



URBA- -NISMO E URBA- NIZAÇÃO EM RIBEIRÃO PRETO

História
e Desenvolvimento

Rodrigo de Faria
Ana Luisa Miranda
Helena Rizzatti (orgs)

Universidade de Brasília
Faculdade de Arquitetura e Urbanismo
Departamento de Teoria e História da Arquitetura e Urbanismo

URBANISMO E URBANIZAÇÃO EM RIBEIRÃO PRETO

História e
Desenvolvimento

Responsável da obra:

Rodrigo de Faria
Ana Luisa Miranda
Helena Rizzatti
(organizadores)

Brasília - DF



2022

©2022 Universidade de Brasília. Faculdade de Arquitetura e Urbanismo.



A responsabilidade pelos direitos autorais de textos e imagens dessa obra é dos autores.

[1a edição]

Elaboração e informações

Universidade de Brasília. Faculdade de Arquitetura e Urbanismo
Departamento de Teoria e História da Arquitetura e Urbanismo
Campus Universitário Darcy Ribeiro, Instituto Central de Ciências -
ICC Norte - Gleba A. Caixa Postal 04431. CEP: 70842-970.
Brasília - DF, Brasil

Contato: (61)3107-6630 Site: <http://www.fau.unb.br/> E-mail: fau-unb@unb.br

Equipe Técnica

Projeto Gráfico, Capa e Editoração:

Rafael de Oliveira Sampaio

Rafael Goffinet de Almeida

nodoarquitetura.com

Imagem da Capa:

Tony Myiasaka

Ficha catalográfica elaborada pela Biblioteca Central da Universidade de Brasília
Heloiza Faustino dos Santos CRB 1/1913

U72 Urbanismo e urbanização em Ribeirão Preto [recurso eletrônico] :
 história e desenvolvimento / Rodrigo de Faria, Ana Luisa
 Miranda, Helena Rizzatti (orgs). – Brasília : Universidade de
 Brasília, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, 2022.
 329 p. : il.

Inclui bibliografia.

Modo de acesso: World Wide Web.

ISBN 978-65-87781-04-4 (e-book)

1. Planejamento urbano - Ribeirão Preto. 2. Urbanização. 3.
Ribeirão Preto - História. I. Faria, Rodrigo de (org.). II. Miranda,
Ana Luisa (org.). III. Rizzatti, Helena (org.).

CDU 711.4(815.6)

Dedicamos este livro sobre a história urbana e a urbanização de Ribeirão Preto à memória de Francisco Carlos Gimenes, o Chiquinho. Por anos e anos, como professor de história do urbanismo, difundiu e compartilhou com profundo afeto toda a sua experiência de vida nesta cidade. Conhecia como poucos seus cantos e seus antros, sua gente, suas ruas, praças e parques. Conhecia e vivia a experiência da vida urbana nesta cidade com a mais profunda integridade, sem medos, sem preconceitos. O coração desta cidade pulsava em seu coração afetivo por esta mesma cidade. Esta cidade era seu habitat natural, cultural, profissional e estético. Ao Francisco, “vida longa e próspera”!

URBA- -NISMO E URBA- NIZAÇÃO EM RIBEIRÃO PRETO

História
e Desenvolvimento

Rodrigo de Faria
Ana Luisa Miranda
Helena Rizzatti (orgs)



gphucidade









CINE SÁ

CINE SA

ETP







das
MÃES

30

ANIVERSARIO

10 dias

10 dias das MÃES





Foto 1 — Rua General Osório, próximo ao Hotel Modelo e Hotel Brazil. No fundo, Av. Jerônimo Gonçalves e Estação da Cia. Mogiana, durante enchente do Ribeirão Preto, em 1927. Data: 07/03/1927. Autoria: Aristides Motta. (Acervo APHRP).

Foto 2 — Ponte da Rua Pernambuco, construção. Início das obras. Data: setembro/1962. Autoria: Foto Miyasaka. (Acervo APHRP).

Foto 3 — p.23_Edifício do Banco Comercial do Estado de SP (em construção), Rua Álvares Cabral e esplanada do Teatro Pedro II. Data: 1960. A direita parte do prédio do Banco Francês Italiano (1923), à frente Edifício Diederichsen onde no térreo o Bar e Restaurante Pingüim em 1943. (R19)

Foto 4 — p.24_Cine São Paulo, fachada na rua São Sebastião e interior do cinema. Data: 1960. O cinema foi inaugurado em 1o de maio de 1937. (R48)

Foto 5 — p.61_Frigorífico Morandi, na rua Municipal. Data: 1956. Matadouro e Frigorífico Industrial fundado em 1946 por Rômulo Morandi e seus filhos Romano, Enzo e Brasilina. (R91)

Foto 6 — p.98_Lojas Americanas, interior. Data: 1960. A empresa foi fundada pelos americanos John Lee, Glen Matson, James Marshall e Batson Borger. A primeira loja no Brasil foi inaugurada em 1929, na cidade de Niterói (RJ), com o slogan “Nada além de 2 mil réis”. (R123)

Foto 7 — p.71_Sociedade Recreativa e centro da cidade - vista aérea. Data: 1960. Em primeiro plano prédios e campo de futebol da Recreativa. A médio plano Praça Camões, Catedral e Praça da Bandeira. À esquerda complexo da Cia. Mogiana. (R553)

Foto 8 — p.58_Residencial Indaiá na Av. Meira Júnior, vista aérea. Data: 1960. A rua em diagonal é a João Bim e a rua à esquerda é a Tereza Cristina; no fundo o bairro Campos Eliseos. (R001)

IMAGENS DE CAPA, EXPOSIÇÃO FOTOGRÁFICA E ABERTURAS DE CAPÍTULOS

Fotografias de Tony Miyasaka cedidas e editadas a partir do livro:

MIYASAKA, T K M; MYIASAKA, E L (org.). Ribeirão Preto pelo olhar de Tony Miyasaka. São Carlos: UFSCar, 2021. Acessível em: <https://www.sibi.ufscar.br/arquivos/ribeirao-preto-pelo-olhar-de-tony-miyasaka.pdf>




Tony Miyasaka foi um exímio fotógrafo que durante décadas fez registros da cidade Ribeirão Preto e da sua população, trabalhando em diferentes frentes, desde registros de casamentos até reportagem fotográfica e também como professor. Seleccionamos algumas fotografias presentes no livro “Ribeirão Preto pelo olhar de Tony Miyasaka” para homenageá-lo e pela unicidade de tais registros para compreender o urbanismo e a urbanização dessa cidade que acolhe, acolheu e acolherá aos autores e autoras desse conjunto de textos.

RIBEIRÃO PRETO NOS SÉCULOS XIX E XX: HISTÓRIA, URBANISMO E URBANI- ZAÇÃO

parte a

PREFÁCIO — Tania
Registro, *p.18*



**INTRODUÇÃO. PENSAR
(SOBRE) RIBEIRÃO PRETO:
UM PROJETO COLETIVO**
— organizadores, *p.22*

**A EXPANSÃO DE RIBEIRÃO
PRETO A PARTIR DO NÚCLEO
COLONIAL ANTÔNIO PRADO
EM 1887 E O INÍCIO DE UMA
GEOGRAFIA URBANA** —
Adriana Capretz Borges da
Silva Manhas, *p.28*

**A ATUAÇÃO DE ANTONIO
DIEDERICHSEN NO INÍCIO DO
PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO
EM RIBEIRÃO PRETO: EDIFÍCIO
DIEDERICHSEN (1934-1937) E
HOTEL UMUARAMA (1947-1951)**
— Tatiana de Souza
Gaspar, *p.52*

**URBANISMO E POLÍTICA
EM RIBEIRÃO PRETO: ENTRE O
PLANO DIRETOR DE 1945 E AS
IDEIAS URBANÍSTICAS DE JOSÉ
DE OLIVEIRA REIS EM 1955** —
Rodrigo de Faria, *p.88*

RIBEIRÃO PRETO NO SÉCULO XX: PLANEJA- -MENTO E POLÍTICA URBANA

parte b

**A COHAB-RP NA PRODUÇÃO
DO ESPAÇO URBANO EM
RIBEIRÃO PRETO (SP) — Danilo
Brich dos Santos, *p.128***

**A PRODUÇÃO URBANA
DE RIBEIRÃO PRETO: O CASO
DO SETOR SUL — Débora
Prado Zamboni, *p.154***

**O PROCESSO DE
APROVAÇÃO DO PLANO
DIRETOR DE 1995 COMO
MARCO DE ALTERAÇÕES
SIGNIFICATIVAS NA FORMA
DE PLANEJAR RIBEIRÃO
PRETO — Vera Lucia Blat
Migliorini, *p.190***

RIBEIRÃO PRETO NO SÉCULO XXI: PLANEJA- -MENTO ESTRATÉGICO, PERIFERI- ZAÇÃO E METRO- POLIZAÇÃO

parte c

**PROJETO RIBEIRÃO PRETO
2001: O LUGARDO ESTADO
NO PLANO — Carolina
Margarido Moreira, *p.226***

**URBANIZAÇÃO
CORPORATIVA DE RIBEIRÃO
PRETO (1990-2020): PERIFERIA
URBANA E MOVIMENTOS
SOCIAIS — Helena
Rizzatti, *p.270***

**URBANIZAÇÃO E
METROPOLIZAÇÃO NA REGIÃO
DE RIBEIRÃO PRETO — Ana
Luisa Miranda, *p.304***



**RIBEIRÃO
PRETO NO
SÉCULO
XX: PLANE-
JAMENTO
E POLÍTICA
URBANA**



A PRODUÇÃO URBANA DE RIBEIRÃO PRETO: O CASO DO SETOR SUL¹

Débora Prado Zamboni

INTRODUÇÃO

A produção urbana de parte específica de Ribeirão Preto, conhecida localmente como setor sul, é o tema deste capítulo. Institucionalizada como setor por decreto municipal, em 1993, essa área da cidade foi prevista, ao longo dos anos, para ser ocupada pelas classes dominantes, desde a década de 1950. O desenho do setor sul deu-se de maneira paulatina, ao longo dos anos, e foi pautado pela atuação conjunta de agentes do mercado e do Estado, por meio das leis municipais urbanas, culminando em uma produção urbana contemporânea marcada por malha urbana descontínua, com espaços residenciais fechados e dependentes do automóvel individual.

Para isso, este capítulo está dividido em três partes, além desta introdução. Na primeira parte, descreve-se a produção urbana, de



154-155

1 Capítulo escrito a partir da tese de doutoramento intitulada “A territorialidade do capital: Da fazenda ao condomínio, desenhando a cidade”, defendida em 2018, no Programa de Pós-graduação de Gestão e Planejamento do Território da Universidade Federal do ABC (UFABC), sob orientação da Profa. Dra. Rosana Denaldi.

maneira geral, em Ribeirão Preto, na atualidade. Hoje, predomina uma urbanização dispersa e constituída por espaços residenciais fechados, no setor sul, em contraste com as demais áreas da cidade. Também descreve-se a setorização de Ribeirão Preto - o que de fato delimita o setor sul da cidade enquanto um polígono registrado por decreto municipal.

Em seguida, retomam-se as questões históricas que demonstram como o setor sul - para além de ser um polígono instituído por decreto municipal - foi se constituindo enquanto território para as classes dominantes, desde a década de 1950. Demonstra-se como as leis municipais, além de determinarem regras de uso e ocupação do solo, prevendo uma cidade que comportaria apenas bairros jardins estritamente residenciais, opera em conjunto com decretos municipais, que permitem certos usos comerciais, ou de serviços, a partir de demandas específicas. Já no item sobre a Consolidação do Setor Sul, aborda-se a passagem do setor sul para uma nova dinâmica, dos anos 2000, que considera ter seu 'ponto de virada' no que ficou conhecido na cidade como 'prolongamento da Avenida João Fiúsa'. Observa-se como essa expansão urbana foi fundamental para constituir o crescimento do setor para além do anel viário e consolidou-o como vetor de valorização da cidade nas décadas seguintes.

No último tópico, está demonstrada a característica da produção do espaço urbano do setor sul, entre 1950 e 2015. Observa-se que, para além de ter sido o local da maioria significativa dos empreendimentos realizados na cidade, nas décadas de 1950 e anos 2000, hoje, tal setor também é responsável por quase 80% dos espaços residenciais fechados que caracterizam a cidade. Por fim, conclui-se o capítulo observando principalmente que, se, por um lado, não há novidade na produção urbana da cidade capitalista (valor de troca), por outro, Ribeirão Preto parece oferecer um cenário sem obstáculos para que essa característica seja mantida em sua maior potência. Ou seja, no que diz respeito à realização contínua do que é estabelecido como prioridade pelo mercado imobiliário, tendo por consequência um território marcado pela expansão paulatina da malha urbana com vazios urbanos, espaços residenciais fechados e maior dependência do automóvel.

Essas desigualdades socioespaciais são compreendidas não como simples resultados, mas condição e produto de um processo de produção capitalista do espaço (GOTTDIENER, 1993). Para além da luta de classes, a modificação da estrutura urbana e a organização da ocupação do solo

pode propiciar lucros, por meio das rendas fundiárias, a serem capturados pelos proprietários dessas áreas da cidade (SMOLKA, 1987).

Nessa perspectiva, Villaça (1997, p. 9) destaca, no caso brasileiro, a relação da classe dominante com o Estado, para a edificação de infraestruturas urbanas que priorizam cada vez mais o sistema viário voltado para o automóvel e atendem regiões específicas nas quais se concentram essas classes dominantes. Somam-se a isso a localização de aparelhos do Estado (como centros administrativos, por exemplo) e a legislação urbana local, que “visa predominantemente atender os requisitos urbanísticos - tamanho dos lotes, recuos e até mesmo os códigos de obras - desejados e viáveis pelas e para as camadas de mais alta renda”.

Smolka (1987, p. 78) também observa que a diferenciação socioespacial “passa a ser atendida não como um mero subproduto, mas como parte de uma explicação mais ampla sobre as inter-relações entre a estruturação urbana e os próprios agentes responsáveis por este processo”. Nessa explicação mais ampla, é interessante compreender a diferenciação socioespacial enquanto causa e não consequência de um processo. Ou seja, não se deve olhar para a diferenciação socioespacial apenas como resultado dessa cidade, mas também no aspecto de que a diferenciação socioespacial acrescenta valor a certas áreas da cidade e isso pode ser de interesse do mercado imobiliário.

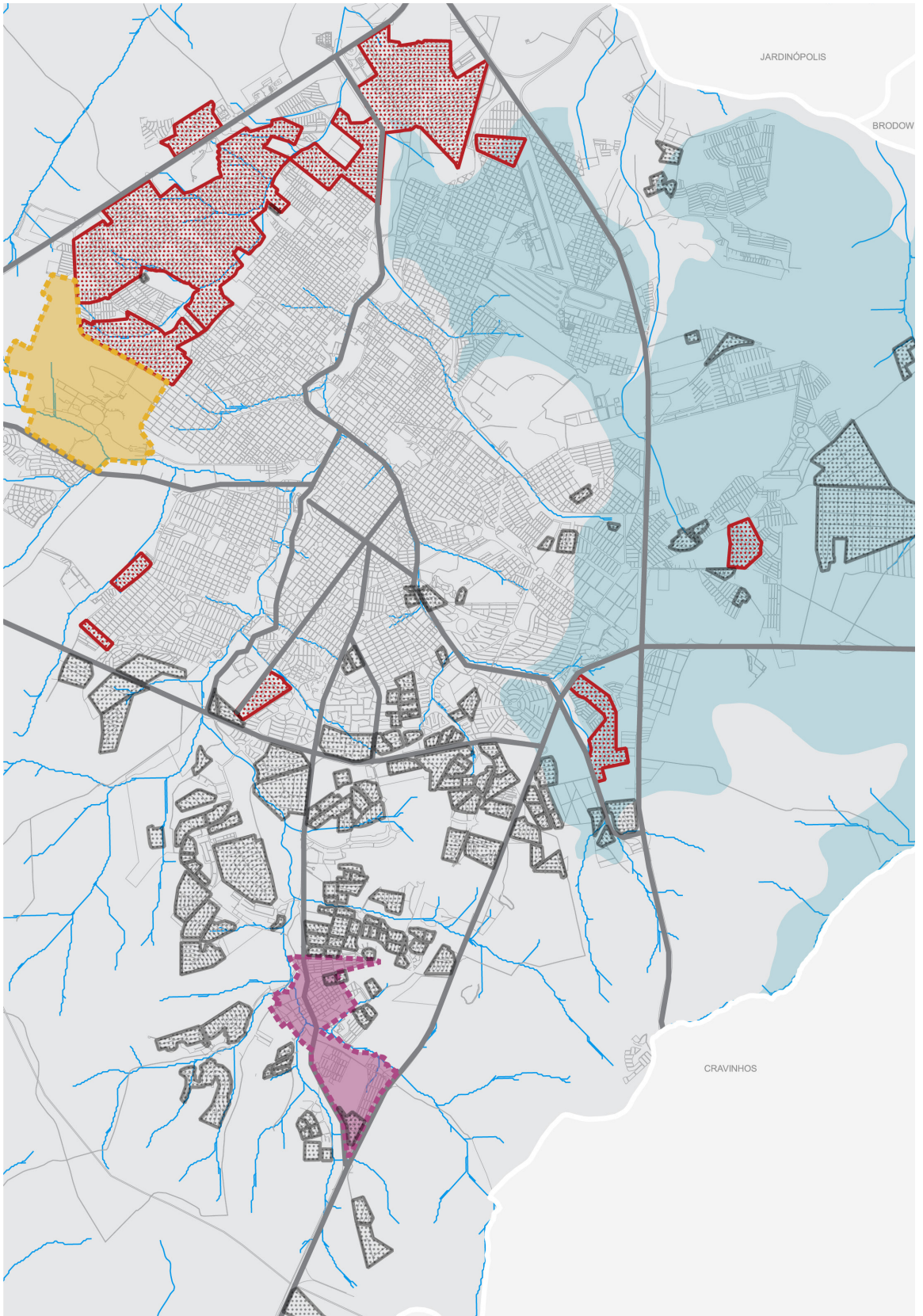


156-157

PRIMÓRDIOS, CENÁRIO ATUAL DE RIBEIRÃO PRETO E INSTITUCIONALIZAÇÃO DO SETOR SUL

Ribeirão Preto, como muitas outras cidades brasileiras, é composta por espaços urbanos distintos, constituídos, desde sua fundação, para grupos sociais diferentes. A emergência dessa exclusão social é traço marcante de sua história e característica relevante do crescimento da malha urbana do município (FARIA, 2003; SILVA, 2008; MELO, 2017). Desde os primórdios, grupos dominantes da cidade produziram espaços urbanos para seu convívio e os distanciaram dos espaços que serviriam para abrigar o que “precisaria ser ocultado”² (SILVA, 2008, p.188). No eixo

² Como, por exemplo, o matadouro da cidade; casas para a classe operária, etc. Sobre o assunto, sugere-se a leitura do capítulo de Adriana Manhas Silva neste mesmo livro.









JARDINÓPOLIS

BRODOW

CRAVINHOS



fonte: ZAMBONI (2018, p. 62).

-  ESPAÇOS RESIDENCIAIS FECHADOS (ERF)
-  CONJUNTOS HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL
-  PRINCIPAIS VIAS
-  CAMPUS DA USP
-  DISTRITO DE BONFIM PAULISTA
-  ÁREA DE AFLORAMENTO DO AQUIFERO GUARANI

de crescimento do núcleo urbano original para o sul, formou-se a cidade para os grupos dominantes, enquanto que, em seu eixo de crescimento norte, teve lugar a “cidade invisível”, formada pela população de menor renda, os operários e imigrantes (SILVA, 2008, p.188).

Por períodos, pode-se sinalizar essa distinção desde a Vila de São Sebastião do Ribeirão Preto: ainda no século XIX, com os Códigos de Postura (SANCHEZ, 2003); a partir da década de 1950, com a legislação específica de ordenamento territorial, que reservou parte da cidade como áreas estritamente residenciais constituídas para as classes dominantes (CALIL, 2003); na década de 1980, com decretos municipais que autorizam atividades “bem-vindas”³ nas áreas estritamente residenciais; na década de 1990, com a institucionalização dessa área como “setor sul” e principal vetor de crescimento e expansão urbana da cidade; após os anos 2000, com a atuação de empresas locais e diante do *boom* imobiliário desse período consolida-se como vetor de maior preço e valorização do metro quadrado da cidade (ABREU, 2014; BARCELLA, 2018; ZAMBONI, 2018).



158-159

Sobre o uso e a ocupação do território municipal, vale dizer que a porção norte da malha urbana, reconhecida localmente como zona norte, historicamente, foi importante na localização da indústria e moradia de operários. A partir da década de 1970, essa área passa a ser a principal localização de Conjuntos Habitacionais de Interesse Social⁴ realizados

3 São autorizados comércios e serviços específicos, como perfumarias, floriculturas, etc., num claro atendimento às demandas específicas da ocupação do bairro que se formava. Sobre o assunto, sugere-se a leitura do trabalho de Calil (2003).

4 Sobre a produção da Cohab, em Ribeirão Preto, ver Dos Santos (2017).



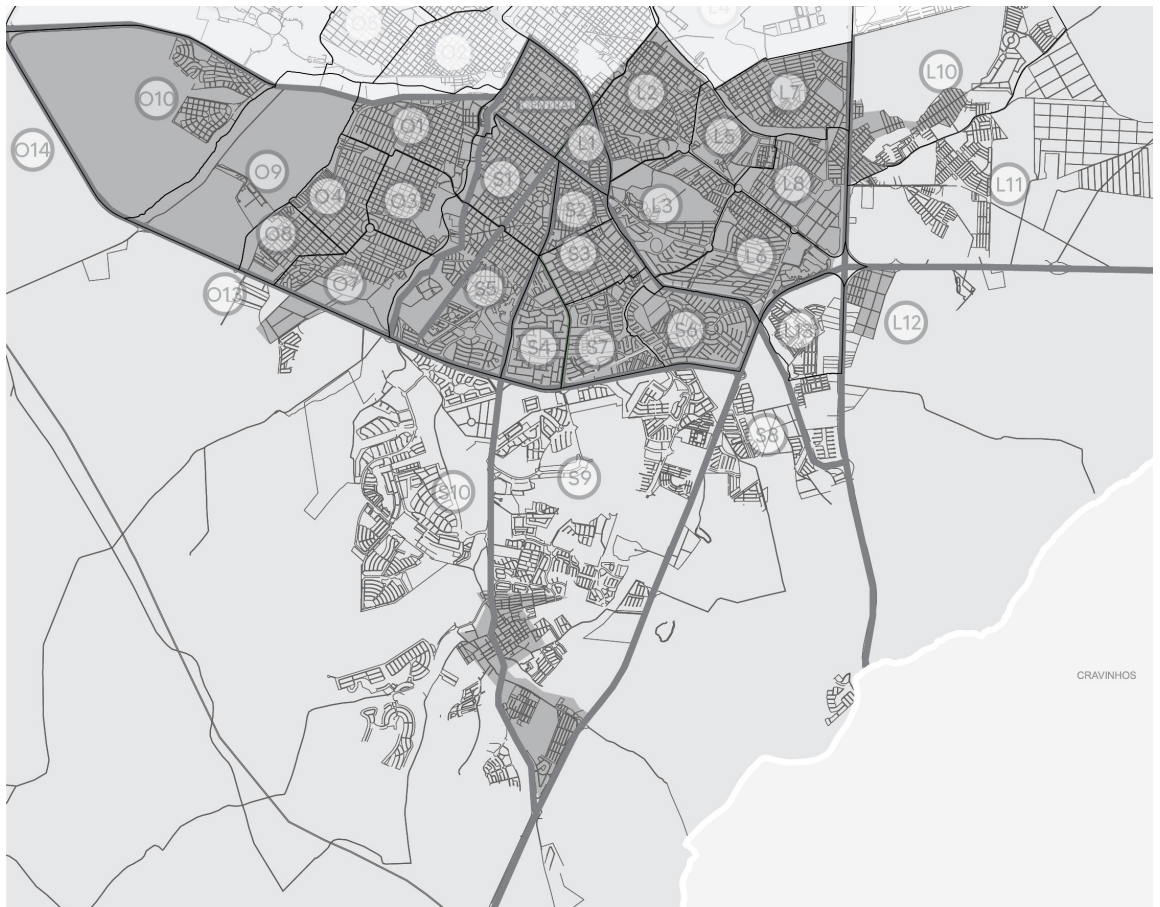
MAPA 2 - SETORES DO MUNICÍPIO DE RIBEIRÃO PRETO/SP
(DECRETO MUNICIPAL 333/1983)



- SETORES
- MALHA VIÁRIA DE 2018

- PRINCIPAIS VIAS DA DÉCADA DE 1990
- PERÍMETRO URBANO

fonte: ZAMBONI , 2018.



MAPA 2 - MAPA DO MUNICÍPIO DE RIBEIRÃO PRETO COM DESTAQUE PARA OS SUBSETORES QUE CONSTITUEM O SETOR SUL

0 1 2 Km



— SETORES

— PRINCIPAIS VIAS DA DÉCADA DE 1990

— MALHA VIÁRIA DE 2018

■ PERÍMETRO URBANO

fonte: ZAMBONI , 2018.

pela Companhia Habitacional Regional de Ribeirão Preto (Cohab-RP). Já a porção sul, em relação ao centro urbano do município, reconhecida e divulgada pelos meios de comunicação como zona sul da cidade, também tem uso predominantemente residencial, que se inicia na década de 1930, intensifica-se na década de 1950, institui-se como vetor de expansão na década de 1990, pelo Plano Diretor da cidade, e possui o maior número de registro de empreendimentos viabilizados na cidade, após os anos 2000. Atualmente, é caracterizada pela implantação da maior parte dos espaços residenciais fechados da cidade.

A parte leste do município, depois da Rodovia Anhanguera (que compõe o Anel Viário), foi reconhecida por lei municipal⁵, em 1995, como área de afloramento do Aquífero Guarani, com restrições em relação ao seu uso e à sua ocupação. Já a porção oeste do município tem sua ocupação vinculada às fazendas de café, ainda no final do Século XIX. Parte da principal fazenda da área foi desapropriada pelo Estado, em 1940, e tornou-se campus da Universidade de São Paulo (USP) e sua Faculdade de Medicina começou a funcionar em 1952 (USP, 2018). A estruturação espacial da área ocorre, principalmente, pelo eixo rodoviário que liga o município de Ribeirão Preto ao município de Sertãozinho e avenidas que unem esse eixo rodoviário ao centro urbano (Mapa 1).

O setor sul de Ribeirão Preto foi institucionalmente estabelecido como polígono em 1983, pelo Decreto municipal 333/1983, que dividiu toda a área urbana do município em setores e subsetores. Essas demarcações territoriais foram definidas a partir da ideia de que cada subsetor deveria compreender uma área onde a população residente pudesse ter acesso a equipamentos públicos, assim como serviços para demandas diárias dentro de seu subsetor, atendendo ao conceito de “Unidades de Vizinhança” (GABARRA, 2016).

As vias arteriais que delimitam os setores estão localizadas nos fundos de vale do município, organizando o tráfego de maneira radial, da zona central para as zonas periféricas. A ideia é que, nesses subsetores, o pedestre tivesse prioridade sobre os outros modais e as vias expressas, ou arteriais, nunca os cruzassem, compondo seus limites (GABARRA, 2016). Esses limites, por sua vez, têm relação com as vias arteriais da proposta viária, pensada em 1960 (BRASIL, 1960), e podem ser observados no Mapa 2.

A denominação dos setores segue sua localização a partir do centro histórico da cidade: centro ou quadrilátero central, setor norte, setor leste, setor sul e setor oeste. O centro (C) possui 2,28 quilômetros quadrados e não foi subdividido. Já os outros quatro setores foram subdivididos: o setor norte (N), com 98,18 quilômetros quadrados, foi dividido em 19 subsetores; o setor leste (L), com 149,55 quilômetros quadrados, em 13 subsetores; o setor sul (S), com 98,78 quilômetros quadrados, em 10

⁵ As áreas de afloramento foram delimitadas pelo Código Ambiental Municipal (Lei 1.616/2004) como Zonas de Uso Especial, com restrições em relação ao seu uso e à sua ocupação (Art. 84, § 1o).

subsetores e o setor oeste (O), com 130,49 quilômetros quadrados, foi subdividido em 16 subsetores.

Como se observa no Mapa 3, o setor sul está localizado logo abaixo do núcleo central da cidade e seu território ultrapassa o Anel Viário, englobando o Distrito de Bonfim Paulista.

A CONSTITUIÇÃO DO SETOR SUL COMO VETOR DE VALORIZAÇÃO

Como apresentado, a área ao sul do núcleo urbano original foi denominada de setor sul apenas com o Decreto 333, de 26 de dezembro de 1983. No entanto, a sua regulação para a demanda solvável de habitação para grupos dominantes no município iniciou-se muito antes, na década de 1950. O setor sul, portanto, foi sendo constituído ao longo do tempo e se consolidando como vetor de expansão e valorização do município a partir da regulação que se compreende ter formado essa vertente de valorização sul.

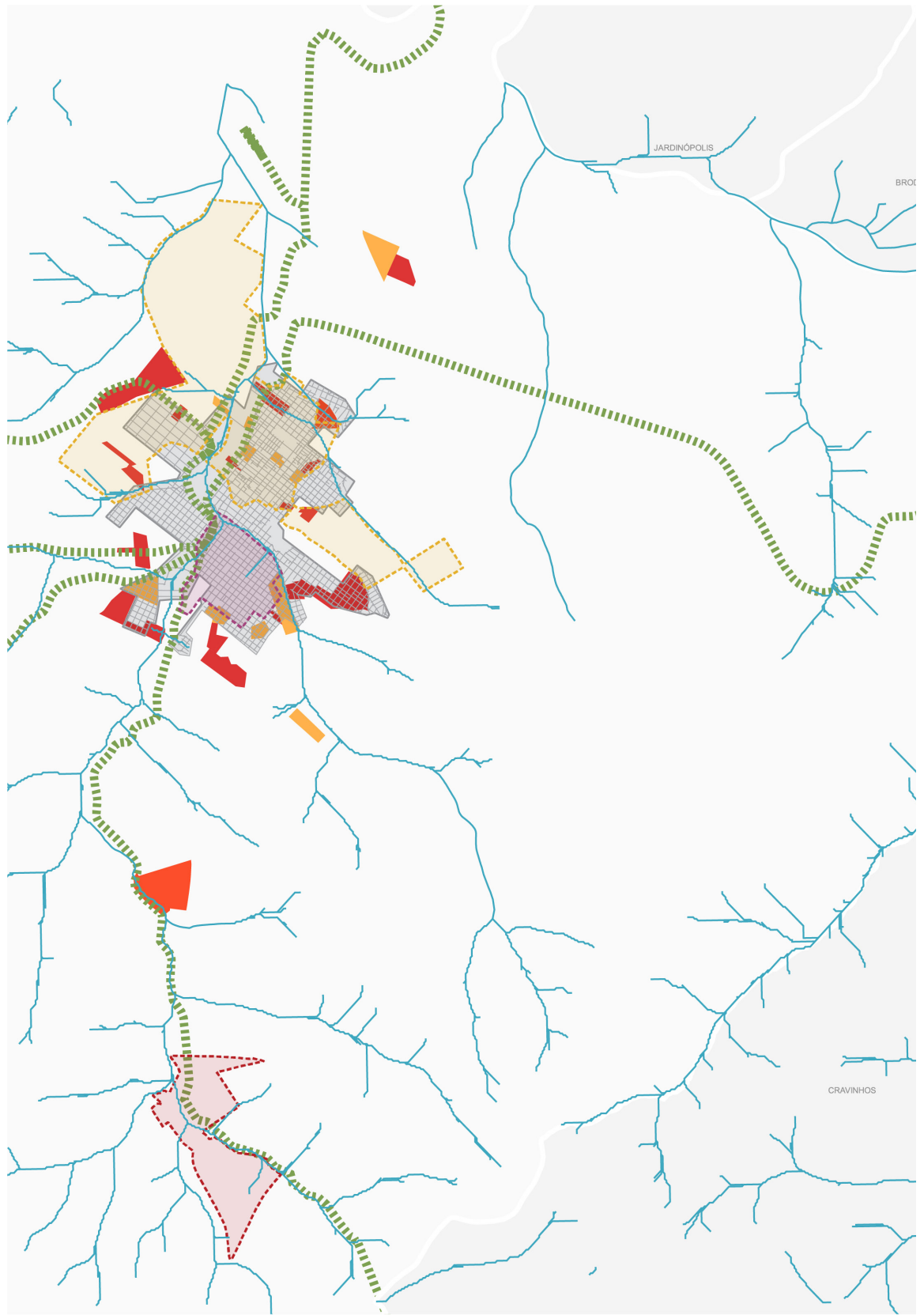
Os primeiros bairros de Ribeirão Preto, fora do patrimônio religioso, foram conformados ao norte e oeste dessa área, a partir do Núcleo Colonial Antônio Prado. Esse núcleo teria servido “à burguesia dominante como depositário de tudo o que ela desejava esconder: fábricas, hospitais e agentes de contaminação, animais, e, sobretudo, pessoas pobres, incluindo operários e imigrantes” (SILVA, 2008, p. 7 e 101) (Fig. 4). Já as outras áreas sofreram um processo de isolamento, em relação ao patrimônio religioso, que se deu pela dificuldade de acesso e também pela falta de infraestrutura (SILVA, 2008).

A partir da década de 1930, foram implantados, em Ribeirão Preto, os primeiros loteamentos ao sul do núcleo urbano original (DEMINICE, 2015). Esses loteamentos seguiam o tipo de ocupação de bairros jardins da época, em termos de largura de vias, tamanho de terreno, e recuos (GARCIA et al., 2016). Tais bairros acabaram norteando a legislação municipal aprovada nas décadas seguintes. Em 1952, a Lei municipal 255, de 4 de outubro de 1952, fixou dimensões mínimas para a largura do passeio e do leito das novas ruas que fossem abertas na cidade, baseadas no padrão instituído por esses loteamentos.

Em 1955, a Lei municipal 411, de 11 de maio, definiu as áreas do município que seriam consideradas “bairros residenciais” (Art. 1o). Na



162-163



MAPA 4 - IOCALIZAÇÃO DO PATRIMÔNIO RELIGIOSO NA CONFLUÊNCIA ENTRE O RIBEIRÃO PRETO E O CÓRREGO DO RETIRO SAUDOSO



fonte: ZAMBONI, 2018.

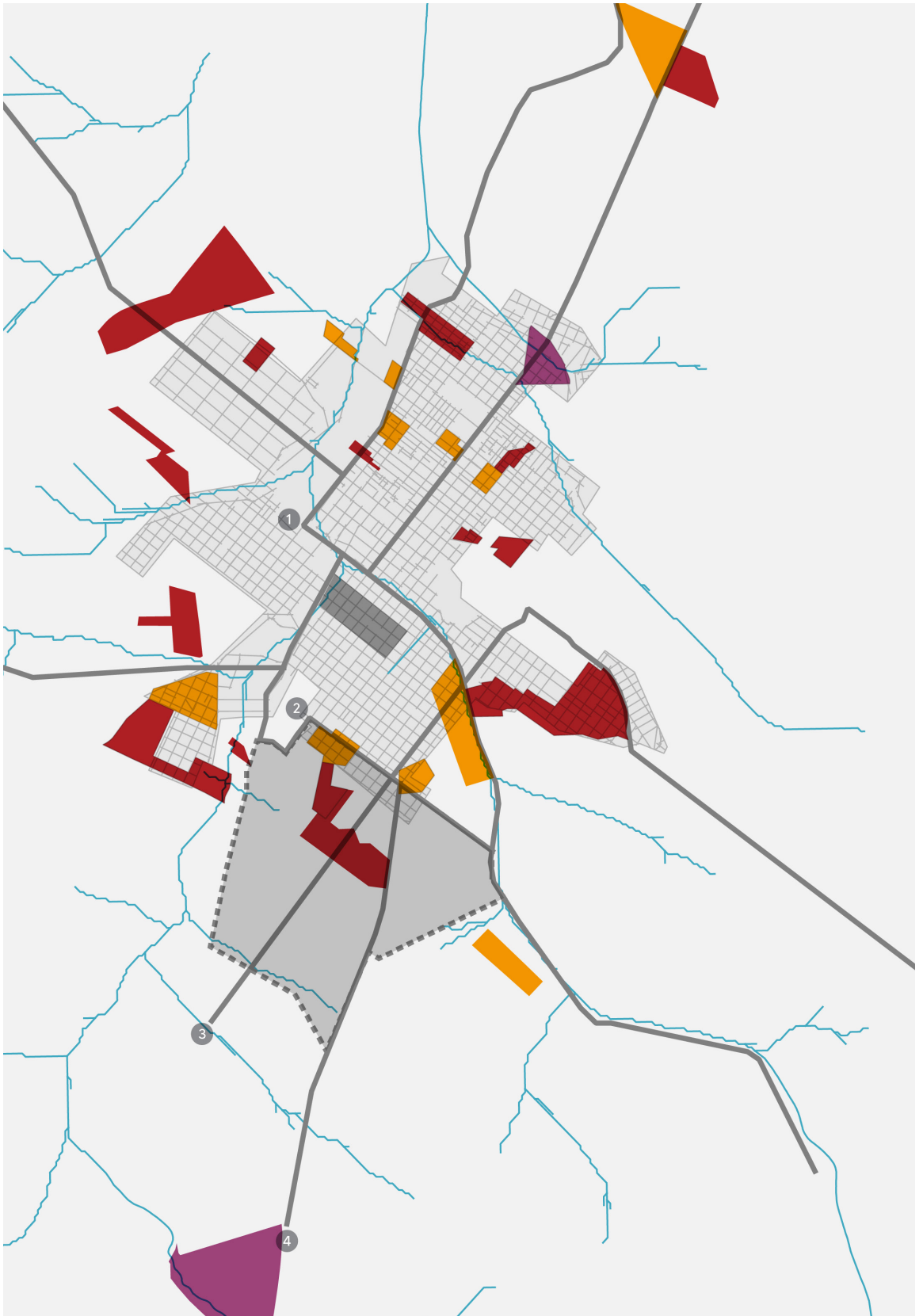


prática, tal lei demarcou uma área, ao sul do núcleo urbano original, para uso do solo estritamente residencial, a partir do sistema viário formado pelas Avenidas Nove de Julho; Presidente Vargas; e Independência, como indicado no Mapa 5.



Tal lei também trouxe parâmetros para a ocupação do solo dessa área. Os lotes deveriam ter área mínima de 250 metros quadrados e frente mínima de 10 metros, com proibição de construção de mais de uma edificação por lote e de casas geminadas ou habitações coletivas; determinava altura máxima de 2 pavimentos e recuos mínimos de 5 metros de frente e 2 metros de lateral. Essas características definem um padrão de uso e ocupação pouco diverso, em termos de possibilidades construtivas, para diferentes grupos sociais. O uso e a ocupação definidos pela legislação garantiam a produção do espaço urbano com as características buscadas para a implementação do produto “lote”, visando a atender aos padrões da elite do período, interessadas nos bairros jardins como espaços para morar.

Sobre o uso do solo, que se configura, alterações pontuais passaram a ser permitidas, nos anos seguintes, por meio de legislação específica.



fonte: ZAMBONI, 2018.

 ÁREA RESIDENCIAL - LEI No 411

 ZONA CENTRAL

 MALHA VIÁRIA DE 1925

 PRINCIPAIS VIAS

 HIDROGRAFIA

PARCELAMENTO:

 1940-1949

 1930-1939

 1920-1929

① AV. FRANCISCO JUNQUEIRA

② AV. NOVE DE JULHO

③ AV. INDEPENDÊNCIA

④ AV. PRESIDENTE VARGAS

Foram aprovadas leis entre 1961 e 1967⁶, que autorizavam a instalação de farmácias, mercearias, bares, restaurantes e padarias, nas áreas residenciais, por serem serviços demandados pela população que se instalava nessa área. Novas áreas foram demarcadas como “zonas residenciais da cidade”, pela Lei municipal 863, de 20 de dezembro de 1966⁷.

Na década seguinte, em 1977, as avenidas citadas anteriormente (Nove de Julho, Independência e Presidente Vargas) deixaram de ter uso estritamente residencial com a promulgação da Lei municipal 3.349, de 9 de novembro de 1977, que liberou a atividade comercial em parte dessas vias⁸ (Art. 1o). No entanto, tal lei definiu quais tipos de estabelecimentos poderiam ser instalados nessas áreas, a partir de escolhas que priorizavam a elite local, com comércio de consumo excepcional (raro e requintado); serviços profissionais; serviços pessoais de saúde e higiene; serviços de escritório (Art. 2o). Vale ressaltar que, entre as décadas de 1940 e 1970, a aprovação de parcelamentos do solo nessa área foi significativa, como se observa no Mapa 6.

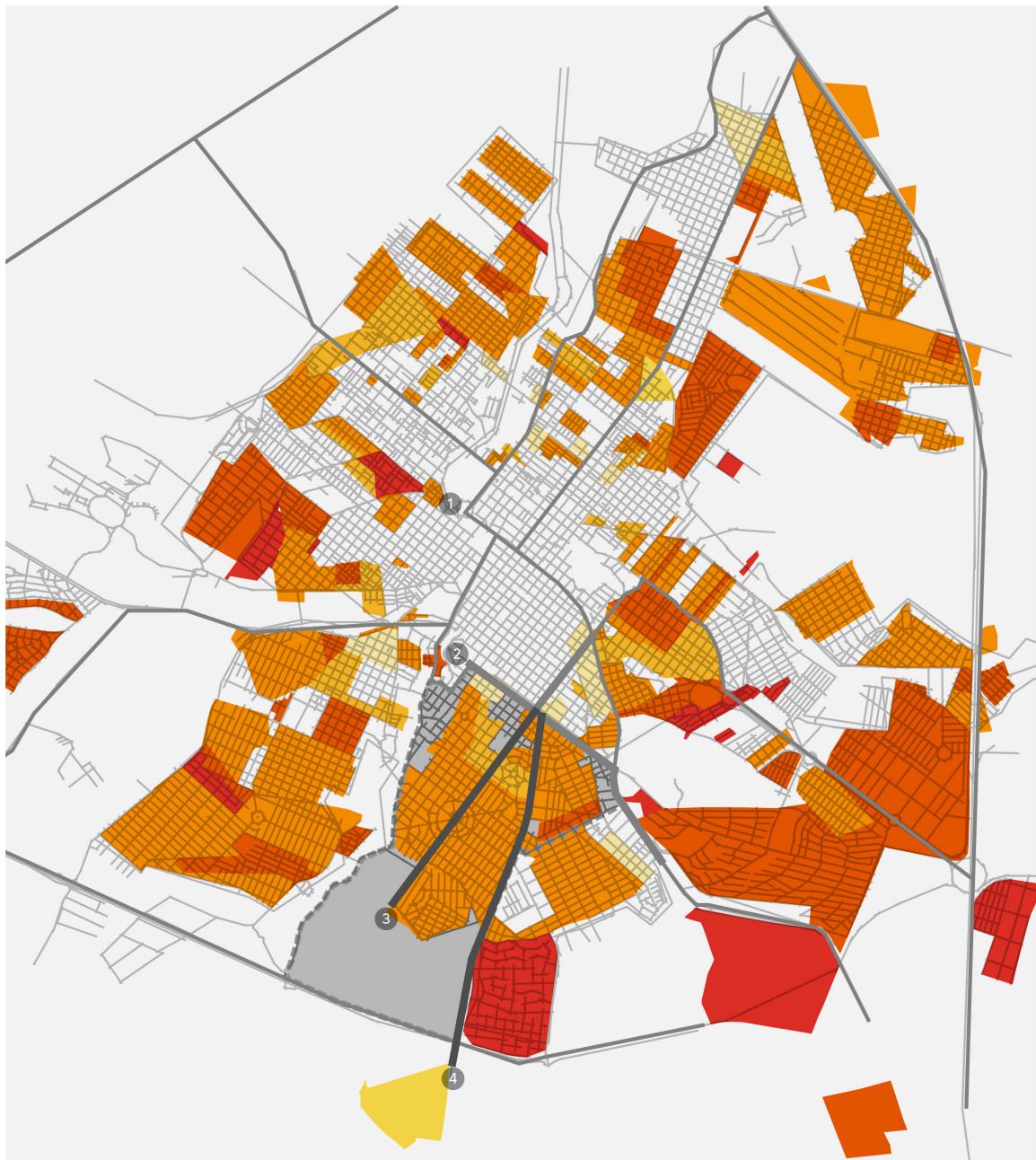


Já na década de 1980, além da aprovação dos estabelecimentos comerciais e de serviços específicos, novos usos foram permitidos, pelo

6 Lei municipal 1.119, de 27 de novembro de 1961; Lei municipal 1.1845, de 30 de novembro de 1966; e Lei municipal 1.993, de 10 de outubro de 1967.

7 Referida lei modificou o Art. 1o da Lei de 1955, assinalando novas áreas da região sul como integrantes da “zona residencial da cidade”.






8 Na Avenida 9 de Julho; na Avenida Independência (do início até a Rua Júlio Prestes) e na Avenida Getúlio Vargas (após a Avenida Antônio Diederichsen).













MAPA 6 - AMPLIAÇÃO DAS ÁREAS RESIDENCIAIS PELA LEI MUNICIPAL 4.709/1985 E DELIMITAÇÃO DOS CORREDORES COMERCIAIS 1 E 2



fonte: Organizado pela autora, elaborado por Bruna Fernandes a partir de dados da SEPLAN (2016a).

-  ÁREA RESIDENCIAL - LEI No 411
-  MALHA VIÁRIA DE 1971
-  PRINCIPAIS VIAS
-  CORREDOR COMERCIAL 1
-  CORREDOR COMERCIAL 2

- PARCELAMENTO:
-  1920-1929
 -  1930-1939
 -  1940-1949
 -  1950-1959
 -  1960-1969
 -  1970-1979

-  1 AV. FRANCISCO JUNQUEIRA
-  2 AV. NOVE DE JULHO
-  3 AV. INDEPENDÊNCIA
-  4 AV. PRESIDENTE VARGAS

Poder Público Municipal⁹, visando a atender às demandas específicas dos grupos residentes na área como: “casas de chá e restaurantes de primeira categoria”¹⁰, “lojas de decoração e floricultura”¹¹, dentre outras leis aprovadas no município nesse período. Em 1981, compoendo esse cenário, foi inaugurado o Ribeirão Shopping, primeiro da cidade, atualmente do grupo Multiplan, na Avenida Presidente Vargas, próximo ao Anel Viário.

Dois anos depois, a Lei municipal 4.375, de 5 de agosto de 1983, estendeu o uso comercial por toda a Avenida Presidente Vargas, até o Anel Viário (Art. 1o) chegando até esse novo centro comercial inaugurado. Já a Lei municipal 4.709, de 5 de novembro de 1985, ampliou a área residencial demarcada até o Anel Viário e acrescentou novos tipos de estabelecimentos comerciais e de serviços, que poderiam ser implantados nessas avenidas, diferenciando-as em corredor comercial 1 e 2, como apresentado no Mapa 6.

Em 1990, a Lei municipal 5.685, de 20 de fevereiro, revogou a Lei municipal 4.709/1985, e consolidou a ampliação da área residencial. Trouxe especificações para áreas nas quais poderia haver o uso misto e consolidou a figura dos corredores comerciais, trazendo a permissão de novos usos, além dos já previstos, abrindo essa possibilidade para outras vias (Avenidas Caramuru; Antônio Diederichsen; Senador César Vergueiro).



168-169

Tal cenário, conformado pela legislação municipal com a mudança nos padrões de consumo e deslocamento, colaborou para a saída do comércio e serviços (de luxo) da região central do município para as principais avenidas da parte sul, que se interligam ao Anel Viário, resultando no deslocamento do comércio e serviços do “centro tradicional” da cidade para esses eixos viários (CALIL, 2003). No entanto, a prática de aprovação e adição de usos, caso a caso, continua. Além disso, a Lei 5.685/1990 possibilitou que, por meio de decretos, o prefeito pudesse instituir novas áreas estritamente residenciais e atividades comerciais, ou de serviços, ainda não previstas.

As práticas detalhadas aqui, da aprovação de leis que configuram o espaço aos poucos, mas com o objetivo comum de criar uma área

9 Leis municipais 3.599/1979, e 3.746/1980.

10 Lei municipal 3.355/1977.

11 Lei municipal 3.814/1980.

exclusiva para habitação e consumo de grupos dominantes, produz um espaço de exclusão de significativa parte da população de Ribeirão Preto, e, mais do que isso, reserva uma parte da cidade com infraestrutura para a valorização que se dá ao longo das décadas. Por período, destacam-se: i) na década de 1950 - com os parâmetros de tamanho de terreno e disposição das casas; ii) nas décadas de 1960 e 1970 - com o tipo de comércio e serviços liberados na área; e iii) nas décadas de 1980 e 1990 - com a ampliação da área estritamente residencial, com possibilidade de implantação de comércio e serviços nas avenidas principais da área, priorizando o uso do automóvel, devido às longas distâncias. O resumo desse processo mediado pela legislação municipal é apresentado na Tabela 1.

A trajetória da regulação urbana de Ribeirão Preto, descrita até aqui, entre as décadas de 1950 e 1990, demonstra que o Estado esteve continuamente deliberando leis que conformaram o território para as classes dominantes da cidade. Para além de espaço de permanência, essa regulação favorece o desenvolvimento geograficamente desigual (HARVEY, 2004).

CONSOLIDAÇÃO DO SETOR SUL COMO VERTENTE DE VALORIZAÇÃO

O crescimento ao sul do núcleo urbano original de Ribeirão Preto, a partir do que foi até aqui apontado, remete à atuação do poder público municipal desde a década de 1950 sobre a continuidade na regulação municipal para o uso e ocupação específicos e restritivos para a área, mas também sobre o planejamento e a execução de sistema viário municipal. Assim, ressalta-se a implantação da área composta pelo prolongamento da Avenida Professor João Fiúsa com parcelamento de gleba. Essa avenida representa um eixo viário com promessas, de seus realizadores, de expandi-lo para além do Anel Viário, com significativa valorização imobiliária da cidade de Ribeirão Preto na década de 1990.

Apesar do crescimento periférico da malha urbana, a vertente formada a partir das Avenidas Independência e Presidente Vargas representaram o território para a moradia e as relações sociais das classes dominantes na cidade. Nesse sentido, o prolongamento da Avenida João Fiúsa se deu na continuidade desse território, o que viabilizou a consolidação das características da ocupação para as classes dominantes, atualizando-se com as novas formas de moradia, como os edifícios altos e espaços residenciais fechados.

PERÍODO	LEIS	PARÂMETROS	DETALHES
Década de 1950	Lei 255/1952 Lei 411/1955W	Fixou as dimensões mínimas para a largura do passeio e do leito das novas ruas Definiu as áreas do município que seriam “bairros residenciais”	Lotes com, no mínimo, 250m ² ; frente: mínimo de 10m; proibição de mais de uma edificação por lote; construção de casas geminadas ou habitações coletivas; altura máxima de 2 pavimentos; recuos com, no mínimo, 5m de frente e 2m de lateral
Década de 1960	Leis 1.119/1961 1.1845/1966 1.1993/1967	Autorizam uso comercial e de serviços (específicos)	Farmácias, mercearias, bares, restaurantes e padarias
Década de 1970	Lei 3.349/1977	Liberada a atividade comercial nas Avenidas Nove de Julho, Independência e Presidente Vargas	Comércio de consumo excepcional (raro e requintado); serviços profissionais; serviços pessoais de saúde e higiene; serviço de escritório e negócios
Década de 1980	Lei 4.375/1983	Ampliou a área estritamente residencial até o Anel Viário. Estendeu o uso comercial por toda a Avenida Presidente Vargas até o Anel Viário	
Década de 1990	Lei 5.685/1990	Ampliou o número de avenidas cujo uso comercial era permitido	



170-171

TABELA 1. Período, legislação municipal e parâmetros para formação do setor sul de Ribeirão Preto.

A história do prolongamento da Avenida Professor João Fiúsa iniciou-se na década de 1980, quando a Associação das Irmãs Ursulinas procurou a empresa Hochtief do Brasil, braço brasileiro da empresa construtora alemã Hochtief AG (atual HTB), para viabilizar a construção de uma nova unidade de seu colégio. A Associação possuía duas áreas no município de Ribeirão Preto: uma no centro, onde se localizava o Colégio Santa Úrsula e, outra, com 532.860 metros quadrados, no encontro das Avenidas Presidente Vargas e Professor João Fiúsa (MELO, 2017). Essa segunda área era conhecida como Chácara das Irmãs Ursulinas, local onde se criava gado e plantavam verduras.

A ideia da construtora era realizar loteamento com área de 350 mil metros quadrados e a construção de um novo colégio, na área da chácara. O capital conseguido por meio da venda dos lotes desse parcelamento viabilizaria a construção do novo colégio. No início da década de 1990, o proprietário de empresa loteadora local interessou-se pelo empreendimento e defendeu que o loteamento planejado não seria suficiente para viabilizar financeiramente a construção do colégio, sendo necessário maior retorno financeiro do loteamento. Como proposta final, foram aprovados dois “condomínios horizontais sem construção” e 25 lotes para edifícios altos. Uma empresa construtora incorporadora local, atuante no mercado de apartamentos, chamada Habiart, com a construtora local Engindus, formaram uma nova empresa chamada Grupo de Desenvolvimento Urbano (GDU). Tal empresa foi responsável pelo projeto, a aprovação e comercialização dos terrenos, entre 1992 e 1993. O empreendimento possibilitou arrecadar recursos para que o colégio fosse construído pela Hochtief, em 1995, por US\$14 milhões.

Os 25 edifícios altos foram levantados por quatro construtoras locais (Habiart, Copema, Stefani Nogueira e Pereira Alvim) e aprovados entre 1999 e 2010. A Avenida Professor João Fiúsa também representou o novo eixo de verticalização na cidade, dentro de uma situação específica de mudança da legislação municipal. Em 1993, a Lei municipal 211, de 22 de janeiro, diminuiu o coeficiente de aproveitamento da zona central do município (de seis para três vezes). O centro, até então, representava a localidade do nicho de mercado de apartamentos de grande metragem quadrada. Ainda no mesmo ano, a Lei municipal 265, de 11 de outubro, autorizou a construção de edificações verticalizadas em avenidas específicas; dentre elas, a Professor João Fiúsa, como observado na Imagem 1.

No município, essa área ficou conhecida como “Região da Fiúsa” e concentrou os preços mais altos do metro quadrado de apartamentos

na cidade, no período de 1995 a 2010, segundo estudo de Abreu (2014, p. 125). A valorização do metro quadrado dos apartamentos, nessa avenida, foi estudada por Melo (2017), que dividiu a viabilização do empreendimento-avenida em duas etapas. Comparando a Planta Genérica de Valores de 2001 e 2012, observa-se que, na primeira etapa de viabilização do “empreendimento-avenida”, a valorização dos imóveis localizados chega a 1.771,91%. Na segunda etapa, essa valorização, em parte da avenida, que ficou conhecida como “alto da Fiúsa”, no mesmo período, chegou a 3.140,42% (MELO, 2017, p. 143).

O prolongamento da Avenida Professor João Fiúsa, como empreendimento imobiliário, pelo GDU Incorporações e Construções Ltda., possibilitou novas parcerias para a implementação de outros negócios imobiliários na cidade.

Entre os anos de 2000 e 2004, o GDU realizou outros quatro grandes parcelamentos no setor sul da cidade: Nova Aliança; Nova Aliança Sul; Jardim Botânico; e Jardim Olhos d’Água. Os três primeiros foram aprovados ainda sob a Lei municipal 3.346/1977. Já o Jardim Olhos d’Água foi aprovado apenas em 2010, devido a um processo mais longo que envolveu o início do projeto com o GDU, a continuidade e viabilização por empresa constituída pela família proprietária da área¹². O Jardim Olhos d’Água acabou constituído por três loteamentos (Jardim Olhos d’Água I, II e III), aprovados apenas em 2010, sob a Lei de Uso e Ocupação do Solo (2.157/2007). As áreas, a localização por subsetor, e o ano de aprovação dos empreendimentos, estão registrados na Tabela 2.



172-173

Como características comuns, observa-se que todos os parcelamentos são originários de fazendas e o uso da terra, antes da aprovação dos parcelamentos, era rural¹³. Os loteamentos citados no Quadro 2 estão localizados em fazendas nas proximidades do Anel Viário - contorno sul de Ribeirão Preto como reproduzido na Figura 8. É interessante observar, na mesma figura, os três viadutos indicados pelos círculos preenchidos em preto, que foram construídos pelo poder público municipal, em parceria com o poder público estadual, e viabilizaram a passagem por baixo do Anel Viário, garantindo a continuidade do setor sul.

12 A família formalizou empresa própria de loteamento e seus empreendimentos foram aprovados após 2010.

13 Os loteamentos Nova Aliança e Nova Aliança Sul são originários da Fazenda Nova Aliança; o loteamento Jardim Botânico, originário da Fazenda Aliança; o loteamento Jardim Olhos d’Água, da Fazenda Olhos d’Água.



Os três viadutos construídos na Rodovia SP-322, mais conhecida como Anel Viário - contorno sul, foram o Viaduto Kamel Lian, no km 315,8, que permite o acesso entre os bairros Aliança Sul e Nova Aliança Sul; o Viaduto Jamile José Calil, no km 313,3, que estabelece a continuidade da Avenida Professor João Fiúsa, principal via do Jardim Olhos d'Água; e o Viaduto Vanderlei Caixe, localizado no Km 315,8, que permite a conexão do Jardim Botânico com outros parcelamentos na zona de expansão urbana.

Observa-se que o prolongamento da Avenida Professor João Fiúsa contou, além das parcerias entre empresários e empresas do ramo imobiliário, com as possibilidades abertas pelas mudanças ocorridas na legislação urbana municipal. Esse empreendimento imobiliário da Região da Fiúsa possibilitou não apenas que o eixo de expansão sul continuasse sendo área de valorização, como também garantiu o reconhecimento de empresários e empresas envolvidos. Nesse sentido, novas áreas, antes rurais, foram parceladas pelos mesmos empresários e mesmas empresas, permitindo a continuidade de valorização do eixo sul.



Imagem 1. Foto dos condomínios verticais implantados na Avenida Professor João Fiúsa. Fonte: Gomes (2017).

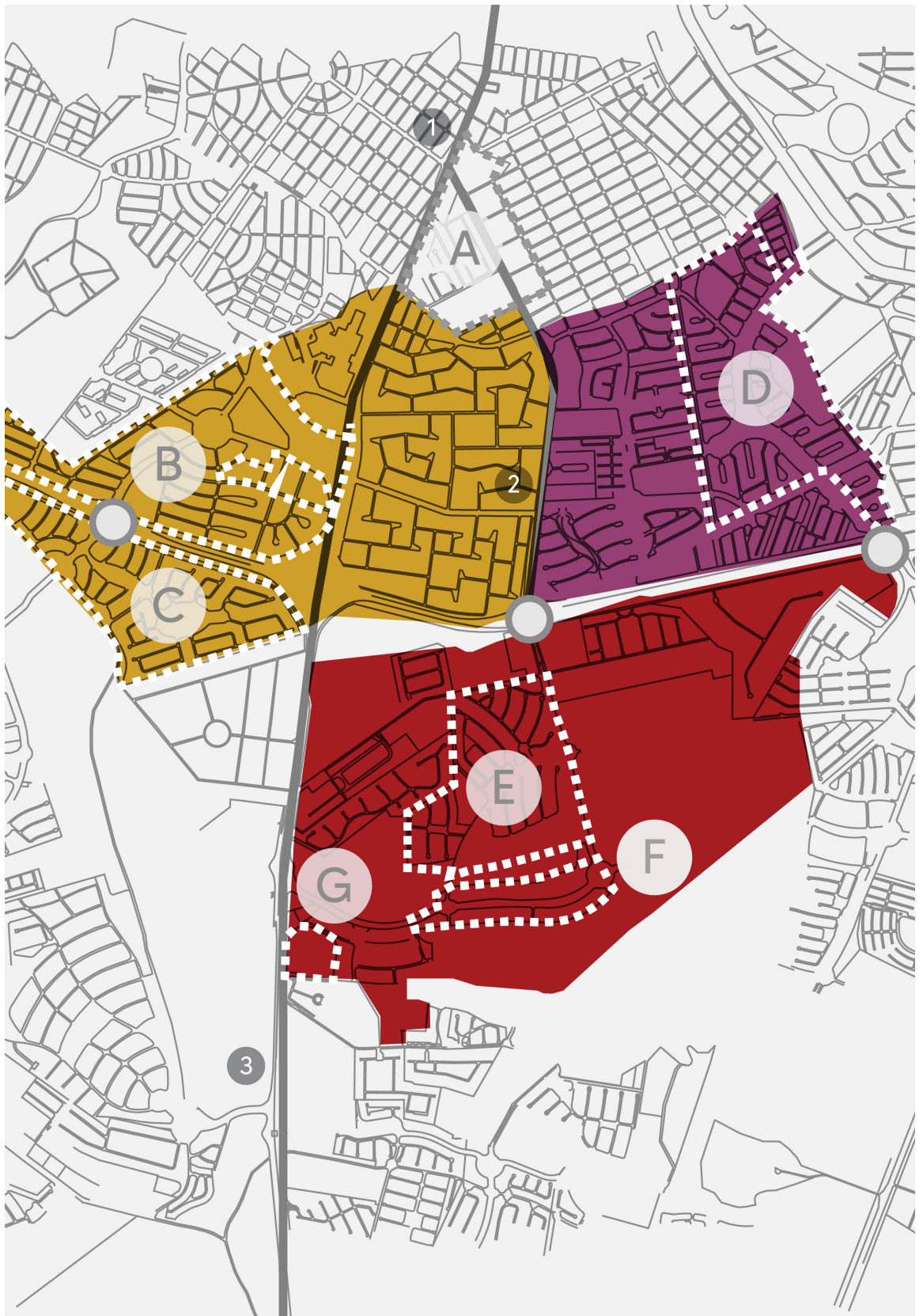


174-175

LOTEAMENTO	LOCALIZAÇÃO	APROVAÇÃO	ÁREA (m ²)	ZONA
Nova Aliança	Subsetor 5	2000	964.793,68	Urbana
Jardim Botânico	Subsetores 3, 6 e 7	2002	906.968,87	Urbana
Nova Aliança Sul	Subsetor 10	2004	658.109,58	Expansão Urbana
Jardim Olhos d'Água I			504.048,03	
Jardim Olhos d'Água II	Subsetor 9	2010	409.294,68	Expansão Urbana
Jardim Olhos d'Água III			22.156,98	

TABELA 02. Informações sobre os loteamentos Nova Aliança, Jardim Botânico, Nova Aliança Sul e Olhos d'Água.

fonte: organizado pela autora a partir do estudo de Melo (2017).





- LOTEAMENTOS
- MALHA VIÁRIA
- PRINCIPAIS VIAS
- VIADUTOS

- ÁREAS
- FAZENDA ALIANÇA
 - FAZENDA NOVA ALIANÇA
 - FAZENDA OLHOS D'ÁGUA

- ① AV. PRESIDENTE VARGAS
- ② AV. PROF. JOÃO FIUSA
- ③ ROD. JOSÉ FREGONESI

- Ⓐ JARDIM SANTA ANGELA
- Ⓑ NOVA ALIANÇA
- Ⓒ NOVA ALIANÇA SUL
- Ⓓ JARDIM BOTÂNICO
- Ⓔ JARDIM OLHOS D'ÁGUA I
- Ⓕ JARDIM OLHOS D'ÁGUA II
- Ⓖ JARDIM OLHOS D'ÁGUA III

ASPECTOS GERAIS DA PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO EM RIBEIRÃO PRETO E NO SETOR SUL, ENTRE 1950 E 2015



176-177

A produção do espaço urbano no setor sul de Ribeirão Preto, no período demarcado entre 1950 e 2015, aponta para um processo de diferenciação socioespacial que culmina no modo de habitar e consumir na cidade. Dados desse período permitem apontar os números dos empreendimentos imobiliários viabilizados por setor, na cidade, com ressalva para o setor sul. Em seguida, a produção do setor sul terá observadas suas características específicas.

Com base nos dados da Prefeitura de Ribeirão Preto (SPGRP, 2011), entre 1950 e 2015, foram contabilizados 312 empreendimentos imobiliários no município.¹⁴ No banco de dados consultado, consideram-se como empreendimentos imobiliários os loteamentos; conjuntos habitacionais de interesse social; e condomínios horizontais. No entanto, não estão contabilizados os condomínios verticais, nem os parcelamentos ocorridos no setor centro. As aprovações estão distribuídas ao longo do período,

¹⁴ Não se pode falar em aprovações, pois nem todos esses empreendimentos estão regularmente aprovados, assim, é adotado o termo “viabilizações”.

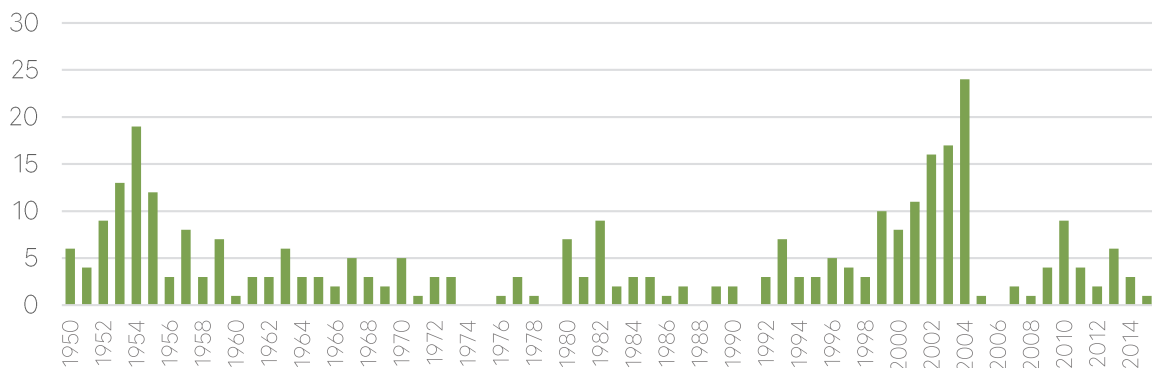


GRÁFICO 1. Número de empreendimentos viabilizados por ano, em Ribeirão Preto, entre 1950 e 2015.

Fonte: Zamboni (2018).

como se observa no Gráfico 1, com os maiores números na década de 1950 e período do final da década de 1990 ao ano de 2004.

Do total de 312 empreendimentos aprovados, apenas 267 (85,6%) puderam ser localizados nos mapas da prefeitura. Considera-se que cerca de 15% dos parcelamentos não localizados estejam no centro do município, área para a qual não há informações de aprovações por data. Os 267 empreendimentos localizados estão distribuídos da seguinte maneira: setor norte, 53; setor sul, 104; setor leste, 63; setor oeste, 47. Esse total, por setor, foi separado por ano de aprovação e está apresentado no Gráfico 2. Observa-se que, em período mais recente, pós-1992, o setor sul concentra os maiores números de aprovações.

Sobre os aspectos mais específicos dessa produção do espaço urbano do município pós-1990, em importantes trabalhos, os autores Gomes (2009, p. 131), Figueira (2013), Pecci (2014) e Melo (2017, p. 209), já observaram que essa produção caracteriza-se por ampla aprovação de “espaços residenciais fechados”¹⁵.

¹⁵ Utiliza-se, aqui, a terminologia de Sposito e Góes (2013)

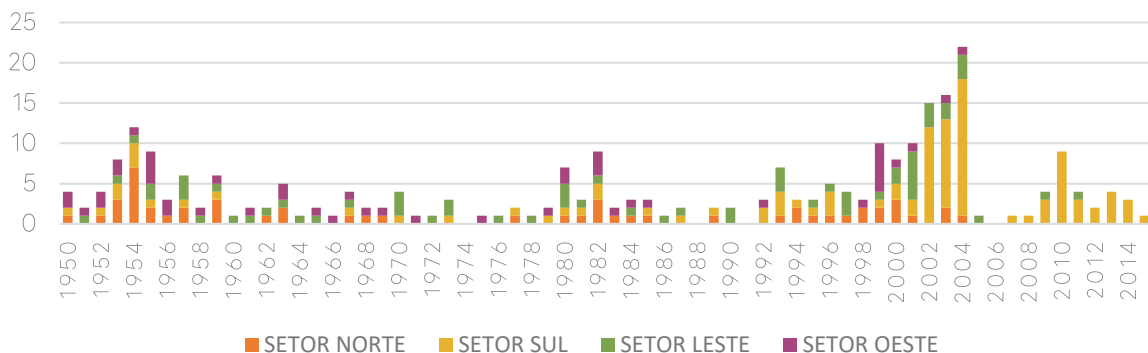


GRÁFICO 2. Número de empreendimentos viabilizados por setor entre 1950 e 2015.

Fonte: Zamboni (2018).

A pesquisa de Pecci (2014, p. 60) apresenta um levantamento minucioso sobre o número de “espaços residenciais fechados” existentes em Ribeirão Preto até o ano de 2014. Segundo seu levantamento, foram implantados 160 espaços residenciais fechados, totalizando uma área¹⁶ de 20.143.500 metros quadrados, no período analisado. Pecci (2014) distribui o número de aprovações desses espaços residenciais fechados por década e chega aos percentuais de aprovação, que podem ser observados no Gráfico 3. No referido estudo, também está registrado o perímetro fechado por muros desses espaços residenciais fechados. Somando-se os perímetros dos 160 residenciais, em Ribeirão Preto, chega-se a um total de 243 quilômetros lineares de muros.

de “espaços residenciais fechados” para empreendimentos como “loteamentos fechados” e “condomínios horizontais”, guardadas suas diferenças de viabilização e legislação pertinente.

¹⁶ Em termos metodológicos, a aprovação de um parcelamento do solo pode dar origem a mais de um “espaço residencial fechado”.

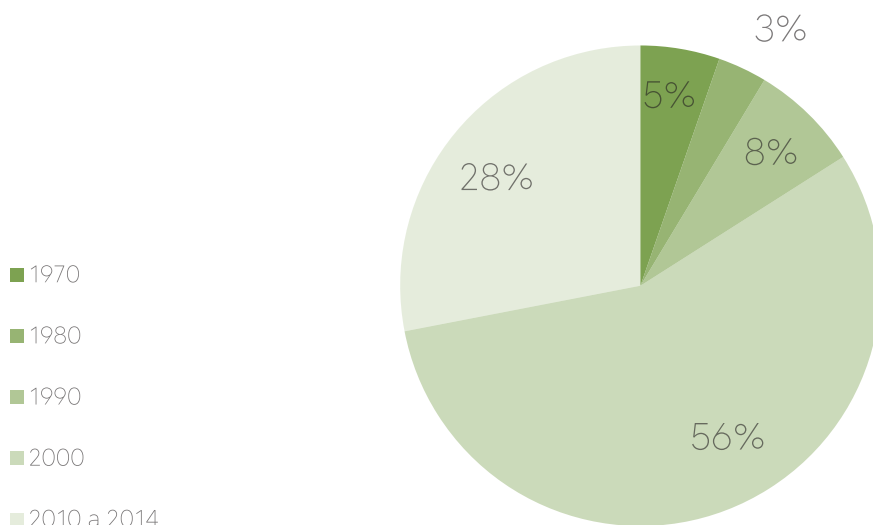


GRÁFICO 3. Percentual de espaços residenciais fechados viabilizados em Ribeirão Preto por década.

Fonte: Gomes (2017).

O estudo de Pecci (2014) também aponta que significativa parte desses espaços está concentrada no setor sul, na seguinte proporção: setor oeste, 4%; setor norte, 3%; setor leste, 14%; e, setor sul, 79% (Gráfico 4).

De 1950 a 1970, aumentam as aprovações ainda próximas ao centro da cidade. Nos anos de 1980 e 1990, já se observa o predomínio de aprovações que seguem as avenidas principais da área, como a Presidente Vargas e a Independência. No final da década de 1990, ocorre a aprovação da área próxima ao prolongamento da Avenida Professor João Fiúsa e, nos anos 2000, a aprovação dos loteamentos para além do Anel Viário, em área

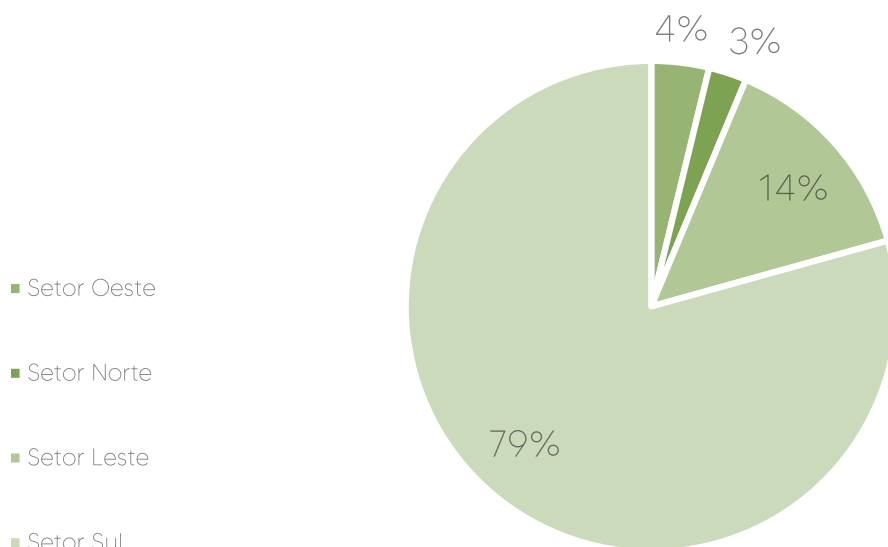


GRÁFICO 4. Percentual de espaços residenciais fechados viabilizados em Ribeirão Preto por setor.

Fonte: Gomes (2017).



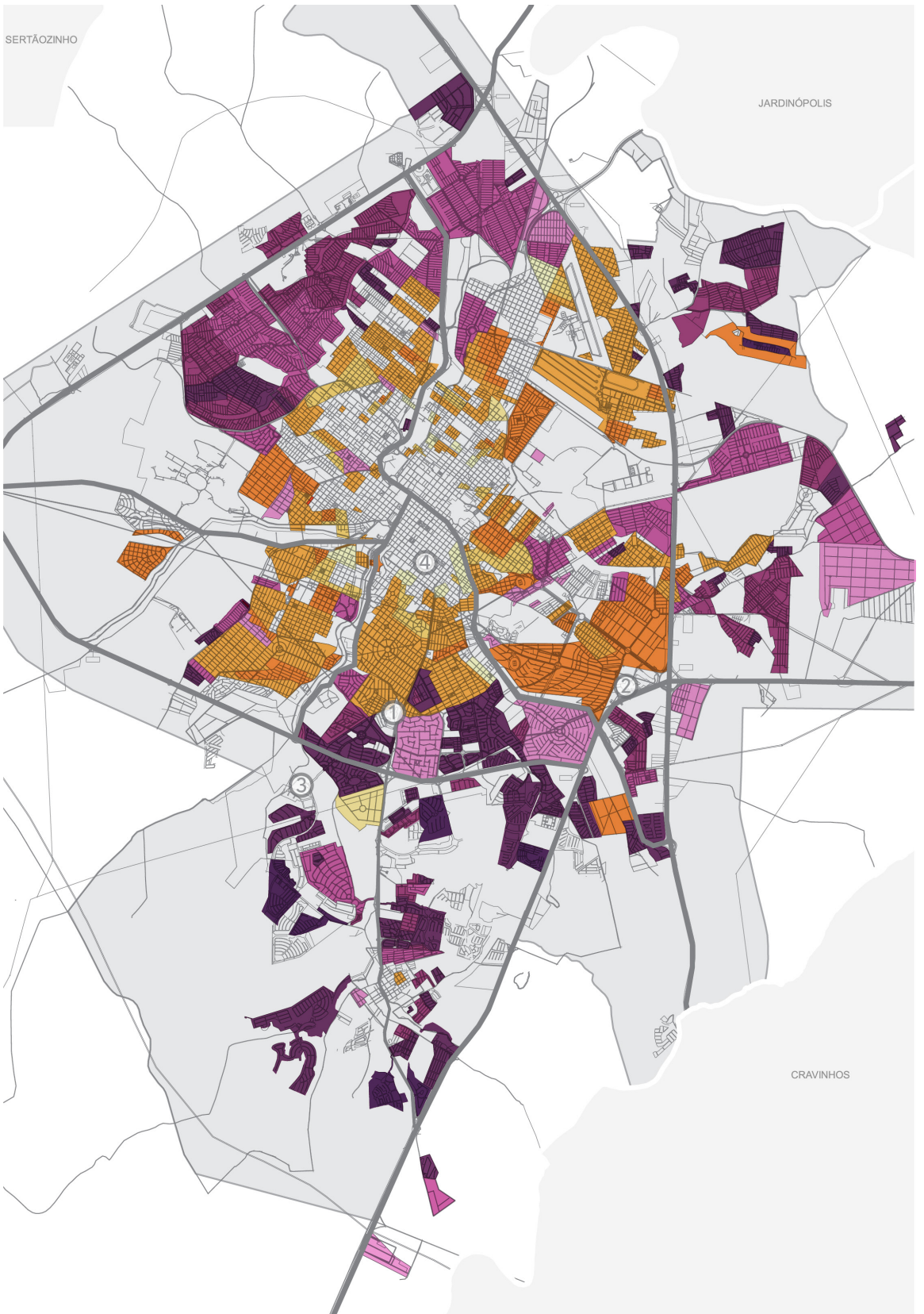
180-181

de expansão urbana. Até 2015, observa-se a viabilização de residenciais fechados, que não conferem continuidade à malha urbana. Tal situação pode ser observada nos Mapas 9 e 10.

Os aspectos aqui levantados pretenderam demonstrar a continuidade do processo de produção urbana da cidade, com destaque para o setor sul, uma área de atuação especial do mercado imobiliário. Após a década de 2000, os espaços residenciais fechados foram os produtos com notoriedade, no setor sul, e responsáveis pelo desenho desse setor nos dias atuais.

SERTÃOZINHO

JARDINÓPOLIS



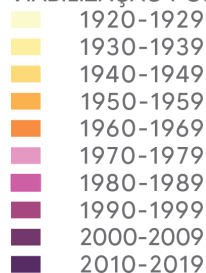
CRAVINHOS

MAPA 9 - IDENTIFICAÇÃO DOS ESPAÇOS RESIDENCIAIS FECHADOS NO MUNICÍPIO DE RIBEIRÃO PRETO POR DÉCADA



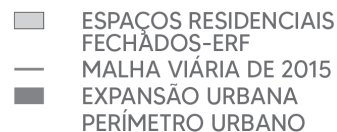
fonte: ZAMBONI (2018).

VIABILIZAÇÃO POR DÉCADAS



SHOPPING CENTERS

- ① IGUATEMI
- ② NOVO SHOPPING
- ③ RIBEIRÃO SHOPPING
- ④ SANTA ÚRSULA



CONSIDERAÇÕES FINAIS

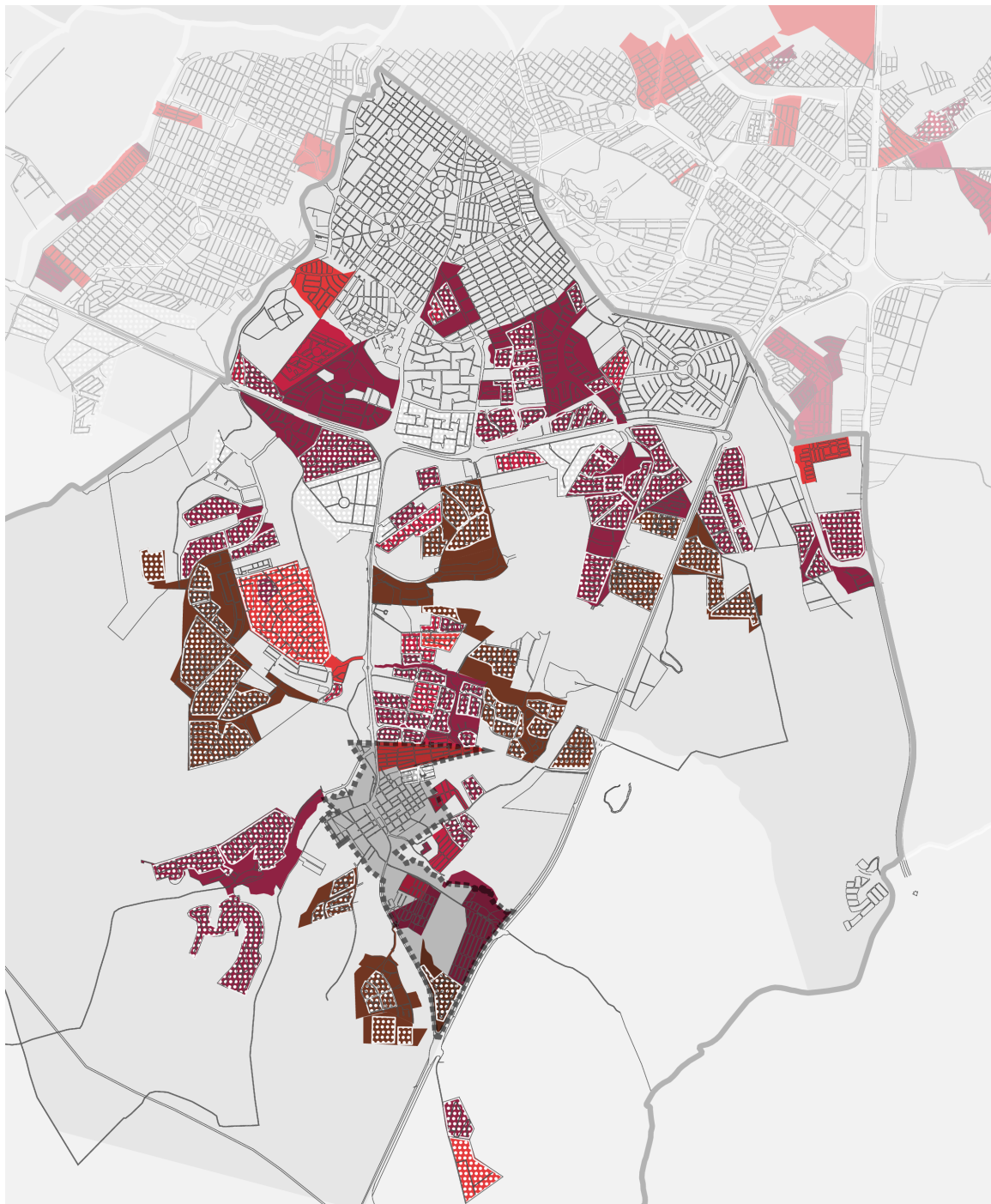


182-183

Neste texto, buscou-se evidenciar a continuidade do processo de formação do setor sul, em Ribeirão Preto, que consolidou a diferenciação socioespacial existente na cidade desde a sua fundação. Nesse sentido, foram ressaltados o papel das leis municipais urbanas, até os anos 1990, e a coalizão de interesses entre Estado, empresas e proprietários de terras, até o período de nossa pesquisa, de 1950 a 2015.

Observa-se a continuidade do ordenamento territorial para a realização e manutenção de um território elaborado para as classes sociais dominantes, acompanhado da maximização da renda da terra obtida pelos agentes envolvidos, como as empresas locais e os proprietários de terras. Nesse arranjo, que notadamente se deu nos anos 1990, observa-se como central a atuação dos empresários da construção civil e loteadores, na empresa GDU.




Nas décadas mais recentes, observa-se a continuidade do processo e a consolidação do setor sul como vetor de expansão e valorização da cidade.







MAPA 10 - AMPLIAÇÃO DO SETOR SUL



fonte: ZAMBONI (2018).

-  ESPAÇOS RESIDENCIAIS FECHADOS (ERF)
-  ÁREA DE EXPANSÃO URBANA LEI Nº 2 157/2007
-  DISTRITO DE BONFIM

- VIABILIZAÇÃO POR DÉCADAS
-  1980-1989
 -  1990-1999
 -  2000-2009
 -  2009-2019

Esse cenário está caracterizado pela expansão dispersa, pontuada por espaços residenciais fechados e dependentes do carro. Assim, no artigo, demonstrou-se a importância das leis urbanas municipais no desenho da cidade e observou-se como, em Ribeirão Preto, essa situação ocorre, em sua magnitude, para atender a demandas específicas do mercado voltado aos grupos dominantes. Tal situação constitui uma cidade que possui um eixo com forte e contínua valorização e esse processo ainda se mostra em curso, inclusive com as novas formas de morar, como os espaços residenciais fechados.



referências bibliográficas

ABREU, M. A. de. Diferenciando o espaço e produzindo cidades: Lógicas e agentes da produção do espaço urbano em Ribeirão Preto/SP e Londrina/PR. 2014. Dissertação (Mestrado) - Faculdade de Ciência e Tecnologia, Universidade Estadual Paulista Júlio de Mesquita Filho, Presidente Prudente, 2014.

BARCELLA, B. L.S. A dinâmica dos agentes imobiliários e suas estratégias fundiárias em cidades médias: Da reprodução do capital à reprodução das desigualdades socioespaciais. 2018. 217 f. Dissertação (Mestrado) - Faculdade de Ciências e Tecnologia (FCT), Universidade Estadual Paulista (Unesp), campus de Presidente Prudente, 2018.

CALIL JÚNIOR, O. O centro de Ribeirão Preto: Os processos de expansão e setorização. 2003. Dissertação (Mestrado em Engenharia) - Escola de Engenharia, Universidade de São Paulo (USP), São Carlos, 2003.

DEMINICE, D. A arte de construir cidades em meio à política local: Ribeirão Preto, 1890-1960. 2015. Dissertação (Mestrado) - Instituto de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo (USP), São Carlos, 2015.

FARIA, R. S. de. Ribeirão Preto uma cidade em construção (1985-1930): O moderno discurso da higiene, beleza e disciplina. 2003. Dissertação (Mestrado) - Instituto de Filosofia e Ciências Humanas, Universidade Estadual de Campinas (Unicamp), Campinas. 2003.

MELO, R. E. B. de. Ações pública e privada no processo de ocupação de Ribeirão Preto: Do Núcleo Antônio Prado à atuação do GDU Grupo de Desenvolvimento Urbano. 2017. Tese (Doutorado) - Universidade Federal de São Carlos, São Carlos, 2017.

MIGLIORINI, V. L. B. Os padrões de desempenho do uso e ocupação do solo na previsão e controle do adensamento de áreas intra-urbanas. 1997. Tese (Doutorado) - Escola Politécnica da Universidade de São Paulo (USP), São Paulo, 1997.

PECCI, G. M. Interior de muros: Expansão e formação de condomínios horizontais e loteamentos fechados em Ribeirão Preto. 2014. Trabalho de Conclusão de Curso (Pós-graduação Lato Sensu em Gerente de Cidades) - Fundação Armando

Álvares Penteado (Faap), Ribeirão Preto, 2014.

RIBEIRÃO PRETO. Lei n. 255, de 4 de outubro de 1952. Dispõe sobre a dimensão das ruas a serem abertas. Disponível em: <https://cm.jusbrasil.com.br/legislacao/694439/lei-255-52>. Acesso em: 2 jan. 2018

RIBEIRÃO PRETO. Lei n. 3.346, de 28 de setembro de 1977. Dispõe sobre o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado - organização territorial, loteamento, reloteamento, arruamentos, abertura e prolongamento de vias, retalhamento de imóveis em geral e dá outras providências. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a/sp/r/ribeirao-preto/leiordinaria/1977/334/3346/lei-ordinaria-n-3346-1977-dispoe-sobre-o-plano-diretor-dedesenvolvimento-integrado-organizacao-territorial-loteamento-reloteamentosarruamentos-abertura-e-prolongamento-de-vias-retalhamento-de-imoveis-em-geral-e-daoutras-providencias>. Acesso em: 5 jul. 2018.

RIBEIRÃO PRETO. Lei n. 411, de 11 de maio de 1955. Considera como parte integrante da zona residencial da cidade diversos logradouros públicos. Disponível em: <https://cm.jusbrasil.com.br/legislacao/694327/lei-411-55#art-6>. Acesso em: 2 jan. 2018.

SANCHES, K. A construção da legislação urbanística de Ribeirão Preto: 1874 a 1935. 2003. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - Departamento de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, Escola de Engenharia de São Carlos, São Carlos, 2003.

SANTOS, M. A urbanização brasileira. São Paulo: Hucitec, 1993.

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA DO MUNICÍPIO DE RIBEIRÃO PRETO - SEPLAN. Divisão por subsetores. Disponível em: <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/splan/mapas/i28mapas.php>. Acesso em: 5 fev. 2016a.

SILVA, A. C. B. da. Expansão urbana e formação dos territórios de pobreza em Ribeirão Preto: Os bairros surgidos a partir do núcleo colonial Antônio Prado (1887). 2008. Tese (Doutorado) - Universidade Federal de São Carlos, 2008.

SILVA, J. A. da. Direito urbanístico brasileiro. 2. ed. São Paulo: Malheiros Editores Ltda., 1995.

SILVA, L. M. O. Terras devolutas e latifúndio: Efeitos da lei de 1850. 2. ed. Campinas: Editora da Unicamp, 2008.

SMOLKA, M. O. O capital incorporador e seus movimentos de valorização. Cadernos IPPUR/UFRJ, ano II, n. 1, jan/abr.,

Rio de Janeiro: UFRJ, 1987.

SPOSITO, M. E. B. Loteamentos fechados em cidades médias paulistas – Brasil. In: SPOSITO, E.; SPOSITO, M. E. B. ; SOBARZO, O. Cidades médias: Produção do espaço urbano e regional. São Paulo: Expressão Popular, 2006.

SPOSITO, M. E. B. Espaços fechados e cidades: Insegurança urbana e fragmentação socioespacial. Editora Unesp, 2013.

UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO (USP). História da fazenda de café a centro de excelência em ensino e pesquisa. Disponível em: http://ribeirao.usp.br/?page_id=3540. Acesso em: 27 jun. 2018.

VILLAÇA, F. Espaço intra-urbano no Brasil. São Paulo: Studio Nobel: Fapesp: Lincoln Institute, 2001.

ZAMBONI, D. P. A territorialidade do capital: Da fazenda ao condomínio, desenhando a cidade. 2018. Tese (Doutorado) - Programa de Pós-graduação em Planejamento e Gestão do Território, Universidade Federal do ABC, Santo André, 2018.

LEGISLAÇÃO

RIBEIRÃO PRETO. Decreto n. 333, de 26 de dezembro de 1983b. Define e delimita setores e subsetores no distrito sede do município de Ribeirão Preto. Disponível em: <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/J321/pesquisa.xhtml?lei=18902>. Acesso em: 6 jul. 2018.

RIBEIRÃO PRETO. Lei n. 411, de 11 de maio de 1955. Considera como parte integrante da zona residencial da cidade diversos logradouros públicos. Disponível em: <https://cm.jusbrasil.com.br/legislacao/694327/lei-411-55#art-6>. Acesso em: 2 jan. 2018.

RIBEIRÃO PRETO. Lei n. 863, de 20 de dezembro de 1966. Modifica a redação do artigo 1o da Lei n. 411, de 11/5/55. (Considerando como parte integrante da zona residencial da cidade diversos logradouros públicos.) Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a/sp/r/ribeirao-preto/lei-ordinaria/1966/187/1863/lei-ordinaria-n-1863-1966-modifica-a-redacao-do-artigo-1-da-lei-n-411-de-11-5-55-considerando-como-parte-integrante-da-zona-residencial-da-cidade-diversos-logradouros-publicos?q=1863%20de%201966>. Acesso em: 10 jul. 2017.

RIBEIRÃO PRETO. Lei n. 3.349, de 9 de novembro de 1977. Acrescenta atividades comerciais no anexo da Lei n. 3.349, de 7 de outubro de 1977, e dá outras providências. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a/sp/r/ribeirao-preto/lei-ordinaria/1977/334/3349/lei-ordinaria-n->

3349-1977-regulamenta-a-atividade-comercial-nas-avenidas-9-de-julho-independencia-e-getulio-vargas. Acesso em: 31 dez. 2017.

RIBEIRÃO PRETO. Lei n. 4.375, de agosto de 1983a. Permite atividades comerciais na Avenida Getúlio, entre a Avenida Itaiáia e o Anel Viário. Disponível em: <https://cm.jusbrasil.com.br/legislacao/690380/lei-4375-83>. Acesso em: 6 jul. 2018

RIBEIRÃO PRETO. Lei n. 4.709, de 5 de novembro de 1985. Delimita área residencial, cria corredores comerciais e dá outras providências. Disponível em: <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/J321/pesquisa.xhtml?lei=17649>. Acesso em: 6 jul. 2018.

RIBEIRÃO PRETO. Lei n. 5.685, de 20 de fevereiro de 1990, Delimita área residencial, áreas de uso especial, cria corredores comerciais e dá outras providências. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a/sp/r/ribeirao-preto/lei-ordinaria/1990/569/5685/lei-ordinaria-n-5685-1990-delimita-area-residencial-areas-de-uso-especial-cria-corredores-comerciais-e-da-outras-providencias?q=4709+de+1985.+Acesso+em+11%2F07%2F2017>. Acesso em: 6 jul. 2018.

RIBEIRÃO PRETO. Lei n. 265, de 15 de outubro de 1993b. Autoriza a construção de edificações verticalizadas na margem direita da Avenida Caramuru, na Avenida Adelmo Perdiza e na Avenida Prof. João Fiuza, acima da Avenida Presidente Vargas e dá outras providências. Disponível em: <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/J321/pesquisa.xhtml?lei=11018>. Acesso em: 6 jul. 2018.

RIBEIRÃO PRETO. Lei Complementar n. 2.157, de 31 de janeiro de 2007. Dispõe sobre o parcelamento, uso e ocupação do solo no município de Ribeirão Preto. Disponível em: <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/J321/pesquisa.xhtml?lei=21377>. Acesso em: 3 de jul. 2018.

RIBEIRÃO PRETO. Lei n. 3.346, de 28 de setembro de 1977. Dispõe sobre o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado – organização territorial, loteamento, reloteamento, arruamentos, abertura e prolongamento de vias, retalhamento de imóveis em geral e dá outras providências. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a/sp/r/ribeirao-preto/lei-ordinaria/1977/334/3346/lei-ordinaria-n-3346-1977-dispoe-sobre-o-plano-diretor-de-desenvolvimento-integrado-organizacao-territorial-loteamento-reloteamentos-arruamentos-abertura-e-prolongamento-de-vias-retalhamento-de-imoveis-em-geral-e-da-outras-providencias>. Acesso em: 5 jul. 2018.

**ADRIANA CAPRETZ
BORGES DA SILVA MANHAS**

Arquiteta e Urbanista. Mestre em Engenharia Urbana e Doutora em Ciências Sociais pela UFSCar. Professora Associada III da Faculdade de Arquitetura Urbanismo e do Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal de Alagoas. Membro do ICOMOS em quatro Comitês: Paisagem Cultural, Documentação do Patrimônio, Interpretação do Patrimônio e Paisagem e Risco). Líder do Grupo de Pesquisa RELU - Representações do Lugar e Coordenadora do Tatipirun Atelier de Criação de Produtos de Educação Patrimonial.

ANA LUISA MIRANDA

Arquiteta e Urbanista pelo Centro Universitário Moura Lacerda e com mestrado em Geografia pela Universidade Estadual de Campinas na área de Análise Ambiental e Dinâmica Territorial. Professora do Centro Universitário Barão de Mauá e do Centro Universitário Moura Lacerda, nos cursos de Arquitetura e Urbanismo e atualmente coordena o Escritório Descentralizado do Conselho de Arquitetura e Urbanismo de São Paulo, na Regional Ribeirão Preto. É sócia-fundadora do Instituto Território em Rede e atua nas áreas de Habitação de Interesse Social e Planejamento Urbano e Regional.

**CAROLINA
MARGARIDO MOREIRA**

Arquiteta e Urbanista graduada pela Escola de Engenharia de São Carlos, Universidade de São Paulo, pós-graduada [Mestrado e Doutorado Strictu Sensu] pelo Programa de Pós-Graduação do Instituto de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, área de concentração Teoria e História da Arquitetura e do



Urbanismo. Atualmente é professora na área de Planejamento e Projeto Urbano da Universidade Federal de Viçosa, no Departamento de Arquitetura e Urbanismo - DAU/UFV, em Minas Gerais.

DANILO BRICH DOS SANTOS

Mestre em Ciências na área de Teoria e História da Arquitetura e do Urbanismo pelo Instituto de Arquitetura e Urbanismo (IAU-USP) e Bacharel e Licenciado em Geografia pela Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas (FFLCH-USP). Experiência em pesquisa na área de Geografia Urbana, Geografia das Religiões e Urbanismo, em elaboração de materiais didáticos e docência em geografia.

DÉBORA PRADO ZAMBONI

Arquiteta e Urbanista pela Universidade Estadual de Campinas, com mestrado na Universidade Federal de São Carlos e doutorado na Universidade Federal do ABC na área de gestão e planejamento do território. Professora da Universidade Paulista e da Universidade de Ribeirão Preto nos cursos de arquitetura e urbanismo. Pesquisadora na área de planejamento urbano.

HELENA RIZZATTI

Doutora, mestra, licenciada e bacharel em Geografia pelo Instituto de Geociências (IG) da Universidade Estadual de Campinas (Unicamp). Docente em ensino básica e superior de instituições públicas e privadas. Pesquisadora nas áreas de Geografia Urbana, Planejamento Urbano e Territorial e Estudos de Gênero.

RODRIGO DE FARIA

Arquiteto e Urbanista. Mestre e Doutor em História pelo IFCH-UNICAMP. Professor Associado III no Departamento de Teoria e História da Arquitetura e do Urbanismo da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo e do Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da Universidade de Brasília. Membro da Rede Urbanismo no Brasil. Pesquisador dos Grupos CACAL-CNPq e CIEC-CNPq e Coordenador do GPHUC-CNPq. Pesquisador CNPq-PQ/2.

TATIANA DE SOUZA GASPAR

Arquiteta e Urbanista pela Escola de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal Fluminense (2009). Doutora pelo Instituto de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (2022) e mestre pela Escola de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal Fluminense (2013), com pesquisas na área de Teoria e História da Arquitetura e do Urbanismo. Professora do curso de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Paulista, campus Ribeirão Preto. Pesquisadora nas áreas de preservação do patrimônio cultural e habitação coletiva.

VERA LUCIA BLAT MIGLIORINI

Arquiteta e Urbanista (FAUUSP) Mestre e Doutora em Engenharia e Planejamento Urbano (EPUSP). Pesquisadora do IPCCIC - Instituto Paulista de Cidades Criativas e Identidades Culturais e docente dos cursos de Arquitetura e Urbanismo dos centros universitários Moura Lacerda e Barão de Mauá, em Ribeirão Preto. Pesquisadora dos grupos do CNPq: Arquitetura, Arte e Cidade; e Memórias, Identidades e Políticas Públicas. Presta consultoria em planejamento e projeto do espaço urbano.

