleos isolados que de forma lenta e gradual foram se espalhando e se articulando com a capital e se distanciando das sedes dos seus municípios, configurando a formação metropolitana. Segundo dados do relatório final do Diagnóstico de Aracaju (PMA/SEPLOG, 2014(a)), a chamada Grande Aracaju em 2010 concentrava 835.816 habitantes, representando 40,41% da população sergipana, contra 29,29%, em 1980, sendo que os municípios



vizinhos apresentaram crescimento mais elevado que a capital, fenômeno comum em áreas metropolitanas.

Ainda neste século, a instalação do Distrito Industrial de Aracaju contribuiu não somente para geração de novos empregos e para estímulo da imigração, mas principalmente para o espraiamento da cidade como um todo. De modo geral a evolução urbana da cidade desde seu núcleo inicial, em 1855, até essa época se deu mais na porção norte municipal, espraiando-se para o sentido oeste e para sentido sul (ver figura III.V).

Em 1982, a Prefeitura Municipal estabeleceu por meio de estudo uma nova divisão de bairros da cidade alterando também seu perímetro urbano, ampliando-o para todo o município e excluindo a zona rural, embora ainda se identifique algumas poucas áreas com atividades agrícolas atualmente. O município foi então dividido em Zona Urbana e de Expansão Urbana, estratégia esta que favoreceu aos proprietários fundiários que tiveram condições para parcelar a terra (PMA/SEPLOG, 2014(a)).

Em 2013, a configuração dos bairros segue ainda de acordo com a de 1982, conforme figuras III.4 e III.5 abaixo:

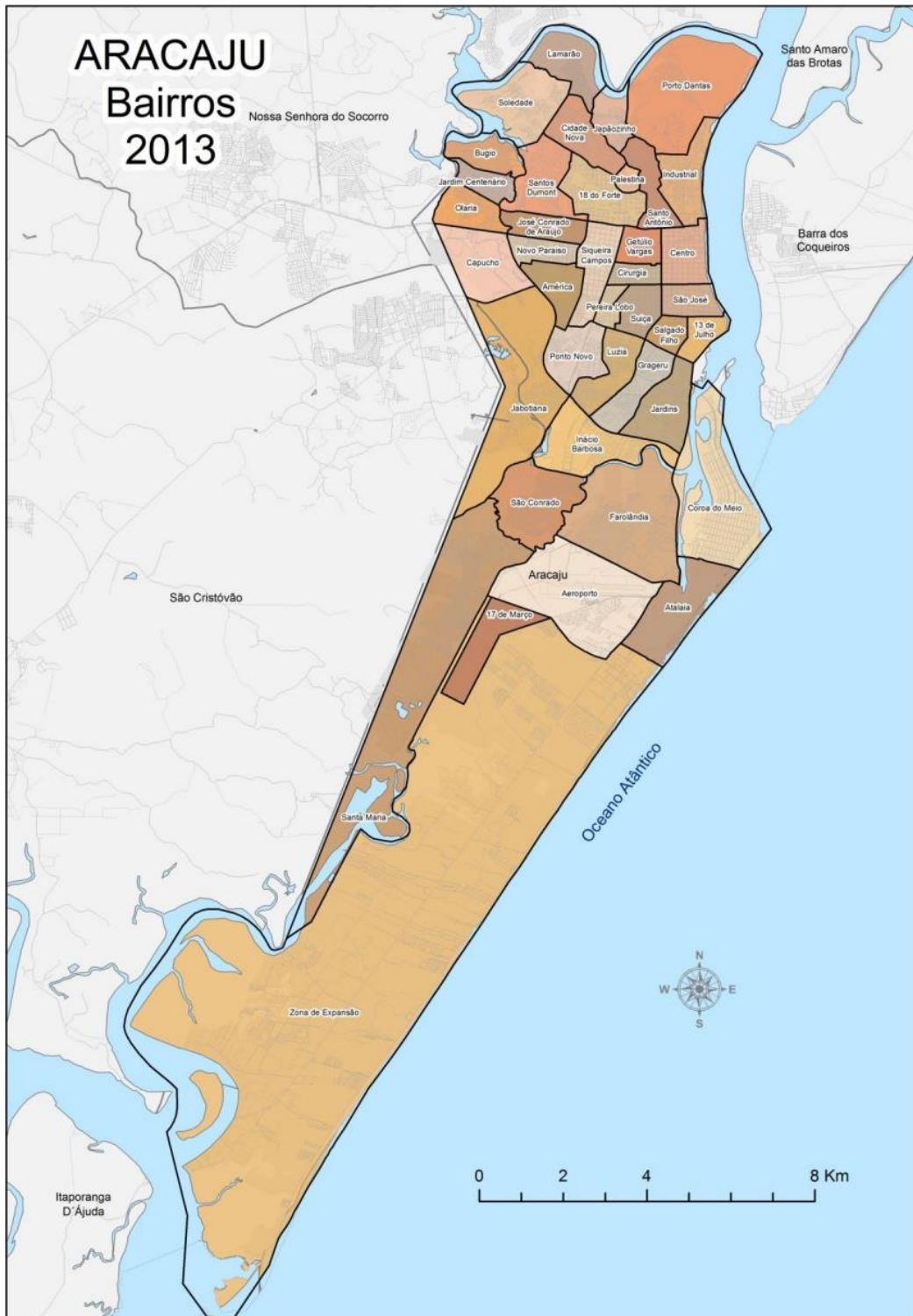


Figura III.4: Mapa dos bairros de Aracaju (2013). Fonte: PMA/SEPLOG, 2014 (a).

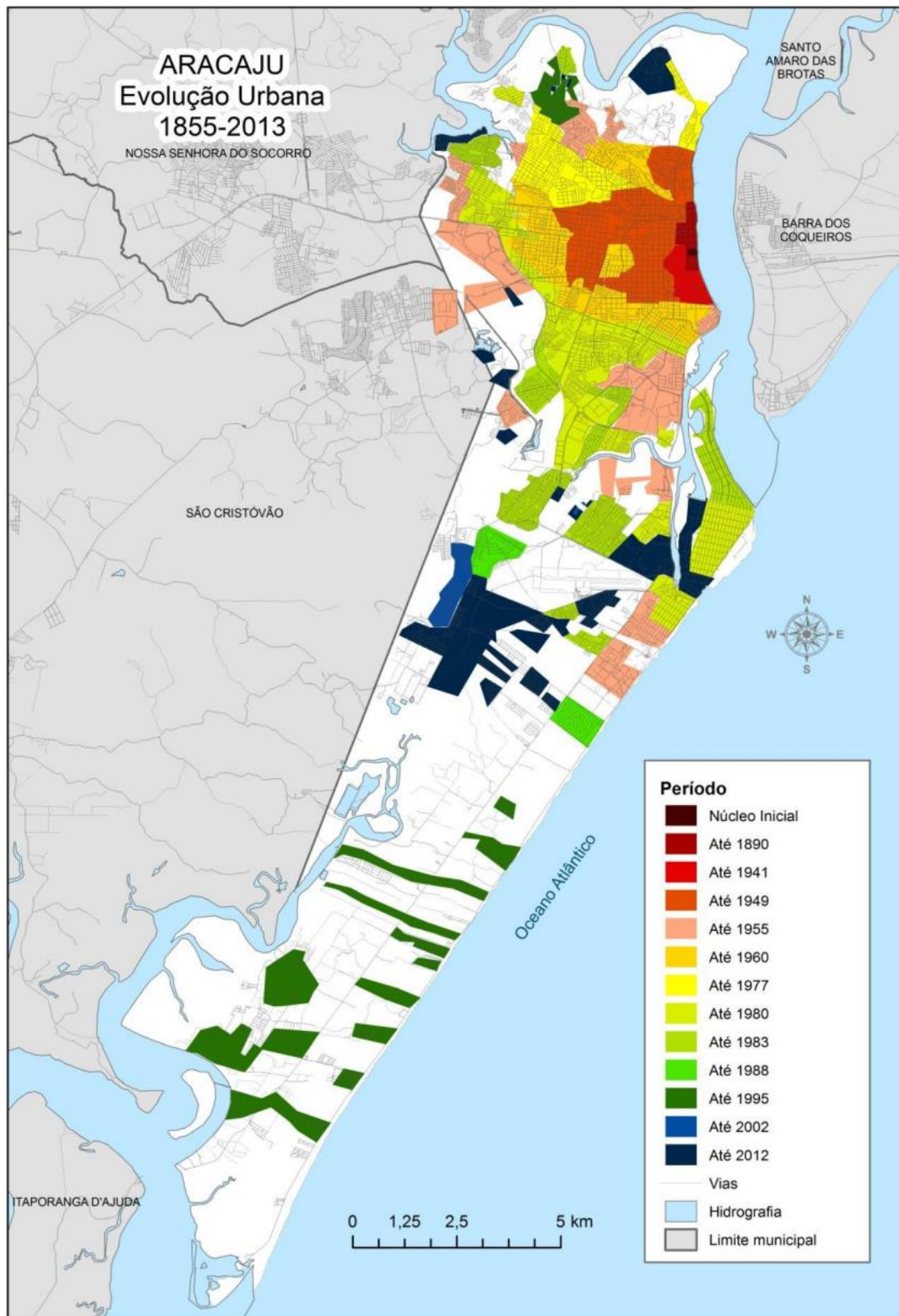


Figura III.5: Mapa da Evolução Urbana de Aracaju (1855-2013). Fonte: PMA/SEPLOG, 2014(a).

O século XXI, por sua vez, trouxe então novas perspectivas para a prefeitura municipal e novos desafios também nas diversas searas da cidade. Nesta última década vê-se uma cidade que se expande na direção da Zona de Expansão e bairros vizinhos, que recebem muitos condomínios residenciais fechados e loteamentos mesmo sem ter a infraestrutura necessária para dar suporte a todo esse adensamento.

Crescem os problemas na cidade no tocante a sua forma de ocupação, que se acentuam especialmente em virtude de sua fragilidade ambiental e a falta de um melhor controle para evitar ocupações indevidas e priorizar um melhor uso e ocupação do solo urbano.

b. Diagnóstico de uso e ocupação do solo

Em um momento de expressivas alterações no ambiente urbano do município de Aracaju, torna-se de extrema importância um olhar crítico e perceptivo para entendimento da configuração atual em que a cidade se encontra. Um olhar crítico, perceptivo, analítico e reflexivo é fator essencial para a construção da compreensão morfológica e socioespacial do ambiente construído.

A presente análise se constitui em uma visualização crítica da atual situação da cidade de Aracaju, frente ao uso e ocupação do solo desencadeada pelo processo de urbanização ocorrido nos últimos quinze anos. Está diretamente ligada ao momento atual do ano de 2015, no qual será verificado como se encontra a cidade frente a seu crescimento e a forma como esse ocorreu. Será feita uma contextualização geral da cidade relacionada diretamente ao ambiente construído e suas relações espaciais com o espaço público e demais relações socioespaciais. Nesta perspectiva, serão considerados os fatores consequentes das principais tipologias arquitetônicas adotadas na cidade formal, suas relações e consequências na morfologia urbana, relações com as características dos lotes e quarteirões, o espaço público configurado, os impactos ambientais no ambiente natural, a paisagem cultural da cidade, a apropriação do espaço e relações diretas com a infraestrutura de saneamento básico, mobilidade e sistema viário, articulação com os equipamentos urbanos de



abastecimento, educação, saúde e lazer, assim como os padrões da dinâmica urbana e suas interferências nas questões de urbanidade e civilidade.

Com base nestes parâmetros analisados, o objetivo maior é entender como a cidade se encontra a partir da forma que está sendo constituída e construída, verificando-se sempre a qualidade do espaço urbano e suas configurações físicas e sociais derivadas da forma de construção e sua consolidação atual. A cidade é um organismo vivo, dinâmico, fruto da ação e apropriação de seu território pelos diferentes atores sociais. Essa apropriação do território deve ser regulada e planejada visando um desenvolvimento urbano ordenado que explore as potencialidades de crescimento econômico e bem estar dos cidadãos de Aracaju. Dessa forma, o presente diagnóstico busca verificar se o modelo espacial expresso no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental do Município de Aracaju está adequado à cidade real pré-existente, bem como se a normativa contempla as potencialidades do desenvolvimento do município. A cidade é formada por “diferentes cidades”, cada uma com sua evolução, dinâmica e complexidade própria; nesse sentido é necessário verificar se o Plano Diretor contempla as características peculiares de cada uma dessas parcelas do território que se relacionam para formar a cidade como um todo.

A metodologia adotada será baseada na utilização de instrumentos morfológicos que permitam a leitura da cidade. A Morfologia Urbana se caracteriza pela estrutura exterior dos objetos urbanos e arquitetônicos e os fenômenos que deram origem a forma desses objetos. Ou seja, analisa a forma das edificações e da cidade construída, bem como suas relações a partir dos elementos que as geraram. Assim, com a intenção de diagnosticar a atual realidade do ambiente construído e suas consequências para a dinâmica urbana, iremos utilizar elementos morfológicos previstos no Plano Regulador do atual PDDU. Essa análise irá verificar as consequências diretas na forma que a cidade vem se constituindo entre o universo temporal de 2000 a 2015. Os instrumentos morfológicos que serão adotados consistem nas principais relações dos coeficientes e taxas contidos no Plano Regulador (coeficiente de aproveitamento, taxa de ocupação, taxa de permeabilidade, recuo de jardim, afastamentos das divisas dos terrenos e altura das edificações); esses serão analisados



frente as suas convergências e possibilidades que ocasionaram a forma de uso e ocupação do solo. O coeficiente de aproveitamento é um valor numérico, definido pela lei, que multiplicado pela área de um determinado terreno define a área máxima que pode ser construída nesse terreno. A taxa de ocupação e a taxa de permeabilidade referem-se à área de terreno máxima que pode ser ocupada; a diferença entre esses elementos está no fato que a taxa de permeabilidade refere-se apenas ao pavimento ocupado no nível do terreno, enquanto que a taxa de ocupação considera a projeção de todos os pavimentos da edificação sobre o terreno. Será uma verificação concreta de como essas taxas e coeficientes estão direcionando a cidade, bem como se a forma e características construtivas que estão sendo praticadas e consolidadas na cidade estão adequadas à cidade real pré-existente. Trata-se de confrontar os instrumentos morfológicos previstos no Plano Diretor com os instrumentos morfológicos reais da cidade existente construída, ou seja, verificar se a forma da cidade prevista no modelo teórico do Plano Diretor está adequada à cidade concreta que está e continuará sendo construída.

Para a realização analítica da cidade construída, o diagnóstico se pautará nos principais locais de maior crescimento da cidade e transformações mais relevantes. Os parâmetros a serem estudados e diagnosticados foram pautados nos últimos empreendimentos imobiliários desenvolvidos pela iniciativa privada, assim como os programas incentivados pelo governo federal. Entendemos que as conclusões obtidas a partir dessa metodologia de análise das regiões da cidade que possuem hoje maior crescimento possam ser aplicadas nas demais regiões que hoje não possuem crescimento acentuado.

Para a elaboração das análises foi tomada como base alguns exemplos relevantes pelo alto grau de transformação e aumento na densidade populacional através da consolidação construtiva de empreendimentos recentes. Também foram eleitas situações pertinentes por expressarem características peculiares do ambiente urbano.

Neste direcionamento foram analisadas as seguintes regiões entendendo-se serem as mais relevantes para se obter reflexões e resultados de diagnóstico da atual conjuntura do uso e ocupação do solo da cidade de Aracaju:

- Bairro Jardins;
- Coroa do Meio;
- Atalaia;
- Augusto Franco (Farolândia);
- Jabotiana;
- Alameda das Árvores;
- 17 de Março;
- Inácio Barbosa;
- Capucho;
- Aruana
- Bairro Luzia
- Bairro Bugio

Tomaram-se como matriz exemplar de análise, doze situações na cidade de Aracaju entendendo-se possuírem peculiaridades que lhes conferem especificidades contextuais que englobam e suscitam distintas relações em uma cidade. Estes exemplos permitem identificar características pontuais relacionadas ao expressivo crescimento em uma razão conectada diretamente às taxas e coeficientes do Plano Regulador do PDDU, à permeabilidade urbana relacionada ao sistema viário, à infraestrutura de saneamento básico, aos impactos no ambiente natural, às atividades restritas ao uso residencial, à carência de equipamentos urbanos, às relações de ventilação natural, à habitação de interesse social afastada da cidade formal, aos grandes condomínios fechados e a descaracterização de bairros tradicionais e consolidados no imaginário da cidade através de sua paisagem cultural já expressa. Com estes exemplos, pretende-se demonstrar e ilustrar a situação atual do ambiente urbano da cidade em seus mais distintos contextos e relações existentes na cidade.

As situações tomadas como referência e exemplificação de análise são:

- O Bairro Jardins por ter consolidado a verticalização da cidade através da tipologia de condomínio vertical fechado e exclusivamente residencial;
- A Coroa do Meio por possuir vários tipos de tecido urbano, classes sociais e pelas recentes configurações decorrentes dos condomínios verticais;
- A Atalaia, principalmente na região junto à passarela do caranguejo, por evidenciar uma rápida transformação paisagística e de morfologia ocasionada pelos vários edifícios de condomínios verticais realizados nos últimos cinco anos;
- O Augusto Franco devido a sua especificidade de conjunto habitacional exclusivamente por uso residencial e sua rápida transformação e absorção por outras atividades;
- O Jabotiana expressivamente por seu grande e rápido crescimento ocasionado por programas habitacionais e mercado imobiliário. Por seu alto índice de adensamento e fragilidade na infraestrutura de saneamento, mobilidade e equipamentos urbanos;
- A Alameda das Árvores por consolidar a típica morfologia decorrente da tipologia residencial adotada e possibilitada pelo PDDU;
- O 17 de Março por sua implantação em região distante dos principais equipamentos urbanos da cidade consolidada e a carência de infraestrutura;
- O Inácio Barbosa por se caracterizar em um típico local de residências unifamiliares com baixa altura e por apresentar recentemente a absorção de tipologias de condomínios verticais com um alto grau de contraste na paisagem e nas relações socioespaciais do bairro;
- O Capucho por ser um exemplo de bairro com zoneamento relacionado à grande concentração de equipamentos urbanos de funções institucionais e hospitalares;
- O Aruana pela ruptura do tecido urbano decorrente da implantação dos condomínios fechados, loteamentos e residenciais;
- O bairro Luiza por ter recebido empreendimentos recentes com expressivo impacto de adensamento no uso residencial e ocupação do solo.

- O Conjunto Bugio por ter sua origem de implantação a partir de um conjunto habitacional afastado do centro da cidade e pelas várias transformações ocorridas nos últimos 20 anos.

A partir destas análises, o propósito principal do diagnóstico estará pautado em confrontar as bases filosóficas do atual PDDU do Município de Aracaju relacionando seus princípios, objetivos, estratégias e diretrizes pregadas em seu pensamento ideológico geral, com os resultados e induções verificados na cidade real em 2015. Trata-se da verificação se as bases filosóficas estão em conformidade com a cidade que está se consolidando nos últimos anos. Este estudo foi desenvolvido frente aos coeficientes e taxas vigentes no Plano Regulador do PDDU e seus reflexos diretos na constituição do ambiente urbano do município de Aracaju. As análises foram pautadas, principalmente, nas relações espaciais entre tipologias arquitetônicas diversas e as morfologias configuradas no decorrer das últimas duas décadas.

O ambiente construído do município de Aracaju cresceu vertiginosamente, principalmente nos últimos 15 anos. Nesta década e meia é fácil verificar e perceber as expressivas transformações acontecidas na cidade.

No início do ano de 2000, percebeu-se que Aracaju havia avançado pelos mangues da 13 de Julho e o atual bairro Jardins havia se consolidado através das várias edificações com tipologia vertical em torno de um centro comercial pontual, mais conhecido como Shopping Jardins. A cidade estava assumindo neste momento um caráter configurativo de verticalização de suas atividades residenciais. Se até o momento Aracaju possuía em sua história cronológica uma caracterização de expansão urbana oriunda relacionada à implantação de conjuntos habitacionais, agora se transforma cambiando claramente para uma realidade de condomínios verticais em lotes particulares. A cidade se verticalizou neste momento, desencadeando transformações significativas na paisagem urbana e cultural. Este processo atrelado à demanda habitacional, principalmente da classe média, vai desencadear uma continuidade da inserção de novas edificações com a tipologia onde a forma do edifício residencial consiste em verticalização desde os 04 a 16 pavimentos. Este processo irá se disseminar por algumas zonas específicas da cidade. Nesta visão, a



cidade agora se transformou sensivelmente e irá assumir um caráter de maior adensamento populacional através de tipologias de condomínios verticais com as mais variadas escalas e pavimentos. A partir de 2000, percebe-se claramente uma “outra Aracaju” edificada e transformada pela tipologia habitacional empregada nesta época.

Em 2005 a cidade se espria para outras regiões onde é possível notar claramente sítios urbanos específicos com rápidas e sensíveis alterações. A região do Sol Nascente e Jabotiana, por exemplo, vão ser alvo destas rápidas transformações a partir da implantação de condomínios verticais com distintos números de pavimentos condensados em área fechadas de um ou um conjunto de edifícios.

Este processo de expansão urbana segue rapidamente nesta mesma dimensão verificando-se que novas regiões vão sendo adensadas por conjuntos dos programas de aceleração do crescimento e os investimentos imobiliários pela iniciativa privada. A zona de expansão urbana ao sudoeste irá se configurar e se adensar vertiginosamente em um rápido espaço temporal. Surgem variadas tipologias com loteamentos de residências unifamiliares, condomínios multifamiliares através de conjunto de edificações com áreas de lazer privadas aliadas a tipologia base torre que já estará consolidada e se implantará em variadas regiões da cidade. Os condomínios residenciais fechados avançam pela zona de expansão urbana consolidando uma nova morfologia paralela.

Em 2015, a atual situação da cidade é expressa pelas várias cidades existentes em uma mesma cidade. As novas configurações morfológicas consequentes dos últimos 15 anos, possibilitaram diferentes formas de adensamentos e características espaciais.

Outra questão significativa e expressiva são os avanços de adensamentos nas regiões periféricas e menos favorecidas pela infraestrutura urbana. A cidade informal cresce conjuntamente com a cidade formal gerando sérios problemas ambientais e apropriação de zonas não condizentes para utilização do solo. As regiões da zona norte irão crescendo paralelamente aos avanços gerados pelo mercado imobiliário, mas de uma forma desordenada e consequente da informalidade ocasionada pela demanda de moradia pela população mais carente de condições econômicas. Estes fatores

desencadearam um espalhamento da cidade tanto na fração norte, quanto na fração sul. Se por um lado a cidade informal cresce ao norte, os recentes loteamentos avançam ao sul através de seus condomínios com os mais variados pavimentos e conjuntos de residências unifamiliares.

A situação contemporânea de Aracaju pode ser evidenciada nas distintas cidades existentes e sua fragmentação consequente. Através de uma análise morfológica da atual situação podem ser evidenciadas as várias cidades e suas formas físicas. Aracaju apresenta morfologias diferenciadas expressadas por suas distintas formas de uso e ocupação do solo. Estas distintas configurações do ambiente urbano estão claramente verificadas nos exemplos abaixo:

- Centro histórico e zona central;
- Cidade tradicional nos bairros Industrial, Santo Antônio e 18 do Forte;
- Bairro Jardins;
- Bairro Coroa do Meio;
- Bairro Atalaia;
- Farolândia, Orlando Dantas;
- Inácio Barbosa;
- Aruana;
- 17 de Março;
- Santa Maria;
- Jabotiana;

A região do bairro Centro se traduz para a cidade de Aracaju como polo comercial e atrativo caracterizado principalmente por suas demandas comerciais. Contempla o Centro Histórico da cidade de Aracaju sendo uma região consolidada ao longo da evolução urbana da cidade. Apresenta características efetivas de centro comercial abrangendo o Mercado Público, órgãos institucionais, equipamentos urbanos diversos e a concentração varejista. Destaca-se que o Centro de Aracaju apresenta no momento uma perpetuação de suas atividades, principalmente comerciais e encontra-se momentaneamente estagnado devido ao não interesse imobiliário e também por não possuir lotes livres. As principais alterações que são



verificadas estão ligadas a pequenas transformações pontuais de substituição de algumas casas antigas por novas edificações. Em uma visão futura acredita-se que poderá sofrer transformações que seriam ocasionadas pelo incentivo ao uso residencial concomitante com o comercial existente. Apesar de sua situação consolidada e das poucas transformações ocorridas nos últimos anos, carrega potencial especulativo de possíveis transformações decorrentes de futuras potencializações e projetos de revitalização.

Os bairros 18 do Forte, Santo Antônio e Industrial possuem características morfológicas que configuram por sua forma e tipologias um tecido de cidade tradicional. Apresentam características fortemente evidenciadas pela ausência de recuos de jardim, baixa altura das edificações, inexistência de recuos laterais. Estes fatores conferem às edificações relações diretas com os passeios públicos. A morfologia existente e quase inalterada na última década expressa uma forma urbana de cidade tradicional, evidenciando uma imagem de alinhamentos contínuos das edificações ao longo das quadras conectadas diretamente às calçadas. Percebe-se, claramente, a herança de um traçado colonial consequente da ausência de recuos laterais e frontais. Se por um lado esta morfologia carrega a cidade de padrões consistentes e cria uma dinâmica urbana muito salutar à apropriação e uso das calçadas e possibilita encontros, vizinhança e segurança, por outro lado a não existência de recuos laterais e ainda a dimensão pequena das testadas de lote termina gerando alguns problemas de ventilação natural das edificações e habitabilidade. Esta contradição permite um olhar reflexivo de verificação das vantagens e desvantagens das formas e tipologias e suas morfologias consequentes. É significativo o entendimento das qualidades e condicionantes da morfologia da cidade tradicional nos exemplos do 18 do Forte, do Santo Antônio e do Bairro Industrial.

Pode-se verificar que estes bairros tiveram poucas alterações em sua forma tipológica e consequentemente urbanística, devido a fatores como a sua consolidação prévia, e ao não atrativo pelo mercado imobiliário. Por outro lado, verificam-se algumas transformações pontuais a exemplo do futuro Shopping Center que está sendo implantado no Bairro Industrial. Este empreendimento, assim como outros

possíveis em um futuro poderão causar sensíveis transformações pontuais e convergências para impactos em seu entorno, principalmente de valorização das áreas e geração de tráfego por demanda ocasionada.

O bairro Jardins caracteriza-se principalmente pela tipologia residencial na forma de condomínios verticais. Apresenta tipologias variadas em toda a sua extensão, mas prevalecendo os condomínios residências verticais isolados em lote sem uma relação direta de atividades comerciais junto às calçadas. Apesar de apresentar algumas atividades comerciais, sua morfologia urbana está configurada pela predominância das tipologias de torres residenciais isolada no lote ou em conjunto de torres em um mesmo lote. Possui alguns equipamentos urbanos de expressiva geração de tráfego evidenciados pelo Shopping Jardins, pelo Hiper Bom Preço e por alguns equipamentos educacionais. Estas peculiaridades morfológicas conferem ao bairro Jardins um padrão de moradia local e um atrativo gerado por demandas externa derivadas pelos equipamentos comerciais de grande escala pontual.

O bairro Coroa do Meio se identifica por quatro categorias morfológicas distintas entre si. A primeira, junto a Maré do Apicum, derivada do projeto de transferências das palafitas ocorrido em 2001, quando foi feita a proposta de reurbanização da Coroa do Meio através do Assentamento Subnormal (UAS) com a construção de 648 casas. Atualmente todas as casas implantadas pelo projeto de reurbanização sofreram alterações e adequações por parte de seus moradores tendo estes gerado a inserção de mais pavimentos na tipologia original das casas, aumento dos cômodos e, principalmente, a utilização das áreas do recuo de jardim para ampliação das moradias. Destaca-se que o projeto original sofreu severas alterações urbanísticas e paisagísticas estando hoje com uma imagem de cidade informal irregular, derivada da construção informalizada sem aprovação prévia pelos órgãos oficiais. A segunda categoria é formada por uma tipologia residencial de classe média com características de residências unifamiliares com um e dois pavimento e recuo de jardim. A terceira categoria é o conjunto implantado pelo projeto CURA, financiado pelo Banco Nacional de Habitação (BNH), constituído por vários blocos de quatro pavimentos em uma extensa área linear murada. A quarta categoria que está localiza



na faixa junto a Orla da Atalaia se estendendo até a Rua Aluízio Campos onde possuía uma morfologia de residências unifamiliares com um e dois pavimentos, mas que recentemente está recebendo nos últimos anos uma série de condomínios verticais de 8 a 12 pavimentos. Estas recentes transformações são decorrentes do mercado imobiliário que se apropriou da tipologia de condomínios verticais. É evidente que dentro desta análise morfológica o bairro Coroa do Meio apresenta distintas morfologias derivadas das características tipológicas das edificações em cada situação, mas que recentemente tem adquirido a nova tipologia de condomínio vertical, junto a sua morfologia de residências unifamiliares.

O bairro Atalaia desde sua origem se constituía por residências unifamiliares que surgiram, principalmente como veraneio e lazer junto ao desfrute da praia. Se expressa claramente por tipologias residências unifamiliares com um e dois pavimentos. A partir de um período se mesclaram a estas, tipologias de edificações multifamiliares com quatro pavimentos. Ao longo de sua história, estas características se mantiveram até os últimos anos. Como dinâmica urbana relacionada às atividades e uso, impera o uso residencial, mas atrelado ao comércio direcionado para lazer e turismo, conseqüente de sua relação e interface direta com a praia e a orla da Atalaia. Atualmente, e mais precisamente nos últimos 5 anos, vem sofrendo uma profunda alteração em sua morfologia decorrente da rápida absorção de vários condomínios verticais com aproximadamente 16 pavimentos. Esta alteração morfológica é claramente evidenciada na permuta de residências unifamiliares por condomínios verticais que se apropriam do máximo potencial construtivo dos terrenos permitido pelo Plano Regulador do PDDU. Nesta percepção clara e visível, o bairro Atalaia está em transição, derivada da inserção das novas tipologias de torres de 16 pavimentos em meio às residências unifamiliares de um e dois pavimentos.

O bairro Farolândia possui três distintas morfologias. A primeira gerada pela histórica implantação do Conjunto Augusto Franco, a segunda constituída pelas residências unifamiliares, e a terceira conseqüente dos novos condomínios verticais que surgem junto à rótula do farol e entorno. Por possuir um pólo gerador atrativo de estudantes derivados da Universidade Tiradentes, houve um rápido crescimento com a



inserção de condomínios verticais de classe média para absorção e suporte de moradia estudantil para um público transitório oriundo do interior do estado e de estados vizinhos a Sergipe. É expressivo destacar que a Farolândia, juntamente com o Conjunto Augusto Franco, foram ganhando uma vasta atividade comercial decorrente da necessidade cotidiana por seus moradores, principalmente geradas pelos habitantes do conjunto Augusto Franco.

O bairro Inácio Barbosa também originalmente decorrente de uma apropriação de conjunto habitacional e por seus grandes equipamentos junto ao Distrito Industrial, se consolidou por uma atividade residencial, no entorno do Colégio Módulo. Atualmente, e de maneira tímida, vem se potencializando como bairro noturno de convivência e lazer verificados inicialmente pelos bares seu Inácio, Al bar, Almeida e através de alguns restaurantes e botecos que estão sendo implantados. Recebeu recentemente uma via significativa que fragmentou a região a partir da implantação da nova ponte, do Poxim, que conectou o Inácio Barbosa ao norte e o Augusto Franco ao sul. Dentro da análise morfológica destaca-se a predominância de residências unifamiliares de um e dois pavimentos, e alguns condomínios multifamiliares com quatro pavimentos. O que chama mais atenção em uma análise no atual momento são dois edifícios recentes na tipologia torre de condomínio vertical que foram construídos dentro da morfologia unifamiliar. Um contraste incrível de ruptura e fragmento dentro de um bairro peculiar e de características morfológicas heterogêneas. Uma questão significativa que desperta atenção emergindo uma análise crítica para os possíveis efeitos destas novas tipologias arquitetônicas e seus efeitos em locais específicos da cidade.

O Aruana é outra situação em destaque devido a algumas características significativas. Por estar junto à Zona de Expansão Urbana, tem recebido nos últimos anos transformações expressivas, principalmente pela inserção de grandes condomínios fechados horizontais de classe média alta, condomínios decorrentes do programa Minha Casa Minha Vida com tipologia unifamiliar e multifamiliar. Este rápido crescimento gerou uma “outra cidade”, principalmente da fração que se situa entre a Av. Melício Machado, passando pelos conjuntos Beira Mar, em direção ao 17 de



Março. O impressionante crescimento dos últimos anos tem ocasionado rápidas transformações tanto no adensamento de áreas antes vazias, quanto à recente demanda de implantação de novos equipamentos urbanos comerciais e de abastecimento. Nesta perspectiva, a demanda habitacional gerada está se desdobrando na implantação de posto de gasolina, agências bancárias, comércio de abastecimento e necessidades cotidianas da rotina humana.

O 17 de Março se destaca claramente por uma morfologia histórica de conjunto habitacional através do emprego de padronização de casas dos programas de habitação popular e prédios com quatro pavimentos da tradicional tipologia “H” com quatro apartamento por andar e circulação vertical única com escada. Este fato se traduz em uma imagem que se repete no país desde os anos 70, e em sua questão infraestrutural, com uma carência efetiva de equipamento urbanos nas áreas de saúde, educação, abastecimento e lazer. É claramente visível que por ser constituído por tipologias padronizadas e homogêneas tanto em forma, quanto em atividade o 17 de Março vem se transformando a cada dia com a verificação da implantação por parte de seus próprios usuários através da abertura de pequenos comércios de abastecimento.

A antiga Terra Dura, hoje bairro Santa Maria, se traduz em uma “outra cidade”, pelo motivo mais significativo de apropriações irregulares misturadas com habitações geradas por programas de governo e seus desdobramentos naturais de apropriação ocasionados pela dinâmica urbana e apropriação social do espaço. Em uma análise perceptiva conectada em um viés antropológico e social, abre-se uma perspectiva de análise de um bairro com morfologia informalizada que se constitui pela própria evolução de sua existência. Esta realidade concretizada, termina por assumir uma dinâmica com ares de uma certa pós-modernidade latino-americana, pois suas origens são de uma diversidade cultural e sazonal bastante visíveis, onde as diferenças das várias cidades se mesclam numa espécie de rodízio sócio-cultural. Ou seja, a informalidade se torna real e formal através da estruturação de vias principais e absorção de novos equipamentos como: o G Barbosa, escolas, posto de saúde, posto de gasolina e todo o comércio e serviço decorrente de sua ocupação e necessidade



cotidianas. A própria subsistência de seus moradores termina por configurar os novos usos comerciais que surgem informalmente. Este pensamento vem à tona a partir de uma reflexão na pós-modernidade, onde os atores sociais constroem toda uma diversidade cultural dos que ali habitam. Percebe-se que a população que constitui o Santa Maria entrelaça uma diversidade social e cultural através de pessoas provindas do interior de Sergipe, de Alagoas e da Bahia. Sua morfologia ainda é basicamente de residências unifamiliares na constituição informal estando sempre em uma rápida transformação cotidiana.

A região formada pelos conjuntos Santa Lúcia e Sol Nascente, bairro Jabotiana chama a atenção pelas rápidas transformações e adensamento. Trata-se de uma região da cidade que se constituía principalmente por tipologia residencial unifamiliar de baixa altura e que recebeu nos últimos anos vários empreendimentos de condomínios com gabaritos variados. O rápido crescimento e transformação em seu uso e ocupação do solo tem merecido uma atenção particular, pois além de estar ocasionando um morfologia sem relação direta com o espaço público, são verificados sérios problemas no aumento de demanda no sistema viário e impactos ambientais junto ao manguezal. Este grupo de impactos remete a um pensamento significativo no que diz respeito a sua constituição futura e seus aspectos de funcionamento, dinâmica urbana e padrões. Em uma análise morfológica, é uma região em transformação, mas que já apresenta características de condomínios isolados e fechados entre si por muros e limites. Remete a um pensar futuro e de como a cidade está se constituindo. Um porvir de qual cidade se pensa e como PDDU poderá induzir ou resfriar este rápido crescimento.

Com base nestas breves análises contextuais, percebe-se que a cidade de Aracaju, assim como espelho da realidade de várias cidades brasileiras, possui várias morfologias urbanas distintas e com características peculiares. Se por um lado a região dos bairros Santo Antonio, Industrial e 18 do Forte se traduz em uma forma de cidade tradicional consequente dos alinhamentos, ausências de recuos laterais/frontais, e volumetria homogênea, o bairro Jardins é uma tentativa de cidade moderna que ficou amarrada ao lote de pequena dimensão absorvendo o condomínio vertical cercado,



sem relações diretas com a calçada. Se a região tradicional possui relações e interfaces diretas da edificação com as calçadas, as relações das tipologias do bairro Jardins negam suas interfaces com o espaço público. Estes fatores são fundamentais para uma análise urbanística relacionada diretamente com os padrões urbanos e dinâmicas sociais na cidade.

Muito além desta dialética entre morfologias e padrões opostos das cidades tradicional e moderna, a cidade de Aracaju está contemplada no atual momento de 2015 por várias e distintas tipologias empregadas. Observa-se, então, que as várias tipologias e formas estão traduzidas geralmente pelas seguintes configurações e tipos:

- casas unifamiliares sem recuos frontais e laterais;
- casas unifamiliares com recuos frontais e laterais;
- condomínio horizontal de residências unifamiliares agrupadas em lote fechado;
- conjuntos habitacionais com edificação tipo padrão com um pavimento;
- conjuntos habitacionais com edificação tipo padrão com mais pavimentos;
- condomínio de pequena escala com casas geminadas;
- condomínios verticais isolados em lote com pequenas dimensões;
- condomínios verticais agrupados em lotes de maior dimensão;
- galerias comerciais;
- Cidade informal irregular;

Estes exemplos tipológicos se entrelaçam na cidade gerando muitas vezes rupturas e problemáticas pontuais. Estas problemáticas muitas vezes estão relacionadas com falta de permeabilidade urbana ocasionada pela ruptura no tecido urbano, impactos ambientais, desconexões, descontinuidades formais, descaracterização da paisagem, geração de aumento de tráfego no sistema viário existente, alteração nos padrões da cidade tradicional, negação do espaço público, sistema viário relacionando-se apenas com a continuidade de muros e um espalhamento da cidade gerado pela apropriação de áreas menos valorizadas com terrenos de menos valor. Todos estes fatores estão sendo consequentes da cidade que

está sendo construída e de como ela se encontra em seus aspectos de dinâmica e ambiência urbana em 2015.

c. Exemplos significativos de parâmetros para o diagnóstico

Com o objetivo de diagnosticar a atual situação da cidade de Aracaju quanto ao uso e ocupação do solo, tomou-se como referência as seguintes regiões da cidade conforme mostra o mapa abaixo:



Figura III.6: Regiões Analisadas. Fonte: Magno Rangel, 2015



Figura III.7: Bairro Jardins. **Fonte:** Google, 2015.

O bairro Jardins se expressa por ter sido um bairro supostamente planejado que se desenvolveu de maneira veloz. Nos últimos 20 de existência, o bairro Jardins foi edificado pela então região consolidada por área de manguezal. Sua estrutura urbana basicamente é consolidada por um pólo comercial atrativo e pontual - o shopping Jardins e por uma série de condomínios verticais fechados. As características principais destes condomínios verticais acontecem da seguinte forma. Tipologia em torre isolada no lote ou em um conjunto de torres formando um único condomínio em lote de maior dimensão. Sua concepção original na fase de projeto propunha vias mais largas com calçadas mais avantajadas e um recuo de ajardinamento para suposta arborização. Este fato não se consolidou, visto que em meados de sua construção, o sistema viário obteve redução em seu dimensionamento, perdendo também os recuos para ajardinamento. Via de regra, o bairro se consolidou adquirindo uma morfologia praticamente decorrente desta forma de implantação. Os usos comerciais estão restritos ao Shopping Jardins, algumas galerias comerciais, grandes mercados, postos de gasolina e agências bancárias. Basicamente a sua ocupação territorial é voltada para o uso residencial através das tipologias condominiais verticais na forma de torre.



Figura III.8: Bairro Jardins. **Fonte:** Mascarello, 2015.

Esta disposição e ordenação configurou uma situação de bairro para moradia ou de acesso por outros usuários não residentes direcionados aos equipamentos comerciais. Devido ao uso residencial ter sido implantado no formato de condomínio vertical fechado, as relações espaciais se restringiram ao sistema viário e calçadas relacionadas diretamente com os muros e grade condominiais. Pela dimensão mínima das calçadas a arborização ficou fragilizada, assim como possível estrutura para comportar um mobiliário urbano. Apesar do bairro possuir um significativo movimento devido as suas galerias, shopping, mercados e por sua localização central na cidade formal, a morfologia decorrente dos condomínios termina por não estruturar uma boa dinâmica espacial junto ao espaço público. Pode-se destacar que o exemplo do bairro Jardins direciona para uma situação muito focada na implantação de condomínios habitacionais verticais em detrimento à qualidade espacial urbana. Embora seja questionável esse isolamento dos prédios nos lotes sem uma relação maior com o espaço urbano, verifica-se que essa é uma tendência gerada pelo contexto de violência urbana que existe no Brasil. Esse bairro é um exemplo clássico da cidade gerada pelo

regime urbanístico do Plano Diretor, pois é um bairro recente que não entra em conflito com uma cidade anteriormente construída. Não havia cidade construída nesse bairro, mas sim um manguezal que foi aterrado, com conseqüentes questões ambientais geradas que fogem ao escopo da presente análise.



Figura III.9: Bairro Coroa do Meio. **Fonte:** Google, 2015.

Os projetos para a urbanização do Bairro Coroa do Meio, em 1976 possibilitaram que a ocupação urbana fosse mais intensa, já que a área que era integrante dos terrenos da marinha ficaram sob tutela do Serviço do Patrimônio da União (SPU), que concederam posteriormente à Prefeitura Municipal de Aracaju os direito de posse e uso da área junto ao governo federal (ANDRADE et al, 2005).

Com a criação dos dois decretos de Lei criados nº 77.439, 19 de abril de 1976 e nº 77.440, 19 de abril de 1976, tornou-se possível fazer a ligação entre a península da Coroa do Meio e o perímetro urbano, ambos dispunham de mesma data e assunto ressaltando-se apenas a diferença das dimensões das áreas liberadas para o município, sendo uma área aproximada de 5.000,000 m² e de cerca de 13.500,000 m², respectivamente. (ALMEIDA, 2008).

A partir desses decretos, fez-se possível que o poder público viesse a investir na urbanização do que viria a ser o bairro Coroa do Meio, que foi construído a partir do



projeto CURA, financiado pelo Banco Nacional de Habitação (BNH), o qual visava concluir suas obras em quatro etapas (Machado, 1989).

Em um curto espaço de tempo essa área sofreu grandes interferências socioambientais, devido à pressão imobiliária e do poder público, principalmente através de aterros mal planejados o que afetou diretamente o ambiente, e consequentemente a população que já habitava aquele local.

O Projeto CURA foi implantado, em área ocupada apenas por ribeirinhos, muitos deles, que vieram da região do baixo São Francisco e trabalhavam em Aracaju, fazendo daquele local seu espaço residencial, de lazer, e de complementação de sobrevivência, através da captura de caranguejo, moluscos, peixes, muitas vezes vendidos em barracos de Aracaju (Machado, 1989). As etapas de urbanização do bairro Coroa do Meio foram permeadas de contradições de caráter social, já que em todas as etapas do projeto CURA, focava-se na insistente menção de que o projeto visava atender às necessidades urbanas de classes de baixa renda.

Na quarta etapa do projeto, que ocuparia a faixa entre o Jardim Atlântico e o manguezal, local de difícil acesso, onde a fiscalização era limitada, sendo assim alvo de invasão, consta-se que em 1987 moravam mais de 600 famílias na área e o manguezal estava cada vez mais devastado. (SEPLAN, 2002).

Em 2001, foi lançada ao público a proposta de reurbanização da Coroa do Meio, o Projeto de Urbanização do Assentamento Subnormal (UAS) da Coroa do Meio. No projeto, foram previstas a construção de 648 casas, uma escola, uma orla com áreas de lazer, além do Museu do Mangue.

Ao longo de sua expansão a Coroa do Meio foi crescendo e desencadeando uma situação de uso e ocupação do solo bastante heterogênea. Destacam-se quatro morfologias distintas dentro do bairro Coroa do Meio.



Figura III.10: Bairro Coroa do Meio. **Fonte:** Samarone, 2015.

A primeira ocasionada pela implantação do Projeto de Urbanização do Assentamento Subnormal (UAS) junto a Avenida Desembargador Antonio Góis. Este assentamento constituído a partir de tipologia de residência térrea com padrão que foi sofrendo várias alterações ao longo dos anos dentro da expectativa e possibilidade financeira de cada morador adequar às casas padronizadas as suas reais necessidades. Esta situação foi se desenvolvendo até os dias de hoje percebendo-se claramente um aumento construtivo de ocupação do solo e também em altura através da inserção de mais pavimentos. Ao analisar-se a situação atual desta região percebe-se uma série de irregularidades decorrentes destes aumentos construtivos que ocorreram na informalidade configurando avanços nas calçadas, problemas de habitabilidade e até de conurbação urbana.



Figura III.11: Bairro Coroa do Meio. **Fonte:** Mascarello, 2015.

Uma segunda característica de uso e ocupação ocorre entre a Avenida José Freitas de Andrade e a Rua João Batista Santana. Trata-se de uma região tipicamente de residências unifamiliares em sua maioria em forma de lotes individualizados.



Figura III.12: Bairro Coroa do Meio. **Fonte:** Mascarello, 2015.

A terceira situação bastante específica é o conjunto formado pelos condomínios Mar Mediterrâneo, Mar do Caribe e Mar Egeu situado entre as Avenidas

Mario Jorge Menezes Vieira e a Avenida José Freitas de Andrade que consiste em um extenso conjunto habitacional com a tipologia arquitetônica de prédios com quatro apartamentos por andar e quatro pavimentos. Destaca-se que em sua extensão longitudinal o conjunto é cortado transversalmente por vias consolidando quarteirões que separam o todo do conjunto. Outra característica são que estes quarteirões são fechados por muros em toda a sua extensão.



Figura III.13: Bairro Coroa do Meio. **Fonte:** Mascarello, 2015

A quarta situação na Coroa do Meio é a região entre a Avenida Santos Dumont e a Rua Aloysio Campos que é conformada por uma tipologia residencial unifamiliar de até dois pavimentos. Recentemente esta região vem sofrendo alterações marcantes pela implantação de duas novas tipologias. Uma de pequenos condomínios residenciais de casas geminadas em um mesmo lote com até dois pavimentos e outra por condomínios verticais com edificação isolada ou um conjunto de edificações. Este é um novo processo que está ocorrendo recentemente gerando um início de verticalização desta região.



Figura III.14: Bairro Coroa do Meio. Fonte: Mascarello, 2015

Com base nesta análise é importante destacar que em um mesmo bairro pode ser evidenciada situações distintas na forma de ocupação e uso do solo gerando rupturas espaciais. O fato das recentes implantações verticais também chama a atenção, principalmente relacionado com o Plano Regulador relativo ao coeficiente de aproveitamento, as áreas construídas e a altura das edificações.

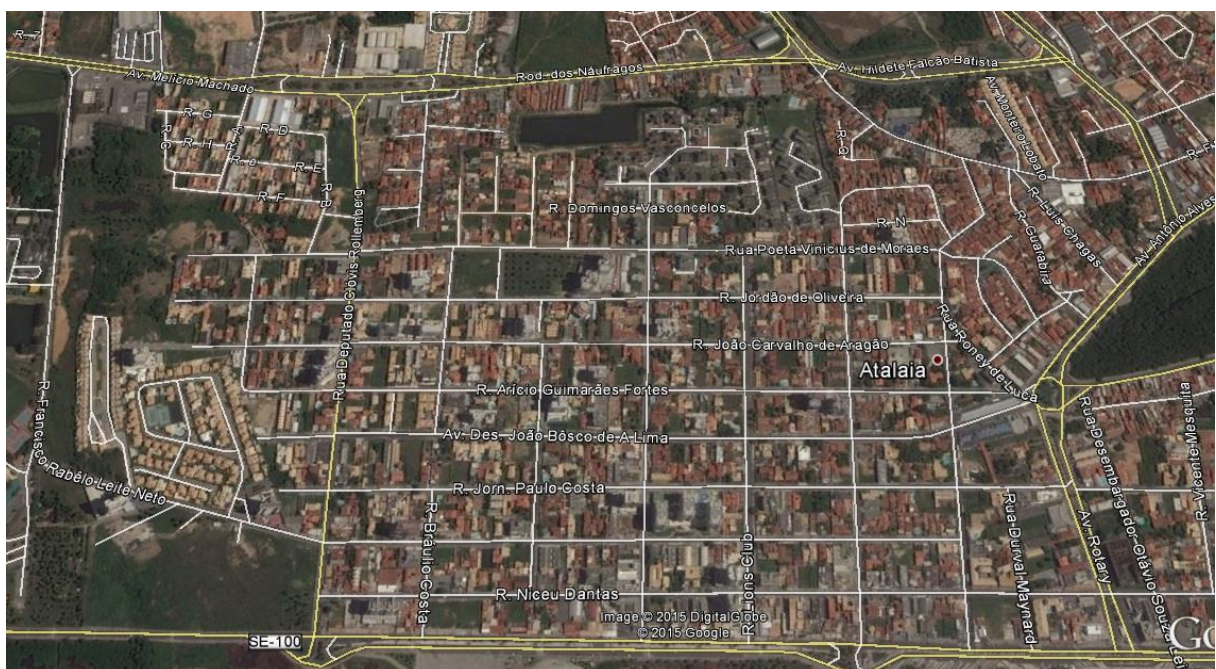


Figura III.15: Bairro Atalaia. Fonte: Google, 2015.



O bairro Atalaia foi analisado como exemplo por vir sofrendo significativas transformações em suas tipologias arquitetônicas. O rápido crescimento e as alterações ocorridas, principalmente nestes últimos cinco anos remetem para uma reflexão no planejamento urbano de Aracaju relacionando um forte adensamento populacional com o suporte da infraestrutura existente na cidade.

A Atalaia tem suas origens caracterizadas por local de veraneio junto à praia para a população de Aracaju e de principal atrativo turístico da cidade. Por vários anos foi considerado um local de veraneio comportando uma tipologia residencial de moradia e casas de final de semana. Conforme Aracaju foi recebendo uma inserção turística no cenário nacional, foi implantada a Orla de Atalaia que se caracteriza por um grande e expressivo parque linear comportando equipamentos de lazer, esporte, cultura e gastronomia. Este cenário foi desencadeando uma vocação de principal atrativo dos moradores de Aracaju, conjuntamente com uma potencialização turística. Este direcionamento foi levando a Atalaia ao longo do tempo, principalmente junto a Avenida Santos Dumont em um caminho de transformações direcionado pela absorção de equipamentos voltados ao turismo e apoio nos âmbitos de lazer e contemplação. Estas transformações foram evidenciadas na implantação de rede hoteleira, gastronômica e demais suporte e necessidades consequentes desta característica de ocupação. Desta forma, a Avenida Santos Dumont se configurou com um uso e ocupação comercial e hoteleira em sua testada oeste e com a Orla de Atalaia em seu perímetro leste. A partir do perímetro leste da Avenida em direção ao interior do bairro no sentido oeste, o bairro foi sendo adensado basicamente com a tipologia de residências unifamiliares horizontais de um e dois pavimentos. Foi incorporando em seu crescimento tipologias de condomínios multifamiliares com até quatro pavimentos e mais recentemente condomínios de casas geminadas na tipologia tipo fita de dois pavimentos. Em suas atividades e usos no interior do bairro foi recebendo alguns comércios mais especificamente de mercadinhos, restaurantes e salão de festas.

Em sua extensão que abrange o sentido de nordeste a sudoeste entre a Avenida Rotary e Estrada do Petroclube, a Atalaia vem sofrendo profundas e significativas alterações. Nesta extensão, a ocupação ocorria através de residências

unifamiliares de até dois pavimentos e condomínios multifamiliares de até seis pavimentos. Em termos de atividade e uso, o bairro foi recebendo nos últimos anos comércios variados que geralmente estão ligados a bares, restaurantes e mercadinhos.

Em torno do ano de 2010, inicia-se uma transformação significativa na forma de ocupação do solo. Estas transformações seriam decorrentes da inserção de novas tipologias voltadas para condomínios verticais multifamiliares. Estas novas tipologias arquitetônicas vão gerar uma expressiva transformação na paisagem da Atalaia que agora se verticaliza rapidamente em meio às edificações horizontais unifamiliares. É iniciado então um processo de alteração quando as residências unifamiliares vão dando lugar aos condomínios verticais. A verticalização torna-se evidente e a Atalaia ganha às alturas mudando sensivelmente seu cenário espacial.



Figura III.16: Bairro Atalaia. **Fonte:** Mascarello, 2015

Direcionado para estas sensíveis alterações pode- ser verificado um rápido e maciço adensamento do solo a partir da implantação destes condomínios verticais. A Atalaia está em um momento de crescente adensamento populacional tendo uma perspectiva de aumento significativo para os próximos anos.

Nesta razão, a principal verificação é se atentar para as possíveis consequências e impactos que serão ocasionados frente a estes adensamentos do solo concentrado



em uma única extensão. A questão maior é quantificar esta razão de adensamentos populacional frente à infraestrutura existente nesta região. As principais questões estarão ligadas nesta reflexão frente às infraestruturas de mobilidade relativa à capacidade de absorção desta demanda originada frente ao sistema viário existente, a infraestrutura de saneamento básico e aos impactos físicos naturais como, por exemplo, ventilação e insolação.

Outro aspecto socioespacial significativo são as relações espaciais no ambiente urbano que estas rápidas transformações estão desencadeando. O sistema viário da Atalaia já possui uma dimensão bastante restrita na maior parte de suas vias. As calçadas e caixas de rolamento possuem dimensões restritas para um suporte relacionado a este adensamento e forma morfológica de ocupação do solo. Pode-se afirmar que o dimensionamento do sistema viário não está adequado para este expressivo aumento de demanda. Seria necessário uma maior dimensão das caixas de rolamento e calçadas. Partindo-se do princípio que as calçadas são restritas a circulação, devido as suas pequenas dimensões, elas não terão capacidade para incorporar arborização e mobiliário urbano. Como os condomínios verticais são fechados com muros e não possuem uma relação direta com a calçada em termos de uso, os espaços públicos ficarão restritos a circulação de veículos configurando um ambiente inóspito e de pouca vitalidade urbana. Outro aspecto significativo nesta análise relacionada à forma de ocupação do solo é relativa ao uso restrito residencial. Os condomínios verticais fechados possuem em sua cota zero apenas guaritas, muros e acessos de pedestres e veículos não direcionando para a possibilidade de atividades mistas que se relacionem com o espaço urbano. É um fato também enfático nas relações socioespaciais de vitalidade urbana. Por ser a região com maior potencial turístico da cidade e possuir ainda uma característica de residências unifamiliares, é uma região de grandes conflitos entre a cidade real pré-existente e a cidade planejada pelo Plano Diretor. Dessa forma requer um plano específico, que concilie a característica tradicional do bairro com a expansão turística e imobiliária.



Figura III. 16: Bairro Atalaia. **Fonte:** Mascarello, 2015.

As principais verificações baseadas nesta análise convergem principalmente para duas reflexões. Uma relacionada diretamente ao Plano Regulador verificando-se os coeficientes de aproveitamento, a taxa de ocupação do solo, a taxa de permeabilidade do solo, a alturas das edificações e suas conseqüentes volumetrias tipológicas decorrentes. Ou seja, a forma da arquitetura que esta sendo produzida frente aos coeficientes e taxas vigentes no PDDU. A outra questão refere-se à relação dos pavimentos térreos com a calçada, principalmente relativo ao uso e as atividades propostas.



Figura III. 17: Bairro Atalaia. **Fonte:** Mascarello, 2015.



Em relação aos coeficientes e taxas relacionando a área construída e suas relações de ocupação do solo é preciso se atentar para a verificação se estas não estão superdimensionadas, possibilitando um adensamento maior que suporte da infraestrutura. A relação do potencial construtivo é fato real a ser pensado por este diagnóstico, inclusive em uma verificação se o coeficiente de aproveitamento não deveria sofrer uma redução, sendo assim sugeridas as aplicações dos instrumentos relacionados ao Estatuto da Cidade frente ao exemplo da outorga onerosa. Esta razão poderia direcionar um alinhamento equalizador de causa e efeito em um sentido de recursos gerados para minimizar alguns impactos no ambiente urbano gerados pelo alto índice de adensamento e ocupação do solo. É sensível dizer que estes fatos recentes no bairro Atalaia abrem e direcionam análises para revisão do Plano Regulador a partir de seus coeficientes e taxas relacionando-os com os instrumentos do Estatuto da Cidade. Segundo o PDDU (2000), em seu artigo 112 que trata do solo criado e da outorga do direito de construir:

O valor a ser pago pelo solo criado será fixado a partir dos índices aplicados pelo município, calculado no ato da licença de construir, à qual fica vinculada.

O pagamento que trata o parágrafo anterior, deverá ser efetuado em até 6 (seis) parcelas iguais mensais, sucessivas, ficando a expedição do “Habite-se”, condicionada à quitação de todas as parcelas.

Entende-se que o pagamento pelo solo criado deva ser quitado antes do início das obras e não apenas para a liberação do “habite-se”. Ou seja, seria mais pertinente que para a aprovação do projeto e liberação para início das obras, deveria estar quitada as parcelas referentes ao solo criado. É importante destacar que o instrumento do solo criado e da outorga do direito de construir é uma ferramenta estratégica para o município angariar recursos. O controle e monitoramento são essenciais para a coerente utilização desta ferramenta visando sempre o interesse público dos investimentos angariados. Refere-se ao incentivo de projetos desenvolvidos através de parcerias dos setores públicos e privado com o objetivo de implantação e transformações urbanísticas que visem o interesse coletivo da cidade e não apenas do interesse privado.



Figura III.17: Bairro Farolândia. **Fonte:** Google, 2015.

O conjunto Augusto Franco foi tomado como referência de análise na verificação específica do uso e ocupação do solo relacionado às atividades e usos implantados. Tomando-se como referência a construção do conjunto Augusto Franco no final dos anos 70, é verificada a expressiva alteração natural evolutiva de apropriação do espaço quanto ao surgimento de necessidades da vida urbana. Em sua conformação inicial relativo às atividades e usos implantados, percebe-se as expressivas alterações no aparecimento de vários pontos e empreendimentos comerciais.

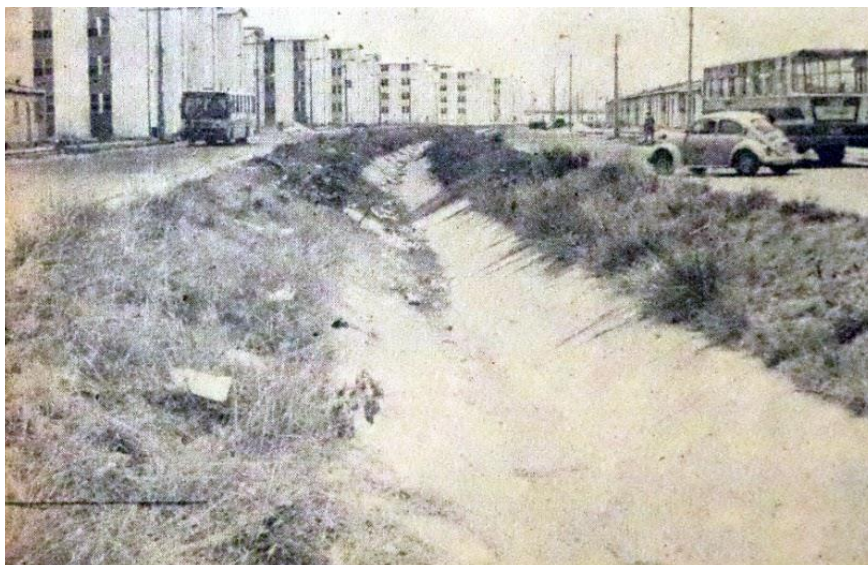


Figura III.18: Conjunto Augusto Franco. **Fonte:** Mascarello, 2015.



Figura III.19: Conjunto Augusto Franco. **Fonte:** Mascarello, 2015

Trata-se de um conjunto formado exclusivamente na lógica de habitação pura e com espaços públicos distribuídos em grandes praças. Ao longo de sua apropriação foi surgindo uma gama de estabelecimentos comerciais, principalmente o comércio de bairro de subsistência. Ao analisar as imagens de sua origem e confrontá-las com imagens de 2015, percebe-se uma expressiva transformação ao notar-se que os perímetros do conjunto relacionados diretamente com a via receberam várias edificações plugadas no conjunto original, estabelecendo uma apropriação comercial.

Este fato torna-se relevante em termos de planejamento urbano para se pensar na mescla de usos.



Figura III.20: Bairro Jabotiana. **Fonte:** Google, 2015

O bairro Jabotiana foi tomado como exemplo para análise por se tratar de uma região da cidade com expressivo crescimento vertiginoso a partir do ano de 2000. Verifica-se que nos últimos quinze anos o Jabotiana recebeu uma série de empreendimentos habitacionais desencadeando um adensamento populacional impressionante.

O Jabotiana situa-se na região oeste de Aracaju sendo banhado pelo rio Poxim. Predomina-se nesta região a presença marcante de manguezal e consequente de áreas inundáveis decorrentes da caracterização ambiental.

Sua ordenação territorial foi caracterizada pela criação de loteamentos a partir do parcelamento de glebas em meio à zona rurais de sítios e manguezal. Este processo configurou uma situação pontual de crescimento com um afastamento da infraestrutura existente na cidade.

No período de 1988 e 2002 ocorreu uma grande expansão desordenada em todas as direções da cidade, ocupando áreas periféricas e gerando imensos vazios

urbanos. O Jabotiana faz parte deste processo onde é verificado até os dias de hoje grandes vazios urbanos sendo estes ocupados sem uma perspectiva de planejamento urbano e com carência de infraestrutura.



Figura III.21: Bairro Jabotiana. **Fonte:** Jornal da Cidade, 1998

Nesta lógica de ocupação do solo evidencia-se no Jabotiana uma descontinuidade no tecido urbano ocasionada por suas partes ocupadas em meio a zonas agrícolas. Percebe-se claramente uma ruptura no tecido urbano derivada pela ocupação paulatina dos vazios antes agrícolas.

Dois fatos marcantes no processo de urbanização do bairro Jabotiana são a criação do conjunto habitacional Sol Nascente (antigo Conjunto Residencial Presidente Manoel Dantas), em 1982 construído pelo Instituto de Orientação às Cooperativas Habitacionais (INOCOOP). Em 1982 também foi criado o Parque Residencial Presidente Juscelino Kubitschek (JK), também construído pela INOCOOP, às margens da Avenida 31 de março ao lado do conjunto Residencial Manoel Dantas, atual Conjunto Sol Nascente. Estes dois conjuntos foram responsáveis pela consolidação e dinamização do bairro Jabotiana.



Nos últimos anos e principalmente a partir de 2000, inicia-se no Jabotiana um processo de reestruturação urbana alavancados pelos programas habitacionais. Os empreendimentos habitacionais foram voltados para a implantação de habitação popular na maior parte alicerçados pelo PAR (Programa de Arrendamento Residencial) e pelo PMCMV (Programa Minha Casa Minha Vida).



Figura III.21: Bairro Jabotiana. **Fonte:** Mascarello, 2015.

A partir deste crescimento, o Jabotiana foi tomando dimensões consideráveis e consequentemente seu solo foi adquirindo mais valorização. Pelo rápido crescimento e ocupação do solo sem um devido planejamento, o Jabotiana apresenta problemas relacionados a pouca permeabilidade urbana com carência de acessibilidade relacionada conectividade com a cidade, impactos ambientais causados por detritos lançados diretamente no rio Poxim e pela falta de permeabilidade do solo o que ocasiona problemas com inundações em períodos chuvosos. Apresenta também uma problemática em seu sistema viário sem um planejamento de implantação relacionando as hierarquias necessárias para um bom funcionamento do sistema. Segundo o artigo 92 do PDDU (2000):

“taxas de permeabilização máximas permitidas, que possibilitem uma infiltração adequada das águas pluviais e facilitem a drenagem e o escoamento”.

Parte-se do princípio que estas taxas devem ter variação conforme o local da cidade devido ao contexto natural e a infraestrutura de drenagem existente.

Sua principal característica quanto ao uso e ocupação do solo é seu caráter residencial, possuindo também comércio local com destaque maior na principal via de acesso a Avenida Farmacêutica Cezartina Regis, que concentra um maior número de estabelecimentos comerciais.

Para melhor esclarecer a relação de uso e ocupação do solo com o PDDU (2000) toma-se como referência uma análise direta nas leis de uso e ocupação do solo e suas diretrizes básicas.

Conforme o macrozoneamento, no anexo I do Plano Diretor vigente de Aracaju (2000), o Jabotiana está localizado na Zona de Adensamento Básico (ZAB). Considera-se Zona de Adensamento Básico, as que apresentam potencial de urbanização, porém com 'déficit' de infraestrutura, sistema viário, transporte, comércio e serviços.

Com relação às diretrizes das ZAB, o plano diretor estabelece:

- Adensar de forma controlada o uso e a ocupação do solo, a fim de aproveitar o potencial de urbanização existente, diminuindo a necessidade de novos investimentos públicos em infraestrutura;

- Ordenar e estimular a implantação de atividades de comércio e serviços, apoiando o desenvolvimento de sub-centros;

- Assegurar espaços suficientes para estacionamento de veículos;

- Promover e monitorar a implantação de equipamentos e espaços públicos, compatibilizando-os com a intensidade do adensamento proposto;

- Articular a implantação de infraestrutura, junto a outras esferas de governo e iniciativa privada, priorizando obras de esgotos sanitários e complementação do sistema viário básico.

Dentro das verificações desencadeadas a partir das análises relativas ao Jabotiana é importante tecer que seu processo de uso e ocupação do solo está direcionado e evidenciado na intensificação da verticalização, expansão, migração e especulação imobiliária.



O entendimento morfológico do Jabotiana é desencadeado por empreendimentos específicos e pontuais que vão sendo implantados paulatinamente e muitas vezes sem relação entre si e com a configuração de um espaço urbano planejado. A morfologia urbana está diretamente relacionada com o traçado viário, a constituição dos quarteirões, e as tipologias arquitetônicas empregadas. Neste processo, o efeito das tipologias arquitetônicas empregadas torna-se fundamental para a leitura e interpretação da cidade. Nesta visão, o espaço urbano passa a ser consequência da forma arquitetônica, suas relações com a cidade, e acima de tudo, os efeitos e impactos socioespaciais que esta forma de ocupação e uso podem gerar. Estas possibilidades tipológicas e de efeitos da arquitetura na cidade podem ser relacionadas às induções que o PDDU proporciona através de suas diretrizes e Plano Regulado dentro de seus parâmetros e incentivos que influenciaram a forma arquitetônica e suas consequências para a cidade (RAIRA, 2015).

O quadro abaixo apresentado por LAMAS (2004) estabelece os principais elementos que configuram a forma e estruturação básica da cidade:

QUADRO III.1 – Principais características da forma e estruturação básica da cidade.

DESIGNAÇÃO	PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS
Edifícios	É através dos edifícios que se constitui o espaço urbano e se organizam os diferentes espaços identificáveis e com “forma própria”: a rua, a praça, o beco, a avenida, etc. Os edifícios agrupam-se em diferentes tipos, decorrentes da sua função e forma.
O traçado da rua	O traçado estabelece a relação mais direta de assentamento entre a cidade e o território, além de ligar os vários espaços e partes da cidade, definindo o plano e intervindo na organização da forma urbana a diferentes dimensões.

Fonte: LAMAS (2004).

Dentro de uma análise morfológica, o bairro Jabotiana se manteve horizontal até o início de 2000. Com a implantação dos programas habitacionais e os novos empreendimentos imobiliários, o bairro irá romper sua horizontalidade e receber tipologias verticais. Inicia-se neste momento um adensamento maior na região, traduzida a partir de condomínios fechados e com edificações que vão variar de quatro a doze pavimentos.



Esta lógica de ocupação irá desencadear um processo morfológico de tipologias arquitetônicas voltadas para dentro do lote devido à presença dos muros de fechamento dos condomínios. Esta nova forma de ocupar o solo se traduz em uma lógica de abertura do sistema viário e inserção dos condomínios verticais fechados. Analisando-se o resultado e consequências de forma de ocupação do solo percebe-se um afastamento destes empreendimentos do espaço público derivado da lógica construtiva de condomínio fechado e o uso restritamente residencial. Nota-se um espaço público simplesmente configurado pelo sistema viário (calçada e caixa da via) e muros adjacentes. Uma relação da não apropriação e vitalidade da área pública.



restrito uso residencial ao longo de toda a testada da avenida, sendo evidenciado o recuo de jardim, mas limitado por muros e grades. Apresenta uma situação que traduz um sentido quase de um condomínio fechado a partir do agrupamento sucessivo dos condomínios verticais. Este padrão atual tipológico expressado nos condomínios da Alameda das Árvores configuraram um processo típico nos últimos quinze anos em Aracaju e não diferente de outras grandes cidades do Brasil. É relevante levantar esta evidências, pois além de uma situação equivocada de implantação relativa a vitalidade urbana, gera espaços públicos carentes de atividades múltiplas e relações de uso e apropriação das calçadas. Esta tipologia habitacional fechada para dentro não possui nenhuma relação com o espaço público ocasionando insegurança, esvaziamento das calçadas, uso exclusivo das testadas e perímetro da via para estacionamento de visitantes aos condomínios. A via urbana passa a assumir a função restrita de circulação de veículos, observando-se claramente o inexpressivo uso das calçadas por parte dos pedestres. Ainda falando-se nesta resultante de consequência destas disposições tipológicas na forma urbana configurada na Alameda das Árvores, é significativo diagnosticar que este padrão puramente habitacional desencadeado pelas formas arquitetônicas a partir de condomínios verticais e suas consequências para o espaço urbano são vitais para a vitalidade da cidade. As formas tipológicas apresentadas nesta avenida nascem a partir da verticalização de pavimentos tipos dispostos em sobreposição, com a base na ocupação junto ao solo (nos térreos) que geralmente abrange a função para estacionamento de veículos. Na Alameda das Árvores acontece o recuo frontal e as bases em alguns alinhamentos. Uma reflexão focada nestes padrões habitacionais remete-nos para uma reflexão maior quanto aos recuos de jardim, uso dos térreos para atividades mistas e a tentativa de relacionar o edifício com as calçadas.

Segundo os apontamentos de (NETTO, 2014), a análise da eficiência é fundamental para se verificar o modo como os atores e atividades sentem os atritos da espacialidade complexa de nossas cidades. A vida cotidiana é diferente para cada ator porque é montada a partir de sua rede particular de interesse e relações, recursos e dependências, e inclui interações e movimentos ora intermitentes, ora únicos e

imprevisíveis. A eficiência desse processo envolve o modo como suas atividades estão distribuídas no espaço urbano, e dependerá, sobretudo, da minimização de distâncias e da mobilidade dos atores. A eficiência dos processos urbanos está, portanto, profundamente atrelada à forma urbana.



Figura III.23: Alameda das Árvores. **Fonte:** Google, 2015

É importante referenciar que se nos pavimentos térreos na Alameda das Árvores tivessem comércio de bairro como mercadinhos, cabeleireiros, fruteiras, e demais economias de bairro residencial, além do suporte de abastecimento sem a necessidade de uso do automóvel, teria-se a configuração de locais de encontros dos moradores, assim como vitalidade nas calçadas e recuos. Consequentemente até uma considerável melhora nos aspectos relacionados à segurança pública decorrente destes encontros e vitalidade. Estes aspectos remetem para um pensar no futuro planejamento da cidade onde o uso residencial possa conviver harmonicamente com o comercial. Ocorrer um incentivo para a utilização dos pavimentos térreos para atividades de comércio elevando-se os estacionamentos para o pavimento superior. A partir daí, os térreos ganhariam vitalidade e apropriação de usos direcionando para uma possibilidade da não utilização de muros e a cidade retomaria suas vocações de cidade tradicional com um convívio saudável de apropriação.



Figura III. 24: Alameda das Árvores. **Fonte:** Google, 2015

A Alameda das Árvores foi à típica situação de reserva de área por determinados empreendedores que aguardaram sua valorização e potencialização para uma recente implantação da tipologia típica e emergente nas cidades do edifício vertical de uso exclusivamente residencial com seus playgrounds particulares cumprindo uma função meramente de habitação. Logo, o exemplo de uso e ocupação do solo tanto pela tipologia arquitetônica empregada, quanto ao uso restrito residencial e ainda pelas relações espaciais morfológicas é instrumento para análise futura. Trata-se de uma situação que se afasta de uma cidade economicamente viável e na geração consequente da em uma busca da “boa forma urbana”. Economicamente viável, pois não há dinâmica de uso e diversidade de atividades e pelas relações espaciais por utilizar-se da forma de condomínio fechado voltado para dentro. É importante suscitar que o adensamento do local e a altura das edificações não são condizentes com as dimensões das calçadas. Se por um lado as relações existentes não demandam de calçadas, derivado da lógica de atividades exclusivamente residenciais e ainda pelos padrões sociais de seus habitantes que em sua maioria se utilizam do automóvel, as calçadas não propiciam espaço para o plantio de árvores e demais mobiliários pertinentes ao espaço público.

O bairro 17 de Março é um caso específico para ser analisado a partir de dois pontos de vista. A sua situação geográfica em relação à distância e afastamento da região central da cidade e sua implantação com tipologias habitacionais padronizadas e de uso exclusivamente residencial.

Dentro do aspecto de afastamento, percebe-se claramente uma ruptura deste bairro com a cidade, principalmente ocasionado pela distância da infraestrutura urbana existente e relacionado aos equipamentos urbanos. São verificados nesta razão problemas de conexão, mobilidade e de suprimento de necessidades básicas justamente ocasionadas pelos fatos de distanciamento e por falta de atividades e usos diversos.



Figura III.25: 17 de Março. Fonte: Google, 2015



Figura III.26: 17 de Março. Fonte: Mascarello, 2015

Além da carência de equipamentos urbanos nas principais áreas de saúde, educação e lazer, o 17 de Março apresenta uma implantação exclusiva de uso habitacional. Sua morfologia urbana é evidenciada a partir de duas tipologias arquitetônicas. Aparecem as edificações de tipologia “H” com quatro apartamentos por andar em quatro pavimentos e a tipologia de residência unifamiliar, ambas de interesse social com um pavimento.



Figura III.27: 17 de Março. Fonte: Mascarello, 2015.

Ao analisar-se esta forma de ocupação nota-se claramente algumas problemáticas desencadeadas pela não implantação das quadras de comércio, restando características de uso habitacional puro, por possuírem tipologias padronizadas e pelo expressivo afastamento da cidade formal. Referente ao uso e ocupação exclusivamente de habitação, tem-se hoje a verificação de vários pontos comerciais de bares e mercadinhos sendo abertos nas próprias residências.



Figura III.28: 17 de Março. Fonte: Mascarello, 2015.

O aspecto de padronização gera alto grau de legibilidade confusa ocasionando problemas de orientação e leitura da compreensão do espaço urbano por parte dos usuários. Ainda mais expressivamente, enfatiza-se o afastamento do centro formal da cidade desencadeando uma ruptura urbana desta região com o restante da cidade. Um fato relevante de análise para a ocupação atual de Aracaju em termos de expansão destaca-se que em seu artigo 3º relacionado aos objetivos do PDDU (2000):

Ordenar o crescimento e a implantação de núcleos urbanos, através da distribuição adequada da população e das atividades de interesse urbano, de forma a evitar e corrigir as distorções do crescimento da cidade;



Este artigo refere-se à ocupação do solo ordenada pela coerência das atividades urbanas. Induz a implantação dos núcleos urbanos relacionados com as atividades necessárias para o bem-estar comum da população. Encaminha para um pensamento que corrige implantações passadas que não estavam de acordo com a infraestrutura e atividades urbanas. Exemplo disto são os núcleos implantados afastados da infraestrutura e equipamentos urbanos.

Outro ponto significativo do PDDU (2000):

Incrementar a eficiência econômica de Aracaju, através da plena utilização da infraestrutura, equipamentos urbanos e serviços públicos comunitários existentes, evitando sobrecarga e ociosidade, reduzindo custos de investimentos operacionais dos setores públicos e privados e, conseqüentemente, ampliando os benefícios sociais;

Estabelecer mecanismos para atuação conjunta dos setores públicos e privados em empreendimentos de interesse público que promovam transformações urbanísticas na cidade, especialmente relativas a transporte coletivo, política habitacional, abastecimento d'água, tratamento de esgoto, abastecimento de gás combustível, coleta e disposição final de resíduos sólidos, sistemas de educação, saúde, assistência social e segurança alimentar.

Refere-se ao aproveitamento coerente e efetivo da infraestrutura, serviços públicos e equipamentos urbanos existentes. Neste caso, os futuros núcleos urbanos devem ser implantados coerentemente com o aproveitamento dos equipamentos existentes, da infraestrutura, da malha viária, do transporte público e dos serviços de abastecimento e escoamento.

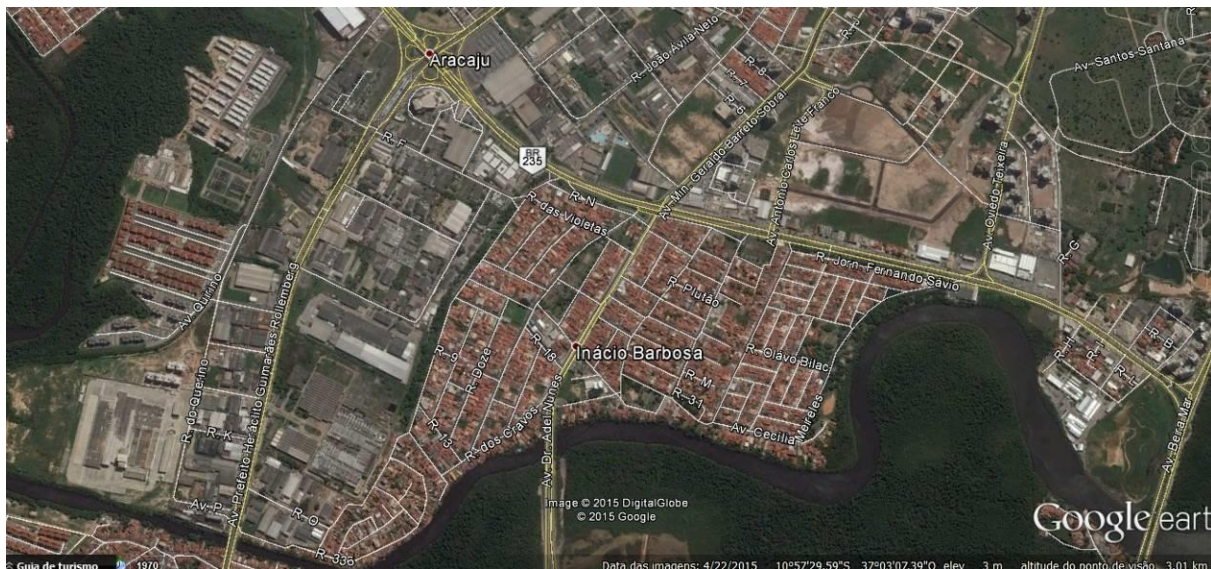


Figura III.29: Bairro Inácio Barbosa. **Fonte:** Google, 2015.

O bairro Inácio Barbosa possui características peculiares e distintas especificamente por sua vocação residencial. Possui uma qualificação paisagística e de qualidade ambiental particular por estar situado junto às margens do rio Poxim. Apresenta uma expressiva praça pública que por suas características formais e paisagísticas conferem uma descrição quase que de um parque linear por se configurar ao longo da extensão das margens do rio Poxim.

Sua origem carrega duas características de formação onde em sua parcela oeste comporta a implantação do distrito industrial que se caracteriza por uma morfologia de grandes lotes que comportam galpões para logísticas e armazéns. Ainda nesta parcela é contemplado por equipamentos institucionais governamentais, lojas de maior porte, comércio em geral, o teatro Tobias Barreto e o Centro de Convenções do Estado de Sergipe. Em sua parcela leste, tem sua origem através de conjunto residencial em forma de loteamento que ganhou uma expressiva vocação de bairro tipicamente residencial com tipologias horizontais de um e dois pavimentos em sua grande maioria. Possui uma praça pública de escala considerável de aproximadamente dois quarteirões em seu epicentro residencial, comportando também uma escola particular. Sua vocação residencial confere ao Inácio Barbosa uma peculiaridade através de suas tipologias arquitetônicas residenciais configurando assim um local de moradias familiares em casas unifamiliares individualizadas e em lotes compatíveis às

suas dimensões e vocações. Pode-se dizer que o Inácio Barbosa é um bairro de exemplo de modelo da tipologia residencial unifamiliar na cidade de Aracaju.

Há também uma característica marcante no Inácio Barbosa que vem se perpetuando em termos vocacionais. Os estabelecimentos de bares e restaurantes como, por exemplo, o Seu Inácio, o Albar, a Hamburgueria e o Almeida estabelecem uma indução de roteiro boêmio no período noturno que aparentemente tem tido um bom convívio de vida noturna. Nota-se que outros estabelecimentos estão sendo estruturados e abertos neste caminho vocacional de atividades. Tratando-se de estabelecimentos com baixo impacto sonoro, aparentemente possibilitam um convívio coerente e não obstante da vocação residencial. Algumas residências estão sofrendo intervenções arquitetônicas para se adaptarem a estes novos usos comerciais, mais especificamente de restaurantes, botecos e cafeterias. Este conceito de convívio urbano entre residências e usos noturnos com este tipo característico de comércio é muito evidenciado nas cidades tradicionais europeias, assim como em cidade de colonização espanhola, inglesa e holandesa na América Latina onde os térreos das edificações recebem uma atividade comercial e a superior residencial. Este fato abre o conceito contemporâneo de vitalidade quanto à mescla de usos, referenciando o legado da cidade tradicional europeia, mas ao mesmo tempo um conceito contemporâneo de bom convívio de funções múltiplas vitais para a dinâmica urbana e padrões de uso e ocupação do solo.

Recentemente sofreu um profundo impacto com a implantação do eixo viário de ligação norte sul da cidade a partir da construção da ponte do rio Poxim que fez conexão dos bairros Inácio Barbosa e Farolândia através do eixo viário que ligou a Avenida Canal 4 do Conjunto Augusto Franco a Avenida Iolanda Pinto de Jesus. Se por um lado o bairro sofreu uma ruptura criada pelo limite deste novo eixo, esta intervenção do ponto de vista de mobilidade veicular se tornou um significativo corredor viário de conexão norte sul da cidade de Aracaju.

Em termos morfológicos, além das tipologias arquitetônicas residências unifamiliares horizontais, o Inácio Barbosa até o recente momento de 2014 permanecia horizontal, tendo comportando também tipologias multifamiliares de até



quatro pavimentos. Esta relação de Escala tipológica, ou seja, de altura das edificações mantinha uma relação equilibrada de relações de escala decorrentes da altura. Entende-se que edificações multifamiliares de até quatro pavimentos relacionam-se adequadamente com edificações unifamiliares de um e dois pavimentos.

O que é mais significativo neste diagnóstico de uso e ocupação do solo a partir da referência do Inácio Barbosa são os recentes empreendimentos imobiliários que surgiram no bairro. São evidenciados por dois condomínios verticais finalizados neste ano de 2015. Nota-se claramente uma não relação de adequação de escala desta tipologia empregada nos dois empreendimentos. Primeiramente por sua verticalização que contrasta pela verticalidade da preexistência tipológica do Inácio Barbosa. Segundo, pelo adensamento pontual relativo à infraestrutura existente. A compatibilidade com a infraestrutura irá gerar um aumento da demanda no sistema viário através de um adensamento veicular pontual e uma maior pressão nos serviços de saneamento básico. Outros aspectos que emergem desta incompatibilidade volumétrica é a alteração na paisagem cultural deste bairro peculiar que carrega um arcabouço de experiências sociais e culturais de bairro residencial horizontal. Em questões de impactos físicos pode-se citar a alteração no ambiente natural gerando zonas de calor e afetando a ventilação natural do conjunto de residências unifamiliares. Dentro dos aspectos de privacidade, as residências do entorno destes novos empreendimentos estão comprometidas tendo perdido sua privacidade e relações espaciais.



Figura III.30: Bairro Inácio Barbosa. **Fonte:** Mascarello, 2015.

A verificação desta situação abre o seguinte questionamento. Será que há necessidade de verticalização tipológica neste local da cidade? Há necessidade desta tipologia arquitetônica de condomínio vertical para suprir uma demanda necessária habitacional dentro deste grupo e classe social? Estas interrogações levam a um pensar analítico se o Plano Regulador deveria equalizar e adequar a altura das edificações em zonas específicas da cidade.

Se por um lado a cidade cresce e sua demanda também, por outro o zoneamento da cidade deve eleger áreas específicas que induzam um controle das alturas das edificações. Sabe-se que a verticalização é saudável por concentrar e possibilitar adensamento maior, otimizando a infraestrutura. Por outro lado, será que Aracaju deve abrir a possibilidade e permitir condomínios verticais em todas as suas regiões. Nesta perspectiva é significativo equalizar demandas futuras necessárias com as tipologias que o PDDU poderá induzir a partir de seus coeficientes, taxas e altura. Equalizar de forma que a volumetria e suas tipologias consequentes estejam contextualizadas às regiões peculiares da cidade. Ruptura, fragmentação, descontinuidade do tecido urbano e impactos na paisagem cultural estão claramente verificados no bairro Inácio Barbosa. Segundo o artigo 34º do PDDU (2000):

São consideradas Paisagens Notáveis os ambientes naturais ou edificados que guardam valores culturais, históricos e ecológicos reconhecidos pela comunidade

Paisagens notáveis não são apenas as que guardam valores culturais, históricos e ecológicos, mas também de valor socioespacial e de beleza ambiental no imaginário social. O próprio artigo 34º destaca a expressão “apreciação das belezas paisagísticas”.

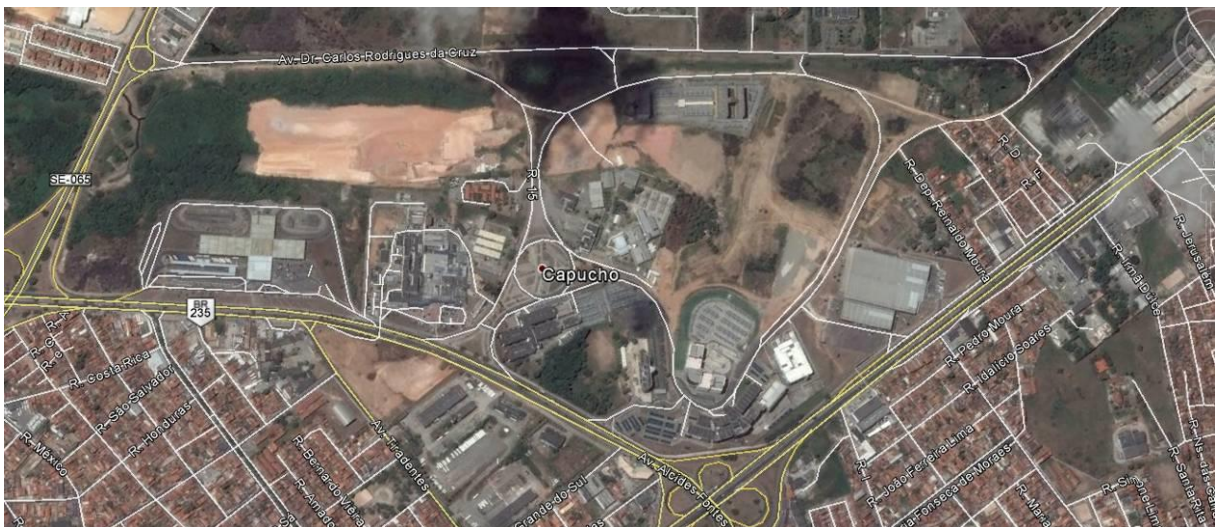


Figura III.31: Bairro Capucho. Fonte: Google, 2015.

O bairro Capucho foi tomado como exemplo por possuir características distintas devido a sua especificidade de concentração de vários equipamentos urbanos institucionais e o principal equipamento de saúde do estado de Sergipe o Hospital João Alves. Além desta dinâmica diferenciada de uso e ocupação do solo, o Capucho está situado junto à entrada da cidade, ao Terminal Rodoviário Interestadual e ao acesso à Universidade Federal de Sergipe. Esta característica de uso e ocupação diferenciada atrelada ao principal acesso rodoviário da cidade faz do Capucho um local de demanda viária e fluxos veiculares dos mais variados modais de circulação. A Avenida Presidente Tancredo Neves que corta o bairro Capucho possui uma função estratégica para a cidade de Aracaju comportando a demanda de veículos de carga, transporte coletivo urbano, intermunicipal e interestadual. Também é demandada pelos veículos que acessam os principais equipamentos institucionais da cidade como o Ministério

Público, Tribunal de Justiça entre outros conselhos e órgão governamentais que fazem parte do complexo administrativo do estado de Sergipe.



Figura III.31: Bairro Capucho. **Fonte:** Mascarello, 2015

A transformação do Bairro Capucho localizado na zona Norte da cidade deu início na implantação e instalação dos órgãos públicos, inspirado no planejamento de Brasília. Era esse o interesse da época, de transferir os órgãos públicos do centro da cidade para desafogar o trânsito no eixo central da cidade, acreditando que esse afastamento seria ideal para o planejamento urbano para cidade. Em 1978 no Bairro se inaugura a Rodoviária Governador José Rollemberg Leite onde, a transforma no ponto principal de entrada da cidade por veículos de transporte coletivo interestaduais e um ligação direta para o transporte coletivos intermunicipais reduzindo o fluxo de ônibus no Centro da cidade. Foram construídos nessa mesma área Secretaria da Fazenda (1982), Hospital de Urgência de Sergipe - HUSE (1986), Centro de Hemoterapia de Sergipe ou HEMOSE (1987), Centro de Referencia da Mulher (1990), Federação das Indústrias de Sergipe (1990), Operações Especiais da Policia Civil (1990), Tribunal de Contas do Estado (1990). Já a partir do ano 2000 foram inaugurados ainda mais órgãos como a sede da Justiça Federal de Sergipe, Tribunal Regional Eleitoral, Tribunal de Contas da União, Tribunal Regional do Trabalho, Fórum Gumercindo Bessa do Tribunal de Justiça de Sergipe e o Ministério Público do Estado

de Sergipe inaugurado sua nova sede no CENAF em 2013 e mais o novo Hospital do Câncer próximo órgão que será implantado em breve no mesmo bairro. Contudo, o que foi planejado nos anos 70 como uma solução para desafogar o trânsito no centro se transformou em um grande problema nos dias de hoje, com o crescimento nos últimos anos de números de veículos particulares em detrimento da facilidade de acesso ao veículo individual e principalmente ao abandono da rede de transporte pública na cidade. Nesse sentido, o cidadão passou a optar pelo transporte individual e não usar o transporte coletivo. Com isso, os órgãos que foram instalados nesse bairro passam a ser considerados grandes pólos geradores de tráfego e em consequência estrangulando a via principal que dá acesso a esses órgãos.

Dentro destas peculiaridades, o bairro Capucho se caracteriza por morfologia diferenciada do restante da cidade por seus lotes possuírem grandes dimensões e suas edificações possuírem tipologias singulares de edifícios governamentais e institucionais.

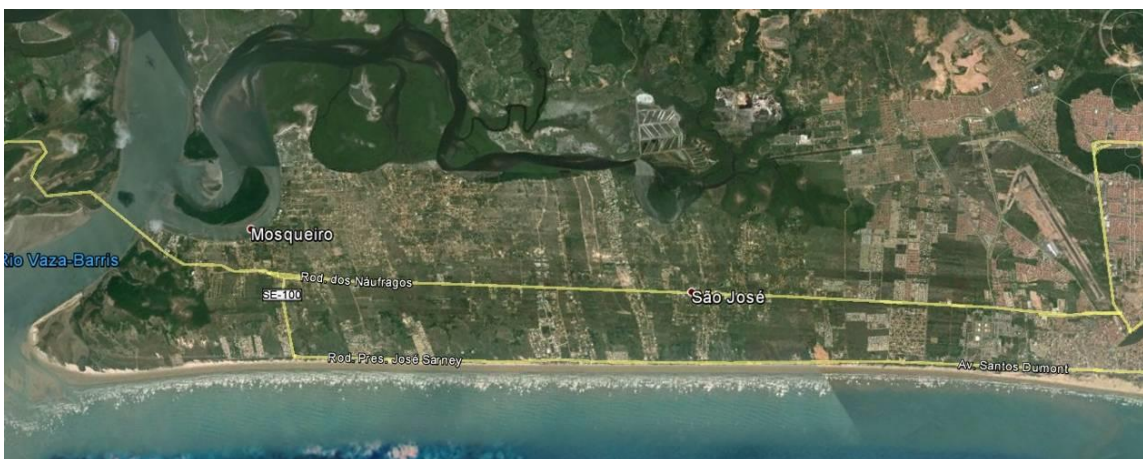


Figura III.32: Zona de Expansão. **Fonte:** Google, 2015.

O Aruana apresenta características distintas e vem sofrendo recentemente transformações nos últimos anos. Apresenta tipologia e formas distintas de uso e ocupação do solo. Em sua extensão junto ao oceano Atlântico verifica-se a presença de loteamento com residências unifamiliares com predominância de lotes de 20x30m ou 600 m². Também apresenta a morfologia ocasionada pelos condomínios horizontais

fechados com a tipologia arquitetônica de residências unifamiliares fechadas em condomínio. Em sua parcela a partir da Rodovia dos Náufragos, a Aruana se estrutura inicialmente na forma de conjunto habitacional a exemplo do conjunto Beira Mar. Também aparecem nesta região alguns condomínios fechados com a tipologia de residências unifamiliares horizontais, principalmente junto a Rodovia dos Náufragos e o próprio exemplo do condomínio Melício Machado.

Em sua parcela oeste consolida-se uma série de loteamentos e residências que podem ser citados, como exemplo, os residenciais Costa Nova, Costa Verde I e II, Residencial do Carvalho e Loteamento Aquarius. Todos estes constituídos por residências unifamiliares horizontais de até dois pavimentos em sua grande maioria. Recentemente o Aruana vem recebendo alguns condomínios com edificações multifamiliares com uma tipologia de quatro apartamentos tipo por andar, variando de quatro a oito pavimentos.



Figura III.33:Aruana. **Fonte:** Mascarello, 2015

A partir desta breve análise morfológica baseada na forma e emprego das tipologias arquitetônicas e ocupação do solo, pode-se perceber que o Aruana apresenta distintas formas de ocupação que variam entre conjuntos de residências unifamiliares a partir de loteamento, condomínios horizontais fechados e condomínios

verticais agrupados e fechados. Uma característica de fragmentação e morfologia heterogênea.



Figura III.34: Aruana. **Fonte:** Mascarello, 2015

Devido ao seu sensível adensamento populacional verificado nos últimos anos, percebe-se uma produção restritamente de atividades residenciais. Ou seja, a forma da estrutura urbana é constituída basicamente pelo sistema viário, quadras e lotes onde os espaços públicos são evidenciados na categoria de praça pública. Esta forma é expressa basicamente por vias, lotes e praça pública. Relacionada a esta estrutura nota-se que os espaços públicos da maior parte dos residenciais e loteamentos consistem meramente em caixa de rolamento e calçadas relacionadas diretamente com muros, restringindo-se o espaço público e ampliação do espaço quando da ocorrência do surgimento de uma praça. Uma reflexão significativa verificada nesta forma de ocupação e relacionada aos estudos de LINCH (1960) remete-se a imagem da cidade e as relações espaciais em sua leitura, significado e entendimento. Ao se percorrer estes loteamentos e residenciais percebe-se nitidamente uma séria problemática de legibilidade urbana, ficando difícil a compreensão do espaço e imagem que se repetem muito similarmente. Este fato ocasiona uma fragilidade de orientação, leitura e entendimento do espaço. Em termos de legibilidade é muito fácil

um usuário se perder e ficar desorientado em seus deslocamentos entre vias e edificações. Consolidada-se sob esta forma de ocupação tipológica uma expressiva problemática de legibilidade da cidade.

Outro fator verificado se dá a partir da implantação exclusiva da atividade residencial. Nota-se que os empreendimentos e investimentos foram feitos diretamente ao uso e ocupação residencial, gerando uma carência na mescla de atividades comercial, principalmente direcionadas ao comércio de bairro de subsistência e necessidades cotidianas. Evidencia-se aí uma falta de planejamento urbano nos padrões contemporâneos relacionando mescla de usos e atividades. Este fato está gerando uma rápida transformação e implantação de equipamentos comerciais sendo alguns mais formais com exemplo de galerias e mercadinhos que surgem ao longo da Rodovia dos Náufragos, ao redor de praças e outros informais que vão sendo abertos nas próprias residências decorrente da oferta e procura. Dentro da análise prévia do Aruana foi verificado que a falta de planejamento urbano na ordenação do território, principalmente relacionada ao uso e ocupação por tipologias e formas distintas, sem relação entre si, por falta de legibilidade e por carências de atividade mistas entre si com diversidade de usos.

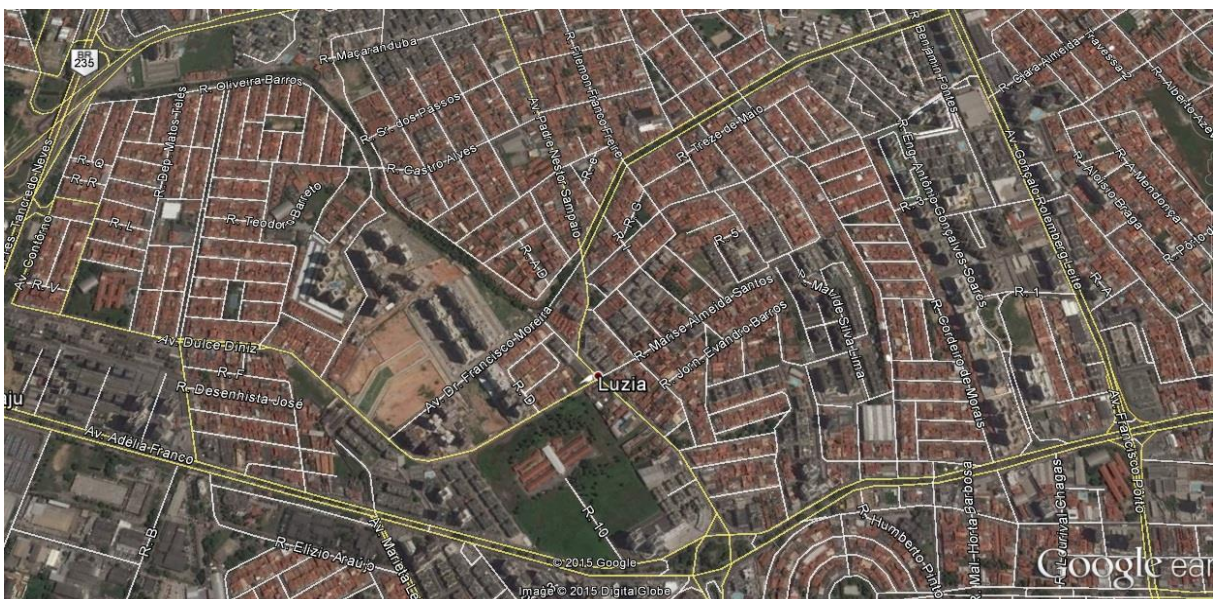


Figura III.35: Bairro Luzia. Fonte: Google, 2015.



O bairro Luzia foi tomado como estudo de caso relativo ao diagnóstico de uso e ocupação do solo devido há dois aspectos significativos e marcantes para a cidade de Aracaju. Os problemas de permeabilidade decorrentes da trama urbana e do sistema viário e aos recentes empreendimentos que foram implantados no vazio junto a Avenida Nestor Sampaio.

O bairro Luzia tem característica inicial o já antigo conjunto habitacional Medici e pela implantação de alguns conjuntos de condomínios de quatro pavimentos. Possui características tipológicas de bairro residencial de residências unifamiliares e da especificidade de edificações com quatro pavimentos formando alguns condomínios habitacionais de médio porte com altura de até quatro pavimentos.

Sua evidente problemática está ligada a questão de permeabilidade urbana, decorrente de um frágil sistema viário de acesso ao interior do bairro. Em seu perímetro leste possui as Avenidas Adélia Franco e Hermes Fontes e em seu perímetro oeste a Avenida Augusto Franco, antiga Rio de Janeiro. Desde o viaduto do Distrito Industrial ao longo da extensão da Adélia Franco e Hermes Fontes, possui uma única via perpendicular de acesso ao interior do bairro. A Avenida Nestor Sampaio passa a ser a principal e única via que compõe o sistema viário de ligação leste oeste ao interior do bairro fazendo sua distribuição de fluxos e demandas. Sua extensão ocorre desde a interseção viária configurada pela rótula entres as avenidas Adélia Franco, Hermes Fontes, Deputado Silvio Teixeira. A Rua Nestor Sampaio assume papel importante e fundamental na estruturação urbana do bairro Luzia, mas decorrente de sua demanda e unicidade no sentido leste oeste está com um alto grau de fragilidade quanto a sua capacidade de demanda. Além deste fato quantitativo, a Nestor Sampaio possui uma vocação de centralidade para o bairro possuindo uma vocação comercial ao longo de toda a sua extensão. Trata-se de uma via com pouca dimensão de caixa de rolamento e calçadas, apresentando sérios problemas decorrentes de seu suporte demandado e seus aspectos de uso e ocupação do solo. Além de ser o principal acesso ao Luzia, ele também exerce a função de ligação entre o bairro Jardins e Grageru ao leste e com o bairro Ponto Novo ao oeste. Sua vocação comercial e ao mesmo tempo de acesso e passagem veicular causa sérios conflitos entre pedestres, estacionamentos

e carga e descarga decorrentes dos estabelecimentos comerciais e de equipamentos urbanos educacionais. Logo é verificado um problema efetivo de permeabilidade urbana e mobilidade. O tecido viário torna-se bastante comprometido nesta região devido à falta de outras vias no sentido leste oeste ao Luzia.

A partir desta constatação, recentemente o Luzia recebeu a implantação de uma série de condomínios verticais com alto índice de adensamento populacional, mais especificamente junto a Estrada da Luzia. Este grande vazio encontrava-se nos fundos do Asilo Rio Branco, no interior do bairro tendo seu único e exclusivo acesso a partir da Estrada da Luzia. Partindo-se da constatação que a Avenida Nestor Sampaio anteriormente a estes novos empreendimentos já se encontrava saturada e com diversos conflitos e atritos causados por sua característica situacional e vocacional, parte-se do princípio que esta saturação já existente não possui compatibilidade na implantação de novos empreendimentos por sua geração e aumento de demanda. Este novo adensamento gerou um alto grau no aumento populacional do bairro Luzia determinando um maior fluxo de veículos no interior do bairro.



Figura III.36: Bairro Luzia. **Fonte:** Mascarello, 2015

Os novos empreendimentos implantados junto a Estrada da Luzia apresentam tipologia de condomínios verticais fechados e unicamente de uso residencial. Surgem



nestes empreendimentos uma nova tipologia implantada recentemente na cidade onde a torre vertical que anteriormente apresentava quatro unidades em seus pavimentos tipos, agora passa a apresentar seis unidades por pavimento. Pode-se atentar que este recente modelo tipológico se constitui plasticamente em uma forma alongada e mais estendida configurando um edifício com uma fachada mais prolongada em sua seção longitudinal. Esta forma poderá causar em suas relações físicas espaciais possíveis barreiras nos fluxos de ventilação natural.

O aspecto mais importante deste adensamento no vazio junto a Estrada da Luzia está relacionado com o suporte da infraestrutura existente, principalmente relacionado diretamente ao sistema viário saturado e a questões de saneamento básico. Nesta situação já consolidada é significativa um olhar relacionado ao coeficiente de aproveitamento devido a sua amplitude e conseqüente adensamento populacional ocasionado pela área construída destes empreendimentos. Pode-se também relacionar o potencial construtivo com o suporte da infraestrutura verificando-se a compatibilidade ou incompatibilidade da área construída em relação e coerência com a infraestrutura oferecida. Segundo o artigo 80º do PDDU (2000):

Relacionar a mobilidade urbana futura com o plano regulador, com a estratégia de estruturação urbana e com o modelo espacial da cidade a fim de prever o crescimento das densidades populacionais nas distintas regiões do município.

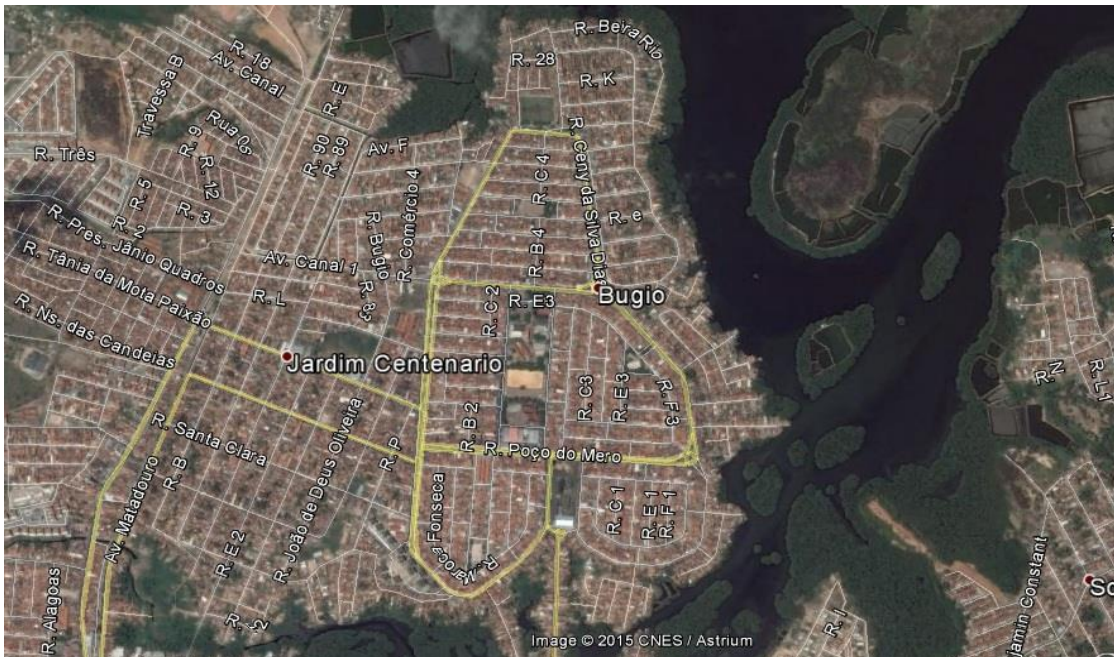


Figura III. 37 : Bairro Bugio.

Fonte: Google, 2015.

Inicialmente o atual bairro Bugio era região de uma grande propriedade de produção de coco tendo chamado-se antigamente de bairro Matadouro. Sua origem é desencadeada pela construção dos conjuntos habitacionais Assis Chateaubriand I e II nos anos de 1978 e 79. A partir de intervenções do Governo do Estado de Sergipe através da COHAB, a construção dos conjuntos Assis Chateaubriand I e II passaram a ser um marco para a cidade de Aracaju, pois foram os primeiros grandes conjuntos habitacionais construídos na cidade. A especificidade topológica de conjunto habitacional implantado em zona rural afastada da malha urbana da cidade iria desencadear um processo de crescimento urbano horizontal desordenado e espreado devido a seu afastamento do tecido urbano configurado na cidade existente. Este processo configurou a geração de vazios urbanos, segregação socioespacial e especulação imobiliária.

Ao longo destes últimos vinte anos o bairro bugio foi sofrendo diversas transformações urbanísticas, principalmente por seu crescimento habitacional. As tipologias de origem dos conjuntos Assis Chateaubriand que apresentam edificação unifamiliar de um pavimento na forma de três plantas baixas distintas foram recebendo várias alterações por seus moradores. Aumentos horizontais nos lotes



recebendo anexos e utilizando os recuos de jardim e sobreposição vertical com a implantação de mais pavimentos. Estas transformações foram tantas que nos dias de hoje é difícil identificar as tipologias de origem. Outro fato muito significativo foi o grande crescimento em torno dos vazios gerados pela implantação inicial e suas decorrentes transformações na interface junto ao Jardim Centenário. Durante este processo de crescimento ocorreu o surgimento de várias invasões irregulares que avançaram em áreas de mananciais, preservação ambiental e junto ao rio do Sal. Estas invasões consolidaram a construção de palafitas e a configuração de vários becos e vielas irregulares. A partir destas transformações em seu crescimento, o bairro Bugio apresenta hoje uma morfologia originada pela região do conjunto habitacional que sofreu várias transformações decorrentes das alterações tipológicas das tipologias originais e uma morfologia de conurbação urbana ocasionada pelas invasões irregulares.

Dentro desta realidade de uso e ocupação do solo, evidencia-se hoje uma carência de planejamento urbano verificada na qualidade do espaço público, infraestrutura urbana e falta de equipamentos públicos. Outro fator marcante está relacionado à desordem do sistema viário e acessibilidade devido às várias invasões irregulares ocasionando uma permeabilidade urbana bastante confusa e caótica. Outra problemática acentuada é relativa às questões ambientais e de saneamento básico, principalmente pelas consequências das invasões irregulares.



Figura III.38: Bairro Bugio. **Fonte:** Carvalho, 2011.

No que diz respeito aos usos e atividades, o bairro Bugio apresenta hoje uma vocação desde sua origem diretamente ligada ao uso residencial, mas que por suas decorrências cotidianas foram surgindo uma série de estabelecimentos comerciais de necessidades básicas dos moradores.

As análises de uso e ocupação do Bairro Bugio esclarecem profundamente as alterações que ocorrem quando da implantação de conjuntos habitacionais afastados do tecido urbano. Desta forma atenta-se para problemas significativos relacionados às distâncias dos principais equipamentos urbanos da cidade, a carência de infraestrutura e equipamentos urbanos, ao crescimento desordenado tanto de edificações e sistema viário e as várias invasões ocorridas no perímetro do conjunto. O bairro Bugio é hoje quase que uma “outra cidade”, mas que depende profundamente da estrutura formal da cidade de Aracaju. Trata-se de um exemplo significativo de espalhamento da cidade, distante dos principais equipamentos urbanos e que cresceu significativamente sem o devido planejamento.

d. Diagnóstico crítico das bases filosóficas do PDDU e sua proposta de revisão frente à configuração espacial de Aracaju

Com o objetivo de tecer uma dialética entre as bases filosóficas do PDDU frente às conseqüências reais para a cidade no que diz respeito ao uso e a forma de ocupação do solo, foram confrontados neste momento os princípios e diretrizes do PDDU e suas veracidades frente à cidade que se constituiu. Desta forma foi estruturada uma análise crítica das bases filosóficas do Plano Diretor reunindo-se seus princípios e objetivos e verificando se o Plano Regulador, através de seus coeficientes e taxas, está compatível com seus objetivos e diretrizes. Esta relação pretende diagnosticar se as bases filosóficas do PDDU estão coerentes com a atual situação verificada no uso e ocupação do solo da cidade de Aracaju em 2015.

A partir de uma leitura do Plano Diretor foram apontadas interpretações, críticas e delineamentos referentes à estruturação geral do Plano Diretor. É importante analisar primeiramente a forma de como o Plano Diretor está estruturado de forma a gerar uma interpretação relacionada às bases prioritárias que organizam o desenvolvimento urbano futuro do município e definem o seu modelo espacial. Deverá ser identificado se os objetivos estão organizados com as políticas setoriais propostas e suas diretrizes e meios para alcançar os objetivos. Principalmente, se o Plano Diretor esclarece e estrutura um modelo de cidade claro e definido e em uma perspectiva de desenvolvimento sustentável direcionado para a qualificação ambiental frente à ocupação e uso do solo.

Analisando-se o atual Plano Diretor do Município de Aracaju, nota-se uma carência de bases estruturais que articulem o planejamento da cidade. O Plano Diretor está construído basicamente em cima de objetivos e diretrizes muito vagas. Percebe-se neste sentido, a carência da estruturação pautada e articulada em estratégias que possibilitem o encaminhamento para o futuro desenvolvimento urbano sustentável. O plano não esclarece a estruturação urbana que converge para a definição de seu modelo espacial de cidade que se propõe.

Em relação aos pressupostos contextuais a leitura e interpretação da cidade devem ser a matriz básica para a estruturação do Plano Diretor. Como já dizia LINCH



(1960) em sua publicação a imagem da Cidade, é de fundamental importância pensá-la dentro de suas características fundamentais de imagem, paisagem, dinâmica física e social dentro de suas peculiaridades. Neste sentido, para definição do macrozoneamento, é fundamental que seja desenvolvido um diagnóstico atualizado de todo o território municipal. Nota-se que o macrozoneamento urbano do município de Aracaju foi estruturado com bases em um diagnóstico muito defasado. Pelo rápido crescimento e alterações ocorridas na cidade nos últimos 15 anos, a necessidade de atualização e contextualização através de um diagnóstico contemporâneo é de fundamental importância para a articulação e estruturação de todo o escopo do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano do Município de Aracaju.

O Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano do Município de Aracaju está estruturado de forma bastante direta e sem uma sequência lógica que organiza os objetivos genéricos e específicos, as diretrizes urbanas e os meios para serem alcançados os objetivos. As políticas setoriais de desenvolvimento urbano não estão claras e ordenadas na estrutura sequencial de seus capítulos. Nota-se uma carência em sua estruturação lógica e na falta da construção e consolidação de um sistema de estruturação urbana que irá direcionar para a construção de um modelo espacial de cidade e conseqüentemente, na construção de seu macrozoneamento e plano regulador. Trata-se de um desencadeamento lógico e sequencial para que o macrozoneamento se consolide a partir da estruturação urbana e posteriormente o plano regulador.

Apresenta inicialmente uma breve citação frente à LEI 10.257 – Estatuto da Cidade onde são referenciados os objetivos principais e primordiais do direito à cidade, o cumprimento da função social da propriedade, a justa distribuição dos serviços públicos e infraestrutura urbana.

Aponta primeiramente as instâncias de gestão, esclarecendo a estrutura de gestão participativa da cidade através das Audiências Públicas, dos Conselhos municipais, das Conferências Municipais, do Orçamento Participativo Anual e do Congresso das Cidades sem explicitar claramente como a dinâmica de participação nas



decisões e gestão da cidade acontecem efetivamente em sua dinâmica cíclica e retroalimentativa.

Neste sentido, é perceptível a carência de uma abordagem estrutural e conceitual de bases alicerçadas em pressupostos contextuais de preexistências, fundamentos ideológicos e filosóficos, e principalmente, a estruturação de um modelo espacial pensado para a cidade. Por se tratar de um instrumento não apenas de zoneamento e regulamentação, mas sim de um caminho dinâmico para enfrentamento do desafio do desenvolvimento sustentável intrínseco, deve apontar uma estruturação que desenvolva claramente um sistema de planejamento para alcançar um desenvolvimento urbano sustentado pelos objetivos e diretrizes do estatuto da cidade e aos desafios do futuro da metropolização.

O plano inicia-se citando diretamente objetivos e diretrizes, sem necessariamente, estruturar uma idéia geral de cidade. Não esclarece de que forma a cidade é pensada, nem quanto a sua estruturação urbana e o modelo espacial adotado. O macrozoneamento proposto está frágil frente à realidade atual da cidade, não demonstrando uma estrutura com a realidade atual de todo o território municipal.

O macrozoneamento não articula e exprime as distintas morfologias urbanas preexistentes no território. As diferentes formas urbanas encontradas e consolidadas na cidade xadrez, no centro histórico, na cidade tradicional do Bairro Santo Antônio, nas características do Bairro Industrial, nas conurbações urbanas da cidade informal ao norte e ao sul no Santa Maria, na forma do Bairro Jardins, na forma da Coroa do Meio e Atalaia, na zona de expansão de fragilidade ambiental e na zona de expansão de crescimento habitacional, nas áreas de sítios do povoado Areia Branca e Mosqueiro. Estas distintas morfologias preexistentes deveriam estar expressas e entrelaçadas na forma do macrozoneamento e suas interfaces e transições.

Introduzindo a política de desenvolvimento urbano, destaca em seu artigo 2, que o Plano é um instrumento estratégico que orienta a ação dos agentes públicos e privados na produção da gestão do espaço urbano, não estabelecendo quais são as estratégias. Muito desarticuladamente com as políticas setoriais propostas, aponta um conjunto de diretrizes referente à política urbana destacando que a gestão da cidade



estará regulamentada pela presente lei. A partir desta sucinta exposição são destacados os objetivos e as diretrizes que o PDDU propõe.

Dentro dos objetivos propostos são estabelecidos apontamentos quanto a implantação de núcleos urbanos, incremento do desenvolvimento econômico, incentivo a parceria público e privado, distribuição igualitária dos serviços de infraestrutura, promoção da regularização fundiária da cidade informal, mobilidade urbana priorizada para o coletivo, sistema de planejamento de informações urbanas, elevar o padrão de vida da população, destinação de verbas para o déficit da infraestrutura, incentivo da iniciativa privada em empreendimento de interesse público, desenvolvimento econômico através da implantação de pequenas indústrias, garantia da implantação de política ambiental, implementar o sistema de planejamento, urbanização de forma compacta e racional, racionalização dos custos operacionais, arborização urbana, acessibilidade, redução dos custos de habitação de interesse social, assistência técnica gratuita e preservação do patrimônio cultural da cidade.

As diretrizes estabelecidas logo na sequência dos objetivos tendem apenas a reforçar os objetivos citados anteriormente sem necessariamente estabelecerem e estruturarem estratégias relacionadas à estruturação urbana e ao modelo espacial pensado para a cidade. Os artigos que esclarecem os objetivos e diretrizes estão superpostos acontecendo certa repetição das temáticas.

Segundo o artigo 3º que constitui os objetivos gerais do PDDU foram tomados como referência de análise frente à ocupação e uso do solo os seguintes objetivos:

- ordenar o crescimento e a implantação de núcleos urbanos, através da distribuição adequada da população e das atividades de interesse urbano, de forma a evitar e corrigir as distorções do crescimento da cidade;

- incrementar a eficiência econômica de Aracaju, através da plena utilização da infraestrutura, equipamentos urbanos e serviços públicos comunitários existentes, evitando a sobrecarga e a ociosidade, reduzindo custos de investimentos operacionais dos setores públicos e privados e, conseqüentemente, ampliando os benefícios sociais;



- estabelecer mecanismos para atuação conjunta dos setores públicos e privados em empreendimentos de interesse público que promovam transformações urbanísticas na cidade, especialmente relativas ao transporte coletivo, política habitacional, abastecimento d'água, tratamento de esgoto, abastecimento de gás combustível, coleta e disposição final de resíduos sólidos, sistemas de educação, saúde, assistência social e segurança alimentar;
- distribuir de forma igualitária os custos e benefícios advindos da infraestrutura, equipamentos urbanos e serviços públicos, de forma a recuperar, para a coletividade, a valorização imobiliária decorrente dos investimentos públicos;
- elevar o padrão de vida da população urbana, particularmente no que se refere ao combate à miséria e à promoção de ações de lazer, educação, saúde, habitação, assistência social e aos serviços públicos, de forma a reduzir as desigualdades sociais;
- garantir a implantação da Política Ambiental, visando preservar e proteger o meio ambiente natural dentro do território do município, priorizando a implantação do Plano Estratégico Aracaju +10, com ênfase no desenvolvimento sustentável;
- induzir a estruturação do processo de urbanização de forma compacta e racional, aproveitando a disponibilidade e o potencial de terrenos dotados de infraestrutura;
- racionalizar custos operacionais com transporte, energia e tempo de deslocamento na cidade, aproximando as pessoas dos locais de trabalho, serviços, comércio, escolas e centros de lazer, através da melhoria das condições de acessibilidade e de uma política de distribuição espacial conveniente das diversas atividades;
- garantir a qualidade ambiental do espaço construído, através de exigências que observem e estabeleçam o equilíbrio térmico e a salubridade natural nas vias urbanas e quadras;
- promover a arborização urbana com espécies compatíveis com o meio no qual serão introduzidas;



Com base nos objetivos descritos no PDDU frente à forma de ocupação e uso do solo configurada em 2015 na cidade de Aracaju são verificadas várias incompatibilidades. Relacionando-se as tipologias arquitetônicas implantadas e suas conseqüentes morfologias, juntamente com a dispersão de alguns núcleos urbanos, entende-se que não está ocorrendo um crescimento e a implantação de núcleos urbanos, através da distribuição adequada da população e das atividades de interesse urbano, de forma a evitar e corrigir as distorções do crescimento da cidade. Este fator também não está contribuindo para o incentivo de incrementar a eficiência econômica de Aracaju, através da plena utilização da infraestrutura, equipamentos urbanos e serviços públicos comunitários existentes.

A grande parte dos empreendimentos desencadeados nos últimos 20 anos em Aracaju não está propiciando uma qualificação do ambiente urbano e sendo consolidado através de parcerias públicas e privadas. O objetivo para o estabelecimento de mecanismos para atuação conjunta dos setores públicos e privados em empreendimentos de interesse público que promovam transformações urbanísticas na cidade não são verificados nos empreendimentos mais recentes implantados na cidade. A maior parte das tipologias adotadas e o conseqüente espaço urbano configurado estão carecendo expressivamente de relações diretas com o espaço público resultante e critérios reais de desenho urbano para a cidade. O gradativo aumento no adensamento em regiões sem infraestrutura, a exemplo do 17 de Março e Jabotiana, não evidencia a distribuição de forma igualitária os custos e benefícios advindos da infraestrutura, equipamentos urbanos e serviços públicos, pois estes núcleos se desenvolveram em regiões afastadas da infraestrutura e em situações com grande carência infraestrutural.

Em Aracaju são evidenciados a cada momento núcleos irregulares que surgem aleatoriamente decorrentes de imigrantes e populações sem acesso a moradia. Trata-se de invasões que acontecem não apenas em Aracaju, mas em todas as grandes cidades brasileiras. Estas invasões e núcleos irregulares se espalham pela cidade e terminam por formar assentamento irregulares espalhados pela cidade, como por exemplo, a invasão Mangabeiras na zona de expansão urbana junto ao 17 de Março.

Evidencia-se em Aracaju uma série de usos e ocupações irregulares por toda a cidade, sendo necessária uma atenção particular do poder público em parcerias com a iniciativa privada para ações e formulação de estratégias para possibilitar uma elevação do padrão de vida da população urbana, particularmente no que se refere ao combate à miséria e à promoção de ações de lazer, educação, saúde, habitação, assistência social e aos serviços públicos, de forma a reduzir as desigualdades sociais. Este objetivo proposto no PDDU também se fragiliza em várias áreas mais pobres da cidade, tanto na zona sul quanto na zona norte pelas expressivas carências de equipamentos públicos relacionados à saúde, educação, cultura e lazer.

Com relação à preservação ambiental pode-se fazer um breve comentário relativo ao uso e ocupação do solo em áreas de preservação e fragilidade ambiental. Uma questão importante se refere aos locais ocasionados por invasões irregulares e outra através da implantação de empreendimentos imobiliários em áreas com a presença de lagoas intermitentes de drenagem natural e de contextos ambientais junto ao mangue e rios. Desta forma deve-se ter uma atenção especial na implantação da política ambiental, visando preservar e proteger o meio ambiente natural.

Com relação ao objetivo que se refere à indução para a estruturação do processo de urbanização de forma compacta e racional, aproveitando a disponibilidade e o potencial de terrenos dotados de infraestrutura, não se verifica evidentemente esta situação. Está diagnosticado que a cidade cresceu a partir de 1995 de forma espalhada nas direções norte, sul e oeste. Visualizando-se o mapa da cidade, verifica-se um crescimento não compacto e racional direcionado para o aproveitando da disponibilidade e o potencial de terrenos dotados de infraestrutura. Esta visualização pode ser evidenciada em termos topológicos nas implantações do 17 de Março, setor Oeste do Aruana, crescimento do Jabotiana ao oeste e o espraiamento da região norte. Estende-se neste aspecto que o sentido de espraiamento ou espalhamento de cidade é o fenômeno caracterizado pela expansão horizontal das cidades muito antes de se atingir uma densidade demográfica ideal. Consequente deste espalhamento horizontal da cidade percebe-se que o objetivo do PDDU relacionado a racionalizar custos operacionais com transporte, energia e tempo de

deslocamento na cidade, aproximando as pessoas dos locais de trabalho, serviços, comércio, escolas e centros de lazer, não está coerente em sua indução. Quanto mais a cidade se espalha, mais ela se afasta dos locais de trabalho, serviços e dos equipamentos urbanos.

Relativo aos objetivos de garantir a qualidade do espaço construído relacionado ao equilíbrio térmico das vias e na promoção de arborização urbana verifica-se nos mais recentes casos de uso e ocupação o não direcionamento para estes fatores. Atenta-se aqui que o sistema viário de Aracaju não está priorizando o dimensionamento das calçadas, impossibilitando assim o plantio de árvores e inserção de possível mobiliário urbano. A implantação de condomínios verticais, a exemplo do bairro Atalaia, caracteriza uma relação não compatível das dimensões das calçadas com a volumetria dos empreendimentos. A priorização para a qualidade do espaço urbano relacionado ao desenho do sistema viário e seus gabaritos dos mais recentes loteamentos e condomínios não estão contribuindo para a qualidade do espaço, carecendo de um desenho urbano que contemple um dimensionamento compatível para utilização coerente com a demanda e implantação de mobiliário e arborização.

O artigo 4º do PDDU estabelece diretrizes para se alcançar os objetivos. Relacionado ao uso e ocupação do solo as seguintes diretrizes estabelecem:

- a tipologia dos usos e a intensidade de ocupação do solo serão limitados à capacidade de absorção da infraestrutura urbana, condições de acessibilidade e adequação às características do meio físico;
- permitir a intensificação da ocupação do solo na medida da ampliação do suporte da infraestrutura, das condições de acessibilidade e sustentação do meio físico;
- estabelecer normas de edificações que resguardem as condições de equilíbrio térmico e a salubridade natural das vias e quadras urbanas, garantindo a qualidade ambiental do espaço construído;

Estas três diretrizes estão relacionadas diretamente ao uso e ocupação do solo estabelecendo que as tipologias dos usos e a intensidade de ocupação do solo deverá estar relacionada com a capacidade da infraestrutura, permitir a intensificação da



ocupação na medida de ampliação da infraestrutura e estabelecer que os futuros empreendimentos resguardem a qualidade ambiental do espaço construído. O diagnóstico evidencia uma série de fatores que não convergem compativelmente para estas diretrizes. Alguns exemplos citados anteriormente evidenciam regiões da cidade com fragilidades de infraestrutura nos âmbitos de saneamento, sistema viário e equipamentos urbanos que receberam nos últimos anos intensificação de adensamento. Ou seja, a cidade está crescendo e se espalhando em regiões que carecem de infraestrutura ocorrendo conseqüentemente à construção de empreendimentos sem antes a infraestrutura ser implantada. Também foi verificado que as características de desenho do sistema viário não estão coerentes com as tipologias das edificações implantadas. Esta incompatibilidade tem configurado espaços urbanos inóspitos decorrentes de calçadas estreitas sem arborização e com interfaces diretamente com muros e barreiras.

A partir desta análise prévia da estrutura do PDDU do Município de Aracaju, percebe-se que está carecendo de uma estruturação clara e definida de políticas ou estratégias e de uma organização lógica relacionada a cada temática estrutural da cidade. Desta forma, o que se entende por estruturação urbana e definição de um modelo espacial claro e relacionado ao município não é construído, deixando o PDDU sem um modelo socioespacial de desenvolvimento.

Em sua forma estrutural, o PDDU deveria pensar um modelo de cidade a partir de um diagnóstico atual e aprofundado, pois a cidade cresceu muito nas últimas duas décadas. Torna-se vital uma estruturação de modelo espacial para delinear um novo macrozoneamento mais coerente e alinhado com a realidade municipal, contextualizando suas distintas morfologias, suas supostas interfaces e estratégias de transição.

Com o objetivo de relacionar as bases filosóficas do Plano Diretor com a atual situação de uso e ocupação do solo, verifica-se algumas situações que não estão coerentes com a configuração conseqüente de Aracaju em 2015. As bases principais do PDDU apontam para uma cidade compacta e economicamente sustentável. Com base nas análises desenvolvidas referentes ao uso e ocupação do solo foi verificado



que a cidade cresceu de forma espalhada e não compacta observando-se claramente sua expansão tanto ao norte quanto ao sul. Pelo expressivo crescimento em forma de condomínios tanto horizontais, quanto de conjuntos verticais e também de loteamentos desencadeados pelos programas de habitação governamentais ou de iniciativa privada, a cidade se configurou com várias rupturas e morfologias distintas espalhadas por todo o território.

O presente diagnóstico tece conclusões de espalhamento e distanciamentos, rupturas e descontinuidades do tecido urbano entendendo-se que a cidade se afastou de sua filosofia de cidade compacta. Estas fragmentações e distâncias geradas pelo espalhamento da cidade desencadearam uma fragilização da infraestrutura urbana, primeiro por sua carência e posteriormente por a cidade ter se espalhado por territórios sem infraestrutura preexistentes. Estas conclusões direcionam para uma realidade de cidade com maior custo econômico para a estruturação e consolidação de novas infraestruturas necessárias para comportarem este espalhamento da ocupação do solo. Outro aspecto relevante relativo ao custo da cidade é a fragilidade da falta de equipamentos urbanos nas regiões mais distantes devido a este espalhamento. Esta situação converge para duas relações de custo. A primeira relativa à construção e implantação de novos equipamentos urbanos nesta região e as grandes distâncias que os cidadãos percorrem para alcance destes equipamentos ou mesmo para seus locais cotidianos de serviços e trabalho. Segundo o PDDU (2000), em seu artigo 1º:

A Política de Desenvolvimento Urbano Sustentável do Município, conforme preconiza o Estatuto da Cidade e a Lei Orgânica, tem por objetivo o direito à cidade, ao cumprimento da função social da propriedade, à justa distribuição dos serviços públicos, da infraestrutura e dos equipamentos urbanos, a ordenação do uso e ocupação do solo e da produção do espaço urbano, inclusive das áreas de expansão, e a preservação do patrimônio ambiental e cultural, mediante gestão participativa.

Relacionando-se a atual situação de uso e ocupação do solo diagnosticou-se que o desenvolvimento de Aracaju na consolidação da cidade em 2015 está distante do conceito de desenvolvimento urbano sustentável preconizado pelo Estatuto da Cidade e pela Lei Orgânica. Verifica-se que esta realidade não esta propiciando a justa

distribuição dos serviços públicos, da infraestrutura e dos equipamentos urbanos. O Plano Regulador e o macrozoneamento não estão ordenando o uso e ocupação do solo de forma coerente para uma cidade mais sustentável, econômica e compacta. A produção do espaço urbano está muito além de uma expectativa igualitária e de qualidade decorrente das tipologias e morfologias desencadeadas pelo mercado imobiliário e consequentes do Plano Regulador. A preservação do patrimônio ambiental e cultural não está efetivamente sendo considerada. As recentes formas de uso e ocupação do solo dentro das tipologias arquitetônicas implantadas na cidade têm configurado situações morfológicas de sérias transformações sociais e culturais e por seu alto grau de adensamento desencadeado fortes impactos no meio ambiente. Todos estes fatores relacionados possuem ainda maior fragilidade nas áreas de expansão. Estes aspectos estão sendo causados por alguns fatores possíveis tais como:

- Pela não distinção de áreas de conurbação urbana e peculiaridades morfológicas;
- Não relaciona a convivência macrozonal nas suas áreas de transição e interfaces urbanas de distintos tecidos e morfologias;
- O modelo espacial da cidade não propõe estruturação das macrozonas com seus critérios de macroescala e especificidades;
- O não apontamento de zonas potenciais de recuperação e reestruturação urbana;

Não está sendo uma lei instrumental que crie um arcabouço estrutural para realmente encaminhar a evolução urbana do município para o cumprimento da função social do solo, do direito a cidade, da qualidade de vida e ambiental e do conceito maior intrínseco de sustentabilidade.

O Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de um município dentro dos conceitos e desafios preconizados no século XXI deve ser um instrumento de desenvolvimento urbano pensando no futuro do território e suas possibilidades de desenvolvimento intrinsecamente pensado para a qualidade ambiental e espacial da

cidade. Nesta perspectiva é fundamental o entendimento da atual realidade do município de Aracaju a partir das “várias cidades existentes”.

Mesmo entendendo-se que as bases filosóficas e conceituais são o significado maior de um plano diretor, o plano regulador e sua normatização de uso e ocupação do solo ainda são os principais fatores relevantes para a indução de estruturação futura no presente momento em que vivem as cidades brasileiras. Com o rápido crescimento das áreas urbanas, o planejamento urbano deixa a desejar ficando muitas vezes em segundo plano.

Nesta perspectiva, o plano regulador ainda assume papel fundamental como instrumento normatizador para amenizar os impactos da especulação imobiliária e tentar encaminhar o futuro das cidades para modelo de construção espacial relacionado à qualidade do ambiente com relação a espaço urbano, paisagem, microclima, mobilidade, infraestrutura, preservação ambiental e equipamentos urbanos necessários.

É a partir do plano regulador e suas diretrizes que estabelecem taxas, coeficientes, recuos, alturas, usos e demais circundantes que se pode tentar configurar a cidade em sua forma e morfologia urbana. Com relação ao plano regulador dentro da estrutura do PDDU se pode comentar que sua relação deveria estar diretamente relacionada ao macrozoneamento. Partindo-se do pressuposto que o macrozoneamento está defasado e sua representação gráfica evidencia uma carência de maiores definições e caracterizações de suas especificidades, o plano regulador não está coerente com as características preexistentes dos bairros, regiões e “lugares urbanos da cidade”. O pressuposto na relação do plano regulador com o macrozoneamento preexistente no plano diretor estabelece inconformidades e inadequações relacionadas às taxas, coeficientes e alturas das edificações em determinadas regiões da cidade.

Destaca-se que os regimes urbanísticos de taxas de ocupação, coeficiente de aproveitamentos, índice de permeabilidade, gabarito de altura (volumetria) e tipologias devem estar de acordo com a capacidade de absorção da infraestrutura existente no local. Os regimes urbanísticos como índices, taxas, coeficientes,

volumetria e recuos devem estar dispostos em um sentido que garantam um equilíbrio entre os recursos do ambiente natural e o espaço construído das edificações. Garantia de habitabilidade aproveitando os potenciais naturais de ventilação, insolação, visuais e paisagem estruturação adequada da paisagem cultural da cidade. Para alcançar esta diretriz é necessária uma reestruturação do macrozoneamento definindo uma diversidade de zonas com específicas regulamentações relacionando ocupação atual, paisagens notáveis, ventos dominantes e peculiaridades sociais, culturais e ambientais.

Com base na leitura analítica e interpretativa desenvolvida de todo o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano do Município de Aracaju podem ser destacas algumas lacunas e problemáticas identificadas. A partir da análise entende-se que a lei apresenta deficiências nos âmbitos de sua estrutura e organização, carecendo de bases conceituais e normatizações que poderão gerar um futuro crescimento e ocupação não condizentes com a qualidade espacial e ambiental do município. É através da leitura da cidade atualizada que irão se formular a pactuação das proposições que deverão ser o alicerce para a construção de estratégias baseadas em um modelo espacial ideal para o Município de Aracaju, sempre no entendimento e compreensão da cidade existente ou das “várias cidades existentes”.

e. Considerações frente à cidade existente

Em um crescimento em alta velocidade desencadeado e perpetuado nos últimos 15 anos e, principalmente nos últimos 5 anos, a cidade se ampliou sensivelmente conseqüente é claro de seu aumento populacional e demanda habitacional. Esta necessidade natural já histórica do Brasil nas relações de migração das cidades do interior para a capital fez Aracaju mudar e se transformar em um curto espaço temporal. O claro e expressivo crescimento e aumento populacional neste curto espaço de tempo, atrelado a falta de planejamento, terminaram por gerar uma Aracaju espalhada e não compacta, com sérias rupturas urbanas e problemáticas infraestruturais bem visíveis. Há uma contradição latente que emerge em uma



erupção de diversidade caótica. Está identificado que os mais recentes empreendimentos imobiliários não estão atendendo as expectativas da cidade. Eles se fecham em si próprios negando a urbe. Não há uma relação de cidade diretamente, ocasionando um ambiente urbano sem as mínimas relações com o conceito geral de cidade. A contradição está em crescer rápido sem o planejamento e um olhar no futuro de cidade que Aracaju almeja ser. Um olhar relacionado para um modelo de cidade ou modelos em uma mesma cidade. Uma visão que mesmo com a contradição do crescer rápido sem planejar, consiga de certa forma, ser contemplada pelo Plano Regulador embasado em princípios de cidade. Relações de estruturação urbana, centralidades, conectividade relacionando-se sempre com a forma de uso e de ocupação do solo urbano. Algo estruturante que tenha uma intenção de costurar através de amarrações e conectividades urbanas seja pelos usos, por revitalizações, por potencializações, reestruturações e novas centralidades, acupunturas urbanas (LERNER, 2003). Diversidades de usos que mesclam comércio e serviços e infraestruturas compatíveis com o adensamento. Relações mais coerentes de uso, ocupação e convivências de atividades em uma crescente busca de integrar e conectar a cidade preexistente e seu futuro crescimento nos próximos 20 anos. Ainda que em outro contexto, vale aqui lembrar, para se refletir sobre a urbe, um pequeno trecho de uma novela de um famosíssimo escritor romeno onde a discussão cidade, tempo e velocidade ganham uma interconectividade realmente contemporânea.

A velocidade é a forma de êxtase que a revolução técnica deu de presente ao homem. Ao contrário do motociclista, quem corre a pé está sempre presente em seu corpo, forçado a pensar sempre em suas bolhas, em seu fôlego; quando corre, sente seu peso, sua idade, consciente mais do que nunca de si mesmo e do tempo de sua vida. Tudo muda quando o homem delega a uma máquina a faculdade de ser veloz: a partir de então, seu próprio corpo fica fora do jogo e ele se entrega a uma velocidade que é incorpórea, imaterial, velocidade pura, velocidade em si mesma, velocidade êxtase (KUNDERA, 2011).

No âmbito econômico e de investimentos em infraestrutura para alicerçar e dar suporte a este crescimento espalhado, desordenado e abrupto, identifica-se que há



uma sensível carência nos diversos aspectos e fatores essenciais relacionados com a infraestrutura urbana. Aspectos que vão desde a mobilidade urbana, até as relações e padrões do espaço público. Para sustentar uma cidade espalhada e com sérias carências infraestruturais há que haver investimentos nas diversas esferas de saneamento, espaço público e equipamentos de saúde, educação, lazer e cultura. No momento e em um porvir, é fundamental estagnar esta situação, refletindo-se e pensando em um a forma de planejamento urbano que induza uma amarração das rupturas e carências da cidade. Um Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano que induza uma costura urbana na tentativa de conectar o espaço, principalmente através de possíveis corredores e centralidades. Um planejamento de reestruturação urbana regenerativa na tentativa de tornar a cidade preexistente na construção de um futuro que possibilite uma amarração do tecido, assim como uma adequação sensível a infraestrutura e equipamentos.

No objetivo de esclarecer as fragmentações consequentes do crescimento urbano horizontal da cidade, tomou-se como estudo de caso o exemplo da região da interface entre o Aruana e o Bairro Santa Maria evidenciando suas rupturas entre o Residencial Costa Nova, Loteamento Costa Verde II, 17 de Março, Santa Maria e invasão Mangabeiras. Nesta região são verificadas distintas morfologias urbanas e desconexões viárias, gerando vazios entre os loteamentos, o 17 de Março, o Santa Maria e o Aruana.

Segundo o PDDU (2000) em seu artigo 35º que referencia os espaços abertos, poderia ser destacada a utilização dos espaços abertos para a estruturação de equipamentos de interesse público a partir de um planejamento de obras prioritárias, que estivessem relacionadas com as demandas e estratégia de estruturação urbana.

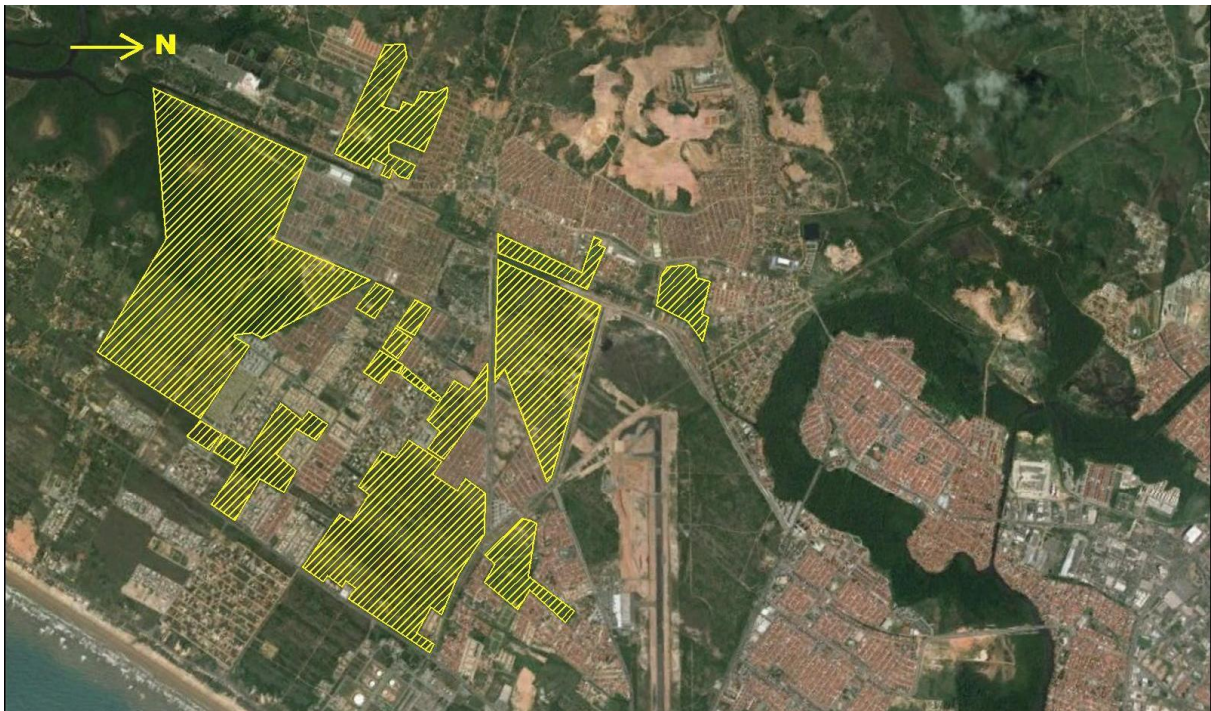


Figura III.40: Bairros Aruana, Santa Maria e 17 de Março. **Fonte:** Magno Rangel, 2015

Com base nesta situação configurada, a ocupação do solo fragmentada fragiliza a boa convivência entre as atividades urbanas. Na perspectiva de uma coerência entre as atividades urbanas, a implantação dos núcleos urbanos deveria estar relacionada harmonicamente com as atividades necessárias para o bem-estar comum da população. O PDDU deve pensar em uma forma a corrigir implantações passadas que não estavam de acordo com a infraestrutura e atividades urbanas. Exemplo disto são os núcleos implantados afastados da infraestrutura e equipamentos urbanos e apropriações irregulares.

- Incrementar a eficiência econômica de Aracaju, através da plena utilização da infra-estrutura, equipamentos urbanos e serviços públicos comunitários existentes, evitando sobrecarga e ociosidade, reduzindo custos de investimentos operacionais dos setores públicos e privados e, conseqüentemente, ampliando os benefícios sociais;

Referem-se ao aproveitamento coerente e efetivo da infraestrutura, serviços públicos e equipamentos urbanos existentes. Neste caso, os futuros núcleos urbanos devem ser implantados coerentemente com o aproveitamento dos equipamentos

existentes, da infraestrutura, da malha viária, do transporte público e dos serviços de abastecimento e escoamento.

- Estabelecer mecanismos para atuação conjunta dos setores públicos e privados em empreendimentos de interesse público que promovam transformações urbanísticas na cidade, especialmente relativas a transporte coletivo, política habitacional, abastecimento d'água, tratamento de esgoto, abastecimento de gás combustível, coleta e disposição final de resíduos sólidos, sistemas de educação, saúde, assistência social e segurança alimentar;

O modelo de cidade pregado nas bases conceituais e filosóficas do PDDU apontam para um modelo de cidade compacta, econômica e sustentável. A partir das análises desenvolvidas, verificou-se certa incoerência do modelo de cidade proposta e fundamentado, com a realidade atual da cidade identificada e construída até 2015. Entende-se que a partir deste diagnóstico geral, a não verificação de uma cidade compacta, econômica e sustentável.

Com relação direta do uso e ocupação do solo está verificada uma não coerência do modelo de cidade que o PDDU aponta em suas bases filosóficas. Através das análises relacionadas ao uso e ocupação do solo foi diagnosticado que a cidade de Aracaju possui várias rupturas em seu tecido urbano, tendo-se tornado espalhada. Este quadro torna-se contraditório com um modelo economicamente viável e sustentável.

Outro fator significativo no que diz respeito à permeabilidade urbana e suas rupturas e fragmentações é a implantação dos condomínios fechados. Os grandes condomínios fechados estão gerando rupturas do sistema viário ocasionando limites urbanos no tecido da cidade. Esta questão deverá ser verificada junto ao PDDU na definição onde a constituição de uma gleba é considerada em até 40.000m². Ou seja, com até estas dimensões não são suscetíveis de doação de áreas institucionais e de sistema viário público. Este fator está possibilitando a construção de condomínios fechados com até esta grande dimensão. É importante salientar que um quarteirão médio de cidade possui aproximadamente 22.500 m². Para melhor elucidar este acontecimento em Aracaju tomou-se como exemplo a relação da interface do Loteamento Aruana com os condomínios fechados adjacentes.



Figura III.41: Bairro Aruana. **Fonte:** Google, 2015

Esta situação deverá ser analisada pelo órgão competente para a devida aprovação dos condomínios fechados com o objetivo de não haver interferência na permeabilidade urbana da malha viária de Aracaju, inclusive previstos em lei e dos locais estratégicos para o futuro desenvolvimento urbano.

Este processo desencadeou os seguintes impactos:

- mobilidade urbana e grandes distâncias a serem percorridas pelos usuários da cidade;
- deslocamentos extensos desencadeando a necessidade de deslocamento motorizado;
- aumento da demanda de infraestrutura de saneamento básico;



- aumento da demanda de infraestrutura de sistema viário e transporte coletivo;
- aumento da necessidade de construção de equipamentos urbanos nas áreas de saúde, educação, lazer e cultura;
- o surgimento de novas centralidades desestruturadas;
- populações vivendo em áreas de risco e de proteção ambientais;
- crescimento “parasita”
- expressiva parcela da população vivendo em áreas carentes;
- sensível aumento financeiro no custo da cidade;
- descompactação e espalhamento da cidade;
- desconexão;
- ruptura do tecido e da morfologia
- impermeabilização do solo;

A partir destas relações e através de uma ampla análise das volumetrias e padrões tipológicos consequentes gerados em Aracaju, verifica-se algumas sérias consequências geradas por estes padrões tipológicos relativos aos impactos socioespaciais no ambiente urbano. Se por um lado os impactos físicos relacionados anteriormente a carência de infraestrutura e a não compatibilidade destes empreendimentos com a oferta da infraestrutura, por outro, nota-se claramente uma alteração nos padrões urbanos da cidade ligados a consequência socioespacial, sua dinâmica urbana e relações sociais de uso e apropriação da cidade pelos seres humanos.

Esta questão pode ser analisada e constatada se fossem feitos comparativos dos padrões tipológicos preexistentes em Aracaju e, 1995, frente aos atuais padrões tipológicos em 2015. A cidade é outra e suas relações também. Não meramente decorrentes do aumento populacional, adensamento do solo e crescimento da cidade, por ela ter crescido com outros padrões tipológicos e suas relações geradas no ambiente urbano referentes às relações sociais e convívio urbano. Esta questão direciona um pensamento para os envolventes que vão circundar uma análise a



urbanidade ou urbanicidade. Questões estas muito discutidas a partir dos anos 60 nos Estados Unidos e Europa. Uma visão de comparativo diretamente ligado às contradições entre cidade moderna e cidade tradicional europeia, mais especificamente, relacionada aos efeitos da arquitetura produzida a partir de suas tipologias e seus efeitos e impactos para o ambiente urbano quanto aos significados das relações sociais e padrões urbanos. Se por um lado a cidade moderna desencadeou profundas reformulações técnicas através dos zoneamentos, áreas verdes, ventilação, racionalidade e funcionalidade, houve a perda e ruptura da cidade tradicional relativa ao convívio social e apropriação por parte das pessoas do espaço público.

Em Aracaju, principalmente após a implantação do bairro Jardins, surge uma nova morfologia para a cidade configurada pela tipologia do condomínio vertical de 16 pavimentos implantado em lote cercado e sem relação de atividade com o espaço público. Esta morfologia não se enquadra nem em cidade tradicional e nem no conceito de cidade moderna. Não se trata de uma morfologia de cidade tradicional, pois há a perda das relações com a calçada decorrente do recuo de jardim, a descontinuidade das edificações devido aos recuos laterais e a substituição das atividades de comércio na cota zero do edifício junto às calçadas. Este exemplo já foi citado anteriormente nas especificidades e peculiaridades do bairro Santo Antônio. Ela não se enquadra também no conceito de cidade moderna, pois não há a ideia de grandes espaços livres, calçadas com dimensões apropriadas, áreas verdes e infraestrutura. O edifício isolado no lote perde suas relações com o espaço livre por consequência de ter dimensões pequenas e reduzidas se comparadas à ideia conceitual de cidade moderna. Esta lógica morfológica configurada pelo bairro Jardim com exemplo citado termina por gerar uma cidade sem verde, mal ventilada e com descontinuidade de seu tecido urbano quanto ao uso e ocupação do solo. É muito significativa esta verificação e diagnóstico, pois direcionará as futuras reflexões relacionadas ao modelo de cidade que Aracaju deseja. Ao modelo ou aos modelos que Aracaju almeja e deseja ter.



Com objetivo maior de um diagnóstico relativo ao uso e ocupação do solo, é necessária estas verificações emergindo sempre as conotações do adensamento relacionado à infraestrutura, mas também as relações de uso e apropriação da cidade. Tratar e enxergar a cidade como um organismo vivo e repleto de funções que requerem um aparato técnico, mas que exige um aparato humano e social antropologicamente falando. Com base nesta dialética urbana ocasionada pelos reflexos atuais em um diagnóstico da cidade relativo ao uso e forma de ocupação do solo é quando se abre um olhar para as futuras diretrizes urbanas dos modelos de cidade, das estratégias para a estruturação urbana, do macrozoneamento e do Plano Regulador de coeficientes e taxas. Estes aspectos verificados e analisados neste diagnóstico reflexivo quanto à situação de usos e ocupação da cidade de Aracaju em 2015, direciona para uma readequação e rearranjo dos índices, taxas e coeficientes grados atualmente no PDDU. O mais importante é o entendimento das consequências atuais vislumbrando sempre a qualidade socioespacial da cidade. Quando verifica-se uma profunda alteração nos padrões urbanos da cidade entre 1995 e 2015 dentro deste universo temporal de 20 anos, o reflexo à frente é imaginar como será uma Aracaju em 2035. A Aracaju de 2035 poderá ser de certa forma induzida pelo PDDU a partir de suas bases filosófica de qual cidade se quer consequente de seu uso e ocupação do solo. Desta forma, o Plano Regulador deve ser avaliado, direcionando possibilidades possíveis no desencadeamento de modelos de cidade para Aracaju estruturando estratégias reais que possam ser capazes de readequar problemas verificados por este diagnóstico e futuras induções relacionadas à efetiva aplicação de um novo Plano Regulador. Outro ponto fundamental é a relação direta com os instrumentos induzidos pelo Estatuto da Cidade, como por exemplo, o IPTU progressivo e a outorga onerosa.

Outro fator significativo está relacionado aos usos incômodos e ao condicionamento da elaboração de RIV para a implantação de equipamentos impactantes. Segundo o artigo 185º do PDDU, nos usos incômodos deve ser observada a compatibilidade com suas influências de impacto. Esta análise deve ser rigorosa sem privilegiar qualquer investidor e sem comprometer sob qualquer ônus as comunidades



circundantes do entorno do futuro empreendimento. Qualquer detecção de impacto sem uma possível mitigação deverá ser barrada e não possibilitar a implantação do empreendimento. Segundo o artigo 204º do PDDU (2000):

Deverão ser observados rigorosamente os futuros equipamentos que gerem impactos em qualquer âmbito para a cidade.

O RIV - Relatório de Impacto de Vizinhança corresponde a um estudo para a implantação de um futuro empreendimento e seus possíveis impactos nas áreas de entorno relacionadas ao ambiente físico, biótico e de relações sociais, políticas e econômicas. Nos estudos deverão conter apontamentos e análises que avaliem os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade sobre as áreas de influência observando no mínimo aspectos espaciais e de caracterização social, econômica e cultural da vizinhança. Os aspectos que se intensificam para esse estudo estão relacionados ao sistema viário, infraestrutura urbana, ambientais, paisagísticos, econômicos e sociais, na qual se podem propor soluções com uma expectativa de adequação deste empreendimento ao contexto urbano de implantação.

f. O plano regulador atual do PDDU frente à situação de uso e ocupação do solo

Com o objetivo de traçar uma relação direta dos coeficientes de aproveitamentos, taxa de ocupação, recuos de jardim e altura das edificações dispostos no PDDU com as atuais consequências para o uso e ocupação do solo, tomou-se como parâmetro as 11 regiões referenciadas na contextualização inicial para uma breve leitura da cidade. Esta leitura será feita relacionando os coeficientes e taxas frente às consequências da ocupação nestas regiões. Para isto, foi utilizada a metodologia de confrontar o Plano Regulador e suas induções em cada região citada com o objetivo de verificar a adequação e coerência a seu contexto. A intenção é diagnosticar se os coeficiente e taxas estão compatíveis com as características de cada contexto. Estas compatibilidades serão analisadas em relação à infraestrutura urbana, situação geográfica na cidade e peculiaridades socioespaciais. Segundo o artigo 182º do PDDU:



O controle de uso e ocupação do solo é elemento definidor fundamental e indutor para a futura configuração do cenário construído de Aracaju.

A morfologia urbana está diretamente relacionada às tipologias das edificações que serão induzidas pelo plano regulador de uso e ocupação do solo. No inciso II do artigo 182º, que descreve que a normatização estará evidentemente atrelada ao macrozoneamento atentar para as grandes diversidade existentes principalmente na grande escala e abrangência territorial da ZAB 2. Fica bastante evasivo tratar a normatização do plano regulador a partir de um macrozoneamento que estabelece uma zona muito extensa e de características e peculiaridades diversas.

Com base no plano regulador do PDDU (2000), foram destacados nas planilhas abaixo os recuos de jardim, as taxas de ocupação do solo e os coeficientes de aproveitamento relacionados às regiões: Centro, Santos Antônio, Industrial, 18 do Forte, Jardins, Coroa do Meio, Atalaia, Farolândia, Inácio Barbosa, Aruana, 17 de Março, Santa Maria e Jabotiana.

ZAP - 01

Bairros Locados na Área: CENTRO E INDUSTRIAL

Recuo mínimo Pavimento Térreo Frontal, Lateral e Fundo	Frontal 3,0m Lateral e fundo Isento
Taxa de Ocupação Máxima	90%
Coefficiente de Aproveitamento Máximo	6,00

ZAP - 02

Bairros Locados na Área: CENTRO

Recuo mínimo Pavimento Térreo Frontal, Lateral e Fundo	Frontal 3,0m Lateral e fundo Isento
Taxa de Ocupação Máxima	90%
Coefficiente de Aproveitamento Máximo	5,00

ZAP - 03

Bairros Locados na Área: CENTRO e 13 DE JULHO

Recuo mínimo Pavimento Térreo Frontal, Lateral e Fundo	Frontal 3,0m Lateral e fundo Isento
Taxa de Ocupação Máxima	90%
Coefficiente de Aproveitamento Máximo	5,50

ZAP - 04

Bairros Locados na Área: 13 DE JULHO

Recuo mínimo Pavimento Térreo Frontal, Lateral e Fundo	Frontal 3,0m Lateral e fundo Isento
Taxa de Ocupação Máxima	90%
Coefficiente de Aproveitamento Máximo	4,50

ZAP - 05

Bairros Locados na Área: 13 DE JULHO

Recuo mínimo Pavimento Térreo Frontal, Lateral e Fundo	Frontal 3,0m Lateral e fundo Isento
Taxa de Ocupação Máxima	90%
Coefficiente de Aproveitamento	4,00

ZAB - 01

Bairros Locados na Área: 18 DO FORTE, SANTO ANTONIO E INDUSTRIAL.

Recuo mínimo Pavimento Térreo Frontal, Lateral e Fundo	Frontal 3,0 ou 5,0m Lateral e fundo Isento
Taxa de Ocupação Máxima	90%
Coefficiente de Aproveitamento	4,00

ZAB - 02

Bairros Locados na Área: JARDINS, INÁCIO BARBOSA, JABOTIANA, FAROLÂNDIA, SANTA MARIA E 17 DE MARÇO

Recuo mínimo Pavimento Térreo Frontal, Lateral e Fundo	Frontal 3,0 ou 5,0m Lateral e fundo Isento
Taxa de Ocupação Máxima	90%
Coefficiente de Aproveitamento	3,50 a 3,00

ZAB - 02 - ESPECIAL

Bairros Locados na Área: COROA DO MEIO E ATALAIA

Recuo mínimo Pavimento Térreo Frontal, Lateral e Fundo	Frontal 3,0 ou 5,0m Lateral e fundo Isento
Taxa de Ocupação Máxima	90%
Coefficiente de Aproveitamento	3,50 a 3,00

ZAR

Bairros Locados na Área: EXPANSÃO

Recuo mínimo Pavimento Térreo Frontal, Lateral e Fundo	Frontal 3,0 ou 5,0m Lateral e fundo Isento
Taxa de Ocupação Máxima	90%
Coefficiente de Aproveitamento	3,50 a 3,00

Primeiramente foi verificado em quais zonas estas regiões se enquadram no macrozoneamento da cidade disposto do PDDU:

- Centro Histórico e zona central - ZAP 1, ZAP 2 e ZAP 3;
- Cidade Tradicional nos Bairros Industrial, Santo Antônio e 18 do Forte – ZAB 1;
- Bairro Jardins – ZAB 2;
- Bairro Coroa do Meio – ZAB 2;
- Bairro Atalaia – ZAB 2;
- Farolandia – ZAB 2;

- Inácio Barbosa – ZAB 2;
- Aruana – ZAR;
- 17 de Março – ZAB 2;
- Santa Maria – ZAB 2;
- Jabotiana – ZAB 2;

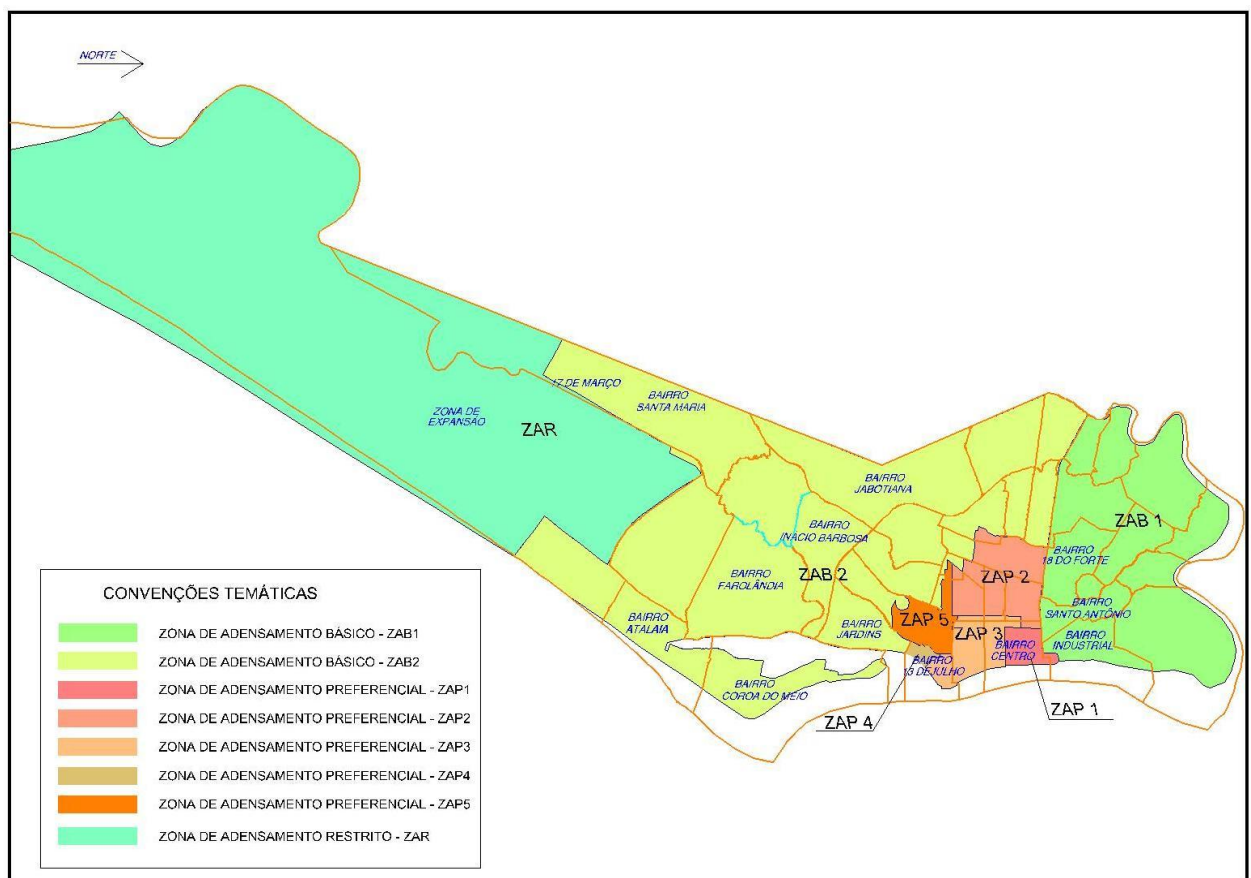


Figura III.42: Bairros Analisados

Fonte: PDDU, 2000

O que mais chama a atenção são os Bairros Jardins, Farolândia, Inácio Barbosa, Santa Maria, Jabotiana e o 17 de Março pertencerem a mesma zona – ZAB 2. Desta forma, estas regiões possuem os mesmos coeficientes e recuos dentro da normatização do plano regulador. Este tratamento normativo homogêneo para regiões com contextos ambientais heterogêneos da cidade configura um objeto importante para análise e diagnóstico relacionado ao uso e ocupação do solo.



Como foi visto na contextualização referente ao uso e ocupação do solo, o município de Aracaju apresenta várias cidades em uma mesma cidade. Este fenômeno é derivado tanto das características socioespaciais de cada região, quanto de seus contextos físicos naturais e preexistências construídas. É verificado, por exemplo, que as regiões dos Bairros Jardins, Farolândia, Inácio Barbosa, Santa Maria, Jabotiana e o 17 de Março possuem morfologias diferenciadas e preexistências nos mais variados âmbitos. Nesta perspectiva, verifica-se que o zoneamento trata as “as varias cidades” de maneira uniforme, ou seja, varias cidades no mesmo zoneamento. Este fato pode ser analisado tecendo um comparativo entre o Bairro Jardins e o Inácio Barbosa. São duas regiões muito próximas uma da outra, mas que apresentam morfologias e paisagens distintas entre si. Outro aspecto marcante de diferenciação é evidenciado na horizontalidade unifamiliar do Inácio Barbosa e na Verticalidade multifamiliar do Bairro Jardins. O Inácio Barbosa também possui uma relação geográfica com o rio Poxim, já o Bairro Jardins se consolidou em torno de um Shopping Center.

Percebe-se que estes fatos evidenciam contextos distintos e em um estudo mais aprofundado de diretrizes para a LEI de uso e Ocupação do Solo abririam possibilidade para normativas diferenciadas.

Ao se pensar no plano regulador e seus impactos para o uso e ocupação do solo, deve-se atentar também para as relações conjuntos da normatização de recuo, altura, coeficiente de aproveitamento e taxa de ocupação, pois estes 4 fatores irão estabelecer volumetrias possíveis e por consequências tipologias potenciais. É significativo perceber a partir das análises morfológicas, que a relações normativas irão induzir formas arquitetônicas como é o caso quando se relaciona taxa de ocupação e recuos. A tipologia arquitetônica para edifícios multifamiliares denominada de base/torre é consequente desta relação em seus pavimentos. Os dois primeiros pavimentos poderão ocupar 90% da superfície do terreno e posteriormente os demais pavimentos receberão obrigatoriedade de recuos. Estas relações normativas irão induzir tipologias e nem sempre estas estarão de acordo e coerência com o espaço urbano ou se inserem coerentemente em locais já consolidados da cidade. Este fato



também esta ligado ao uso do solo e atividade, pois geralmente na tipologia base/torre, a base assume o uso de estacionamento.

Na intenção de pensar um Plano Diretor coerente com a realidade atual da cidade, deve-se atentar para a cidade existente que está consolidada. O recuo obrigatório estipulado para as edificações em algumas zonas da cidade é elemento significativo e definidor da forma do espaço urbano. Quando se pensa uma situação morfológica de relacionar o edifício com a calçada pública ou querer uma homogeneidade no tecido urbano e ainda continuidade das edificações pensa-se logo nas zonas centrais da cidade que não obrigam o recuo de jardim. Esta é uma morfologia típica das cidades tradicionais europeias. Logo, a obrigatoriedade de recuo frontal ou mesmo de recuos laterais não possui uma lógica de existência obrigatória para todas as regiões de uma cidade. As zonas centrais, por exemplo, não carecem da necessidade de recuo frontal, pois já foram consolidadas com uma morfologia urbana e relações das edificações diretamente com a calçada pública. A exemplo disto toma-se como reflexão o tecido urbano do Bairro Santo Antônio (morfologia típica de cidade tradicional em Aracaju) que se consolidou sem o recuo de frontal. Se uma das induções que o Plano Diretor deveria levar em consideração é a compatibilidade com a cidade ou cidades existentes, o Bairro Santo Antonio necessariamente não deveria ter necessidade de recuo frontal para edificações unifamiliares, ou comerciais.

Em relação à taxa de permeabilidade do solo que está estipulada em 5% deveria ser pensada de forma distinta para a cidade pelas características naturais e infraestruturais de cada região da cidade. Esta questão é essencial por estar relacionada diretamente com os fenômenos de alagamentos ocorridos nos períodos chuvosos de Aracaju frente à drenagem urbana da cidade.

Uma análise fundamental e prioritária refere-se aos coeficientes de aproveitamento. O coeficiente de aproveitamento é um condicionante fundamental de controle do adensamento construtivo e por consequência de densidade populacional concentrada. A partir da realidade atual do PDDU em seu plano regulador, a normativa referente aos coeficientes de aproveitamento estabelece que estes possuem uma variação de 3,0 a 6,0. Logo é entendido que o coeficiente médio para Aracaju está em



torno de 4,5. Esta situação normativa possibilita então, por exemplo, que o potencial médio construtivo dos terrenos seja de 4,5 possibilitando que as edificações sejam construídas com até 4,5 vezes a área do terreno.

Conforme a Lei Orgânica do Município de Aracaju é verificado que o coeficiente de aproveitamento médio é de 3,0. Tomando-se como referência outros planos diretores municipais de cidades brasileiras, verifica-se rapidamente que em sua maioria os coeficientes de aproveitamento não ultrapassam 2,0. O exemplo do PDDUA de Porto Alegre verifica-se que o coeficiente estabelecido para a cidade na maioria das regiões é de 1,0 tendo algumas variações para no máximo 1,6.

Dentro desta análise é importante atentar para o instrumento do Estatuto da Cidade que estabelece a outorga onerosa. Este instrumento possibilita que o empreendedor quando quiser ultrapassar o coeficiente de aproveitamento construindo acima do potencial construtivo deverá efetuar pagamento por este índice acima permitido. Está lógica estabelecida pelo Estatuto da Cidade possibilita que estes recursos quando efetuados o pagamento se revertam para benéficos à cidade. Estes benefícios estarão relacionados com aprimoramento da infraestrutura e construção de equipamentos públicos.

O solo criado e outorga onerosa é o valor da área construída que ultrapassa a área limite do coeficiente de aproveitamento. Em um terreno de 300 m² que o coeficiente de aproveitamento é 2 a área construída deverá ser no máximo 600 m². Caso a área construída venha a ser 900 m², o empreendedor estará utilizando um coeficiente 3 e utilizando a outorga do direito de construir com 300 m² acima do direito vinculado à propriedade privada.

O instrumento do direito de construir é uma ferramenta introduzida pelo Estatuto da Cidade. Possibilita que o município arrecade fundos para investimentos em obras públicas e de interesse social. É fundamental que este instrumento de gestão urbana seja bem aplicado e supervisionado. O pagamento também poderá ser feito com doação de outros imóveis que terão de ser utilizados para obras de utilidade pública. A equipe técnica da prefeitura municipal deverá analisar caso a caso a autorização da venda de índice e definir sua viabilidade.



Outro instrumento relacionado a este fato refere-se à Transferência do Direito de Construir. A transferência do direito de construir também é outra ferramenta instituída pelo Estatuto da Cidade que permite ao poder público, quando necessário, e de interesse, utilizar parte de imóvel para fins de preservação, implantação de serviços e equipamentos urbanos e qualquer intervenção de interesse exclusivamente público. Quando o poder público exercer este direito, poderá permitir que o proprietário construa ou ganhe coeficiente de aproveitamento em outro local. Logo passa a ser um instrumento de gestão e de auxílio para o planejamento urbano.

Analisados estes fatos e instrumentos relacionados ao coeficiente de aproveitamento, torna-se importante um estudo para a reavaliação dos atuais coeficientes de aproveitamento no município de Aracaju. Eles estão suscetíveis a supostas alterações, pois são condicionantes essenciais do plano regulador para as relações futuras de adensamento do território de Aracaju. Ao se relacionar novos coeficientes para as distintas regiões da cidade se possibilitará ordenar o adensamento populacional endógeno de cada situação e contexto urbano. Permitirá induzir em quais regiões pretende-se potencializar ou não neste adensamento populacional.

Referente aos Instrumentos relacionados ao Estatuto da Cidade, destaca-se a outorga onerosa como a chave para balancear o rápido crescimento dos empreendimentos habitacionais desenvolvidos pelo mercado imobiliário. Conectado diretamente ao potencial construtivo de um terreno e sua futura área a ser constituída por um empreendimento faz-se necessidade da seguinte análise. O Coeficiente de aproveitamento está ligado diretamente ao potencial construtivo de um futuro empreendimento. Nesta perspectiva, os coeficientes de aproveitamento estipulados pelo PDDU estão abrindo a possibilidade de um potencial construtivo bastante significativo e muito alto. Tem-se no atual momento um coeficiente que pode variar de 4 a 6 dependendo da área e contexto urbano. Este potencial construtivo possibilitado pelos coeficientes de aproveitamentos gravados atualmente no Plano Regulador está desencadeando um adensamento muito alto em várias regiões da cidade. Observamos empreendimentos de condomínios verticais, por exemplo, no bairro Atalaia, principalmente na região entre a Passarela do Caranguejo e a Av. Melício Machado.

Verifica-se um alto grau de adensamento construtivo onde os coeficientes de aproveitamento permitem que os empreendimentos se constituam com área construída de uma média aproximada de quatro vezes a área do terreno. Este processo abre uma reflexão para o questionamento e reavaliação do quantitativo do coeficiente de aproveitamento. Partindo-se do princípio que um alto grau de adensamento gera uma gama de impactos consequentes, esta questão passa a ser um significativo objeto de análise e reflexão. Ao se construir com um potencial de quatro vezes a área do terreno, obviamente se constituiram sérios e expressivos impactos, principalmente relacionados à infraestrutura urbana. Em uma análise superficial, este alto grau de adensamento irá gerar os seguintes possíveis impactos:

- adensamento do sistema viário localizado;
- falta de infraestrutura relativa ao esgotamento sanitário;
- diminuição da ventilação natural;
- descaracterização de paisagens notáveis e peculiaridades do imaginário da cidade;
- falta de atividades mistas devido à concentração de uso residencial puro;

Além do coeficiente de aproveitamento, a análise das consequências da atual forma de adensamento ocasionado em Aracaju e frente às possibilidades do PDDU atual e seu Plano Regulador, é de extrema relevância considerar-se também as outras aberturas relacionadas à taxa de ocupação, à permeabilidade do solo, à altura das edificações, às atividades e usos e ao recuo de jardim. Ou seja, como estas relações de indução do Plano Regulador estão afetando a cidade. Como está ficando a cidade de Aracaju a partir destas relações possibilitadas pelo PDDU frente à vitalidade urbana. Um entendimento onde a forma arquitetônica e as tipologias que estão sendo empregadas e consolidadas na cidade nos últimos anos têm refletido no espaço urbano. A dialética entre forma arquitetônica e vitalidade urbana torna-se a própria configuração do espaço a partir das relações tipológicas e estruturação morfológica geradas pelas atividades e usos, principalmente na cota zero das edificações, ou seja, em seu pavimento térreo. A potencialização de atividades mistas nos pavimentos



térreos é fundamental para a vitalidade e dinâmica urbana. Ao se visualizar um comparativo com os locais da cidade onde é verificada a mescla de atividades, se percebe claramente a dinâmica da vitalidade do espaço urbano. Outra questão fundamental são as relações tipológicas da arquitetura e seus reflexos de desenho na decorrência morfológica dos espaços. As taxas, coeficientes e, principalmente os recuos de jardim induzidas pelo Plano Regulador são vitais nas relações do espaço urbano construído, pois terminam por induzir e possibilitar a forma urbana. Os recuos e alinhamentos são um fator decisivo no desenho da arquitetura e refletem consequências significativas na vitalidade do espaço. Esta situação é facilmente evidenciada em um comparativo do bairro Santo Antonio e Jardins. No Santo Antonio por se ter todas as edificações sem recuo de jardim, as edificações configuram alinhamentos e continuidade do tecido estando estas diretamente conectadas com as calçadas. Ainda apresenta atividades comerciais de abastecimento básico que foram adaptadas em residências. O bairro Jardins apresenta a oposição em relação a estes fatores. Primeiro por não apresentar uma mescla de atividades nos trechos onde são implantados os condomínios verticais fechados e por apresentar recuos de jardins. Os recuos configuram uma ruptura e descontinuidade do tecido urbano gerando uma não relação direta da arquitetura com a calçada. Através deste comparativo, percebe-se claramente as influências do Plano Regulador na forma da arquitetura e suas consequências para o espaço urbano.

Como destaca (NETTO, 2014), a partir de agora, evidenciar a possibilidade de formas arquitetônicas, em suas relações com outras formas e o espaço público, terem um lugar em nossa experiência social e a forma de nos apropriarmos do espaço; um lugar aparentemente improvável, mas que uma vez examinado de perto, relevará a arquitetura como parte essencial da vitalidade de nossas cidades e sociedades. Argumentarei que esses efeitos sociais começam já no edifício implantado no seu quarteirão, em qualquer um de nossos bairros – e que esses efeitos são, com frequência, perigosamente independentes daqueles desejados pelo arquiteto no momento do projeto.



Desta forma, entende-se que a forma arquitetônica tem efeitos diretamente desdobrados no espaço urbano, seja pela mescla de atividades e induções ao uso comercial nos pavimentos térreos e também por suas relações espaciais definidas e estruturantes a partir da forma ocasionada como, por exemplo, dos recuos de ajardinamento, alinhamentos, descontinuidade e continuidade. As relações ocasionadas pela forma da arquitetura entre outras razões estarão diretamente conectadas a atração de movimento na cidade, e a possibilidade de amparar os encontros no espaço público e a possibilidade de acesso direto ao edifício. Ainda pode-se frisar que a forma arquitetônica envolve também um potencial de trocas sociais e microeconômicas. Trata-se de possibilidades de reação na trama do espaço público. Estes fatores abordados atingem tanto as questões relacionadas ao uso e atividades, quanto à forma dos edifícios e seus reflexos no espaço urbano. Quanto mais continuidade gerada pelas relações espaciais das edificações menos ocorrerão rupturas no tecido sendo conseqüente disto maior relação das edificações com o espaço público. A continuidade do tecido configurada pela distribuição das edificações relacionada com atividades múltiplas nos térreos também é um fator decisivo para a vitalidade do espaço público.

A reflexão analisada das relações espaciais decorrentes da forma arquitetônica, juntamente com a mescla de atividades e usos passa a ser relevante na situação atual de Aracaju das conseqüências relacionadas ao uso e ocupação do solo. Foi verificado neste diagnóstico que nos últimos quinze anos foi consolidado em Aracaju situações relevantes dentro destes fatores analisados. O crescimento acentuado que se deu neste período desencadeou um processo que vai de encontro a estes referências. Os reflexos no ambiente urbano relativo às características tipológicas da maior parte dos empreendimentos implantados na cidade estão indo de encontro a uma não potencialização para a vitalidade urbana. As conseqüências são verificadas na inexistência de relação das edificações com a calçada, geralmente conseqüente dos recuos de jardim com a presença de muros. O espaço público não se constitui gerando uma situação apenas de via de passagem e calçadas que fazem um diálogo e interface apenas com os muros. Outro ponto relevante de análise são as presenças dos



condomínios fechados tanto verticais quanto horizontais. A cidade tem crescido nesta lógica decorrente das aberturas do PDDU, juntamente com a visão de empreendimentos relacionados exclusivamente ao mercado imobiliário. Há uma causa da configuração de limites urbanos desencadeados pelos grandes condomínios fechado gerando rupturas e ausência de permeabilidade urbana. A atividade residencial restrita também tem contribuído muito para estas consequências. Trata-se aqui de refletir-se frente ao que se espera de uma cidade viva e com vitalidade urbana. Estes fatores direcionam para apontamentos que vão de encontro às possibilidades que o PDDU permite. Este é um processo a ser pensado e planejado dentro das reformulações possíveis do Plano Regulador. Deve-se atentar para a potencialização de uso misto, incentivando usos comerciais nos terrenos, mesclado com usos residências. Também direcionar uma revisão da necessidade de recuo de jardim com o objetivo maior de gerar diretrizes que venham a relacionar a arquitetura das edificações com a calçada e possibilitar impactos positivos no ambiente urbano.

Verificando estas questões relativas, percebe-se os seguintes impactos e padrões consequentes para a cidade:

- deslocamentos extensos desencadeando a necessidade de deslocamento motorizado;
- pouco usuário nas calçadas;
- diminuição da equidade;
- falta de convivência e relações sociais;
- vitalidade urbana;
- insegurança
- surgimento de tipologias que estão permitindo a maior área construída em detrimento a qualidade e relações com o espaço urbano;
- inserção de tipologias residências sem a mescla de atividade comercial e direcionada ao aproveitamento máximo da área construída;
- implantação de edificações sem relações diretas com o espaço urbano sendo meramente para suprir uma demanda do mercado imobiliário;



A partir destas referências, chega-se então em algumas considerações significativas relacionadas ao uso e ocupação do solo. Entende-se que as normativas do plano regulador são essenciais para ordenar e induzir o futuro crescimento da cidade com relação a seu adensamento endógeno para cada região, suas supostas relações morfológicas e espaciais volumétricas.

g. Considerações de uma cidade possível de induções pelo PDDU

Uma situação prioritária e de extrema importância será a verificação do uso e ocupação do solo relativo aos corredores estruturantes estudados e propostas pelo Plano de Mobilidade Urbana de Aracaju para seu futuro desenvolvimento. Torna-se essencial visualizar o futuro crescimento urbano relacionando uso e ocupação do solo com a mobilidade urbana. Estende-se que uma cidade estruturada deve relacionar seus envolventes de infraestrutura com o adensamento populacional relativo ao uso e ocupação do solo. Mobilidade urbana está diretamente conectada com destinos e demandas relacionando-se diretamente com densidades, centralidades e ocupação. Nesta perspectiva, é fundamental para visualizarmos uma Aracaju nos próximos vinte anos, analisarmos os condicionantes e potencialidades referentes aos corredores gravados pelo Plano de Mobilidade Urbana. Segundo o PDDU (2000), As Áreas de Desenvolvimento Econômico que constam nos anexos VII e VIII são de fundamental significado para a estruturação urbana do município. Devem ser tratadas como uma estratégia do PDDU de planejamento e desenvolvimento futuro aliando conexões, interfaces urbanas, zonas de transição e principalmente os corredores de centralidades.

Como é destacado no inciso VI, do artigo 180º, promover e desenvolver centralidades regionais e locais é decisivo para constituir a estruturação urbana direcionada para o desenvolvimento social e econômico municipal. Neste sentido, fazer uma reavaliação do mapeamento das áreas potenciais regionais e locais para a potencialização dos corredores é um estratégia essencial para que o PDDU seja muito além de um plano regulador, um plano de real desenvolvimento municipal.



Atentar para os policentros na diversidade do macrozoneamento, suas demandas e densidades, assim como potencialidades e condicionantes. Esta questão abrange uma dinâmica de crescimento futuro que estará relacionando mobilidade urbana, infraestrutura, uso e ocupação do solo e conseqüentemente, desenvolvimento econômico e social.

Segundo (NETTO, 2014) uma cidade eficiente teria uma rede de ligações físicas conectando lugares de atuação de tal modo que facilitaria a passagem entre as ligações potenciais para as ligações efetivas, na forma de interações realizadas de fato.

Para (NETTO, 2014), a oportunidade: propriedade de privilégio locacional da residência em relação à localização do trabalho ou serviço. O indicador pode incluir a análise da população em suas localizações e serviços por porte, atratividade, complexidade e tipo. Pode usar ainda uma análise direcionada (origens e destinos especificados) e incluir as formas de locomoção dos residentes considerados e a atratividade dos serviços. Localizados no alcance do residente, usando a distância e a atratividade como fatores discriminantes. O indicador tem ainda afinidades à análise da eficiência urbana, ao descrever a disponibilidade de localizações bem atendidas por empregos ou serviços e apontar o potencial para a interatividade de cada localização.

Quanto à mobilidade, (NETTO, 2014) intuitivamente, a propriedade significa capacidade de movimentação na cidade. Ela é, portanto híbrida: relaciona-se tanto a qualidade da estrutura urbana (acessibilidade) quanto às condições de deslocamento (modos de transporte). Sua inclusão como item de equidade se deve à ideia de valorizarmos a distribuição homogênea da mobilidade entre diferentes grupos e classes, de modo a reduzir a fricção da distancia que se abatem sobre indivíduos socialmente diferentes. Deve-se ainda à necessidade de avaliar a disponibilidade das modalidades de transportes usados pelos habitantes para burlar o efeito dessa fricção constante. Além de medidas de acessibilidade topológica e de distancia métrica interna, indicadores de mobilidade podem incluir as medidas de “facilidade de alcance” por modo pedestre e ciclista, a ponderação das disponibilidades de transportes coletivos, bem como os tempos de traslado em diferentes modais.

Neste sentido, partiu-se de uma breve análise focada diretamente nos 10 corredores propostos no novo Plano de Mobilidade que está em fase de conclusão. Os corredores propostos pelo novo Plano de Mobilidade Urbana do Município de Aracaju estão estruturados em 10 eixos principais. Esta análise contextual pretende direcionar um futuro caminho para a possível potencialização de atividades e uso e centralidades localizadas. Tem o objetivo maior de almejar um planejamento focado na estratégia de estruturação urbana. Segue abaixo um breve diagnóstico de uso e ocupação do solo ao longo destes corredores.

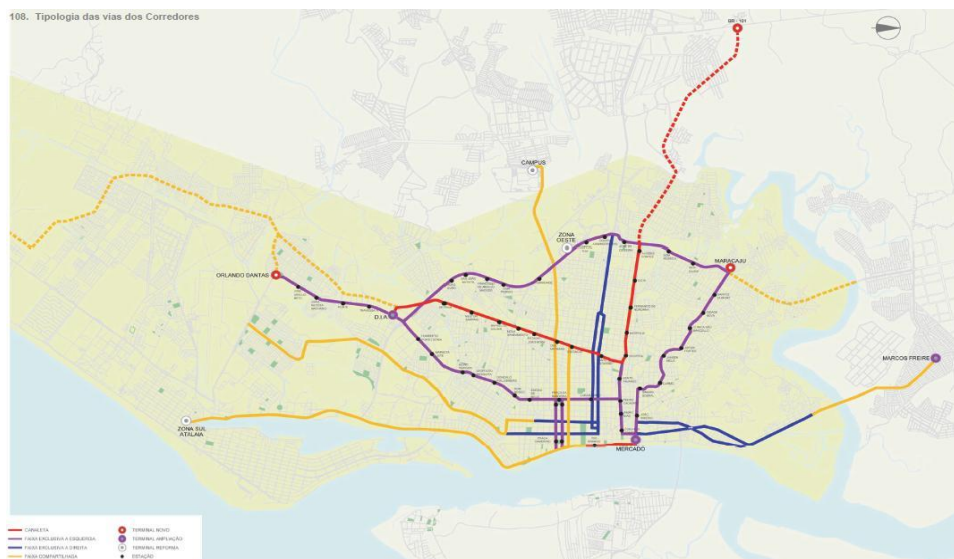


Figura III.43: Corredores Propostos. **Fonte:** Plano de Mobilidade Urbana, 2015

Corredor 01 - Corredor de ônibus que sairá do "Novo Terminal de Ônibus do Mercado" até o Marcos Freire II no Município de Nossa Senhora do Socorro/SE, onde passará pelos Bairros da Zona Norte da cidade. Diante de trecho do percurso pode-se observar o uso e ocupação do solo ao longo desse trecho, a predominância é Residencial de padrão médio a popular, contudo o Bairro Industrial apesar de ter sido para indústrias com o passar dos anos foi perdendo esse foco, mas ainda existe em muitas áreas galpões dessas antigas indústrias. No trecho desse corredor será instalado um Shopping, onde poderá acarretar um estrangulamento no tráfego no futuro. No caminho até o Município de Nossa Senhora do Socorro/SE o corredor passar pelo Bairro Porto Dantas, onde um lado da avenida esta instalada o Parque da Cidade e



do outro um uso e ocupação de residências provenientes de loteamentos e invasões há anos atrás. Logo à frente temos no mesmo Bairro o Chamado Coqueiral, onde se predomina grande parte de residências de invasão, contudo essa comunidade esta sendo assistida pelo poder público através de infraestrutura a algum tempo. A partir do Bairro Porto Dantas passa pela ponte que liga Aracaju a Nossa Senhora do Socorro que se encaminham ao Conjunto Marcos Freire II com predominância de uso e ocupação é residencial.

Corredor 02 - Sai do "Novo Terminal no Mercado" até o Terminal do Maracaju no Bairro Santo Dumont, onde ao sair do Mercado percorre a Avenida Simeão Sobral que logo de inicio da avenida se tem o Uso e Ocupação em Comercial e Residencial, mas com predominância em comercial em decorrência da passagem ser dentro do Bairro Industrial que ainda se mantém muitos galpões comerciais. Continuando na Avenida Simeão Sobral já passando pelo Bairro Santo Antonio se vê o Uso residencial com muitos pontos de pequenos comércios ao longo da Avenida, mas o entorno a predominância geral sendo Residencial e com uma Universidade de grandes proporções próxima ao corredor. Na Avenida Eng. Gentil Tavares apesar de existir um grande número de uso comercial as margens da avenida a predominância do entorno continua residencial com padrão Médio a Popular e com pontos isolados de Escolas Estaduais, Municipais e igrejas. Na Avenida Visconde Maracaju continua a predominância de uso residencial com pontos isolados de comercial, mas ao longo após entrar na Avenida Presidente Juscelino Kubitscheck já se mostra trechos de residências Unifamiliares e multifamiliares com pontos Comerciais também no entorno próximo do corredor chegando ao Terminal de Maracaju.

Corredor 3 - Sai do "Novo Terminal do Mercado" até o encontro das avenidas Maranhão e Presidente Juscelino Kubitscheck, daí saindo do terminal do mercado segue na Avenida Antonio Cabral onde no trecho há predominância de uso comercial, seguindo a Avenida Coelho e Campos é de setor comercial ao longo da avenida principalmente no setor automobilístico. No entorno existe o uso residencial do Padrão Médio e Popular. Na Avenida São Paulo se predomina o uso residencial Unifamiliar, chegando próximo ao encontro com a Avenida Presidente Juscelino



Kubitscheck há existência de algumas Residências Multifamiliares e muito comércio no entorno.

Corredor 4 - Trecho do Centro até o Viaduto na saída da Cidade. Em Todo Percurso desse corredor predomina o Uso Comercial sendo o entorno de uso residencial unifamiliar com padrão médio a popular.

Corredor 5 - No percurso do Corredor da Avenida Ivo do Prado até o Terminal do Campus Universidade Federal de Sergipe no Município de São Cristovão/SE. Da Avenida Ivo do Prado percorrendo a Avenida Barão de Maruim, temos a predominância de Comércio e Serviços, mas com grande número de residências multifamiliares e a inexistência de residência unifamiliar ao longo da Avenida. No entorno ainda há residências unifamiliares. No Trecho da Avenida Desembargador Maynard ainda o uso e ocupação com a predominância de Serviços e Comércio ao longo da Avenida, número reduzido de residências multifamiliares e a quase inexistência de residência unifamiliar. No entorno ao longo do corredor a predominância muda para o uso residencial unifamiliar.

Corredor 6 - Percorrer do encontro das Avenidas Coelho e Campos e Avenida Augusto Franco ao lado da Estação da Ferrovia até do Terminal do DIA - Distrito Industrial. No Início do trecho que sai da estação ferroviária o uso e ocupação do entorno são de muitas residências e uso comercial. Em toda a extensão da Avenida Augusto Franco o uso e ocupação são de uso Misto, tanto de uso Comercial como também uso Residencial, onde esse uso é diferenciado como uso unifamiliar e multifamiliar com vários condomínios verticais e horizontais. No Cruzamento da Avenida Augusto Franco com a Avenida Tancredo Neves até o DIA o uso é de grandes comércios e grande PGT - Polos Geradores de Trafego, mas com o entorno de várias residências.

Corredor 7 - Trecho de circulação Transporte que sai da grande Rotatória do Conjunto Orlando Dantas até o encontro das Avenidas Pedro Calazans com Avenida Coelho e Campos. Saindo do Orlando Dantas se tem o uso e ocupação predominante de Residencial Unifamiliar, mas com muitos empreendimentos Multifamiliares de até 04 pavimentos que abrangem até o encontro das Avenidas Heráclito Rollemberg e



João Batista Machado. Após esse cruzamento se estabelece o uso Comercial nas margens da avenida do corredor e no entorno se estabelece o uso residencial de padrão popular até a ponte que liga o Bairro São Conrado ao Bairro Inácio Barbosa, nesse entorno nota-se que muitas residências com espaço de uma única residência se tornam 02, 03, 04 residências aglomerando várias para interesse da própria família que a reside ou até mesmo por questões econômicas, onde se pode alugá-la. No trecho da ponte citada anteriormente até o terminal do DIA, observa-se o grande número de Comércio e Indústrias no entorno, mas não pode esquecer-se do grande número de Residências Multifamiliares de padrão Médio localizadas próximo às margens do Rio Poxim que influencia o uso e ocupação do solo dessa Região. Após o Terminal do DIA na Avenida Adélia Franco se mostra um misto de Uso e Ocupação do Solo, onde se tem tanto uso Comercial, Uso industrial como também Residencial que se pode ser unifamiliar à multifamiliar de padrão Médio à Alto na mesma região. Na Avenida Hermes Fontes o Uso predominante no percurso da Avenida é o Comercial e Serviços, mas com muitos usos Residenciais de Padrão Médio e Alto na faixa uni e multifamiliar no entorno e no trecho do corredor. Na Avenida Pedro Calazans a predominância também se caracteriza pelo Comércio e Serviço ao longo da avenida, mas com muitas residências da mesma característica do perfil anterior e com o entorno seguindo o mesmo formato residencial.

Corredor 8 - Corredor que liga a Avenida Heráclito Rollemberg até o Centro da Cidade. Saindo da Avenida Heráclito Rollemberg atravessando todo o Conjunto Augusto Franco pela Avenida Adel Nunes (Antiga Canal 4) predomina o uso e ocupação de Residências Unifamiliar e Multifamiliares padrão médio, com poucos pontos de Comércio e Serviços. Pode-se considerar também todo o entorno do trecho do corredor que segue a mesma característica. No percurso até a ponte que faz a divisa da Farolândia a o Bairro Inácio Barbosa existe a especulação de execução de um Shopping na área próximo a divisa, o que pode transformar o Bairro. Após a ponte, já no Bairro Inácio Barbosa, tem-se a predominância ainda de residências unifamiliares padrão médio a alto. Com essas transformações que acontecem ao longo da avenida nota-se a mudança de uso residencial passando a ser Uso Comercial e Serviços. No



entorno ainda tem a predominância de uso residencial unifamiliar com alguns pontos de residências multifamiliares. A Avenida Ministro Geraldo Barreto Sobral tem o uso e ocupação principal de comercial e serviços, com muitos usos residenciais ao longo da avenida. No entorno existe grande número de residências multifamiliares e unifamiliares padrão alto e uma parte de terrenos vazios a espera da ocupação urbana. No percurso da Avenida Pedro Valadares e Avenida Acrísio Cruz ao longo das mesmas se predominam o uso de Comercio, Serviços e Residência Multifamiliar padrão Alto e com o entorno de residências Unifamiliares. Na Rua Cedro e Rua Itabaiana até a Avenida Barão de Maruim ao longo das ruas essa predominância de Comércio e Serviços se estende e com o entorno mesclado entre residências unifamiliares, multifamiliares e clínicas prestadoras de serviços. Após a Avenida Barão de Maruim a Rua Itabaiana o uso é comercial e serviços com alguns pontos de residências antigas unifamiliares.

Corredor 9 - Corredor que liga o Terminal da Atalaia a Avenida Rio Branco no Centro da Cidade. Saindo do Terminal da Atalaia no percurso da Avenida Antônio Alves onde o uso total esta no lado esquerdo da avenida com predominância de Comercio, Serviços e alguns pontos existentes de Residência unifamiliar com padrão alto. No entorno a existência de muitos usos residenciais multifamiliares com padrão alto e unifamiliares de padrão alto, médio e baixo. Na Avenida Beira Mar a característica do uso e ocupação é idêntica ao longo de toda a avenida até a ponte ao lado do Parque dos Cajueiros, onde o uso é comercial, Serviço e residência Multifamiliar de Alto Padrão, no entorno com as mesmas características salvo em pontos específicos no Bairro Farolândia, onde existem ainda algumas residências unifamiliares de padrão baixo e médio. Após a ponte do Parque dos Cajueiros até a Avenida Ivo do Prado o uso residencial alto padrão se predomina com alguns pontos de serviços e comércio. No entorno se mantém a mesma característica principalmente com uso residencial alto padrão multifamiliar. Na Avenida Ivo do Prado a predominância é de Comercio e Serviços, mas com pontos isolados ao longo da avenida de uso residencial multifamiliar. Chegando à Avenida Rio Branco a predominância é de comércio com a inexistência de uso residencial.



Corredor 10 - Percurso do Corredor que vai do terminal de ônibus do DIA até o Terminal do Maracaju no Bairro Soledade. Saindo do terminal do DIA seguindo a Avenida Tancredo Neves onde a predominância na avenida é de setor serviços até o encontro com Rua João Ouro, com o entorno de predomínio de uso residencial Unifamiliar e multifamiliar de padrão médio. A partir desse trecho a predominância do uso no percurso é de órgãos de serviços públicos e com o entorno ainda com uso demasiado residencial multifamiliar do lado do Bairro Jabotiana e unifamiliar do lado do Bairro Ponto Novo. Logo após o encontro da Avenida Tancredo Neves com a Avenida Desembargador Maynard continuando no sentido do terminal Maracaju o lado esquerdo da avenida do corredor predomina uso de serviços com órgãos públicos, onde está instalada o maior número de órgãos públicos na Capital e os grandes pólos Geradores de Tráfego da avenida. No lado Direito do corredor se mantém o comercio e serviços e com o entorno de uso residencial unifamiliar de padrão médio e baixo. Após o viaduto da saída da cidade até o Terminal do Maracaju o maior uso é de Comercio e Serviços ao longo da Avenida e com grandes usos residenciais unifamiliares de médio e baixo padrão no entorno no percurso da avenida.

h. Considerações finais

As análises de uso e ocupação do solo no município de Aracaju desencadearam uma visão da atual realidade da cidade. Enquanto Aracaju cresce vertiginosamente dentro dos padrões tipológicos relacionados ao mercado imobiliário e a demanda habitacional, a periferia também vai crescendo informalmente dentro das intervenções, invasões e possibilidades de seus moradores. Nesta dinâmica de crescimento há duas versões mais enfáticas de conseqüências. A ocasionada pelo mercado imobiliário e a habitação informal mais periférica. Este diagnóstico demonstra a situação atual de Aracaju em 2015 através de uma análise perceptiva e conseqüente do Plano Regulador e seus reflexos no ambiente construído.

Nesta perspectiva torna-se importante um planejamento que possibilite caminhos frente às rupturas desencadeadas dela expansão espalhada, em uma



tentativa de conexão da cidade existente em suas mais diversas morfologias. Partindo-se desta lógica, os corredores de conexão planejados pela prefeitura municipal serão muito além de conexões efetivas na mobilidade urbana, deverão ser possíveis eixos de centralidade recebendo uma atenção especial no Plano Regulador e incentivos de potenciais de usos e atividades do solo. Estes corredores serão estratégicos tanto na tentativa de uma conexão, como na geração de conectividade através da estruturação de pólos e serviços mesclados ao uso habitacional.

O diagnóstico de uso e ocupação do solo possibilitou uma visão analítica da atual situação que se encontra o município de Aracaju quanto à forma de ocupação e uso do solo. Pode-se considerar que o município de Aracaju está carecendo de um repensar relacionado diretamente ao PDDU e conseqüentemente ao seu Plano Regulador. Neste caminho, deverá acontecer um redimensionamento dos coeficientes, taxas, alturas e recuos. Este processo abrirá perspectivas para que os futuros empreendimentos possam melhor se relacionar com o ambiente urbano. O PDDU deverá direcionar objetivamente as suas bases conceituais no direcionamento de uma readequação e de um modelo de cidade, estruturando diretrizes e estratégias com o objetivo maior de uma reestruturação urbana.

A revisão do PDDU do Município de Aracaju deverá levar em consideração uma readequação de seu plano regulador referente às normativas de coeficiente de aproveitamento, taxa de ocupação, taxa de permeabilidade urbana, altura das edificações, recuos. Esta revisão deverá ser conectada a realidade atual da cidade referente ao uso e ocupação do solo, levando em consideração as tendências e formas urbanas que se consolidaram. Nesta perspectiva, verificar quais as morfologias consolidadas que devem ser perpetuadas e em quais regiões pretende-se induzir determinadas situações de formada da cidade.

Pode-se assim dizer que é o Plano Diretor atual de Aracaju é genérico para as várias cidades existentes, mas que deveria se relacionar mais adequadamente para cada situação específica das várias cidades e tendências morfológicas consolidadas no ambiente urbano.