

# JARDINS DE GRANITO: IMPACTOS DA VERTICALIZAÇÃO SOBRE AS ÁREAS PERMEÁVEIS DA PRIMEIRA LÉGUA PATRIMONIAL DE BELÉM, PARÁ

*JARDINES DE GRANITO: IMPACTOS DE VERTICALIZACIÓN EM LAS ÁREAS PERMEABLES DE LA LENGUA DEL PRIMER PATRIMONIO DE BELÉM, PARÁ-BRASIL*

*GRANITE GARDENS: IMPACTS OF VERTICALIZATION ON THE PERMANENT AREAS OF FIRST HERITAGE LEAGUE OF BELÉM, PARÁ-BRAZIL*

**VENTURA NETO, RAUL DA SILVA**

*Doutor em Desenvolvimento Econômico (UNICAMP), Professor Adjunto da FAU/UFPa, email: netoventuraraul@gmail.com*

**MOURA, BEATRIZ MESQUITA**

*Graduanda em Arquitetura e Urbanismo, FAU/UFPa, e-mail: beatrizmoura6a@gmail.com*

## RESUMO

Este artigo propõe-se a analisar as inconsistências e permanências de parâmetros urbanísticos presentes em planos diretores e leis de uso e ocupação do solo instituídos para o município de Belém (Pará, Brasil), desde a década de 1970 até os dias atuais, investigando a correlação entre os zoneamentos propostos e a verticalização no espaço urbano, e a perda do desempenho ambiental da cidade no que diz respeito à supressão de áreas vegetadas em miolos de quadra ocorrida na Primeira Léngua Patrimonial de Belém, mais especificamente na área correspondente à Zona do Ambiente Urbano 6 (ZAU 6). As análises detiveram-se mais diretamente aos empreendimentos construídos durante o ciclo imobiliário mais recente, aprovados na vigência da Lei Complementar de Controle Urbanístico de 1999 (LCCU/99), cujos parâmetros urbanísticos são mantidos praticamente inalterados no Plano Diretor Urbano (PDU) de 2008, condição que os tornou os parâmetros de mais longa duração na história recente do planejamento urbano de Belém. Como metodologia foi feita a espacialização dos zoneamentos de cada instrumento legal, dos dados obtidos em levantamento de campo na Secretaria Municipal de Urbanismo (SEURB), que registram a produção imobiliária no período entre os anos de 1982 e 2018, e o levantamento da área total correspondente aos miolos de quadra vegetados nos anos de 1998 e 2018, como possível consequência das mudanças morfológicas causadas por um elevado potencial construtivo.

**PALAVRAS-CHAVE:** circuito imobiliário; ordenamento territorial; lei de uso do solo; região metropolitana de Belém.

## RESUMEN

Este documento tiene como objetivo analizar las inconsistencias y la permanencia de los parámetros urbanísticos presentes en los planes maestros y las leyes de uso y ocupación de la tierra establecidas para el municipio de Belém (Pará, Brasil), desde la década de 1970 hasta la actualidad, investigando la correlación entre la zonificación propuesta y la verticalidad del espacio urbano y la pérdida del desempeño ambiental de la ciudad con respecto a la supresión de áreas con vegetación en el núcleo del bloques ocurrida en la Primera Léngua del Patrimonio de Belém, más específicamente en el área correspondiente a la Zona de Medio Ambiente Urbano 6 (ZAU 6). Los análisis estuvieron más directamente relacionados con los desarrollos construídos durante el ciclo inmobiliario más reciente, aprobado bajo la Ley de Control Urbano Complementario 1999 (LCCU / 99), cuyos parámetros urbanos se mantienen prácticamente sin cambios en el Plan Maestro Urbano (PDU) de 2008, haciendo ellos los parámetros más duraderos en la historia reciente de planificación urbana de Belém. Como metodología, se espacializó la zonificación de cada instrumento legal, los datos obtenidos de una encuesta de campo en la Secretaría Municipal de Urbanismo (SEURB), que registró la producción inmobiliaria entre 1982 y 2018, y la encuesta del área total correspondiente a cuartetas con vegetación en 1998 y 2018, como una posible consecuencia de los cambios morfológicos causados por un alto potencial constructivo.

**PALABRAS CLAVES:** circuito inmobiliario; planificación territorial; ley de uso de la tierra; región metropolitana de Belém.

## ABSTRACT

This paper aims to analyze the inconsistencies and permanencies of urban planning parameters present in master plans and land use and occupation laws instituted for the municipality of Belém (Pará, Brazil), from the decade of 1970 to the present day, investigating the correlation between proposed zoning and verticalization in the urban space, and the loss of performance environmental aspects of the city with regard to the suppression of vegetated areas in square brains, that occurred in the Belém First Leg of Property, more specifically in the area corresponding to the Urban Environment Zone 6 (ZAU 6). The analyzes were more directly related to the developments built during the most recent real estate cycle, approved under the Complementary Law of Urban Control of 1999 (LCCU / 99), whose urban parameters are practically unchanged in the 2008 Urban Master Plan (PDU) making them the longest-running parameters in the recent history of urban planning in Belém. As a methodology, the zoning of each legal instrument was done, from the data obtained in a field survey at the Municipal Department of Urbanism (SEURB), which record the production of real estate in the period between 1982 and 2018, and the survey of the total area corresponding to vegetated squash brains in the years 1998 and 2018, as a possible consequence of the morphological changes caused by a high constructive potential.

**KEYWORDS:** real estate circuit; land use planning; land use law; metropolitan region of Belém.

## 1 INTRODUÇÃO

Com mais de dois milhões de habitantes na sua área metropolitana, a cidade de Belém, capital do Estado do Pará, Brasil, tem presenciado ciclos sistemáticos de verticalização, a partir do capital incorporador, que promoveram transformações na morfologia da sua área central. De fato, desde o final dos anos de 1980 o fenômeno da verticalização em Belém encontrava-se consolidado (OLIVEIRA, 1992). Contudo, foi a partir de 2007, com a entrada de incorporadoras de atuação nacional de capital aberto, que o fenômeno intensificou, avançando para áreas de expansão metropolitana, e adensando construtivamente espaços consolidados por agentes locais em períodos anteriores (VENTURA NETO, 2015).

A modificação do espaço urbano é um ato humano realizado por motivos humanos, e descobrir quais são estas motivações pode revelar pistas sobre as conexões existentes entre os valores e a forma do ambiente urbano (LYNCH, 1981). No caso das cidades brasileiras o Plano Diretor é instrumento básico da política de desenvolvimento urbano municipal. Sabe-se, ainda, que são efetivamente as Leis de Uso e Ocupação do Solo (LUOS) que pautam a atuação da administração pública no ordenamento territorial do município, tornando-se, muitas vezes, uma expressão da correlação de forças a nível local pela captura de renda fundiária urbana (VILLAÇA, 2005). Nesse sentido, a verticalização recente de Belém materializa a evolução do circuito imobiliário local no sentido da atuação articulada, como máquina imobiliária de crescimento dos agentes de produção do espaço urbano da metrópole, acentuando sua participação política no processo de aprovação dos parâmetros urbanísticos vigentes (VENTURA NETO, 2015).

Até 2008, quando teve início o processo de elaboração do Plano Diretor do Município de Belém, primeiro a incorporar os instrumentos e princípios instituídos pelo Estatuto da Cidade, a capital paraense contou com pelo menos quatro planos distintos, marcadamente caracterizados pela descontinuidade de suas ações e o longo intervalo de tempo entre a fase de elaboração e a produção de resultados do que foi apresentado pelos mesmos (LIMA, 2000). De fato, o que se percebe em análises mais específicas é que, mais do que as diretrizes estipuladas para as zonas urbanas nos Planos Diretores, foram a continuidade dos parâmetros urbanísticos das LUOS que prevaleceram entre os diferentes momentos, reforçando a localização e o padrão tipológico dos edifícios verticais construídos na cidade.

Nesse sentido, o artigo apresenta o processo de evolução dos parâmetros urbanísticos dos distintos Planos Diretores e LUOS definidos para a Região Metropolitana de Belém desde os anos de 1970, analisando a correlação entre os diversos zoneamentos propostos e o fenômeno da verticalização do espaço urbano a partir da década de 1970, e o seu impacto no desempenho ambiental da cidade, sobretudo na supressão das áreas vegetadas em miolos de quadra no polígono de maior potencial construtivo da área central.

## 2 A EVOLUÇÃO DO ORDENAMENTO TERRITORIAL EM BELÉM: DAS ZONAS HABITACIONAIS À ZONA DO AMBIENTE URBANO 6

Em Belém, a regulação urbanística oficial tem imposto restrições construtivas para o lote urbano de forma pontual desde a década 1950, quando a municipalidade definiu limites mínimos de gabarito para alguns lotes da área central da cidade. Nessa fase inicial as interferências estavam ancoradas ainda nos ideais de embelezamento urbano, no qual o estímulo à verticalização encontrava-se fortemente associado a ideia de progresso e modernização da sociedade local (CHAVES, 2011). Contudo, é importante destacar que, pelo menos desde o século XIX, o poder local possuía um forte grau de controle sobre as definições de desenho e alinhamento dos terrenos da Primeira Légua Patrimonial<sup>1</sup> (ABREU, 2016), mas também sobre algumas tipologias de edificações residenciais a partir do código de posturas municipal (SOARES, 2008), sem que, no entanto, isso indicasse parâmetros de aproveitamento do lote urbano.

A ideia de Plano Diretor como documento oficial de ordenamento do território, na forma hegemônica como ficaria conhecido a partir dos anos de 1960 (VILLAÇA, 1999), só teve início em Belém nos primeiros anos de 1970, absorvendo as tendências centralizadoras de instituições de planejamento urbano e regional criadas nos primeiros anos do governo militar, especialmente o Serviço Federal de Habitação e Urbanismo (SERFHAU). É nesse contexto que Belém e seus municípios limítrofes são alçados pelo governo federal à categoria de Região Metropolitana<sup>2</sup>, recebendo seu primeiro plano compreensivo em março de 1976.

Os Planos Compreensivos fundamentam-se em um diagnóstico abrangente das características e distorções urbanas, e são elaborados a partir de uma "imagem projetada" da cidade, com seus elementos fundamentais estrategicamente posicionados em um espaço urbano futuro. Por sua vez, essa projeção torna-se articuladora de planos setoriais, progressivamente detalhada por meio de políticas públicas, atuação da iniciativa privada e institucionalização de modelos de uso e ocupação do solo, definidos pelas leis de uso e ocupação.

O primeiro plano compreensivo elaborado para o desenvolvimento da RMB foi Plano de Desenvolvimento da Grande Belém (PDGB), e tinha como objetivos principais identificar a posição de Belém no contexto regional amazônico, reconhecer os problemas urbanos básicos da sua Região Metropolitana e definir seu foco em uma análise aprofundada dos problemas específicos da cidade de Belém, em seu núcleo urbano central. O PDGB definiu como instrumentos para aplicação das diretrizes do plano os mecanismos tradicionais de controle urbanístico, como leis de zoneamento e programas e projetos referentes à estruturação viária e equipamentos urbanos. No quadro geral, de acordo com Lima (2000), o PDGB é característico do planejamento brasileiro nos anos 1970, de princípios gerais, com diretrizes básicas de desenvolvimento para a região metropolitana.

O segundo plano compreensivo para a RMB foi o Plano de Diretrizes Metropolitanas (PDM), elaborado e entregue ainda no ano de 1976. Em um cenário pós-milagre econômico brasileiro, um momento de crise em decorrência das medidas econômicas tomadas pelo governo militar, o PDM deveria ser elaborado em pouco tempo, e deveria utilizar o máximo de informações e levantamentos realizados anteriormente. Desta forma, o PDM foi embasado majoritariamente nos diagnósticos do PDGB. Apesar de apresentar mais objetivos, diretrizes e projetos, o PDM, em parte por conta de sua vinculação ao PDGB, demonstra o mesmo caráter teórico-funcionalista. Formulado sob inteira responsabilidade da CODEM, com atribuições de órgão executivo metropolitano, o PDM resulta no mesmo generalismo do plano anterior (VELOSO, 2010).

O PDM herdava características do planejamento urbano modernista, com zoneamento que pregava a clara separação de funções e usos e diretrizes específicas para zonas habitacionais, zonas de uso misto e zonas de comércio e serviço, além da tentativa de estabelecer subcentros nos limites da Primeira Léguas Patrimonial. Como diretriz para as zonas habitacionais, o PDM buscava compatibilizar as categorias de habitação com parâmetros de densidade demográficas líquidas pré-estabelecidas por zona: zonas de alta densidade, com média de 1000 hab./ha e média densidade, com média de 450 hab./ha.

O PDM definiu para os bairros de cotas mais altas da cidade o maior coeficiente de aproveitamento, em média duas vezes superior ao tamanho do lote, classificando-os como zona de alta densidade (Mapa 1). Inclui ainda áreas de baixada<sup>3</sup>, como a ZUM 2, que abrangia bairros como o Umarizal e Reduto, com coeficientes de aproveitamento próximos ou semelhantes às zonas de cotas mais altas da Primeira Léguas Patrimonial.

O contexto macroeconômico favorável durante parte da década de 1970, somado ao apoio financeiro do sistema SFH e BNH, permitiu que as regiões incluídas nas zonas ZH 1 e ZUM 2 se consolidassem como áreas de forte interesse dos agentes do circuito imobiliário local, das elites e da classe média de Belém, intensificando a produção imobiliária na área central da Primeira Léguas Patrimonial (Mapa 1), fora eixo da Avenida Presidente Vargas, que até então mantinham-se como a área mais verticalizada da cidade (VENTURA NETO, 2015).

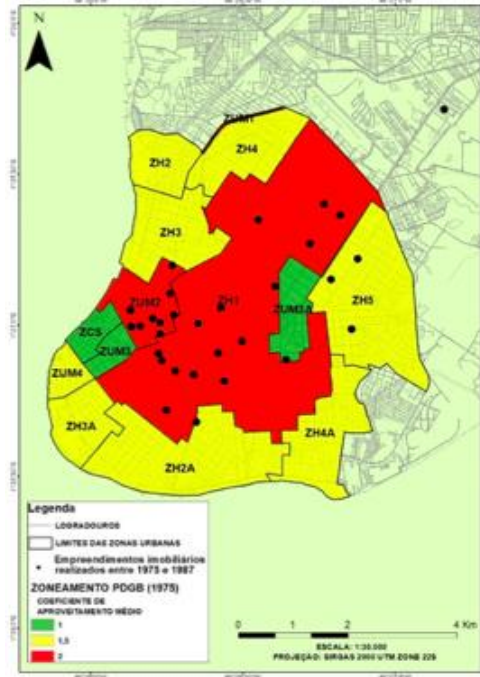
Em 1978, ainda a cargo da CODEM, foi elaborado o Sistema Normativo do Uso do Solo Urbano do Município de Belém (LISNUSO), com o intuito de instrumentalizar a municipalidade com normas de planejamento e controle do desenvolvimento urbano, o LISNUSO foi baseado no estudo das diretrizes do Plano Diretor da Grande Belém e do Plano de Diretrizes Metropolitanas. Contava com seis projetos de lei de ordenamento territorial, dos quais apenas três foram aprovadas: a Lei da Área Central de Belém (ACB), lei de Organização do Solo Urbano (LOSU), e a lei de Zoneamento da Primeira Léguas Patrimonial de Belém. Essas leis seguiam uma hierarquia em relação ao nível de detalhamento das diretrizes de ordenamento territorial (LIMA, 2015).

Durante a maior parte da década de 1980, as condições criadas pelos coeficientes de aproveitamento por lote instituídos no PDM e na lei 7.118/79, aliados à continuidade de investimentos em infraestrutura urbana na área central, propiciaram que a produção imobiliária se mantivesse elevada, marcado por empreendimentos imobiliários cuja média de gabarito médio ficava entre 18 e 20 pavimentos, e que totalizaram 126 empreendimentos aprovados até o ano de 1987 (Mapa 1). Esse período seria marcado pelo aumento da segregação sócio espacial da RMB, com um aumento expressivo nos assentamentos precários nas baixadas da Primeira Léguas Patrimonial e nas áreas subutilizadas da região da Rodovia Augusto Montenegro, área de expansão metropolitana (TRINDADE JR., 1998).

As leis oriundas do LISNUSO, em especial a lei de Zoneamento da Primeira Léngua Patrimonial, nº 7.119 de 21 de dezembro de 1979, visavam orientar a Prefeitura na coordenação das atividades públicas e privadas que eram desenvolvidas no município, estabelecendo categorias de uso, parâmetros de ocupação e adensamento alinhados às diretrizes dos planos que a antecederam.

As leis oriundas do LISNUSO vigoraram por pouco mais de nove anos até serem substituídas por um novo arcabouço legal, articulado ao Plano de Estruturação Metropolitana (PEM). Aprovado em 1981, o PEM foi primeiro a apresentar uma proposta de estruturação espacial relacionada com o desenvolvimento metropolitano, criação de empregos, políticas habitacionais, preocupações a respeito das condições

Mapa 1: Coeficiente de aproveitamento médio por zona e empreendimentos imobiliários realizados na vigência do PDGB/1976, PDM/1976 e LISNUSO/1979).



Fonte: Câmara Municipal de Belém, Lei 7.119, de dezembro de 1979; Secretaria Municipal de Urbanismo de Belém (SEURB). Elaboração: MOURA, 2018.

naturais do sítio e com redução da segregação espacial dos moradores de baixa renda, especialmente aqueles situados nas baixadas da cidade (CARDOSO, 2007). O PEM, assim como os planos que o antecederam, mantiveram os conceitos da urbanística moderna, notadamente aqueles que preconizavam a clara separação entre subcentros, zonas comerciais e zonas residenciais, nesse caso diferenciados por um padrão de ocupação definidos de acordo com as densidades propostas e usos do solo permitidos (LIMA, 2000).

As propostas contidas no PEM subsidiaram pelo menos três leis municipais com diretrizes para o uso e ocupação do solo em Belém, as Leis 7.401/88, 7.452/88 e 7.399/88 (Mapa 2), que, apesar de ampliarem as possibilidades de incorporação imobiliária de edifícios verticais, impunham duas novas limitações importantes para a verticalização nos bairros da área central de Belém. A primeira, contida na Lei de Desenvolvimento Urbano (LDU), nº 7.401/88, era relacionada às limitações de gabarito em áreas de interesse a preservação do patrimônio histórico, estabelecendo o limite máximo de 22 metros de altura para os novos empreendimentos (LIMA, 2015). Cabe ressaltar que em planos anteriores o CHB era classificado como Zona de Comércio e Serviço, com presença de coeficientes de aproveitamento elevados, chegando a 1,6 vezes o tamanho do lote, em média e sem restrições de gabarito. A segunda limitação estava relacionada aos afastamentos do edifício em relação aos limites do lote, fixados em dois metros para os afastamentos laterais e cinco metros para os afastamentos frontal e fundos (COSTA, 2015).

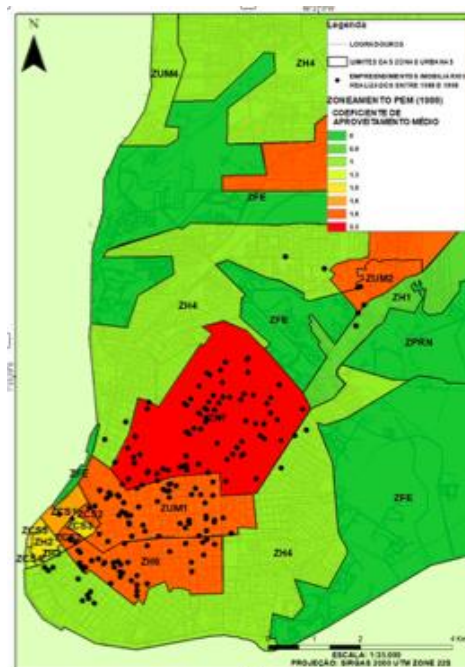
O principal impulso do arcabouço legal pós-1988, relacionado ao PEM, dizia respeito à ampliação das áreas não computáveis no cálculo da área total construída, uma estratégia que indiretamente elevou o coeficiente de aproveitamento do terreno sem extrapolar os limites legalmente permitidos por zona. Na prática isso significava que no momento da obtenção das licenças para o alvará de obra, as áreas destinadas à garagem e aos serviços gerais, circulação horizontal e vertical, além de espaços para recreação, jardins, áreas de pilotis sem vedação, os terraços e as sacadas dos apartamentos – sendo que estas já não constavam no cálculo desde a lei anterior – não constariam do cálculo de aproveitamento do lote. Assim,

mesmo simbolizando um novo plano de ordenamento para a metrópole, nota-se que o zoneamento das LUOS que se articulavam ao PEM reforçou as diretrizes de aproveitamento do PDGB, ampliando o potencial construtivo em bairros de cotas mais altas da cidade e em alguns espaços de baixada saneada, particularmente no bairro do Umarizal.

O coeficiente de aproveitamento definido para as áreas mais altas da cidade, nomeadas como ZH 7, possuíam em média um potencial construtivo de 2,3 vezes o tamanho do lote, superior ao coeficiente de aproveitamento previsto no PDGB<sup>4</sup>. Nas áreas de baixada saneada do Umarizal, a antiga ZUM 2 da Lei de 1979, manteve-se um coeficiente de aproveitamento elevado, como as ZUM 1 e ZH 6, com média de 1,8 vezes o tamanho do lote, sendo que para empreendimentos imobiliários residenciais esse valor poderia chegar a 3 vezes o tamanho do lote.

É notável ainda que a legislação articulada ao PEM é a primeira que define um zoneamento com potenciais construtivos para os terrenos localizadas na área de expansão da cidade (ZUM 2 e ZH 5, com coeficientes de aproveitamento médio de 1,8). De fato, as novas zonas conciliam-se aos interesses de agentes do circuito imobiliário local, que durante os anos de 1980 atuaram fortemente nesse espaço, com a implantação de diversos empreendimentos de Habitação de Interesse Social financiados pelo sistema SFH/BNH, iniciando um processo de adensamento construtivo nessa região e consolidação de uma segunda frente de atuação imobiliária dos agentes locais (Mapa 2) (TRINDADE JR., 1998).

Mapa 2: Coeficiente de aproveitamento médio por zona e empreendimentos imobiliários realizados na vigência do PEM/1988.



Fonte: Câmara Municipal de Belém, Lei de parcelamento 7.399 de 1988; Secretaria Municipal de Urbanismo de Belém (SEURB). Elaboração: MOURA, 2018

Como o aumento no potencial construtivo ocorreu em um momento de recrudescimento do ciclo econômico brasileiro, diretamente relacionado ao forte processo inflacionário, à crise da dívida externa e a própria extinção do BNH, os efeitos morfológicos sobre o espaço intraurbano de Belém dos parâmetros definidos em 1988 foram mais restritos, em comparação aos da lei de 1979. A forte crise na produção imobiliária de mercado em Belém, em que pese o fim do BNH em 1986, foi marcada pelo encerramento da atividade de diversas incorporadoras locais, além de outras de alcance nacional que atuavam na cidade como a Encol, que liderava o mercado local, bem como pela redução da produção imobiliária por incorporação durante quase uma década, estimulando a denominada construção por administração, que independia de financiamentos mas exigia um tempo maior de construção (VENTURA NETO, 2015).

Novas diretrizes de ordenamento territorial para Belém só ocorreriam em 1993, no rastro do processo de redemocratização do país, que tem como principal marco legal a Constituição Federal de 1988 (CF/88), a primeira que coloca como cláusula pétrea a função social da propriedade que estimula movimentos sociais urbanos organizados a pleitearam pela necessidade de formulação de um terceiro plano diretor para Belém,

no início dos anos de 1990 (TAVARES, 1996). Importa dizer que esse foi o primeiro plano definido apenas para os limites municipais de Belém e não mais para a RMB, já que a partir de 1988 município foi alçado à categoria de principal formulador de políticas urbanas para o território.

O Plano Diretor Urbano (PDU) foi o primeiro a ser conduzido por técnicos da prefeitura municipal de Belém a partir da Coordenadoria Geral de Planejamento (COGEP), se desvinculando pela primeira vez da CODEM. O documento final colocou em pauta a temática da reforma urbana por meio de uma gama de instrumentos urbanísticos que objetivavam a função social da cidade e da propriedade urbana (BELÉM, 1995), como a Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) e o IPTU progressivo no tempo, incorporados ao Estatuto da Cidade em 2001.

O PDU apresentou a necessidade de elaboração de uma nova LUOS, que deveria atuar em conjunto com os instrumentos urbanísticos para equilibrar a oferta de infraestrutura e de investimentos públicos e privados em todo o perímetro urbano da cidade, e não somente na sua área central. Como forma de reforçar a cobrança da OODC por meio de uma operacionalização conjunta entre SEURB e Secretaria de Finanças (SEFIN), se introduz pela primeira vez parâmetros de Coeficiente básico e máximo, que variavam em função da zona e de modelo urbanístico adotado. O PDU previu para todos os lotes da cidade um CA básico de 1,4, e, caso o empreendimento imobiliário previsto para o lote ultrapassasse o CA básico, o incorporador seria taxado proporcionalmente à quantidade de área construída além do limite imposto pelo plano, podendo atingir um coeficiente máximo que dependia da saturação da capacidade de infraestrutura da zona da ampliação desta (TOURINHO, 2009).

Como forma de compensar as evidentes perdas de aproveitamento sobre o lote urbano a minuta da LUOS do PDU flexibilizou ainda mais a exclusão das áreas comuns do cálculo de aproveitamento do lote, prática semelhante à ocorrida no momento de elaboração das diretrizes territoriais do PEM, dez anos antes. Ao que tudo indica, essa flexibilização visava atender à demanda dos agentes do circuito imobiliário local que se colocaram contra a imposição de um coeficiente de aproveitamento básico de 1,4 para todos os terrenos da cidade, além do pagamento de OODC para aqueles que necessitassem extrapolar esse patamar, o que agravaria, no discurso dos incorporadores, ainda mais a crise que vivia o setor.

Nesse contexto de disputa em torno do aproveitamento do solo urbano, durante o processo de aprovação da minuta da LUOS do PDU o legislativo municipal sancionou uma série de emendas permitindo aumentar o coeficiente básico de 1,4, juntamente com a redução em até 75% do valor cobrado de OODC, o que inviabilizava a aplicabilidade da mesma. Por outro lado, as benesses que permitam a exclusão das áreas comuns do cálculo de aproveitamento foram mantidas pela Câmara Municipal.

Como mostram os trechos da minuta e depois o texto da LCCU/99 abaixo, a lei foi aprovada com alterações severas sobre o texto original, com exclusões e alterações pontuais em parágrafos que definiam como seria tratado o coeficiente de aproveitamento dos lotes urbanos. Na comparação entre os artigos 63, do texto original, e 66, do texto final, que passa a considerar o CA básico do lote, antes extensivo a todos os lotes da área urbana, um elemento variável de acordo com o zoneamento, uso pretendido e dimensões do lote, alterando a aplicação original que passa de:

Art. 63. O coeficiente de aproveitamento básico estabelecido pelo art.182 da Lei 7603 de 13.01.93, será extensivo a todos os lotes situados nas Zonas Urbanas e de Expansão Urbana, excetuados os localizados nas Zonas de Serviços Especiais e nas Zonas Industriais.

Parágrafo único. As zonas excluídas do cumprimento do coeficiente de aproveitamento básico nos termos do caput deste artigo, são consideradas não adensáveis.

para:

Art. 66. O coeficiente de aproveitamento básico, conforme definido no § 2o do artigo 182 da Lei no 7.603, de 13 de janeiro de 1993, será variável em função do zoneamento ordinário, do uso pretendido e das dimensões do lote.

Parágrafo único. De acordo com disposto no caput deste artigo, o coeficiente de aproveitamento básico será igual ao coeficiente de aproveitamento estabelecido para cada modelo a ser utilizado [...]

Com essas alterações pontuais o Legislativo Municipal conseguiu elevar o potencial construtivo de grande parte do espaço urbano de Belém, permitindo que qualquer limite de adensamento instituído para a quadra

ou para aquela zona da cidade fossem praticamente desconsiderados. Em outras palavras, após a aprovação final da LCCU/99 o que havia sido proposto como CA máximo passa a ocupar o lugar de CA básico que, somadas à exclusão das áreas comuns do cálculo do aproveitamento do lote, asseguravam um aproveitamento ainda mais elevado do terreno e afetavam diretamente o funcionamento da OODC, tendo em vista que o pagamento pelo solo criado, a partir daquele momento, só ocorreria caso o CA máximo da zona fosse excedido, e não mais o básico, como havia sido proposto inicialmente.

O zoneamento proposto na LCCU reforçou bairros como o Umarizal, Reduto, Batista Campos, Nazaré, Marco e Pedreira como as zonas de maior potencial construtivo da área urbana municipal, reafirmando as proposições das leis anteriores. É nesse momento também que são elevados os coeficientes de aproveitamento do eixo de expansão urbana da cidade, na região da Avenida Augusto Montenegro, afetando diretamente terrenos lindeiros à Avenida Augusto Montenegro onde se encontravam, grandes glebas, naquela altura, subutilizadas e de interesse dos agentes locais desde os anos de 1980. O aumento do potencial construtivo dos terrenos na área de expansão acabaria desenhando um novo eixo de interesse para incorporadores locais, mas que só será viabilizado com a entrada de uma nova escala do capital incorporador na cidade, impulsionado pelo processo de financeirização de grandes incorporadoras do eixo Rio-São Paulo a partir dos anos 2000 (FIX, 2011).

A retomada da produção imobiliária em Belém acentuou-se a partir 2005, como reflexo local das melhorias nas condições macroeconômicas do país. Desse ponto em diante se vislumbram também as transformações na morfologia urbana no sentido de uma verticalização baseada nos parâmetros da LCCU/99 e dos elevados coeficientes de aproveitamento permitidos pelos “ajustes” realizados na Câmara Municipal de Belém. É importante ressaltar que a exclusão de áreas comuns do cálculo de coeficiente de aproveitamento, permitidas pela LCCU/99, ocorreu em um momento no qual a própria tipologia dos edifícios habitacionais multifamiliares passa a privilegiar uma série de espaços condominiais – espaço gourmet, quadras de esporte diversos, salões de festa, churrasqueiras – que, mesmo sem contarem no aproveitamento do terreno, elevaram o preço final da unidade (VENTURA NETO, 2015).

Em complemento, a LCCU/99 reduziu o gabarito máximo em áreas outrora altamente valorizadas pelos agentes do circuito imobiliário local (Mapa 3), quando as políticas de preservação do Centro Histórico de Belém (CHB) tornaram-se também responsabilidade municipal (LIMA, 2015), e essas áreas passaram a estar circunscritas na área de entorno do CHB, incorporando as diretrizes da Lei de Preservação do Centro Histórico de Belém, delimitado no Mapa 4 pelo polígono na cor amarela.

A média de gabarito da produção imobiliária na vigência da LCCU/99 elevou-se de 20 para 25 pavimentos, representando também um aumento substancial nos edifícios lançados (Mapa 3). No período de 1999 a 2008 são entregues cerca de 211 empreendimentos, entre edifícios residenciais multifamiliares e edifícios de salas comerciais. No auge desse período, alguns bairros centrais da cidade, como o Umarizal chegariam a receber cerca de quatro edifícios superiores a 20 pavimentos por ano, transformando definitivamente a morfologia da área central de Belém (como mostram as imagens 1 e 2) e elevando o preço da terra dos espaços mais valorizados para patamares superiores a R\$ 9.000,00 por metro quadrado (VENTURA NETO, 2015).

Imagem 1: Foto de 1972 a partir do canal recém-inaugurado.



Fonte: <<http://fauufpa.wordpress.com/2012/05/02/doca-de-souza-franco-decada-de-1970/>>

Imagem 2: Foto de 2012 tirada do mesmo ponto da foto que consta na Imagem 1, destacando a intensa verticalização ocorrida no bairro a partir dos anos 2000.

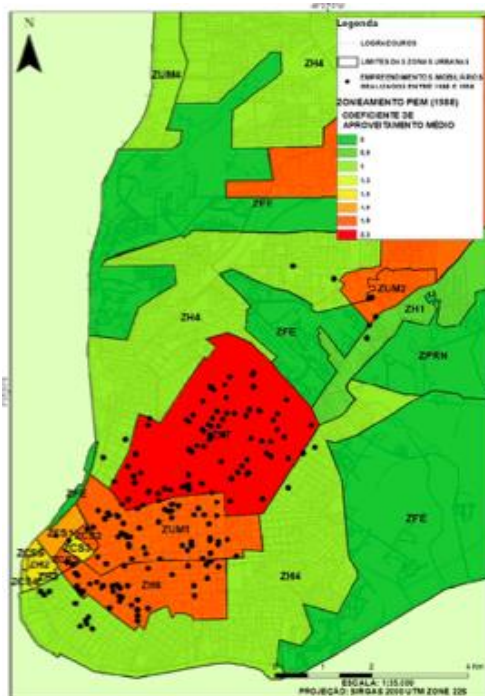


Fonte: VENTURA NETO, 2012.

O ano de 2008 marcou a entrada de empresas incorporadoras nacionais que havia realizado oferta pública de ações (OPA) na BM&FBOVESPA, principalmente no ano de 2007, e buscavam expandir sua área de atuação para as regiões Norte e Nordeste do país (FIX, 2011). A entrada dessas empresas em Belém, na sua maioria em associação com incorporadoras locais, impulsionou, ainda mais, os lançamentos de edifícios de alto padrão nas áreas de maior aproveitamento do solo, bem como a formação de novas frentes imobiliárias em trechos específicos da área de expansão metropolitana, principalmente ao longo do eixo da Avenida Augusto Montenegro, em Belém, e no eixo da Rodovia Br-316, principalmente no município de Ananindeua.

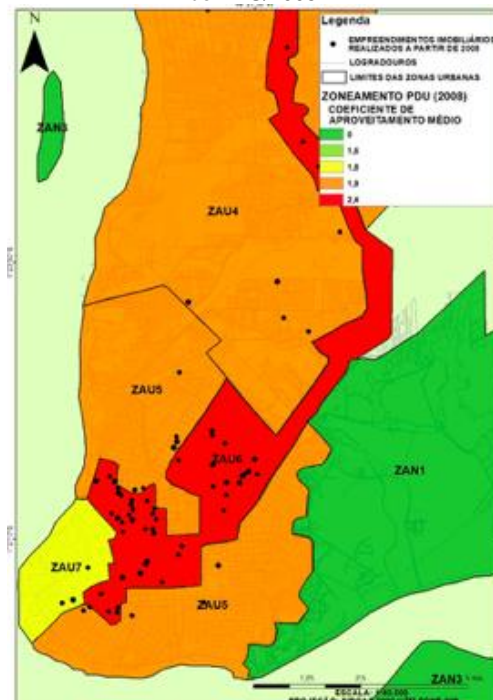
Nesse contexto de intenso crescimento do circuito imobiliário local, com expectativas altistas fortemente vinculadas o elevado potencial construtivo da LCCU/99, teve início o processo de revisão do PDU de 1993. Embora o processo de revisão tenha sido iniciado no ano de 2003, na gestão do Prefeito Edmilson Rodrigues (inicialmente do PT e em sua segunda gestão no PSOL), as dificuldades de integração das discussões de revisão com o sistema de planejamento participativo em operação, contraditoriamente não levaram à conclusão da revisão. Somente entre 2007 e 2008 a Prefeitura Municipal de Belém finalizou a revisão do PDU, na primeira gestão do Prefeito Duciomar Costa (PTB). Há de se observar que o processo de revisão foi feito em meio a uma sistemática de participação marcada por direcionamentos a grupos organizados, diferente ao que ocorreu na década anterior (LEÃO, 2013), em que pese já estar em vigor o Estatuto da Cidade. Dessa forma, o resultado foi o Plano Diretor do Município de Belém, lei nº 8.655 de 30 de julho de 2008 (PDMB/2008) que, apesar de avançar na validação dos instrumentos urbanísticos previstos no Estatuto da Cidade, optou por alinhar a nova proposta de ordenamento territorial à continuidade dos parâmetros urbanísticos instituídos pela LCCU/99<sup>5</sup>. A manutenção desses parâmetros, com adição de mais exceções ao cálculo de aproveitamento, permitiu que se elevassem ainda mais os potenciais construtivos para a área urbana do município, que chegaram, em média, ao valor de 2,4 vezes o tamanho do lote, com o coeficiente máximo no valor de 3,8 (Mapa 4).

Mapa 3: Coeficiente de aproveitamento médio por zona e empreendimentos imobiliários realizados na vigência da LCCU/1999.



Fonte: Câmara Municipal de Belém, Lei Complementar de nº 02, de julho de 1999; Secretaria Municipal de Urbanismo de Belém (SEURB). Elaboração: MOURA, 2018.

Mapa 4: Coeficiente de aproveitamento médio por zona e empreendimentos imobiliários realizados na vigência do PDU/2008.



Fonte: Câmara Municipal de Belém, Lei 8.655, de julho de 2008; Secretaria Municipal de Urbanismo de Belém (SEURB). Elaboração: MOURA, 2018.

De 2008 até 2018, o gabarito médio dos empreendimentos entregues atingiu a marca de 30 pavimentos, com um total de 221 edifícios entregues entre 2009 e 2018. Trata-se de uma produção que incorpora definitivamente a orla da cidade como mercadoria (PONTE, 2010), com destaque para produção de edifícios de alto padrão na parcela da orla de Belém localizada no bairro do Umarizal (Imagem 3).



No zoneamento proposto é evidente a intenção de consolidação da área ao longo da Avenida Augusto Montenegro, como frente de expansão para atividades imobiliárias. O aumento do CA para os terrenos lindeiros à Avenida, definição que começou a ser desenhado na LCCU/99, consolida-se no PDU/2008, na forma da Zona do Ambiente Urbano 6 (ZAU-6) que inclui grandes lotes que existem no entorno da avenida no mesmo aproveitamento médio da área central da cidade. Nesse contexto, em busca de potencializar os ganhos fundiário das grandes glebas subutilizadas que haviam ao longo da Avenida Augusto Montenegro, as incorporadoras nacionais de capital aberto que atuavam na cidade iniciam um movimento de diferenciação espacial que visava resignificar, para a classe média local, a condição de periferia urbana associada aos bairros da Área de Expansão de Belém. Cria-se com isso o movimento “Nova Belém”, slogan que passa a ser associado aos novos empreendimentos imobiliários lançados ao longo da Avenida Augusto Montenegro (Imagem 4) mas que mascara os reais interesses de especulação com a propriedade imobiliária localizada na região.

Imagem 3: Empreendimentos imobiliários de alto padrão realizados no bairro do Umarizal na última década.



Fonte: [https://www.flickr.com/photos/m\\_hermes/6865803923](https://www.flickr.com/photos/m_hermes/6865803923).

Imagem 4: Outdoor publicitário de empreendimento da PDG, com destaque para o slogan: “A Nova Belém e pra você”.



Fonte: VENTURA NETO, 2011

Ao se analisar de forma integrada os planos e as LUOS definidos para a Belém desde os anos de 1970, é notável que os zoneamentos propostos permanentemente apontam os bairros do Umarizal, Nazaré e Batista Campos, como as áreas de maior potencial construtivo da cidade. O estabelecimento efetivo da ZAU 6 a partir do PDMB/2008, de forma conjunta à permanência dos parâmetros e modelos urbanísticos da LCCU/99, fazem parte de um processo de transformação do território que prega pela contínua elevação do potencial construtivo de áreas da Primeira Légua Patrimonial que, até 1998, contavam com espaços livres onde ainda existiam vegetação, especialmente concentradas no interior das quadras, o que contribuía substancialmente para a permeabilidade das principais bacias hidrográficas do município. O tópico seguinte apresenta uma análise desse longo processo de reforço do potencial construtivo da primeira légua patrimonial sobre as áreas vegetadas dos miolos de quadra.

### 3 POTENCIAL CONSTRUTIVO E A SUPRESSÃO DE ÁREAS VERDES EM MIOLOS DE QUADRA

De acordo com Ponte e Brandão (2014), dentre os diversos instrumentos de drenagem urbana e infraestrutura verde, a preservação dos miolos de quadra vegetados são de suma importância para a manutenção das taxas de permeabilidade favoráveis das bacias hidrográficas das cidades.

No caso de uma cidade situada na região amazônica, de índices pluviométricos abundantes e presença de grandes cursos d'água, a preservação das áreas de várzeas e infraestrutura de drenagem urbana eficiente devem estar aliadas à manutenção de características regionais de ocupação da terra (PONTE; BRANDÃO, 2014), que culturalmente priorizavam a preservação das áreas verdes denominadas "quintais", criando uma grande área vegetada no miolo das quadras que, a rigor, funcionavam como grandes jardins de chuva pela sua capacidade de escoamento das águas pluviais.

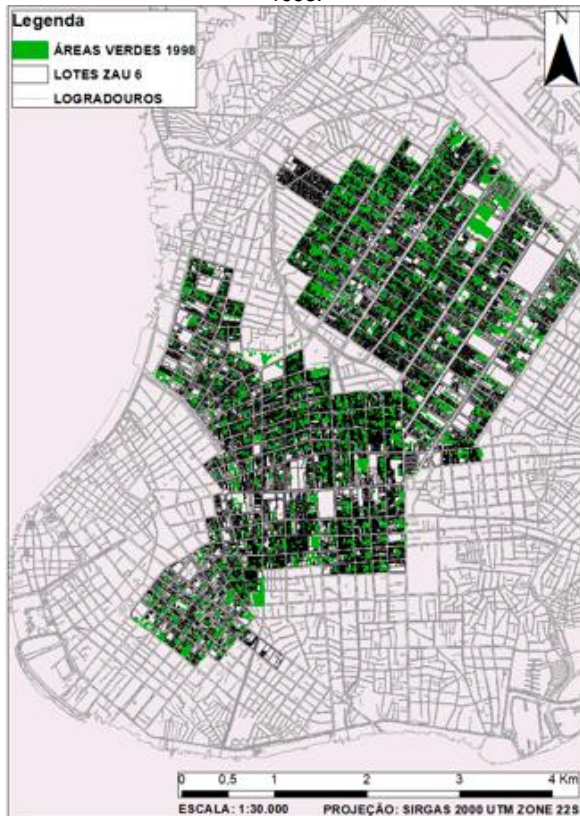
Como visto anteriormente, os planos de ordenamento territorial para a cidade de Belém consolidaram as maiores parcelas dos bairros centrais da cidade com coeficientes de aproveitamento elevados, que basicamente encontram-se circunscritas aos limites da ZAU 6. Além disso, foram viabilizadas tipologias de ocupação desses lotes que favoreceram a entrada de agentes do mercado imobiliário e a venda de uma tipologia de habitação multifamiliar capaz de redefinir a dinâmica de ocupação desses bairros e do mercado formal de terras, com impactos sociais e ambientais sobre a área urbana do município.

Com a aprovação da LCCU/99, e sua reafirmação no plano de 2008, legitimando de um cálculo de aproveitamento que exclui as áreas comuns tais como varandas, áreas de lazer e circulação da soma do aproveitamento, e com a chegada de agentes incorporadores do mercado imobiliário nacional, dissemina-se na cidade de Belém a tipologia do condomínio clube de alto padrão. Com isso os empreendimentos imobiliários passam a estar localizados mais ao centro do lote, afastados da calçada, limitando o contato dos moradores com a via pública. O restante do terreno encontra-se majoritariamente ocupado por vagas de garagem e equipamentos de lazer, como churrasqueiras, piscinas, quadras de esporte, etc. A taxa mínima de permeabilidade exigida é suprida por escassos canteiros vegetados, muitas vezes apenas compostos de vegetação ornamental, insuficientes no que diz respeito à drenagem pluvial da cidade e à infiltração de água no solo, questionando sua contribuição à manutenção dos ciclos hídricos de uma cidade amazônica como Belém, que abrange em sua extensão territorial 14 bacias hidrográficas, estando 10 delas parcialmente incluídas nos limites da ZAU 6.

Durante a pesquisa foi realizado um levantamento dos miolos de quadra vegetados na vigência da LCCU/99, a partir de imagens aéreas da cidade de Belém do ano de 1998, em que foi possível delimitar as poligonais que representam as áreas vegetadas no interior das quadras da área correspondente à ZAU 6, nos limites da Primeira Légua Patrimonial. Nesse levantamento foi identificado que as áreas vegetadas dos miolos ocupavam aproximadamente 122,29ha, distribuídas entre as áreas centrais e as áreas de baixadas da cidade incluídas nos limites da ZAU 6 (Mapa 9).

É importante destacar que a ocorrência desses valores deu-se mesmo com uma acentuada produção imobiliária registrada desde os anos de 1950, quando tem início as primeiras incorporações na cidade, tanto nos bairros mais consolidados como Batista Campos, Umarizal e Nazaré, quanto em áreas de baixada dos bairros do Marco e Pedreira, onde eram ainda mais predominantes essas áreas vegetadas em miolos de quadra, mesmo em logradouros que naquele período eram afetados pelas obras de macrodrenagem da bacia do Una (Mapa 10).

Mapa 5: Áreas vegetadas em miolos de quadra na área da Primeira Légua Patrimonial circunscrita à ZAU 6 até o ano de 1998.



Fonte: Companhia de Desenvolvimento e Administração da Área Metropolitana de Belém (CODEM); Secretaria Municipal de Urbanismo (SEURB). Elaboração: MOURA, 2019.

Mapa 6: Áreas vegetadas em miolos de quadra na área da Primeira Légua Patrimonial circunscrita à ZAU 6, e empreendimentos imobiliários realizados até o ano de 1998.

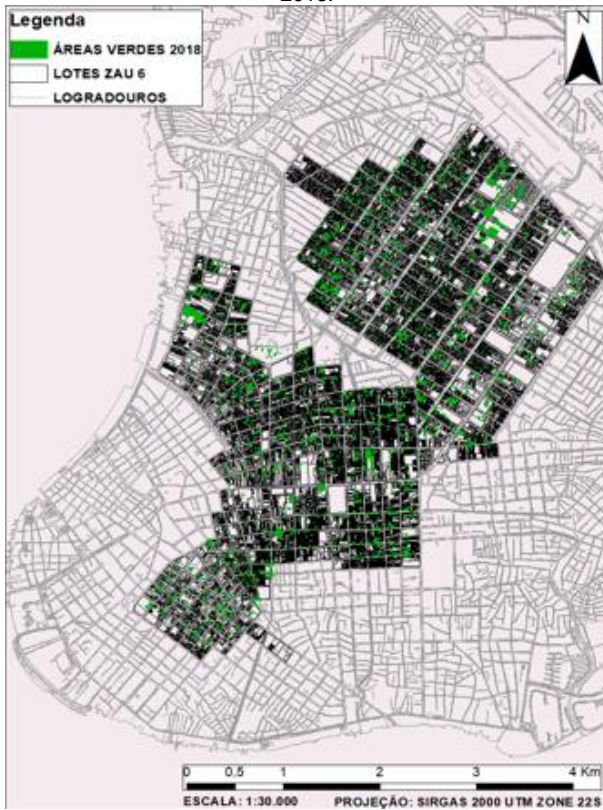


Fonte: Companhia de Desenvolvimento e Administração da Área Metropolitana de Belém (CODEM); Secretaria Municipal de Urbanismo (SEURB). Elaboração: MOURA, 2019.

Em 2018, entretanto, os dados auferidos em levantamento na mesma área indicam a redução das áreas verdes em miolos de quadra para 39% do total registrado em 1998, chegando à marca de 44,27ha. A supressão de dois terços das áreas vegetadas nos miolos de quadra da área central é evidente nos bairros mais valorizados pela atividade imobiliária, e ainda mais impactantes nas áreas de baixada urbanizada nos limites da Primeira Léguas Patrimonial (Mapas 11 e 12). As áreas vegetadas encontradas nos bairros centrais caracterizam-se pelos lotes unifamiliares restantes, que resistem ao processo de aquisição de terra por parte das construtoras e incorporadoras, ou por terrenos públicos sem perspectiva de verticalização por agentes imobiliários.

Conforme mostram as imagens 5 e 6, que evidenciam a mudança na tipologia de ocupação dos lotes da cidade, os interiores das quadras os bairros mais valorizados da cidade hoje são ocupados majoritariamente pelas áreas comuns dos empreendimentos imobiliários, não computadas no cálculo de aproveitamento do lote. A presença dessas áreas não computáveis fica evidente no material de divulgação dos empreendimentos (Imagens 7 e 8). Essas mudanças criam novas dinâmicas ambientais dentro da ZAU 6, nos limites da Primeira Léguas Patrimonial, não somente nas áreas centrais, mas também nas zonas de baixada.

Mapa 7: Áreas vegetadas em miolos de quadra na área da Primeira Léguas Patrimonial circunscrita à ZAU 6 até o ano de 2018.



Fonte: Google Earth, 2018. Elaboração: MOURA, 2019.

Mapa 8: Áreas vegetadas em miolos de quadra na área da Primeira Léguas Patrimonial circunscrita à ZAU 6, e empreendimentos imobiliários realizados até o ano de 2018.



Fonte: Google Earth, 2018. Elaboração: MOURA, 2019.

Imagem 5: Quadra localizada na esquina da Av. Visconde de Souza Franco com a Rua João Balbi, no bairro de Nazaré, em 1998. Fonte: CODEM, 1998.



Fonte: Google Earth, 2018.

Imagem 6: A mesma quadra, no ano de 2018, com a presença de empreendimentos imobiliários da tipologia condomínio clube.



Fonte: Google Earth, 2018.

Imagem 7: Material de divulgação do empreendimento Torre Unitá, da construtora e incorporadora Leal Moreira. A área em laranja corresponde às áreas privativas do empreendimento, as únicas efetivamente computadas no cálculo de aproveitamento.



Fonte: <http://www.lealmoreira.com.br/empreendimento/torre-unita>.

Imagem 8: Material de divulgação do empreendimento Torre Lumiar, da construtora e incorporadora Leal Moreira. O polígono em laranja representa as áreas privativas do empreendimento, computadas no cálculo de aproveitamento.



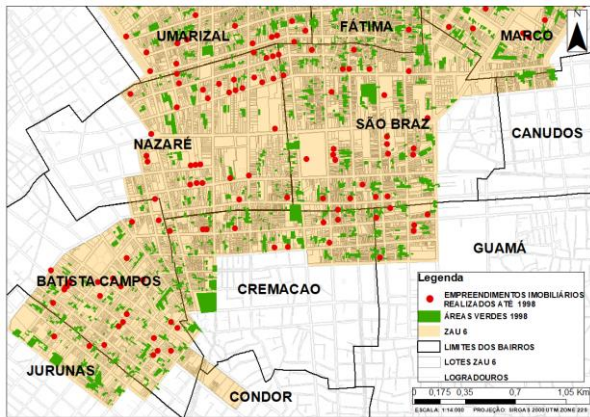
Fonte: <http://www.lealmoreira.com.br/empreendimento/torre-lumiar>.

É importante ressaltar que, além da substancial redução, as grandes áreas vegetadas de miolos de quadra, registradas no ano de 2018, são de propriedade de grandes grupos empresariais locais, com algumas destas já possuindo inclusive alvará de construção para novos empreendimentos multifamiliares, o que indica uma supressão ainda maior das áreas vegetadas nos próximos anos.

Ao nos determos na análise dos bairros que compõem a zona de maior aproveitamento nos limites da Primeira Léguas, mesmo antes da consolidação da ZAU 6 pelo PDMB/2008, podemos observar a ocorrência de processos diferentes, mas interligados pela mesma dinâmica de produção do espaço estudada neste trabalho. Até 1998, o processo mais intenso de verticalização ocorria nos bairros centrais, com alto índice de infraestrutura urbana, nas cotas altimétricas mais elevadas da cidade (Mapa 9). Entretanto, a tipologia edilícia adotada naquele momento, em consonância aos parâmetros e diretrizes de ocupação do solo determinados pelos primeiros planos diretores do município, propiciavam a ocupação quase completa do terreno, além de permitir que o empreendimento fosse construído ocupando menor quantidade de lotes, considerando-se a morfologia da cidade de Belém, na qual prevalece o parcelamento do solo com lotes predominantemente estreitos e longitudinais na Primeira Léguas Patrimonial, em virtude da forma de gestão do patrimônio enfitêutico municipal durante as primeiras décadas do século XX (ABREU, 2016).

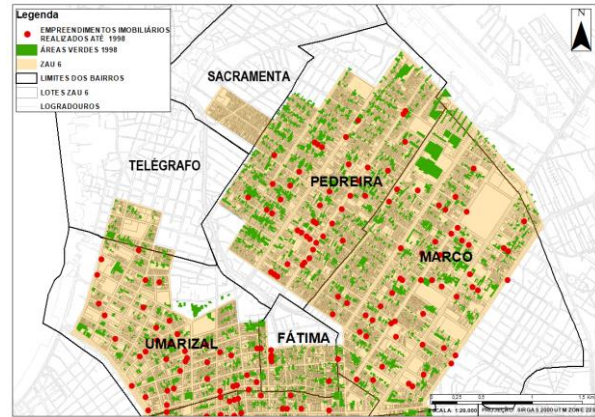
As baixadas constantes da ZAU-6, que naquele momento faziam parte do cronograma de macrodrenagem da administração municipal, eram, ocupadas, em sua grande maioria, pela população de baixa renda em aglomerados subnormais, ou pelas camadas financeiramente mais estáveis da população, nas moradias formais e empreendimentos verticais construídos próximos ao eixo viário da Avenida Almirante Barroso, provida de maior infraestrutura (Mapa 10). Essa parcela de moradores migrou para as áreas menos valorizadas da cidade com o aumento do preço da terra nos bairros centrais, motivado pela atividade imobiliária (PEREIRA, 2009). Essas características de ocupação permitiam a manutenção de um alto índice de áreas verdes nos miolos de quadra da cidade, seja nas áreas mais centrais, ou nas áreas menos valorizadas da zona de maior potencial construtivo da cidade, contribuindo para o desempenho ambiental e eficácia da infraestrutura de drenagem urbana.

Mapa 9: Áreas verdes em miolos de quadra e empreendimentos imobiliários realizados até o ano de 1998, com ênfase nos bairros do Umarizal, Batista Campos, Nazaré e São Brás.



Fonte: CODEM; SEURB. Elaboração: MOURA, 2019.

Mapa 10: Áreas verdes em miolos de quadra e empreendimentos imobiliários realizados até o ano de 1998, com ênfase nos bairros do Marco e Pedreira.

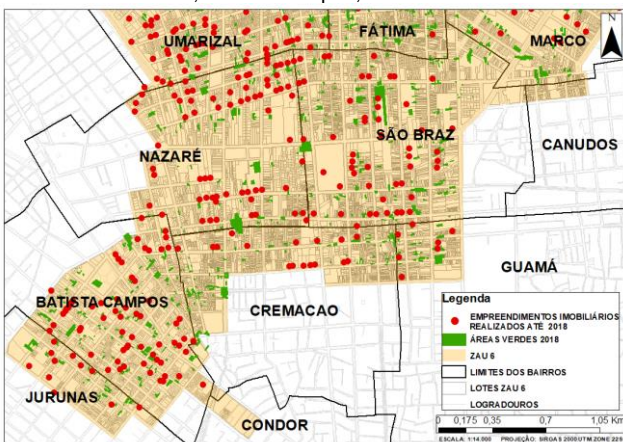


Fonte: CODEM; SEURB. Elaboração: MOURA, 2019.

Em 2018, a mudança desse cenário ocorre preponderantemente pela mudança na metodologia de cálculo de aproveitamento apresentada na LCCU/99 e mantida no PDMB/2008, além das alterações dos parâmetros urbanísticos de ocupação, que instituíram uma testada de lote mínima de 12 metros para a verticalização com parâmetros mínimos de afastamento que restringiam a área disponível para as áreas privativas dos empreendimentos, apesar do elevado coeficiente de aproveitamento. Ao que tudo indica, a necessidade do uso de uma maior quantidade de lotes para a viabilização dos empreendimentos, aliado às baixas taxas de permeabilidade do quadro de modelos urbanísticos, foram os principais responsáveis pela supressão completa das áreas verdes no interior de algumas das quadras dos bairros centrais da ZAU 6, como Umarizal, Batista Campos e Nazaré (Mapa 11).

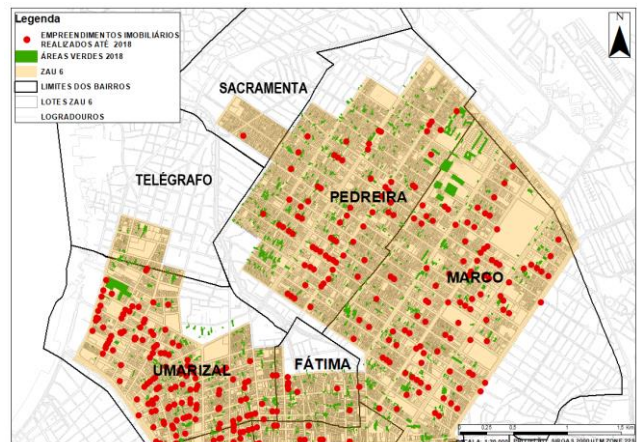
Nos bairros de baixada urbanizada como Marco e Pedreira, entretanto, onde houve a radical redução dos índices de área vegetada no interior das quadras, não foi observado um processo de verticalização tão intenso quanto o ocorrido nos bairros centrais de Belém. O desaparecimento das áreas vegetadas, além do processo natural de expansão urbana pela expansão demográfica (PINHEIRO et al, 2001) ocorreu sobretudo pelo sistemático processo de adensamento construtivo e populacional desses bairros, o que coincide com um período de forte valorização da terra urbana na primeira légua patrimonial (VENTURA NETO, 2015), que provavelmente impactou no do custo de vida dos moradores também em bairros menos verticalizados (Mapa 12).

Mapa 11: Áreas verdes em miolos de quadra e empreendimentos imobiliários realizados até o ano de 2018, com ênfase nos bairros do Umarizal, Batista Campos, Nazaré e São Brás.



Fonte: Google Earth; SEURB. Elaboração: MOURA, 2019.

Mapa 12: Áreas verdes em miolos de quadra e empreendimentos imobiliários realizados até o ano de 2018, com ênfase nos bairros do Marco e Pedreira.



Fonte: Google Earth; SEURB. Elaboração: MOURA, 2019.

Ademais, é possível supor que a elevação do preço da terra pode ter impulsionado o deslocamento populacional para áreas menos valorizadas, autoconstruindo suas moradias e criando um novo parcelamento do solo urbano com novas tipologias edilícias multifamiliares ligadas ao mercado popular: quitinetes, vilas, ocupação de lajes, etc. Estas passam a abrigar não só uma maior quantidade de famílias residentes nessas áreas, como também criam novas formas de arrecadação de renda no mercado de aluguéis nestas áreas da cidade. De todo modo, se por um lado esses bairros, mesmo com a conclusão de obras de estruturação urbana, ainda conservam fatores históricos e culturais de baixa valorização, em grande parte disseminados pelos agentes econômicos e sociais atuantes no mercado imobiliário. Por outro lado, a atuação desses mesmo agentes, a partir do elevado potencial construtivo e intensa atividade imobiliária no período de vigência da LCCU/99 ressignificou a imagem de bairros como o Umarizal, considerado área de baixada durante muito tempo, até os primeiros planos de ordenamento territorial de Belém, que continuamente atribuíram à essas áreas da cidade condições de valorização, seja por sua centralidade até a década de 1980, seja pelo enobrecimento de suas características naturais como atrativos imobiliários.

### 3 CONCLUSÃO

O artigo evidencia alguns dos efeitos ambientais da contínua valorização de áreas específicas da Primeira Léguas Patrimonial de Belém, em função da permanência de parâmetros urbanísticos que permitem a ampliação de um já elevado potencial construtivo para a poligonal que atualmente corresponde à ZAU-6, mas que simboliza uma região privilegiada por diversos planos elaborados para capital paraense desde a década de 1970. Buscou-se comprovar por meio do levantamento de dados acerca das áreas vegetadas no interior das quadras que, na zona de maior potencial para verticalização imobiliária vem ocorrendo a perda do desempenho ambiental no desenho urbano da cidade, situação potencializada quando coincide com um contexto macroeconômico favorável à produção de empreendimentos imobiliários multifamiliares.

O avanço das frentes de incorporação imobiliária que adotam determinadas tipologias edilícias verticalizadas vem modificando a morfologia urbana da cidade de Belém, seja pela supressão das áreas vegetadas no interior das quadras, seja por influenciar em processos de adensamento de baixadas e de esvaziamento das áreas centrais. Ambos indicam o avanço de processo de metropolização que, no caso de Belém, tem na primazia da localização fator decisivo na fixação de preços e condições diferenciadas de comercialização da moradia. Estes processos não influenciam somente as camadas médias ou a elite, mas também à classe trabalhadora que enxerga na autoconstrução, geradora de adensamento construtivo em bairros periféricos, novas formas de arrecadação de renda fundiária e multiplicação do patrimônio "poupança" que é o solo urbano.

A ausência de áreas verdes é um indicativo de qualidade de vida da população, uma vez que a vitalidade das cidades e regulação dos seus ciclos hídricos depende também da relação entre área construída e permeabilidade do solo, para garantia de um desempenho ambiental eficiente em nossos centros urbanos (LYNCH, 1981). As supressões dessas áreas de escoamento propiciam com mais frequência os fenômenos naturais como os alagamentos, que aliados a outros fatores e intervenções empregadas durante o processo de expansão da cidade, alteraram a morfologia de Belém em discordância dos elementos naturais da região.

A preservação das áreas vegetadas restantes, em conjunto a outras medidas de infraestrutura, tais como os planos de drenagem urbana, são de suma importância para a manutenção e recuperação das taxas de permeabilidades recomendadas para as bacias hidrográficas que compõem a área continental do município de Belém. Em especial a Bacia do Una, sobre a qual encontra-se, predominantemente, a ZAU 6, e que nos últimos estudos apresentou uma taxa de permeabilidade abaixo de 20%. Por fim, no contexto atual, em que o PDMB/2008 encontra-se em processo de revisão, faz-se essencial a discussão acerca dos possíveis desdobramentos da continuidade dos atuais parâmetros de uso e ocupação do solo em uma nova legislação urbanística, tendo em vista a retomada da produção imobiliária pela incorporadoras locais e provável supressão do que resta desses espaços na área da Primeira Léguas Patrimonial de Belém.

#### 4 REFERÊNCIAS

- ABREU, P. V. L. A morfologia do Plano de Expansão da cidade de Belém e a estrutura fundiária do município no século XIX. Dissertação (mestrado) – Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal do Pará, Belém, 2016.
- BELÉM. Projeto de Lei Complementar de Controle Urbanístico (minuta). Belém: SEGEP, 1995.
- \_\_\_\_\_. Lei 7.119, de 21 de Dezembro de 1979. Dispõe sobre o Zoneamento da Primeira Léngua patrimonial e dá outras providências. Diário Oficial do Município de Belém. Belém, 1979.
- \_\_\_\_\_. Lei 7.401, de 29 de Janeiro de 1988. Dispõe sobre a política municipal de desenvolvimento urbano, de acordo com as diretrizes de estruturação espacial da Região Metropolitana de Belém (RMB). Diário Oficial do Município de Belém. Belém, 1988.
- \_\_\_\_\_. Lei 7.703, de 13 de Janeiro de 1993. Dispõe sobre o Plano Diretor de Desenvolvimento do município de Belém e dá outras providências. Diário Oficial do Município de Belém. Belém, 1993.
- \_\_\_\_\_. Lei 7.709, de 18 de maio de 1994. Dispõe sobre a preservação do patrimônio histórico, artístico, cultural e paisagístico do município de Belém. Diário Oficial do Município de Belém. Belém, 1994.
- BRANDÃO, A. J. D. N.; PONTE, J. P. X. Diretrizes Urbanísticas para um Plano de Drenagem na Região Metropolitana de Belém. 3º Seminário Nacional sobre o Tratamento de Áreas de Preservação Permanente em Meio Urbano e Restrições Ambientais ao Parcelamento do Solo – Universidade Federal do Pará, Belém, 2014.
- CARDOSO, A.C.D. O espaço alternativo: vida e forma urbana nas baixadas de Belém. Belém: EDUFPA, 2007.
- CHAVES, T. A. P. V. Isto não é para nós? Um estudo sobre a verticalização e modernidade em Belém entre as décadas de 1940 e 1950. 2011. Dissertação (mestrado) – Universidade Federal do Pará, Belém, 2011.
- COSTA, S. L. Edifícios multifamiliares em Belém, Pará: processo de projeto e análise de planta baixa. Dissertação (mestrado) – Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal do Pará, Belém, 2015.
- FIX, M. A. B. Financeirização e transformações recentes no circuito imobiliário no Brasil. 2011. Tese (Doutorado em Economia) – Instituto de Economia da UNICAMP, Campinas, 2011.
- LEÃO, M. Remoção e reassentamento em baixadas de Belém: estudos de caso de planos de assentamento (1980-2010). Dissertação (mestrado) – Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal do Pará, Belém, 2013.
- LIMA, D. B. O. A percepção dos agentes do mercado imobiliário sobre a preservação e a legislação do Centro Histórico de Belém. Dissertação (Mestrado) – Universidade da Amazônia, Programa de Mestrado em Desenvolvimento e Meio Ambiente Urbano, Belém, 2015, 191 fls.
- LIMA, J. J. F. Regulatory Instruments and Urban Form: searching for social equity in Belém, Brazil. Oxford. 2000. 356 f. Tese (Doutorado em Desenho Urbano) – School of Architecture Oxford Brookes University, Oxford, UK, 2000.
- LYNCH, K. Good City Form. 11 ed. Massachusetts: The MIT Press, 1998.
- OLIVEIRA, J. M. G. C. de. Produção e apropriação do Espaço urbano: a verticalização em Belém (PA). Tese de Doutorado (não publicada), FFLCH/USP, São Paulo, 1992.
- PEREIRA, I. S. O. As políticas de revitalização urbana e a localização das classes sociais: o caso de Belém – PA. Tese (Doutorado) – Universidade de Brasília, Programa de Pós Graduação em Urbanismo, 2009, 304 fls.
- PINHEIRO, A; LIMA, J. J. F; ROCHA DE SÁ, M. E; PARACAMPO, M. V. A questão habitacional na Região Metropolitana de Belém. In: Coleção Habitar – Habitação Social nas Metrôpoles Brasileiras - Uma avaliação das políticas habitacionais em Belém, Belo Horizonte, Porto Alegre, Recife, Rio de Janeiro e São Paulo no final do século XX, Associação Nacional de Tecnologia no Ambiente Construído, pg. 150-193, Porto Alegre, 2001.
- PONTE, J. P. X. Cidade e Água no Estuário Guajarinó. 2010. 319 f. Tese (Doutorado em Planejamento Urbano e Regional) – Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro. 2010.
- ROYER, L. O. Financeirização da política habitacional: limites e perspectivas. São Paulo. 2009. 194 f. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – FAU-USP, São Paulo, 2009.
- SOARES, K. G. As formas de morar na Belém da Belle-Époque (1870- 1910). Belém. 2008. 247 f. Dissertação (Mestrado em História Social da Amazônia) – Programa de Pós-Graduação em História Social da Amazônia/UFGA, Belém, 2008.
- TAVARES, M. G. C. Planos diretores como instrumentos de reforma urbana: potencialidades e limites. Rio de Janeiro: IPPUR, 1996.
- TOURINHO, H. L. Z. Outorga onerosa do direito de construir: a experiência de Belém. V CONGRESSO BRASILEIRO DE DIREITO URBANÍSTICO. Manaus, 2008, Anais... Porto Alegre: Magister, 2009.

TRINDADE JR. Saint-Clair. A cidade Dispersa: Os Novos Espaços de Assentamento em Belém e a Reestruturação Metropolitana. São Paulo. 1998. Tese (Doutorado em Geografia Humana) – FFCH/USP, São Paulo, 1998.

VELOSO, T. Fronteiras de papel: uma análise da perspectiva metropolitana em planos diretores da Região Metropolitana de Belém. Dissertação (Mestrado) - Universidade Federal do Pará, Instituto de Filosofia e Ciências Humanas, Programa de Pós-Graduação em Geografia, Belém, 2010, 157 fls.

VENTURA NETO, R. S. Belém e o imobiliário: uma cidade entre contratos e contradições. Belém: IOEPA, 2015.

VILLAÇA, F. As ilusões do Plano Diretor. São Paulo: Publicação em meio digital disponível no site <http://www.usp.br/fau/fau/galeria/paginas/index.html>, agosto de 2005.

## NOTAS

<sup>1</sup> A primeira porção de terra doada pela Coroa Portuguesa para a formação do município de Belém, ainda no século XVII. Atualmente corresponde ao centro principal da cidade, onde se concentram além dos bairros de ocupação colonial, a maior parte da infraestrutura urbana, comércio e serviço, empregos e instituições públicas do município e do Estado.

<sup>2</sup> A RMB foi instituída ainda na década de 1970 através da Lei Complementar Federal n. 14, de 8 de junho de 1973 e atualmente é composta por seis municípios: Belém, Ananindeua, Marituba, Benevides, Santa Isabel, Santa Bárbara e Castanhal.

<sup>3</sup> Na cidade de Belém o termo “baixada” designa cotas mais baixas (abaixo de 4,0 metros) no território da RMB, sujeitas a inundações a maior parte do ano e que correspondem a cerca de 40% do território da metrópole. As “baixadas” são áreas de ocupação precária onde se instalaram os migrantes das décadas de 1970 e 1980, junto com a população local de baixa renda, se constituindo como objeto de ações de melhoria urbana em grandes obras de saneamento (macrodrenagem das bacias) e eventual produção de habitação de interesse social pelo Estado.

<sup>4</sup> As médias de coeficiente de aproveitamento foram auferidas a partir da elaboração de tabelas com os dados de coeficientes mínimos e máximos de cada plano, sendo posteriormente efetuados os cálculos para obtenção da mediana de cada zona estabelecida.

<sup>5</sup> Art. 141 do Plano Diretor do Município de Belém (nº 8.655/2008), define que os parâmetros urbanísticos da LCCU/99 serão utilizados até que seja aprovada nova Lei de Uso e Ocupação do Solo, dentro do prazo de doze meses. Essa nova lei, no entanto, não chegou a ser elaborada.

**NOTA DO EDITOR (\*)** O conteúdo do artigo e as imagens nele publicadas são de responsabilidade do(s) autor(es).