

HUM@NÆ

Questões controversas do mundo contemporâneo

Edição Especial SETA 2015

PROGNÓSTICO DAS ATRAÇÕES E REPULSÕES A PARTIR DA IMPLANTAÇÃO DO PATTEO OLINDA SHOPPING EM OLINDA - PERNAMBUCO

CYNTHIA JORDÃO DE OLIVEIRA SANTOS¹
DIOGO CAVALCANTI GALVÃO²

Resumo

A inserção de grandes empreendimentos como um shopping center em áreas urbanas centrais, ocasionam total influência sobre o seu entorno, podendo acarretar tanto pontos positivos como pontos negativos para o lugar. Este estudo tem a finalidade de adquirir um prognóstico das modificações que futuramente virão a acontecer no logradouro onde será locado o novo centro de compras, considerando que, cabe ao urbanista fazer avaliações trazendo exemplos semelhantes executados “in loco”, através de estudos de caso com identificação de influências direto e indireto e impacto de vizinhança. Ocorre assim, a variação tanto na qualidade quanto na dinâmica de vida das pessoas que moram no entorno do empreendimento, mudanças estas que ocorrem de forma acelerada, além de contribuir para a poluição visual do local, podendo ser citados como exemplos: a verticalização, a necessidade de readaptação dos antigos moradores e do comércio, novas obras de estrutura viária e saneamento. Esta “quebra” da paisagem do local acontece principalmente com o aparecimento de novos edifícios, que passaram a surgir a partir da necessidade da circunvizinhança acompanhar as novas plásticas arquitetônicas, que são consideradas modernas, e da especulação imobiliária, onde tanto os novos quanto os antigos passarão por reformulações. Vale salientar

¹Aluna do curso de arquitetura e urbanismo. Email: xilo@timamoco.com.br.

²Professor do Departamento de Arquitetura e Urbanismo. Email: diogo.esuda@yahoo.com.br.

também, que os antigos moradores e comércio precisam adaptar-se à nova realidade para que não sejam excluídos da localidade, afora do nascimento de comercialização informal. Portanto, é perceptível os problemas que são gerados pelas grandes construções, que refletirá no ambiente urbano provocando a mutação na utilização do uso do solo, na paisagem urbana e desorganização social. Desta forma, todas as adversidades apresentadas serão analisadas na inserção do Patteo Olinda Shopping, na cidade de Olinda, Pernambuco.

Palavras chave: *Shopping center; Olinda; paisagem urbana.*

Abstract

The insertion of great enterprises as a shopping mall in central urban areas, brings total influence to his surrounding, resulting in positive and negative facts for the location. This study has the purpose of to establish a prognostic of the modifications that will happen in the future, in the neighborhood where the new sales center will be constructed, having in mind that, it is the city planner's job to evaluate and bring similar executed examples on the same area, through study of cases with either direct or indirect influences and impact in the neighborhood. It happens, then, a changing in the quality and dynamic in the life of people who live in the neighborhood, changes that occur in a very high speed beside to contribute to the increase of visual pollution on the place, as: the verticalization, the need of the locals and businesses adjustment, new road's and sanitation's works.

This "breaking" in the landscape of the place mainly happens with of appearance of new other buildings, that appear by the necessity of the neighborhood to adapt to the new architectural plastic that are considered modern and by the financial and realtor speculation, were both the new and old ones will be redesigned. It is necessary to add that the local inhabitants and businesses need to adapt to the new reality for do not be excluded from the site, beside the informal business appearance. Therefore, it is noticeable the problems that are generated by those big constructions, that will reflect in the urban environment causing changes in the use of the ground, the urban landscape and social disorder. In this way, all the adversities presented will be analyzed in the insert of the Patteo Olinda Shopping, in the city of Olinda, Pernambuco.

Keywords ou Palabras Clave: *Shopping; Olinda; Olinda; urban landscape.*

1. Introdução

A implantação de um shopping center em centro urbano, traz consigo a inserção de novas estruturas, além das modificações relacionadas as dinâmicas urbanas existentes as suas adjacências. Segundo Nascimento (2005 c), as transformações resultantes da introdução desse grande empreendimento consiste na transmutação do modo de vida da vizinhança acontecendo de maneira veloz e forçada, podendo desconsiderar princípios sócio ambientais associados à vivência dos usuários residentes na área de locação e seus frequentadores. O objetivo deste artigo é desenvolver um prognóstico das alterações acontecidas na estrutura urbana, sabendo que, ocorre transformações nos arredores de grandes empreendimentos.

Pesquisas realizadas por Motter et al (2012) analisaram que os impactos gerados pela fixação de um centro de compras, demonstrando que, a locação deste equipamento produz indícios de um novo momento na estruturação urbana, pois o shopping center dispõe um poder de criar uma nova centralidade, porém concedido em um lugar longe do centro resulta em uma alteração na cidade, e assim modificando os conceitos de próximos e distantes.

Ainda segundo Motter et al (2012), além de serem considerados como uma nova área central, na qual, permite compreender o papel polarizador deste subcentro, desta forma, pode dinamizar as relações de consumo e polarizar diversos municípios, estabilizando dinâmicas para a centralidade da cidade aumentando as interações espaciais com municípios próximos ao proporcionar aglomerado com outros núcleos urbanos.

Desta forma, torna-se decorrente de uma alteração tanto na qualidade quanto na ação no modo de vida das pessoas que moram ao entorno do empreendimento. Essas mudanças ocorrem de forma acelerada, além de serem fatores contribuintes para a poluição visual do local, podendo atrair ou expulsar (repulsão), que podem ser definidos como: Variação da tipologia e residência; impacto visual; aumento de novo custo de vida; atração de um novo perfil de moradores; atração de um novo perfil de empreendimento.

Os novos edifícios passarão por modificações a partir da necessidade da circunvizinhança acompanhar as novas plásticas arquitetônicas que são consideradas modernas e da especulação, onde tanto os novos quanto os antigos que passam por reformulações (NASCIMENTO, 2005 a). Ademais, o crescimento da especulação imobiliária com o surgimento de novos prédios residenciais – o que antes era uma edificação unifamiliar começa a tornar-se multifamiliar – e edifícios empresariais, sendo caracterizado como um novo perfil de empreendimento.

O impacto visual provoca uma “quebra” da paisagem do local, que acontece principalmente quando passa à existir o aparecimento dessas novas edificações (modernas e reformuladas com a apresentação de altos gabaritos) com uma paisagem sempre em construção, número crescente de automóveis na área induzido pelo negócio e a presença de *outdoors*, a localidade irá vivenciar uma constata transformação na utilização do uso do solo, na paisagem urbana e desorganização social (NASCIMENTO, 2005 a).

Pela mudança da área, com a modificação de antigas residências e a criação de novos edifícios modernos, logo a região tornar-se-á evidencialmente mais “nobre” aumentando o custo de vida e proporcionando a repulsão de antigos moradores – os que não conseguirem readaptar-se a mudança – e a atração de um novo perfil de moradores e de novos empreendimentos.

As complicações proporcionadas pelas novas urbanidades e a inclusão de novos empreendimentos – no município de Olinda é caracterizado como o primeiro da categoria de negócio de grande porte – trazendo consigo confrontos negativos de atrações e repulsões, sabendo que a cidade – em relação a estrutura urbana – não está preparada para uma entidade desse porte e outras edificações que virão por consequência – a diferenciação da tipologia juntamente com a modificação das alturas e composições das fachadas e construções de altos edifícios – tanto multifamiliares como empresariais – contrapondo com a composição da cidade de Olinda, onde é perceptível o baixo gabarito e a preservação de antigas edificações.

A busca por melhorias na mobilidade urbana é procurada para as cidades no século XXI, que por sua vez, enfrentam adversidades pela falta de organização espacial

originada desde o primeiro traçado, sofrendo consequências pelos diversos transtornos gerados, tais como: congestionamento, insegurança e violência.

A cooperação para o melhor funcionamento da estrutura urbana e os diagnósticos das atrações e das repulsões estabelecidas pela locação de um shopping center, a fim de propor melhores desempenhos no funcionamento da cidade, de modo, a oferecer contribuição por meio de estudos, pesquisas e opiniões de maneira geral, com o propósito de oferecer soluções a problematização devido ao interesse pela condição urbana, a partir os impactos de um shopping center, principalmente por ser o primeiro do município de Olinda.

Conforme Oliveira, Luz e Martins (2010), não existem modos de como negar a mudança da configuração do espaço brasileiro na época contemporânea, principalmente se forem equipamentos de grande porte – tais como os shoppings centers –, que desta forma, são posicionados como um elemento urbano de maneira definitiva.

As conjecturas favorecidas pelas transformações na estruturação da malha urbana, onde pode ser considerado todas as transmutações decorrentes as áreas circunvizinhas a introdução de um shopping center, torna-se perceptível a formação de problemas que serão formados em locais onde não possuem planejamento adequado para grandes empreendimentos.

As tais modificações conectadas a inserção do empreendimento são refletidas na qualidade de vida da população moradora que residem ao entorno do mesmo, no qual ocasiona impactos negativos. As mudanças de forma rápida, contribuinte para a poluição visual do local com a verticalização, a necessidade readaptação dos antigos moradores e do comércio, novas obras de estrutura viária e saneamento.

O artigo trará avaliações e exemplos semelhantes executados *in loco*, utilizando estudos de caso com características similares, juntamente com a identificação do entorno direto e indireto e impacto de vizinhança. Desta forma, todas as adversidades apresentadas serão analisadas devido à implantação do Patteo Olinda Shopping, na cidade de Olinda, Pernambuco.

Neste artigo será apresentado prognósticos em três partes. A primeira buscará uma descrição do entorno do empreendimento com finalidade de tornar mais claro as possíveis alterações. Logo após, na segunda parte será o desenvolvimento apresentando aspectos levantados e os principais pontos impactados pelos incômodos gerados por grandes empreendimentos. E por fim, o produto final, análise geral das áreas circunvizinhas com a implantação do Patteo Olinda Shopping.

2. Caracterização da área

O município de Olinda é conceituado como uma cidade cercada por diversos “marcos”, em sua história trazendo consigo uma rica carga arquitetônica e cultural devido ao seu passado, onde era admirada por seu esplendor, além das riquezas naturais, como a orla marítima localizada ao ponto leste do logradouro, na qual é considerado um local movimentado para o lazer e comércio.

O centro histórico da região, formado pela essência patrimonial e abundância em cultura vernacular, é locada a sudeste da cidade, nos demais pontos são formados por diversos tipos de comércio e serviços, além da alta escala de edificações habitacionais, tanto unifamiliares como multifamiliares de tipologias e gabaritos diferenciados.

A evolução da moradia na cidade de Olinda se deu a partir da criação de financiamentos disponibilizado pelo governo federal, por intermédio do BNH, ofereceu ajuda para a infraestrutura (serviços básicos) para novos núcleos habitacionais, pela existência de políticas sociais, pois a prefeitura de Olinda não iria conseguir dar conta sozinha da implantação dos serviços que um grande conjunto habitacional requer especialmente em áreas nas quais não obteria estrutura viável para receber a grande quantidade populacional que preencheria esses conjuntos. Com isso, também foram beneficiados outras regiões, sendo as tais: Jardim Atlântico, Vila Popular, Jardim Brasil, Ouro Preto, Jatobá, Tabajara etc. Os seguintes bairros localizados próximos ao Sítio Histórico de Olinda, foram introduzidos em locais com ocupação e sem ocupação por chácaras antigas localizadas na zona rural do município e/ou na sua orla marítima (NASCIMENTO, 2008).

Nascimento (2008) afirma que foram criadas novas vias com intuito de oferecer rápido deslocamento para quem for para o Recife, de maneira que não era preciso circular pelo centro da cidade (centro histórico). Entretanto essa ação resultou em transmutação e alternância para a Olinda antiga.

O início do aparecimento das edificações foram identificadas maiores propagações do norte para a orla marítima da cidade. A baixo será demonstrado os mapas: O primeiro que expõe a cidade em 1915, e o segundo a evolução da população durante os anos. Portanto o crescimento populacional da cidade correspondente aos anos 1950 – 1970 obteve um considerável aumento da população ocupante do município com o nascimento dos conjuntos habitacionais, relevando que, as edificações criadas eram unifamiliares, ou seja, formado por casas (NASCIMENTO, 2008).

Por consequência da modernização ao longo dos anos com a chegada de novos estabelecimentos e grandes empreendimentos, a cidade de Olinda, passou por modificações desde o ano de 1950 nos bairros como Bairro Novo, Casa Caiada, Jardim Atlântico, onde são encontrados edificações contemporâneas. Com o crescimento populacional na região logo a solução da verticalização – onde grande parte concentra-se na cidade no Recife – foi aplicada em parte do município de Olinda, em grande na orla marítima. A Figura 01, encontrada a seguir o mapa da cidade de Olinda demonstrando o início da ocupação da orla no ano de 1915.

Figura 01: Mapa de Olinda em 1915.



Fonte: Nascimento (2008).

Segundo o Instituto brasileiro de geografia e estatística (IBGE, 2015), considerando a área da unidade territorial de 41,681 km² e com uma densidade demográfica de 9.063,58 habitantes/km², a população estimada para o ano de 2015 para a cidade de Olinda é de 389.494, contrapondo com a população de 2010 que foi de 377.779. Desta forma, torna-se notório o aumento da população com o passar dos anos.

O terreno em que do futuro shopping center da cidade de Olinda está locado entre o bairro de Casa Caiada e o Bairro Novo, entre as principais avenidas do município: Carlos de Lima Cavalcante e Getúlio Vargas. Considerando a análise em um raio de 500 m do lote em que o Patteo Olinda Shopping está situado, sabendo que é possível a percepção de determinadas particularidades ao seu entorno. Na Figura 02 exibe a localização do lote onde será encontrado o novo estabelecimento comercial de grande porte, onde poderá influenciar áreas próximas ao mesmo.

Figura 02: Mapa em visão do satélite da cidade de Olinda.



Fonte: Google Earth (2015).

O entorno direto em ligação ao terreno que o futuro shopping center situará é a quadra localizada ao lado e o entorno indireto influenciando o lugar até um raio de 500m, como já citado anteriormente, as áreas da avenida Carlos de Lima Cavalcanti para o litoral já possuem verticalização considerada – é perceptível a presença de edifícios residenciais de gabaritos diferenciado aproximadamente entre três e dez pavimentos – entretanto na área sul é formada por residências unifamiliares, as quais sofrerão a maior interferência com a inserção do shopping center, com a retirada de casas para construção de edifícios, juntamente com os aspectos originado pela inoculação das habitações verticais.

Da avenida Carlos de Lima Cavalcanti para o da oeste apresenta tipologia horizontal, pois possui baixa sequência de prédios – no entanto os únicos são considerados antigos de tipo "caixão" – formada em sua grande parte por moradia unifamiliar, que por sua vez, também sofrerá influência – entretanto será de forma tardia – da presença do novo equipamento para a região. Nas figuras 03 e 04 a baixo costão as edificações dentro do alcance da área de influência do Patteo Olinda Shopping.

Figura 03: Residências circunvizinhas ao terreno onde será locado o Patteo Olinda Shopping.



Fonte: A autora (2015).

Figura 04: Residências circunvizinhas ao terreno onde será locado o Patteo Olinda Shopping.



Fonte: A autora (2015).

Em relação a configuração da paisagem urbana e os impactos visuais decorrentes da mesma são encontrados ampla frequência de painéis visuais – classificados como *outdoors* –, contribuintes para poluição visual (a seguir, a figura 05 expõe uma sequência dos outdoors na região); a comercialização estabelecida existentes são formados por galerias, bares e restaurantes, empresas automobilísticas, farmácias, Hiper mercado. Além disso, é perceptível a comparência de clínicas, hospitais e instituições educacionais.

Figura 05: *Outdoors*.



Fonte: A autora (2015).

3. Impactos gerados por grandes empreendimentos

De acordo com Corrêa (1989), o espaço urbano é a união aplicada e sobreposta de diversos usos reunidas em si, no qual disfruta de diferentes utilizações, tais como: a centralidade da cidade; logradouro onde é encontrado a convergência das atividades de comercio e serviços; zonas de lazer; regiões tanto industriais como residenciais.

Além disso esse aglomerado de usos da área é o responsável pela sistematização da gestão espacial da cidade, o espaço urbano é considerado 'fragmento e articulado, reflexo e condicionante social, um conjunto de símbolos e campo de lutas'. Deste modo, a comunidade ou o corpo social possui suas próprias dimensões aparentes, nas quais, substanciam a configuração do espaço (CORRÊA, 1989).

As grandes cidades passam processos espaciais de áreas centrais e centralização, segregação de áreas sociais, dinamização do espaço social, núcleos secundários e processos de descentralização da região. As cidades são julgadas capitalistas, um lugar com privilégios de fatos com uma sucessão de métodos especiais, os quais, possuem a função de distribuir atividades e materializações a fim de compor a sua própria ordenação (CORRÊA, 1989).

Os processos de descentralização é agregado ao crescimento da região, pois os núcleos secundários possuem medidas de empreendimentos com o intuito de acabar com as "deseconomias" produzidas no excesso de centralidades espaciais em zonas caracterizadas como centrais de uma determinada cidade. Em contrapartida existe o resultado da minimização da rigidez com relação ao surgimento de elementos que atraem as áreas que não são consideradas como centrais (CORRÊA, 1989).

O autor continua a afirmar que, a demografia espacial de um município é integralmente ligada ao desenvolvimento da cidade em relação a descentralização que, desta forma fábricas passam a não irá mais precisar ser locadas em região classificadas como centrais com o propósito de se despenhas as suas funções básicas. É obtido com justificativa que com sua nova localização beneficiará a mesma, pois poderá estar próximo a serviços onde encontram suas matérias primas e localização de outras fábricas perto de si (CORRÊA, 1989).

É possível apontar como mais um ponto positivo do processo de descentralização o custo do terreno juntamente a proximidade do local de trabalho, ainda que apenas a sede do negócio esteja localizado na área central, considerando, que a tecnologia dos meios de comunicação promovem maiores flexibilidades entre a fábrica e a sede. Assim, tonar-se-á possível uma descentralização de forma cômoda para o empreendedor desempenhar as atividades em gestão (CORRÊA, 1989).

A forma de descentralizar é classificado quando torna-se existente a constituição que motivem e promovam a atração para áreas que não são consideradas como centrais, podendo muitas vezes se intitulada como subcentros. Os motivos pelos quais diversas instituições são atraídas para essas regiões descentralizadas são as subsequentes: Presença de terrenos desocupados; menores preços e baixos impostos; maior incomplexidade de transporte; melhores qualidades topográficas e de drenagem; probabilidade de controlar controle do uso e ocupação de solo; serenidade (CORRÊA, 1989).

É existente um significado para a descentralização de um determinado local segundo Roberto Lobato Corrêa, pelo qual afirma:

A descentralização torna o espaço urbano mais complexo, com vários núcleos secundários de atividades. Para o consumidor gera economia de transporte e tempo. O capital industrial, além das vantagens da nova localização tem grandes lucros com a troca de terrenos com grandes diferenças de preços. Este fenômeno tende a fazer desaparecer, ou pelo menos dificultar a sobrevivência das pequenas empresas que não tem estrutura para enfrentar o processo descentralizador.

De outro lado, as grandes empresas, com pontos de vendas em vários locais, atuam como agente acumulador de capital, iniciando o ciclo no salário dos empregados. Por fim, a descentralização apresenta ótima oportunidade para os promotores imobiliários, com abertura de novos mercados. Citamos como exemplo os shopping centers. (CORRÊA, 1989 p. 08).

3.1 Shopping Center e sua capacidade (re)dinamizadora

Os shoppings centers são classificados como grandes empreendimentos que possuem um alto poder de influenciar o seu entorno, transformando a dinâmica do espaço, a fim, de receber e incluir principalmente as atividades de consumo, pois, com sua imposição na forma trazida pela arquitetura com as excessivas dimensões, tanto físicas quanto externas, propõe zonas de consumo e criação de estacionamentos que, por sua vez, findam em afastar a realidade adjacentes com a formação de barreiras promovendo problemas na circulação de pedestres (NASCIMENTO, 2005 c).

Para Nascimento (2005 b), aumento da circulação de automóveis – com sua presença perceptível na maior parte das cidades nos últimos tempos, tornando-se um dos meios de locomoção mais utilizados – dispõe do poder de transformar a identidade paisagística do local e estética urbana, e por consequência afeta a qualidade visual do ambiente.

No espaço urbano podem ser identificados tipos de impactos gerados por determinados agentes atuando de formas acentuadas e aceleradas, isto é, o ambiente urbanístico se encontra em constantes modificações, as quais podem conceber uma nova realidade para a área, pela subsequência das atividades que serão realizadas, atividades estas, capazes de persuadir o seu entorno (CAVALCANTI E CORREA, 2007).

Além dos fatos mencionados, o crescimento do tráfego gerado pela introdução do empreendimento, classificado como polo gerador de tráfego (PGT), atraindo altos números de viagens resultando em impactos diretos no sistema viário, com poder de alteração da área, modificando assim a transição dos veículos e pedestres e a valorização ou desvalorização da região (CAIAFA, 2009).

A Exemplo do shopping center em Uberlândia em uma pesquisa para a sua implantação foram detectados aspectos que influenciam questões físicas e psicológicas da população, interferindo no modo de vida da população. Fatores estes que podem ser citados como: a precariedade de uma circulação viária exemplar; inexistência de infraestrutura, traçado e verde urbano – praças e áreas de

solo natural; modificação das residências e comunicabilidade óptica (NASCIMENTO, 2005 b).

Em relação a visibilidade de espaços ao ar livre, exemplificando praças, parques, áreas verdes e todo tipo de lazer a céu aberto tornaram-se minimizadas a pequenos lotes e espaços, muitos começaram a aparentar serem canteiros contidos em sistemas viários ou detritos de terrenos (NASCIMENTO, 2005 b).

Os ambientes urbanos dispõem de relações entre diversas equivalências geográficas, resultantes dos processos sócio espaciais que, por sua vez, é composta por interações classificadas como complexas, podendo não ser previsíveis decorrentes da junção de gestões modificadores de espaços. (SOUZA, 2002 Apud CAVALCANTI E CORREA, 2007).

Nascimento (2005 b) afirma, que os estudos desenvolvidos demonstram as transformações sócio espaciais fomentado pela presença do centro de compras certificou que a presença desse tipo de negócio não obedecem a lógica das cidades, incluindo também a inexistência de respeito com a dinâmica urbana e os cidadãos que residem aos arredores.

Ainda segundo a asserção de Nascimento (2005 c), a presença dos grandes equipamentos influenciam na qualidade vida da população e na condição ambiental, pois que, os shopping centers apresentam o poder de retirar a personalidade da identidade do logradouro, descaracterizando-o. Tais fatores foram confirmados por meio de estudos de estudos realizados, no qual, demostram a entidade como símbolo de progresso para o ponto de vista das cidades vizinhas, em contrapartida, os fatos existentes revelam o incomodo dos moradores que dividem o mesmo espaço urbano com o centro comercial.

Os shopping centers são caracterizados como geradores de novos ambientes, dado que, possuem alto poder de influência sobre o lugar ao qual será instalado. Desta forma, pode ser identificado pela assertiva de Nascimento (2005 b):

A paisagem da área do entorno do Center Shopping assemelha-se à de outras cidades médias brasileiras. O "shopping center" é o grande monopolizador do espaço, pois é o retrato da sociedade contemporânea, repleto de espaços de consumo, efêmeros, descartáveis, desiguais e excludentes, dificultando as relações humanas, o envolvimento com a história do local, com as referências e raízes, com a diversidade e o pluralismo dos

acontecimentos da vida cultural e social da comunidade. Proporcionar o equilíbrio visual entre os diversos elementos que compõem essa realidade é uma tarefa bastante árdua, pois esse espaço, ao longo dos anos, foi sendo explorado de maneira especulativa e depredativa e, hoje, apresenta sinais de desequilíbrio e degradação (NASCIMENTO, 2005 p. 10061).

As áreas circunscritas ao equipamento, especialmente, são impactadas, visto que, esses tipos de equipamentos provocam o desencadeamento de fatores que provocam a modificação do entorno após da sua implantação, causando nomeadamente os seguintes pontos: A variação da tipologia da residência; aumento do custo de vida; atração de um novo perfil de moradores; propensão a um novo perfil de empreendimentos; impacto visual.

A alteração da tipologia das residências sofre processo de crescimento a cada ano no Brasil, fortalecendo-se ao olhar dos empresários locais, pois com a criação de um centro comercial na cidade proporciona aos empreendedores novas chances de investimentos na companhia da viabilização de novos projetos de edificações do tipo residenciais que agregam multifamiliares verticais, na sua grande maioria, a construção de duas ou mais torres (NASCIMENTO, 2005 b). Figura 06 exemplifica a diferenciação das formas arquitetônicas e a tipologias das edificações em volta do shopping center Recife.

Figura 06: Entorno do shopping center Recife.



Fonte: A autora (2015).

Todavia, o surgimento da verticalização traz consigo consequências negativas, uma vez que, proporciona transformações no ambiente urbano interferindo na paisagem

urbana, tornando-se um impacto visual. Outrossim, variação nas classes sociais e na economia do município, promovendo a segregação e as transmigrações dos habitantes para outras áreas (SAHR, 2000 Apud SILVA, 2008).

As constantes mudanças em busca da modernização do lugar, arraigada a inserção do ponto comercial denominado shopping center ou S.C., aumentam conseqüentemente os preços do terrenos, residências, apartamentos e condomínios, em razão do ambiente tornar-se mais disputado, já que apresenta maior variedade de produtos em um único local, trazendo maior comodidade para os usuários.

Como resultado do aumento do custo de vida e valorização do espaço resultará no custo de vida elevado, com isso parte dos habitantes da região sofrerão por processos de repulsão. Em compensação, o lugar passa por uma atração de um novo perfil de moradores, os quais possuem possibilidades de manter-se em um padrão de vida superior trazendo alterações tanto para a edificações para habitação como para novos empreendimentos, pelo qual em sua grande maioria são formados por empresariais de luxo.

Os empresariais Rio Mar (figura 07) são exemplos de edificações decorrentes da presença do shopping center Rio Mar que antes da sua presença era uma área de residências informais, e posteriormente com sua instalação começou-se a inserção da verticalização com edifícios extremamente elevados, modernos e que possivelmente contém um grande valor agregado.

Figura 07: Entorno do shopping center Rio Mar.



Fonte: JCPM (2015).

Em concordância Nascimento (2005 b), para observar com maiores propriedades sobre a vista do horizonte e adversidades ópticas, acarretado pela fixação de um S.C. e os impactos trazidos pelo mesmo é necessário examinar a definição de paisagem e do espaço de modo geral para então obter o verdadeiro conhecimento sobre as causas, dessa forma, a citação a baixo demonstrará os significados da paisagem e impacto visual.

Segundo Evaso (1999) paisagem é o cenário, é a parte física, a materialidade produzida pelo homem, estética, rígida, visível, é o que obtemos quando subtraímos toda a vida humana. Espaço é relação, vida, valores, é a esfera dos objetos e a paisagem, a esfera das formas." Os espaços são essas formas mais a vida que as anima" (SANTOS :1997, p.83), são mutáveis e transcendem à escala do local, pela grande variedade de atores que circularam e atuaram ao longo da história dos lugares. Os elementos móveis, as pessoas e as atividades de uma cidade, são tão importantes quanto às partes físicas, segundo Lynch (1999). Na cidade, não existe um resultado final, mas apenas uma contínua sucessão de fases (LYNCH, 1999), ela pode parecer estável por algum tempo e, por outro lado, está sempre se modificando e transformando, sendo desfrutada por um grande número de pessoas de classes sociais e características extremamente diversas." (EVASO, 1999; SANTOS, 1997; LYCH, 1999 Apud NASCIMENTO, 2005 b p. 08).

A paisagem urbana é configurada a partir da percepção visual, entretanto os horizontes com as transmutações na infraestrutura do ambiente e espaço construído, desencadeia um alto número de informações decorrentes das intervenções promovidas em uma determinada área podem apresentar aspectos negativos, tais como a poluição visual subsequentes da diferenciação a tipologia e volumetria das edificações, pelo qual pode ocorrer nas adjacências de grandes empreendimentos. (MOREIRA, 1997). A exemplo dos pontos citados, a figura 08 salienta a transformação da paisagem urbana ocorrida pelo desenvolvimento de altos edifícios.

Figura 08: Entorno do shopping center Recife.

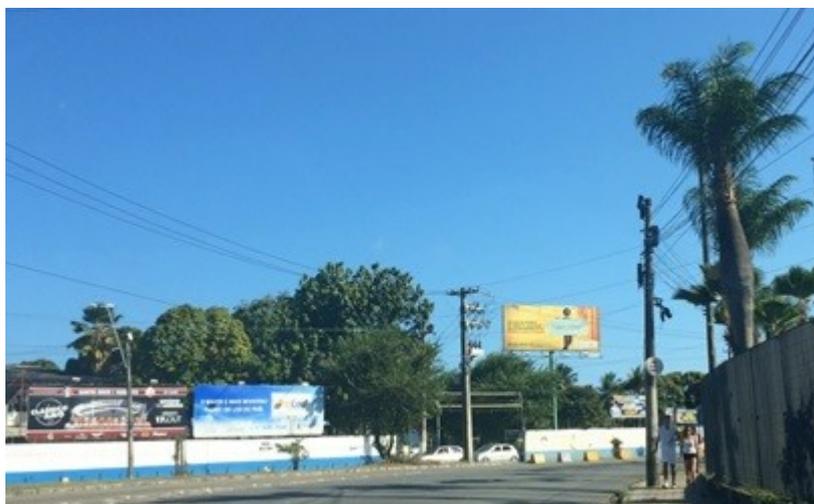


Fonte: Google (2015).

O impacto visual, em questões arquitetônicas, pode ser denominado como o que se refere ao efeito de embater na paisagem urbana, sendo considerado tudo aquilo que interfere no ambiente ao ponto de chamar atenção para si, causando uma forte impressão de interferência na harmonização do horizonte, provocando, desta forma, a sua quebra (figura 09 realça os painéis visuais nas áreas circunvizinhas ao shopping center Tacaruna. Diante disso, Nascimento (2005 b) traz afirmativas pela experiência observada no shopping de Uberlândia em relação ao impacto visual adquirido após a implantação do equipamento definido como centro comercial.

Desde a implantação do Center Shopping, a paisagem na área circunvizinha vem modificando-se, devido às intervenções viárias, mudanças no zoneamento, aumento do fluxo de veículos, instalação de painéis publicitários e na diversidade de atividades oferecidas pelo próprio empreendedor. Para elaborar um diagnóstico referente à qualidade estética, funcional e ambiental desse espaço, seria necessária uma leitura hermenêutica de toda a área de influência a partir dos elementos visíveis que constituem esse espaço, as edificações, a infraestrutura, as ruas e avenidas, os equipamentos públicos e privados, o transporte público e privado, as áreas verdes e os hábitos da população do entorno. (NASCIMENTO, 2005 b p. 10061).

Figura 09: Entorno do shopping center Tacaruna.



Fonte: A autora (2015).

Em virtude do que já foi mencionado tornasse compreensível que a construção de um complexo de grande porte como os shoppings centers trazem alguns positivos, em sua grande maioria vista pela óptica da sociedade, como por exemplo, a empregabilidade e valorização imobiliária. Entretanto, em contrapartida os fatos negativos se sobressaem, pois adquirem o poder de formar aumentos do tráfego juntamente com a poluição sonora e visual, deterioração horizonte paisagístico, falta do crescimento da população advinda de modo provisório e ausência de aparelhamentos públicos para a comunidade. (NASCIMENTO, 2005 c).

As adversidades apresentadas devem ser solucionadas anteriormente que a construção desses novos tipos de equipamentos sejam efetivadas. Para isso, durante a criação do projeto é necessário a avaliação dos impactos negativos, pelos quais devem ser de acordo com a Lei nº 10.257/2001 e o estudo de impacto de vizinhança. (NASCIMENTO, 2005 b).

4. Prognóstico das alterações das áreas circunvizinhas com a implantação do Patteo Olinda Shopping

A cidade de Olinda, até então, em sua maior parte é formada por edificações de baixo gabarito e de residências unifamiliares, entretanto com a chegada do shopping center – sabendo que o centro comercial possui poder de influência sobre o seu entorno –, haverá o crescimento da especulação imobiliária e a imposição da criação de novas formas plásticas contemporâneas com o propósito de acompanhar a configuração moderna do empreendimento.

Diante disso, a criação de novos prédios será inevitável, alterando a composição de construções residenciais unifamiliares transformando-as em edifícios multifamiliares, ou seja, a formação de maiores gabaritos com os altos prédios. Além disso, acontecerá também a inclusão de edifícios empresariais. Isto posto, acontecerá a repulsão das antigas construção e a atração de novas formas volumétricas modernas para a área.

Os comércios circunvizinhos sofrerão interferência nas vendas de suas lojas, já que grande parte dos produtos são serão comercializados no interior do shopping center.

Desta forma, precisarão adaptar-se à nova realidade do mercado na localidade, passando por processos de repulsão. Concomitantemente, certos tipos de negócios podem ser atraídos pela situação da aquisição de um empreendimento de grande porte – como são considerados os shoppings centers –, temos como exemplo o comércio informal, dispondo do objetivo de atender as pessoas que trabalham na entidade.

Em consequência das construções de alto gabarito e a paisagem sempre em construção será provocado um impacto visual causado pela “quebra” do horizonte, variação da tipologia da residência, existência de recentes painéis visuais (*outdoors*) e o grande número de automóveis induzidos pelo negócio identificado como polo gerador de tráfego ou PGT.

5 Considerações

O centro de compras possui o poder de criar uma nova centralidade, a vista disso, é considerado um subcentro, pois o que pode ser encontrado em um centro é possível obter em um shopping center, isto é, em ambos são capazes de oferecer o mesmo tipo de comércio e serviços, tal como: bancos de capitalização; salões de beleza; restaurantes; lanchonetes; docerias; estacionamento; livrarias; e diversos seguimentos diferentes de lojas, entretanto o S.C. dispõe de uma capacidade de conquistar clientes pela conveniência e o comodismo que o mesmo apresenta.

Contudo, a partir da fixação de um shopping center sobre determinado espaço urbano, pode trazer consigo e consequências positivas e negativas juntamente com as transformações ocorridas de modo acelerado, para a nova centralidade, impactando toda a circunvizinhança e a área de influência, pela qual é constituída por um raio de abrangência de 500 m do lote onde empreendimento futuramente estará localizado. Decorrentes desta situação, o empreendimento obtém o domínio de atrair ou repulsar determinados aspectos interferentes no ambiente urbanístico.

As influencias do negócio na estrutura urbana pode ser determinado como impacto de entorno direto e indireto. O primeiro é formado pelos polos geradores de tráfego ou PGT, e o segundo são compostos pela variação da tipologia da residência; aumento do custo de vida; atração de um novo perfil de moradores e de novos perfis de empreendimentos; impacto visual e a interferência na paisagem.

As alterações das residências são formadas pelas transformações plásticas, com o intuito de acompanhar a contemporaneidade acarretada pelo novo empreendimento. Além disso, o aumento da especulação imobiliária transformará as habitações formadas por unifamílias em altos edifícios, ou seja, determinados habitantes irão sofrer repulsão e outros a atração. Logo, em decorrência dessa especulação ocorrerá o incremento no custo de vida da região, atraindo não apenas um novo perfil de moradores, como também novas entidades.

O impacto visual nas grandes cidades são provocados pelo rompimento do horizonte, com o encontro da paisagem em contínua construção, diferenciação dos gabaritos e dos tipos dos edifícios e painéis para propagandas, conhecidos como *outdoors*. Em geral, todos ocasionam a poluição visual para o espaço urbano.

Levando em consideração os aspectos mencionados, conclui-se que os grandes empreendimentos, tal como são os shoppings centers, trazem adversidades para as cidades médias, onde é implementado, advindas das atrações e repulsões geradas, apresentado através de estudos, o prognóstico da implantação do Patteo Olinda Shopping.

Isto posto, é perceptível a necessidade pela busca do melhoramento do ambiente urbanístico, sabendo que, a responsabilidade por apresentar e avaliar as áreas urbanas é do arquiteto urbanista, pois possui um dever com a sociedade, mobilidade e desenho urbano, a fim de proporcionar benefícios para a cidade e do lugar de maneira geral.

Referências bibliográficas

CAIAFA, Maria Terezinha Fernandes. **Polos geradores de tráfego**. 2009

CAVALCANTI, Roberta Medeiros de Souza; CORREA, Antônio Carlos de Barros. **Alterações da paisagem urbana: uma análise morfodinâmica da área do entorno do manguezal Chico Science, Olinda – PE**. 2007.

CORRÊA, Roberto Lobato. **O espaço urbano**. 1999.

Google Earth. Acesso em: 21 de outubro de 2015.

Google Maps. Disponível em: <<https://www.google.com.br/maps/@-8.0433112,-34.934217,12z>>. Acesso em: 19 de outubro de 2015.

MOREIRA, Antônio Cláudio M.L. **Mega Projetos & Ambiente Urbano: Uma Metodologia para Elaboração de Relatórios de Impacto de Vizinhança.** 1997.

MOTTER, Crislaine. BATELLA, Wagner. ZANELLA, Ana Paula. **Migrações pendulares na formação de aglomerações urbanas envolvendo a cidade de Chapecó-SC: evidências para um processo em “gestação”.** 2012.

NASCIMENTO, Eliane Maria Vasconcelos. **Olinda: uma leitura histórica e psicanalítica da memória sobre a cidade.** 2008.

NASCIMENTO, Isabela Soares. **Shopping center e impacto de vizinhança: Um estudo sobre implantação do shopping center em Uberlândia.** 2005 c.

NASCIMENTO, Isabela Soares. **Shopping center e paisagem urbana em Uberlândia: Uma metodologia de impacto de vizinhança.** 2005 b.

NASCIMENTO, Luiz Carlos. **Pólos geradores de tráfego.** 2005 a.

OLIVEIRA, Victor Hugo Mazon. LUZ, Sheila. MARTINS, Carlos Humberto. **Metodologia de estudo das interferências urbanas causadas por construções em shopping centers.** 2010.

SILVA, Luciana Helena. **A verticalização do espaço urbano: O caso do Prado – Recife/PE.** 2008.