ISSN: 1984-8781 - Anais XVIII ENANPUR 2019. Código verificador: **IRCyKOpUMi5Z** verificar autenticidade em: http://anpur.org.br/xviiienanpur/anais

O PROJETO DO GRANJA MARILEUSA E SUAS FILIAÇÕES AO CONGRESSO PARA O NOVO URBANISMO: Uma análise crítica

Autores:
Valeika Carminati - Universidade Federal de Uberlândia - valeikacarminati@yahoo.com.br
Fernando Garrefa - Universidade Federal de Uberlândia - fgarrefa@ufu.br

Resumo:

Esse artigo trata da análise crítica do empreendimento Granja Marileuza na cidade de Uberlândia-MG a partir de sua comparação com as propostas expostas pelo Congresso para o Novo Urbanismo, movimento que desde 1993 tem se pautado pela crítica ao modelo urbano centrado no uso do automóvel. O empreendimento Granja Marileuza, proposto em 2013, nasceu como um bairro planejado, propagando a partir dos pressupostos do Novo Urbanismo constituir-se em um modelo mais sustentável de cidade, contemplando um desenho pedestrianizado, uso misto do solo entre outros elementos teoricamente sustentáveis do desenho e infraestrutura urbanos. Esta pesquisa busca analisar se os princípios desse movimento foram, de fato, aplicados ao projeto do bairro e se configurariam de fato como um modelo urbano mais sustentável.

O PROJETO DO GRANJA MARILEUSA E SUAS FILIAÇÕES AO CONGRESSO PARA O NOVO URBANISMO:

Uma análise crítica

RESUMO

Esse artigo trata da análise crítica do empreendimento Granja Marileuza na cidade de Uberlândia-MG a partir de sua comparação com as propostas expostas pelo Congresso para o Novo Urbanismo, movimento que desde 1993 tem se pautado pela crítica ao modelo urbano centrado no uso do automóvel. O empreendimento Granja Marileuza, proposto em 2013, nasceu como um bairro planejado, propagando a partir dos pressupostos do Novo Urbanismo constituir-se em um modelo mais sustentável de cidade, contemplando um desenho pedestrianizado, uso misto do solo entre outros elementos teoricamente sustentáveis do desenho e infraestrutura urbanos. Esta pesquisa busca analisar se os princípios desse movimento foram, de fato, aplicados ao projeto do bairro e se configurariam de fato como um modelo urbano mais sustentável.

Palavras chave: Novo Urbanismo; Granja Marileusa; Bairro Planejado; Mobilidade Urbana; Sustentabilidade

INTRODUÇÃO

O Novo Urbanismo (*New Urbanism*) é um movimento fundado em 1993 que tem como proposta estabelecer novos padrões para o planejamento urbano. Parte do ideal de projetar melhores cidades e espaços de uso misto para se viver, morar, trabalhar e brincar, aumentando então as chances de que os usuários ou moradores venham a experimentar estes espaços de maneira mais harmônica e próspera.

Por seu turno, a criação de espaços de uso misto, também exige a criação de estratégias para transpor os novos obstáculos resultantes do desenvolvimento. O crescimento das cidades e dos bairros aumenta o desafio para os novos urbanistas para estabelecer novos padrões de planejamento e desenvolvimento. Portanto, de acordo com o Congresso para o Novo Urbanismo, um dos elementos principais da superestrutura do bom urbanismo é a adoção de regiões policêntricas, visando estreitar às relações entre comunidades e espaços, conectar a fazenda à mesa, a natureza ao centro urbano, a moradia ao local de trabalho e permitir o deslocamento eficaz das pessoas entre bairros e outras cidades.

Segundo Steuteville (2018), estas diretrizes teriam que ser seguidas na escala da cidade, do bairro, da rua, da quadra e mesmo nos edifícios. É premissa para o desenvolvimento de projeto tradicional de bairro ter uma centralidade e um limite bem definido. O centro deverá ser o coração do bairro, abrigando áreas públicas de convívio, edifícios institucionais, locais de trabalho e comércio. O limite dos projetos deverá ser definido pelos aspectos naturais, tais como florestas e rios, ou artificiais como infraestruturas como uma rodovia, por exemplo. (GONÇALVES, 2017, p. 36).

Gehl (2013) em seu livro *Cidades para Pessoas* enfatiza que ao analisar a evolução da história das cidades, pode-se ver claramente que as estruturas urbanas e o planejamento influenciam no comportamento das pessoas, portanto, torna-se compreensível que loteamentos abertos, compactos, de uso misto e sustentáveis podem ser vistos como um novo estímulo dentro das cidades atuais, priorizando a escala humana e influenciando diretamente no comportamento de seus usuários.

Pensando em todos esses questionamentos e buscando trazer qualidade de vida e inovação para Uberlândia, foi iniciado, no ano 2000, o desenvolvimento do projeto fruto do sonho do Comendador Alexandrino Garcia[1], fundador da Algar, de devolver à cidade toda a generosidade e acolhimento com que o recebeu, por meio da construção de um bairro na área da antiga fazenda, propriedade de sua família, buscando potencializar a valorização da área através do aproveitando o desenvolvimento econômico do município em questão. (GONÇALVES, 2017, p. 97). Para isso, o grupo Algar fechou parceria com a Urban Systems, empresa especializada em análise de dados demográficos em mapas digitais para dimensionamento de tendências em mercados e cidades, e da De Fournier Arquitetura e Urbanismo, que congrega diversas equipes de arquitetos e urbanistas. (CORREIO, 2014).

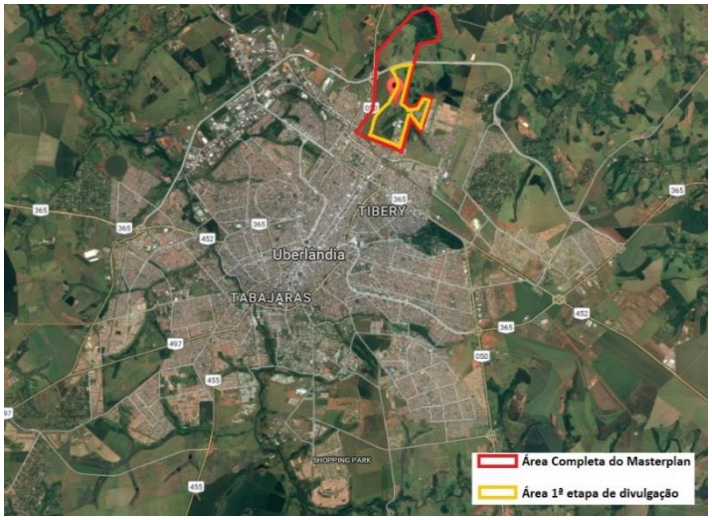
O Bairro Granja Marileusa, objeto de estudo desta pesquisa, que teve seu lançamento no segundo semestre de 2013, é um bairro planejado dentro da cidade de Uberlândia-MG, situado na região Nordeste, (ver figuras 01 e 02) que trabalha com os conceitos definidos pelo Novo Urbanismo e seu conceito é “Ser um bairro com uma atmosfera

colaborativa e criativa, onde o convívio faça parte da rotina das pessoas. Ser um destino para se morar, viver, trabalhar, fazer negócios e inovar" (MARILEUSA, 2016) e que tenta orientar seu desenvolvimento para ideais de vitalidade, segurança, saúde e sustentabilidade dentro de um projeto, ideais estes citados por Gehl anteriormente e que busca solucionar um dos problemas citados por Jacobs (2011) quando diz que "Não resta dúvida de que faltam às nossas cidades ruas preparadas para a vida urbana. Em vez delas, temos extensas áreas afligidas pela Grande Praga da Monotonia".

O bairro busca um planejamento sustentável dos espaços urbanos com incentivo à mobilidade sustentável, uso responsável dos recursos naturais (boas práticas no canteiro de obras, uso racional da agua e da energia e gestão consciente dos resíduos), preservação da biodiversidade (parque ambiental e centro de sustentabilidade), integração socioeconômica e monitoramento são alguns dos diferenciais descritos na apresentação institucional da empresa.

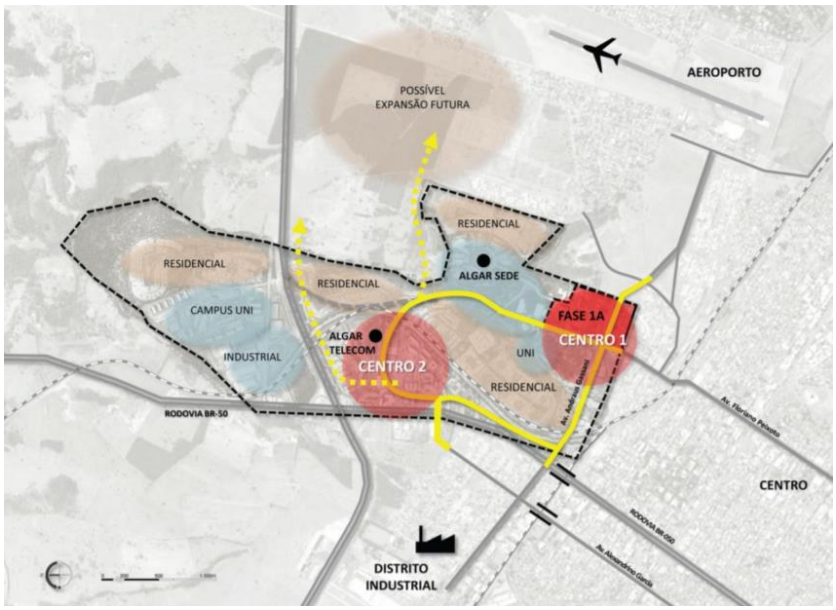
O que atualmente se convencionou chamar dentro do mercado imobiliário como "comunidade planejada" ou "bairro estruturado" nada mais é do que uma expansão urbana fomentada e implantada diretamente pelo setor privado com aval do setor público, tendo como foco consumidor à população de média a alta renda. (GONÇALVES, 2017, p. 36)

Imagem 01 – Localização do bairro Granja Marileusa na cidade de Uberlândia.



Fonte: Adaptado pelos autores a partir do Google Earth (2018)

Imagem 02 - Masterplan do Bairro Granja Marileusa – Zoneamento e Projeto



Fonte: ASSUMPÇÃO,2016

De acordo com Gonçalves (2017, pág.36):

> [...] muitas comunidades planejadas têm inspiração nos conceitos disseminados pelo movimento *New Urbanism*, porém nem sempre são capazes de segui-los fielmente, dada a realidade brasileira, e mesmo ao mercado consumidor existente para estes projetos. Antes de tudo, a comunidade planejada é um produto a ser vendido.

Pensando nisto, esta pesquisa busca analisar se o bairro planejado Granja Marileusa, que possui seu projeto pautado no Novo Urbanismo, atende aos seus princípios ou se o empreendimento utiliza-se do discurso de “viver, morar e trabalhar” no mesmo local somente como estratégia de marketing.

PRINCIPIOS DO NOVO URBANISMO VERSUS PROJETO GRANJA MARILEUSA: UMA ANÁLISE CRÍTICA

Publicações do Congresso para o Novo Urbanismo (Steuteville, 2018), ponderaram que as cidades cresciam desorganizadamente e começavam a segregar pessoas e a impactar o meio ambiente de forma descontrolada. Pensando nessa desastrosa evolução urbana, definiram princípios que julgavam ser importantes para a criação e o desenvolvimento de cidades, bairros e comunidades com qualidade.

A partir dessas definições apontadas pelo Congresso para o Novo Urbanismo e observando-se as características do projeto do bairro Granja Marileusa se delimitaram 10 temas de análise a saber: Facilidade para pedestres, Conectividade, Uso misto e diversidade, Diversificação das moradias, Qualidade do projeto arquitetônico e urbanístico, Estrutura de um bairro tradicional, Aumento da densidade, Transporte público ambientalmente adequado e Sustentabilidade.

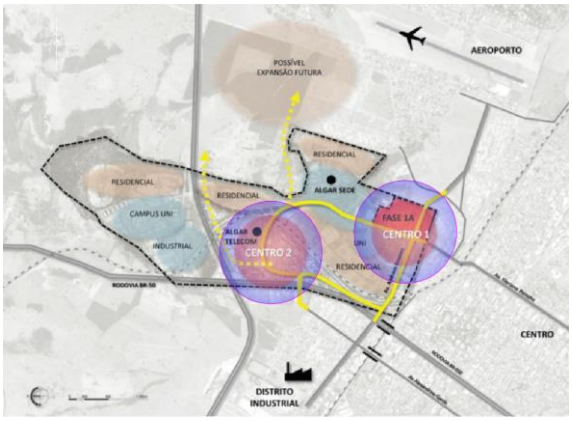
i - FACILIDADE PARA PEDESTRES

A rua, espaço público por excelência, consegue receber as mais variadas atividades humanas e é nela que tudo começa. Toda a população é pedestre em algum momento do dia e a qualidade e facilidade de se deslocar por esses espaços públicos e boas oportunidades de caminhar contribuem para a manutenção da vitalidade de uma determinada região.

Uma boa caminhada será alcançada quando o pedestre é atraído por um cenário agradável e vivo com: edifícios abertos para a rua e sem automóveis bloqueando suas fachadas, iluminação e arborização adequada, calçadas livres de obstáculos e um zoneamento misto em um raio de até 600m, que possibilite habitações, comércios e serviços com uma caminhada de até 10 minutos.

O empreendimento Granja Marileusa ainda que possuam em seu desenho dois centros aparentemente alinhados às comodidades e à escala do pedestre, (em vermelho na figura 03) não possibilita uma caminhada fácil ao pedestre em especial devido às longas distâncias a serem percorridas entre as zonas habitacionais monofuncionais e esses centros de comércio e serviços. As distâncias estão destacadas pelos círculos azuis sobrepostos a essas áreas centrais. Considera-se, portanto que as distâncias a serem percorridas pelos pedestres e a pouca previsão de sombreamento nos caminhos, podem acabar por desestimular o transporte peatonal e na direção oposta levar a um maio uso do automóvel.

Imagem 03 – Masterplan do Bairro Granja Marileusa



Fonte: Adaptado pelos autores a partir de ASSUMPÇÃO, 2016

Imagem 04 – Calçadas com ciclovia do Bairro Granja Marileusa

Fonte: Valeika Carminatti (Nov. 2017)

Em relação aos aspectos construtivos e de materiais, pode-se perceber um cuidado no tratamento das calçadas que são acessíveis – sem obstáculos, com piso podotátil e material adequado – e travessias ora elevadas, ora com rampas acessíveis em acordo com a Norma de Acessibilidade, que valorizam o pedestre. No que tange às fachadas em contato com a rua nota-se uma grande preocupação com a facilidade em relação aos estacionamentos para veículos, em especial no entorno do centro comercial de padrão tradicional com baixa integração com o tecido urbano. Dessa forma, o desenho entra em desacordo com os preceitos do Novo Urbanismo que preconizariam fachadas ativas e uma maior conexão entre espaços públicos e privados. No caso do Granja Marileuza, observa-se ainda que os estacionamento alocados em frente às lojas contribuem significativamente para criar bloqueios físicos e visuais entre as calçadas e estabelecimentos comerciais (Ver imagem 04).

ii – CONECTIVIDADE

A vida de uma cidade acontece diariamente através dos deslocamentos humanos e da interação entre bairros e o espaço público deve ser pensado de forma a atender todas as pessoas de maneira equilibrada e com infraestrutura de qualidade.

Independente da funcionalidade que um bairro possua ou adquira, Jacobs (2011) comenta que “suas qualidades não podem conflitar com a mobilidade e a fluidez de uso urbano consolidadas”, deixando claro que independente de todas as suas qualidades é essencial compreender que o bairro faz parte de um conjunto maior que é a cidade e que, portanto, deve se harmonizar com o entorno.

Para que toda essa interação aconteça um bairro deve possibilitar comunicação fácil entre todos esses agentes que utilizam o espaço público: transporte público, veículos particulares, calçadas e vias para pedestres e vias para ciclistas, possibilitando diariamente deslocamentos agradáveis.

O bairro surge como um novo estímulo à zona Norte da Cidade e acabará se tornando uma nova centralidade através da diversidade de usos proposta pelo empreendimento, mesmo esta centralidade sendo imposta pelo capital imobiliário, e essa característica acabará gerando aumento nos fluxos de pessoas do entorno.

Analisando os acessos ao bairro (ver figura 05) é possível perceber a conexão viária direta com o Distrito Industrial que se dará através de viaduto atualmente em execução realizada com capital próprio, a conexão próxima ao aeroporto e bairros da zona leste através das Avenidas Vicente Salle e Rui de Castro, entretanto o acesso ao centro não acontece de forma desenrolada devido ao acesso estrangulado que se dá pela Avenida Floriano Peixoto no momento em que a via passa abaixo do pontilhão do trem que em horários de pico ocasiona amplo congestionamento.

Do ponto de vista das construções, os condomínios de classe alta formam uma barreira física com seus imensos paredões, literalmente se fechando para bairros de classe social mais baixa que em alguns pontos estão fazem divisa com a gleba e, além disso, a própria linha do trem que passa pelo bairro é um limite físico que diminui consideravelmente a conexão entre os dois lados da linha do trem.

Imagem 05 – Principais acesso e distâncias dos principais pontos de referências no entorno

Fonte: Material Promocional Granja Marileusa (2016)

iii - USO MISTO E DIVERSIDADE

Jane Jacobs, em seu livro Morte e Vidas das Grandes Cidades, lançado na década de 60 dizia que separação dos usos da cidade e edifícios individuais autônomos colocariam fim aos espaços urbanos e criariam cidades sem vida e sem pessoas e foi justamente buscando ideais urbanos contrários ao urbanismo modernistas que havia surgido pregando o zoneamento monofuncional que surge o Novo Urbanismo.

A variedade de usos – morar, trabalhar, consumir, recrear - e diversidade de espaços – escritórios, lanchonetes, consultórios, apartamentos, casas, etc. – e de pessoas, é que possibilitam o incentivo ao pedestrianismo e ao encontro, mostrando a importância e a relação que o uso do solo tem na dinâmica da cidade. É através dessa mistura que será possível diminuir grande parte dos deslocamentos motorizados realizados diariamente.

O empreendimento buscou essa mescla de usos, principalmente nas áreas definidas como Centro, de acordo com a figura 02 apresentada anteriormente, onde existem áreas residenciais verticais, horizontais e mistas, áreas comerciais além de um eixo comercial de médio porte, áreas empresariais, institucionais, hotelaria, centro empresarial em uma mesma área como mostra a imagem 06 com o zoneamento da Área Central 01 apresentada abaixo. Contudo, está em desacordo com as orientações do Novo Urbanismo, pois há no empreendimento algumas zonas monofuncionais com a presença de três condomínios fechados de alto padrão que geram fluxo de caixa rápido para viabilizar as próximas etapas do empreendimento, mas trazem consigo um público de poder aquisitivo mais elevado que poderá distorcer os conceitos aplicados ao empreendimento.

Imagem 06 – Zoneamento Centro 01 do Masterplan do Granja Marileusa

Fonte: ASSUMPÇÃO,2016

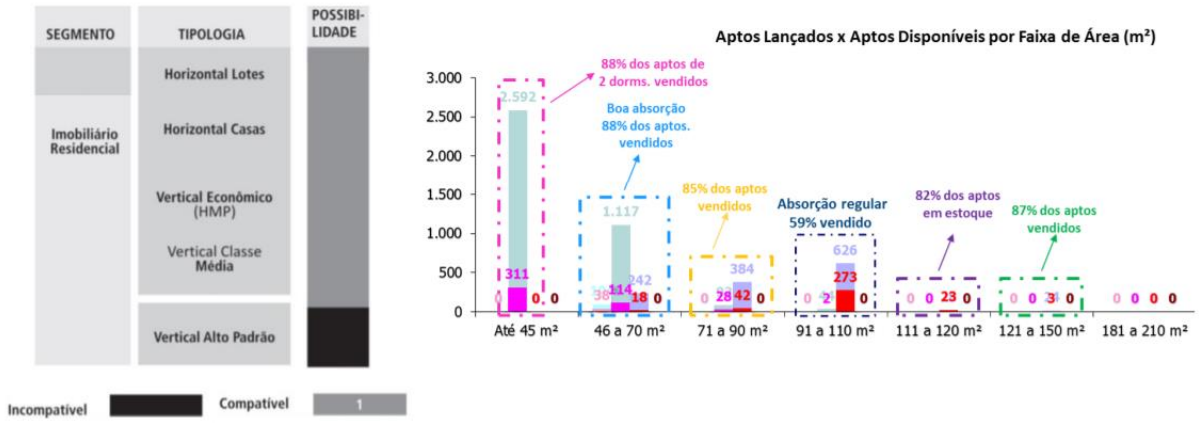
Faz-se necessário acompanhar o desenvolvimento do bairro a fim de avaliar se sua fidelidade em relação aos zoneamentos definidos em projeto, pois por ser uma local ainda em construção e em processo de valorização, pode haver mudanças de maneira a garantir maior lucratividade.

iv - DIVERSIFICAÇÃO DAS MORADIAS

De acordo com Lucheese (2008, p.32) "a diversidade de moradias facilita a interação no dia a dia de pessoas de diferentes classes sociais, idades e raças, permitindo a criação de vínculos pessoais, fundamentais o crescimento do bairro". Variação nos tipos, tamanhos e preços dessas moradias e a proximidade entre elas garante o sucesso desse principio.

O projeto do bairro contempla essa variedade de formas de morar e as pesquisas de mercado realizadas pela Urban Systems (ver imagem 07) levantaram o padrão e a metragem de imóveis verticais do Segmento residencial que mais foram vendidos nos ultimos anos como forma de entender o perfil da maioria dos moradores da cidade. As pesquisas apontam também que a tipologia Vertical de Alto Padrão não é compatível com a proposta do bairro e por isso empreendimentos com dois e três quartos variando de 60m² a 73m² já foram aprovados e em breve devem ser lançados.

Imagem 07 – Pesquisa de mercado desenvolvida pela Urban Systems para avaliação das tipologias residenciais mais viáveis para o empreendimento



Fonte: Adaptado pelos autores a partir de ASSUMPÇÃO, 2016

Nessa variação de tipologias de moradias propostas pelo Novo Urbanismo, somente os condomínios fechados que fogem à regra pois criam uma redoma em torno de seus moradores, que buscam nesses locais, maior segurança. Essas decisões atrapalham o processo de diversidade social pois geram a exclusão de parte dos moradores desses locais que usam as vias somente como locais de passagem e não se utilizam dos espaços públicos buscando sua apropriação.

v - QUALIDADE DO PROJETO ARQUITETÔNICO E URBANÍSTICO:

A análise deste princípio envolve avaliar se a estrutura e os projetos propostos para o local estão compatíveis com a região alguns anos após sua implementação levando em consideração aspectos como beleza, estética, conforto ambiental, senso se lugar e sentido de comunidade e implantação de locais especiais para usos cívicos dentro do bairro.

Este item ainda não é passível de ser avaliado visto que o empreendimento está pouco povoado mas notável o cuidado com alguns edifícios que estão sendo construídos no local.

vi - ESTRUTURA DE UM BAIRRO TRADICIONAL:

Bairros são partes razoavelmente grandes da cidade onde o observador “entra” e devem possuir aspectos visuais que garantam a legibilidade desses espaços (LYNCH, 1980). Essas características que marcam a paisagem urbana possibilitam ao local a criação de uma identidade própria que o diferencia do restante do tecido urbano.

Devem ser estruturada com zoneamento misto e um centro marcante que possibilite deslocamentos curtos e agradáveis. Suas densidades devem diminuir a medida que chegam nas bordas do bairro, impactando diretamente na melhoria do planejamento dos transportes públicos. Espaços públicos abertos e de qualidade projetados para as pessoas.

As características do empreendimento apontam para a valorização desses aspectos, porém, a implantação de condomínios horizontais de alto padrão foge das premissas de um bairro tradicional do Novo Urbanismo.

vii - AUMENTO DA DENSIDADE:

A densidade é um dos instrumentos contribuintes na concepção de ambientes mais sustentáveis e de acordo com Farr (2013) "Bairros densos quem contém uma mistura ampla de bens e serviços geram menos deslocamentos per capita que lugares dependentes de automóveis". Em regiões mais adensadas, onde residem mais pessoas em uma porção menor do solo, torna-se possível um uso mais eficiente de recursos e serviços disponíveis. Os comércios e serviços de bairro manterão suas atividades em locais onde exista procura por parte dos moradores ou em um local que exista movimento de pessoas e essa valorização do espaço público evita o espraiamento e a formação dos vazios urbanos, além de possibilitar a criação de uma atmosfera mais conveniente, agradável e segura. Posto isso, é necessário encontrar o equilíbrio entre os benefícios globais gerados por esse adensamento e impactos locais, pois projetado em desacordo com a infraestrutura urbana do local poderá comprometer a qualidade de vida daquele ambiente.

Dados sobre a densidade no bairro não foram conseguidos, mas pode-se notar uma preocupação com a verticalização da área central 01, local onde estão situados os comércios e serviços do bairro (ver imagem 08). Cabe ressaltar que é necessário avaliar o projeto de forma mais aprofundada, pois o movimento na área não se dá somente através de residentes, nem tampouco somente pelos comércios e serviços, mas sim pelos dois simultaneamente, portanto essa mescla de usos acontecendo durante todo se faz importante.

Imagem 08 – Perspectivas Aéreas do Granja Marileusa

Fonte: Divulgação Granja Marileusa (2017)

viii - TRANSPORTE PÚBLICO AMBIENTALMENTE ADEQUADO:

Os transportes públicos incentivados no bairro são o ônibus, o sistema de bicicletas públicas que já contam com rede cicloviária e dois bicicletários (ver imagem 09) e as futuras linhas de VLT que chegarão ao bairro. O transporte é pouco ou quase nada poluente, é silencioso e sua garagem, oficina e área administrativa ficarão situadas no bairro. Uma das linhas propostas fará ligação direta com o centro da cidade e a outra passará ao lado do maior parque urbano da cidade, conhecido como Parque do Sabiá. Além disso, o empreendimento buscou deixar mais agradáveis e interessantes os pontos de ônibus para garantir maior conforto a seus usuários.

Imagem 09 – Diferenciais de Mobilidade do Bairro Granja Marileusa

Fonte: Divulgação Granja Marileusa (2017)

ix - SUSTENTABILIDADE:

O tema Sustentabilidade é bastante discutido atualmente com foco nas cidades, contudo poucas ações de fato têm sido feitas. A sustentabilidade urbana pode ser percebida através da implantação de estratégias como reutilização de águas pluviais, de resíduos, aproveitamento da iluminação solar, etc., visando a diminuição dos impactos ambientais causados pela ação do homem ao meio ambiente.

A sustentabilidade do bairro no campo dos transportes se dará através do incentivo aos modos de transporte não motorizados como a bicicleta e a caminhada, e dos transportes coletivos urbanos como o ônibus e o futuro VLT.

A propaganda do empreendimento (ver imagem 10) enfatiza a preocupação com o uso responsável dos recursos naturais como água e energia, com a gestão dos resíduos gerados pelo bairro e com a necessidade de difundir boas práticas dentro do canteiro de obras para minimizar a

quantidade de resíduos vindos da construção civil uma vez que o bairro está em fase inicial de construção e muitas obras ainda serão realizadas no local.

O bairro também possui diretrizes para preservação da biodiversidade (ver imagem 11) através do parque previsto na etapa 01 do empreendimento, de um Centro de Sustentabilidade e de algumas praças dispostas no Centro 01 (ver delimitação do Centro 01 na figura 02) que causa estranhamento pela sua localização visto que estão posicionadas ao lado dos dois condomínios horizontais da Realiza, que já possuem área de lazer exclusiva e, portanto não utilizarão com tanta frequência este espaço público.

Imagem 10 – Estratégias Sustentáveis do Granja Marileusa

Fonte: Divulgação Granja Marileusa (2017)

Imagem 11 – Diferenciais de Áreas Verdes (Praças e Parques) do Bairro Granja Marileusa

Fonte: Divulgação Granja Marileusa (2017)

RESULTADOS E DISCUSSÃO

Através da análise do projeto Urbanístico do Bairro Granja Marileusa é possível perceber que as decisões implantadas no bairro têm potenciais, mas não se alinham a todos os princípios do Novo Urbanismo. Para avaliar se os conceitos norteadores do projeto foram alcançados se faz necessário acompanhar o desenvolvimento e povoamento do mesmo, mas é possível defini-lo como um novo estímulo dentro do cenário Uberlandense que pode provocar questionamentos e mudança de atitudes com o objetivo de buscar melhorias para nossa cidade.

É notável que o espaço público do bairro ainda não possui a vitalidade desejada, fato que este que talvez possa ser justificado pelos poucos moradores do bairro. A administradora do bairro organiza eventos que estão sendo bem recebidos pela população com o intuito de trazer mais pessoas para o bairro e esses eventos mesmo que temporários tentar transmitir aos visitantes a atmosfera que o empreendimento pretende conquistar e quem sabe conquistar possíveis novos moradores. Entretanto é necessário refletir que muitas vezes uma realidade imposta através de projeto não permita alcançar o sentido de comunidade preconizado pelo Novo Urbanismo caso seus moradores não se sintam pertencentes àquele local.

Os condomínios fechados inseridos no empreendimento - que levam à exclusão e não a inclusão, e geram total dependência do automóvel - criam mais uma agravante, o processo de elitização da área e aumento no valor dos imóveis e terrenos que trará como consequência um processo de segregação social.

Os moradores dos condomínios que utilizarão o automóvel para realizar todos os seus deslocamentos diários poderão optar por outros locais para realizar compras caso o centro do bairro não seja atrativo, pois com o automóvel é possível ser mais independente nas escolhas.

As chamadas “fachadas ativas” propostas no manual do empreendimento só alcançarão sucesso se foram realmente “ativas” se abrindo para a rua permitindo que o pedestre entre – posicioná-las no alinhamento do lote seria a melhor opção, porém a legislação só permite isso em algumas zonas da cidade – ao invés de privilegiar o automóvel com vagas na frente do estabelecimento.

A vegetação presente no bairro ainda não está frondosa, mas é possível perceber uma quantidade significativa de árvores que se espera que sejam mantidas, entretanto no que tange ás praças definidas nesta primeira etapa do Centro 01 (ver figura X) seu posicionamento parece não fazer sentido dentro de um bairro que quer promover convivência e uso do espaço público pois está

posicionado ao lado de condomínios fechados que possuem toda sua infraestrutura de lazer internamente.

O eixo comercial do bairro possui via bastante larga e de transito mais rápido dificultando a interação entre os pedestres entre as calçadas opostas, porém nesse eixo as travessias são elevadas funcionando como uma medida moderadora de tráfego e as esquinas de todo o loteamento priorizam a segurança do pedestre, pois avançam sobre o espaço destinado à estacionamento de veículos reduzindo as distancias de travessias.

Os transportes incentivados no bairro são os modos mais sustentáveis como o caminhar e o pedalar, além do transporte público. Os pontos de ônibus são novos e uma linha de VLT deve passar pelo bairro sendo mais uma opção de deslocamento para que seus moradores optem pelos automóveis como última escolha.

O adensamento do bairro deve ser levado a sério para justificar todo esse investimento em infraestrutura e transportes, pois locais onde os moradores se utilizam pouco dos espaços públicos estão fadados ao fracasso.

Vale salientar que o projeto do Masterplan do bairro ultrapassa o anel viário da cidade - elemento delimitador da expansão urbana - contradizendo o que está orientado no Plano Diretor do Município, Lei 432/2016 em seu artigo 14: "São diretrizes ambientais municipais: VIII - conter o crescimento da área urbana no setor nordeste, em direção ao Rio Araguari" portanto como explicar essa situação?

De acordo de acordo com Mafhuz (1995) a interpretação de um problema para posterior desenvolvimento de um projeto - no caso o bairro Granja Marileusa - está relacionada com a bagagem cultural e a visão de mundo dos arquitetos e urbanistas que a projetaram. À essa seletividade subjetiva enraizada nas decisões projetuais deve se adicionar um fator extra que pode auxilia na personalização e interpretação do programa definido gerando uma relação mais complexa e com maiores chances de alcançar o sucesso.

Lawson (2011) diz que "boa parte dos projetos de hoje é encomendada por clientes que não serão os usuários" afirmando que "em geral a comunicação entre criadores e os usuários de ambientes continua desconfortavelmente distante", portanto escutar os anseios da comunidade e incentivar sua participação em oficinas e workshops afim de encontrar as melhores soluções para ao local são elementos primordiais para alcançar os objetivos propostos em projeto.

Avaliando o projeto do bairro Granja Marileusa como sendo um objeto contratado por clientes que, em parte, não serão usuários do local, e levando em consideração a premissa de do arquiteto holandês Habraken que "o processo simplesmente não funciona quando os ocupantes não se envolvem", citado por Lawson (2011), pode-se refletir sobre a possibilidade dessa realidade

imposta não alcançar o cenário futuro desejado. Espera-se, contudo, que a administradora do bairro consiga realizar ações para difundir os ideais do empreendimento e que estes consigam alcançar a população, contribuindo para que o local seja um espaço vivo, seguro, sustentável e saudável como dito por Gehl (2013).

Portanto o projeto do Granja Marileusa, que é vendido como um lugar para "Viver, Morar e Trabalhar", por mais inovador que seja para a cidade de Uberlândia, não atende à todos os requisitos apresentados nessa pesquisa.

REFERÊNCIAS

ASSUMPÇÃO, Thomas. *Soluções urbanas. Um exemplo brasileiro Granja Marileusa - Uberlândia – MG.* São Paulo, 2016. PDF.

CNU; CONGRESSO PARA O NOVO URBANISMO. *Princípios do Novo Urbanismo.* Disponível em: < https://www.cnu.org >. Acesso em: Novembro, 2017.

CORREIO DE UBERLÂNDIA. *Desenvolvimento-sem-limites-alto-umuarama-esta-em-constante-expansao.* 2014. Disponível em: <http://www.correiodeuberlandia.com.br/cidade-e-regiao/desenvolvimento-sem-limites-alto-umuarama-esta-em-constante-expansao/>. Acesso em: Novembro, 2017

FARR, Douglas. *Urbanismo Sustentável: Desenho Urbano com a Natureza.* Tradução: Alexandre Salvaterra. Porto Alegre: Bookman, 2013. 326p.

GEHL, Jan. *Cidades para Pessoas.* São Paulo: Perspectiva, 2013.

GONÇALVES, Mirian de Oliveira. *Construindo o espaço urbano através de comunidades planejadas no Brasil.* 2017. 131p. Dissertação (mestrado). Universidade de São Paulo, São Paulo. 2017. PDF.

GRANJA MARILEUSA. *Diferenciais de estruturação.* Disponível em: < http://www.granjamarileusa.com.br/diferenciais >. Acesso em: Novembro, 2017.

LUCHESSE. Cecilia. *O novo Urbanismo.* 2008. Disponível em: < https://theurbanearth.wordpress.com/2008/06/05/sala-de-leitura-o-novo-urbanismo-the-new-urbanism/ >. Acesso em: Novembro, 2017.

JACOBS, Jane. *Morte e Vida das Grandes Cidades.* Tradução Carlos S. Mendes Rosa; Revisão da tradução Maria Estela Heider Cavalheiro; Revisão técnica Cheila Aparaecida Gomes Bailão. 3ª ed. São Paulo: WMF Martins Fontes, 2011. PDF.

LAWSON, Bryan. *Como designers e arquitetos pensam*.tradução Maria Beatriz Medina. São Paulo: Oficina de Textos, 2011.

LYNCH, Kevin. *A imagem da cidade.* São Paulo: Martins Fontes, 1980.

MAHFUZ, Edson da Cunha. *Ensaio sobre a Razão Compositiva***.** Uma investigação sobre a natureza das relações entre as partes e o todo na composição arquitetônica. Viçosa: UFV, Impr. Univ.; Belo Horizonte: AP Cultural, 1995. 176p.

STEUTEVILLE, Robert. *25 Great Ideas of New Urbanism.* Washington D.C.:Congress for the New Urbanism, 2018.