

NO VAZIO, CABERIAM CASAS,
PARQUES,
FÁBRICAS... CABERIA MUITA
CIDADE

AGNALDO DA SILVA NASCIMENTO



UNIVERSIDADE ESTADUAL PAULISTA
“JÚLIO DE MESQUITA FILHO”
Câmpus de Presidente Prudente

**NO VAZIO, CABERIAM CASAS, PARQUES,
FÁBRICAS...CABERIA MUITA CIDADE**

Agnaldo da Silva Nascimento



UNIVERSIDADE ESTADUAL PAULISTA
“JÚLIO DE MESQUITA FILHO”
Câmpus de Presidente Prudente

Programa de Pós-Graduação em Geografia

Área de Concentração: Produção do Espaço Geográfico

Linha de Pesquisa: Produção do Espaço Urbano

**NO VAZIO, CABERIAM CASAS, PARQUES, FÁBRICAS...CABERIA
MUITA CIDADE**

Agnaldo da Silva Nascimento

Orientador: Nécio Turra Neto

Dissertação de Mestrado apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Estadual Paulista Júlio de Mesquita Filho FCT/UNESP – Presidente Prudente-SP, com financiamento da CNPQ – Conselho Nacional de Desenvolvimento Científico e Tecnológico -, como requisito para a obtenção do título de Mestre em Geografia.

Presidente Prudente - SP
Setembro de 2014

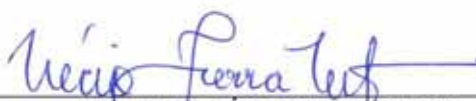
FICHA CATALOGRÁFICA

N193n Nascimento, Agnaldo da Silva.
No vazio, caberiam casas, parques, fábricas... caberia muita cidade /
Agnaldo da Silva Nascimento. - Presidente Prudente: [s.n.], 2014
142 f.

Orientador: Nécio Turra Neto
Dissertação (mestrado) - Universidade Estadual Paulista, Faculdade de
Ciências e Tecnologia
Inclui bibliografia

1. Vazios urbanos. 2. Morfologia urbana. 3. Londrina. 4. Presidente
Prudente. I. Turra Neto, Nécio. II. Universidade Estadual Paulista. Faculdade
de Ciências e Tecnologia. III. Título.

BANCA EXAMINADORA



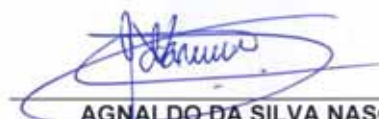
PROF. DR. NÉCIO TURRA NETO
PRESIDENTE



PROFA. DRA. MARIA ENCARNAÇÃO B. SPOSITO
(UNESP/FCT)



PROFA. DRA. DORALICE SÁTYRO MAIA
(UFPB)



AGNALDO DA SILVA NASCIMENTO

Presidente Prudente (SP), 08 de outubro de 2014.

RESULTADO: Aprovado

*À Elza, minha mãe e meus irmãos
Reginaldo (in memoriam),
Regiane e Rafael.*

“O presente não é um resultado, uma decorrência do passado, do mesmo modo que o futuro não pode ser uma decorrência do presente [...]. O passado comparece como uma das condições para realização do evento, mas o dado dinâmico na produção da nova história é o próprio presente, isto é, a conjugação de forças existentes em um dado momento. Na realidade, se o Homem é Projeto, como diz Sartre, é o futuro que comanda as ações do presente”.

Milton Santos - A Natureza do espaço.

AGRADECIMENTOS

Nesse momento, peço licença poética ao leitor para escrever verbos, substantivos e palavras que talvez não conheçam ou não façam sentido, porém, para quem os direciono, têm todo significado. Adianto que será um texto simples, sem rodeios, sem palavras difíceis, mas, de verdade, o que acontece no dia a dia.

A caminhada na busca de entender um pouco mais sobre a Geografia durante o Mestrado me trouxe muito aprendizado e me permitiu refletir sobre o mundo. Foi fantástico! Mas, como me considero um cara sortudo, tive outras conquistas também: os amigos (as) que conquistei, além dos outros (as) que já eram de longa data e os mantive. Com certeza, sem eles (as), a minha estadia em Presidente Prudente seria bem mais desgastante, sem tempero, sem uma série de sentimentos que me fizeram e me fazem transmitir muitos sorrisos.

Por isso, agradeço por me encantarem com o carinho e com a vibração que me permitiram estar sempre vivo, através das conversas, dos ensinamentos, do som das músicas, das danças, enfim, da energia boa! Obrigado por me transmitirem amor, afinal de contas, é sempre a isso que brindamos nos momentos de descontração.

Confesso que, nesse momento, “titubeei feio” (risos) e meus olhos se encheram de lágrimas ao refletir sobre quão importantes são todas as pessoas das quais tento falar um pouquinho aqui o que significam para mim. Então, vamos lá...

Começo agradecendo à Elza, minha mãe, por demonstrar a sua capacidade de lutar, pela força e coragem de encarar a vida, mesmo quando a vida não sorriu para ela. De mostrar interesse e empolgação em tudo que digo que vou fazer, inclusive o Mestrado. Não me esqueço do dia quando disse que iria fazer Mestrado. Ela disse: “o que é isso?”. E eu tentei explicar, ela, em seguida, disse: “vai, você consegue!”.

Agradeço à Regiane (Nega) e ao Rafael (Rafinha), meus irmãos que sempre me serviram de apoio e pelo que representam para mim.

A toda minha família: Antônia (Vó), as tias Irene, Iracema e Maria, pelo amor e cuidado comigo.

À Núbia Armond, pela companhia desde o início aqui em Presidente Prudente. Nem sei se existe destino, acaso, sina, sei lá... só sei que deu certo e hoje tu, menina, és minha irmã.

Ao Lindberg Nascimento (Baiano), pela disposição constante e por me fazer refletir com seu jeito de dizer que “tudo é massa!” e que, realmente, muitas vezes é, só que nem sempre temos a sensibilidade para ver como tal.

Ao Vinicius Carmello (Cirso), por ser sempre tão prestativo. Quem, desde o início, teve um papel fundamental nessa história de estar na Unesp. Pelas risadas, pelos “Hã?”, marca registrada sua e que pegou na turma.

Ao casal Márcio Catelan e Letícia Catelan (Lê), por me permitirem sentir e contar com a sensação de ter irmãos mais velhos, na verdade, nem tão mais velhos assim (risos), sempre disponíveis a me ajudar com uma generosidade sem tamanho. Por rirem das minhas palhaçadas, dizermos uns aos outros “hoje você tá com cara de louco (a)”, e por fazerem uma expressão de preocupação quando lhes contava meus problemas e sentirem como se fossem deles.

À Natalina Almeida (Nati), por acreditar piamente que as possibilidades da vida devem ser exploradas. Lembro-me do dia que cheguei ao seu quarto dizendo que seria difícil conseguirmos prestar o processo seletivo na Unesp, porque estávamos trabalhando muito. E ela disse: “Conseguimos sim! Estudaremos de madrugada!”. E foi isso o que fizemos.

À Tainá Suizu, pela doçura com que encara a vida. Quer dizer, quando mostra seu lado escorpião de ser, não é tão doce (risos). Pelo carinho e cuidado comigo e com os que estão ao seu redor. Por sempre ser tão empolgada com as conquistas de todos (as) da “Galera Perigosa”.

À Karime Fanti, por ser tão preocupada com ‘zamigos’ e fazer palhaçadas comigo sempre e rirmos das nossas palhaçadas até a barriga doer. “É nós, mano!”.

Ao Cláudio Smalley, por sua contribuição diária de aprendizagem, por nossas trocas de vocabulário de culturas regionais diferentes, mas que complementam a nossa *brasileiridade*. E, sobretudo, por me fazer entender e respeitar as diferenças de escolha nesses caminhos da Academia.

À Melina Fushimi (Melis), por nossas conversas, risadas e sua companhia sempre tão agradável.

À querida Silmara Bernadino, por ser minha conterrânea (Rancharia é nós!). Por sua determinação de realizar planos, pois quando pensávamos em fazer algo, ela já estava com mão na massa!

Aos queridos amig@s Fernando Heck (Heck), Stephanie Souza (Fani), Maria Paula (quem me ajudou com capas), Jônatas Candido, Naiara Chierici e Paulo Cesar (Junin), Jéssica Baldassarini, Camila Al Zaer, Natalia Alves (Natgeo), Antônio Junior, Henrique Alves, Viviane Oliveira, Danilo Alcântara, Renata Prates, Yara Eleutério, Karina Ponte e José Alves, Raquel e Rafael, Rodrigo Simão, Wagner e Edna, Juliana Mota, Rita Gregório, Andrea Porto Sales, Cintia Pereira e tantos outros.

Aos queridos amig@s de longe. Tá vai, nem tão longe assim. Que sempre, de alguma maneira presentes, se fizeram importantes para mim e, conseqüentemente, a este trabalho: meus afilhados Luiz Harmatiuk e Cintia Harmatiuk, Juscelino Bezerra (Jusça), Kátia Rodrigues, Gleice Nogueira, Juliana Kinoshita (Zé), Juliana Grigoli (Jú), Bianca Mantovani (Bia), que me deu a maior força na correção, Bárbara Mantovani (Bá), Marina Isadora (Má), Ana Cláudia Almeida (Aninha), Thiago Grillo (Thi), Tatiane Vinhal (Tati), Natasha e João Cândido (Joãozinho), Simonete Souza e Marine e Mauro Souza.

Ao Professor Nécio Turra Neto, pelo conhecimento compartilhado, paciência, dedicação e por me fazer descobrir que sou mais forte do que pensava ser.

Aos professores, companheiros e amigos de trabalho do Gasperr, pelo aprendizado diário e pelas conversas: Renata, André, Cássio, Eliane, Cleverson, Vitor e outros.

À Gláucia Igarashi, professora e hoje amiga, que foi uma das primeiras pessoas que me apresentou a Geografia de maneira diferente e tão entusiasmada, e então não quis mais largar.

À Maria Encarnação, Everaldo Melazzo e Arthur Witacker por servirem sempre de inspiração para este trabalho e pela disponibilidade e simpatia quando os procurei precisando trocar "ideias". Aos professores (as) que também tiveram contribuição nessa pesquisa: Doralice Sátyro Maia, Eliseu Sposito, Éda Goes e João Lima.

Ao pessoal do Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina (IPPUL): Elisabeth Alves (Betinha), Angela Bento, Rosaly Tikako, Ruth, Arlete, Ester Gomes e Vinícius Alves.

Ao Rafael Silva e Vitor Camacho, pelo apoio nos mapas cartográficos e por estarem sempre disponíveis para me auxiliar nas minhas dificuldades.

Ao apoio financeiro do Conselho Nacional de Desenvolvimento Científico e Tecnológico (CNPQ).

Obrigado a vocês por investirem seu tempo precioso nesta história coletiva e em mim. Estou extremamente agradecido, até mais do que sou capaz de dizer!

NASCIMENTO, Agnaldo da S. *No vazio, caberiam casas, parques, fábricas... caberia muita cidade*. 2014. 142f. Dissertação (Mestrado em Geografia), Programa de Pós-Graduação em Geografia, Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente.

RESUMO

A pesquisa tem o objetivo de realizar uma discussão sobre o espaço urbano, com ênfase nos vazios urbanos, problematizando a contribuição deste elemento na estruturação da forma urbana de duas cidades médias – Presidente Prudente (SP) e Londrina (PR). Considera-se primeiramente, que a existência, a manutenção e a multiplicação destes elementos urbanos, inscritos na sua paisagem, têm sido indicativos da produção das cidades em função da reprodução do capital, em detrimento de uma cidade menos desigual, que favoreça a vida do ponto de vista social. Desse modo, o trabalho enfocará a expansão dos tecidos urbanos de Presidente Prudente e Londrina e a proliferação dos vazios urbanos, considerando, na medida do possível, os agentes produtores, que agem e se beneficiam da dispersão territorial destas cidades. Através de um estudo comparativo, pretende-se entender como as formas, as ações e a dinâmica urbana se desenvolvem para produção deste elemento - vazio urbano. Assim sendo, a partir de uma avaliação das características diferenciadoras de cada cidade, bem como de seus aspectos comuns, explicitar-se-á esse movimento, em parte conhecido, além de se compreender a dinâmica e as implicações da permanência destas áreas vazias para as cidades e a vida urbana. Em última instância, o trabalho pretende contribuir para ações de planejamento urbano, pela quantificação e sistematização de um banco de dados dos vazios urbanos de ambas as cidades, com objetivo de melhorar as informações relevantes para tomada de decisões de gestores, como também para a sociedade ter conhecimento destes elementos que têm importante papel na estruturação da morfologia urbana.

Palavras-chave: Vazios Urbanos. Morfologia urbana. Produção do espaço urbano. Londrina. Presidente Prudente.

NASCIMENTO, Agnaldo da S. *In the void, would fit houses, parks, factories ... would fit a lot of city*. 2014. 142p. Dissertation (Masters in Geography), Graduate Program in Geography, Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente.

ABSTRACT

The research aims to hold a discussion about urban space, with emphasis on urban voids, questioning this element contribution in the urban form structuring from two medium cities - Presidente Prudente (SP) and Londrina (PR), Brazil. First it's considered these urban elements existence, maintenance and multiplication, are included in urban landscape, have been indicative of the cities production due to capital reproduction, at the answer of a less unequal city that favors life social point of view. Thus, the research will target the urban expansion in Presidente Prudente and Londrina, Brazil and the urban voids proliferation, considering the agents, who act and benefit from these cities territorial dispersion. Through a comparative study, aims to understand how the shapes, actions and urban dynamics are developed for this element production (urban void). So, from an assessment of the distinguishing characteristics from each city, as well as their commonalities, will explain this movement, know in part, and to understand the permanence of these void areas dynamics and implications for cities and urban life. Lastly, the research want contribute to urban planning actions, from the quantification and systematization of a database about urban voids in both cities, with the objective to improving the relevant information for decision making of managers, but also for society be aware of these elements that play an important role in urban morphology.

Key words: urban voids. urban morphology. urban space production. Londrina. Presidente Prudente.

LISTA DE FIGURA

Figura 1: Mapa conceitual.....	30
Figuras 2, 3, 4 e 5: Vazios urbanos de grande extensão territorial em Londrina (PR)	88
Figuras 6, 7, 8 e 9: Vazios urbanos de grande extensão territorial em Presidente Prudente (SP).....	91

LISTA DE QUADROS

Quadro 1: Conceitos e definições.....	52
Quadro 2: Comparativo da articulação da política urbana do Estatuto da Cidade e os Planos Diretores Municipais.....	98

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1: Média de valores de terrenos em m ² -comparativo entre Londrina e Presidente Prudente.....	114
Gráfico 2: Variação da Receita Tributária – IPTU – Municipal de Londrina e Presidente Prudente.....	115

LISTA DE MAPAS

Mapa 1: Londrina (PR): Expansão do Tecido Urbano	61
Mapa 2: Londrina (PR): Expansão do Tecido Urbano	67
Mapa 3: Londrina (PR): Expansão do perímetro urbano, ao longo do tempo	68
Mapa 4: Presidente Prudente (SP): Situação geográfica	70
Mapa 5: Presidente Prudente (SP): Evolução do tecido urbano entre 1917-2009	72
Mapa 6: Presidente Prudente (SP): Expansão da malha urbana	75
Mapa 7: Presidente Prudente (SP) - Expansão recente do perímetro urbano	76
Mapa 8: Londrina (PR): Vazios urbanos – 2006	85
Mapa 9: Londrina (PR): Vazios urbanos - 2011	86
Mapa 10: Presidente Prudente (SP) – Vazios urbanos - 2011	90
Mapa 11: Londrina (PR) - Média de valores de terrenos em m ²	111
Mapa 12: Presidente Prudente (SP) – Média de valores de terrenos em m ²	113
Mapa 13: Londrina (PR) - Vazios urbanos e os equipamentos urbanos	118
Mapa 14: Presidente Prudente (SP) - Vazios urbanos e os equipamentos urbanos	120
Mapa 15: Presidente Prudente (SP) - Vazios urbanos e os valores de terrenos	122
Mapa 16: Londrina (PR) - Vazios urbanos e os valores de terrenos	124
Mapa 17: Londrina - Inclusão/Exclusão social	126
Mapa 18: Presidente Prudente – Inclusão/Exclusão social	126

SÚMARIO

ABSTRACT.....	13
LISTA DE MAPAS.....	15
INTRODUÇÃO.....	17
CAPÍTULO I.....	25
MORFOLOGIA URBANA E OS VAZIOS URBANOS.....	25
1 - Apresentação.....	26
2 - Concepções teóricas a respeito da morfologia urbana e forma urbana.....	28
3 - Perspectivas metodológicas de estudo da forma urbana.....	38
4 – Vazios urbanos: definições e significados para a cidade.....	43
5 - A concepção de “vazios urbanos” e suas relações com as perspectivas analíticas da morfologia urbana.....	53
CAPÍTULO II.....	59
A EXPANSÃO TERRITORIAL URBANA DE LONDRINA (PR) E PRESIDENTE PRUDENTE (SP): A ORIGEM E CONSTITUIÇÃO DOS VAZIOS URBANOS.....	59
1 - A origem de Londrina (PR).....	60
1.1 - A Expansão territorial urbana de Londrina.....	63
2 - A origem de Presidente Prudente (SP).....	69
2.1 - A expansão territorial urbana de Presidente Prudente.....	70
3 - Dispersão urbana e a emergência de uma nova forma urbana.....	77
4 - Entendendo os vazios urbanos em Londrina e Presidente Prudente.....	80
4.1 - Os vazios em Londrina (PR).....	83
4.2 - Os vazios urbanos em Presidente Prudente (SP).....	88
5 - Os vazios urbanos na perspectiva do planejamento urbano de Londrina e Presidente Prudente.....	92
CAPÍTULO III.....	100
OS VAZIOS URBANOS COMO ELEMENTO ESTRUTURADOR DA FORMA URBANA.....	100
1 - Os vazios urbanos no quadro da forma urbana de Londrina e Presidente Prudente.....	101
2. Para além das formas e pelas formas, a compreensão dos processos de produção dos vazios urbanos.....	102
2.1 - Renda da terra e a especulação imobiliária.....	103
3 - A espacialização dos vazios e os outros usos do solo urbano.....	110
CONSIDERAÇÕES FINAIS: UM ESFORÇO DE SÍNTESE.....	128
REFERÊNCIAS.....	137

INTRODUÇÃO

A pesquisa que agora apresentamos procura estudar, de forma comparativa, a dimensão e distribuição dos vazios urbanos nas cidades de Presidente Prudente (SP) e Londrina (PR). Além disso, pretendemos propor uma alternativa de explicação possível à forma como este elemento se manifesta nas cidades em foco.

Nos últimos anos, a produção do espaço urbano tem ocorrido de forma subordinada à lógica de reprodução do capital imobiliário e também pela valorização da propriedade fundiária. Nesse processo, os vazios urbanos, cada vez mais presentes no espaço urbano, surgem como mais um resultado a ser estudado pela Geografia Urbana, mas ainda não suficientemente explorado como tema de pesquisa. Neste trabalho, optamos por abordar esse elemento constituinte das nossas cidades num quadro interpretativo que considere tanto o papel dos agentes produtores de espaço, quanto os atributos e categorias de análise da morfologia urbana.

Se a primeira perspectiva teórica é mais comum nos estudos sobre vazios urbanos, a sua consideração como um dos elementos da morfologia urbana (com potencial explicativo para sua distribuição no espaço urbano) parece ser uma novidade da nossa dissertação.

Assim, em termos teórico metodológicos, o trabalho procura trazer uma contribuição à ampliação do debate sobre a temática. O trabalho também procura oferecer instrumentos e metodologias apropriados e específicos para este tipo de objeto, no que tange ao mapeamento e ao contexto de nossas cidades. Através de um processo de comparação, a pesquisa destaca o papel dos vazios urbanos na estruturação da forma urbana, tanto de Presidente Prudente, quanto de Londrina.

Em suma, os resultados, os produtos e a discussão teórico metodológica se configuram como uma possibilidade interpretativa do espaço urbano, por meio do conhecimento quantitativo e qualitativo dos vazios urbanos, no campo da Geografia Urbana.

Outro intuito da pesquisa, em termos políticos, é trazer um conjunto de informações e de procedimentos que possam servir à proposição de alternativas aos vazios urbanos, oferecendo uma contribuição ao planejamento urbano dessas cidades, para que este possa vir mais ao encontro dos interesses coletivos.

Assim, pensamos os vazios urbanos para além da divisão entre áreas construídas e áreas não construída no perímetro urbano. O interesse é compreender sua gênese, seu processo e os agentes produtores dos vazios urbanos, e entender qual é seu papel enquanto elemento estruturador da morfologia urbana e, pela morfologia, tentar buscar as lógicas da sua distribuição atual nas cidades.

Para isso, optamos pelo estudo comparativo de duas cidades que possuem a mesma formação socioespacial, aquela da “marcha do café”, e que são classificadas como cidades médias, no quadro da rede urbana brasileira.

Em termos empíricos, o objetivo geral é estudar, comparativamente, o processo de produção e os padrões de distribuição atual dos vazios e vazios urbanos de Londrina (PR) e Presidente Prudente (SP).

O objetivo geral ramifica-se em três objetivos específicos: a) compreender, em ambas as cidades, a origem dos processos de formação dos vazios urbanos; b) mapear os vazios, compondo um banco de dados sobre eles, para identificação de padrões de distribuição espacial, no quadro da morfologia urbana de cada uma das cidades; e c) estudar o instrumento de planejamento urbano em cada cidade – Plano Diretor e Estatuto da Cidade –, para observar como neles comparece a questão dos vazios urbanos.

O objeto de estudo, o vazio urbano, foi abordado em três perspectivas: a sua compreensão enquanto objeto a partir de referências teóricas, para nos aproximarmos de uma noção¹ do termo; a sua contextualização histórica nas cidades, considerando o processo de expansão urbana ao longo do tempo; e a contemporaneidade dos vazios nas cidades, considerando os dados hoje disponíveis em imagens de satélite.

¹ Há diferenciação entre o conceito, a definição e a noção. Em síntese, a definição diz respeito a singularidade do objeto, com a descrição do que tem de distinto ou específico em relação aos demais, uma descrição da qualidade do objeto e de suas características. O conceito é uma tentativa de delimitação da imagem mental (concreta ou abstrata) do qual o objeto está inserido a partir de um determinado meio físico, social ou teórico (HOUAISS, 2001). Optamos na pesquisa nos referir ao objeto vazios urbanos como noção, uma vez que trata-se de um objeto no qual sua forma e conteúdo há muito a ser debatido e contextualizado.

A pesquisa foi encaminhada partindo de um levantamento bibliográfico sobre o tema vazios urbanos, morfologia urbana e produção do espaço urbano. Seguiu por um levantamento de dados, organização, sistematização resultando em um mapeamento da situação dos vazios urbanos hoje, e também contou com análise de documentos oficiais, que nos pudessem dar pistas sobre como o poder público, em diferentes escalas, tem tratado os fenômenos dos vazios urbanos.

A sistematização dos dados e as informações foram baseadas na elaboração de um banco de dados geográficos. Priorizamos a elaboração de mapas temáticos de vazios urbanos, de expansão da malha urbana, dos loteamentos, dos eixos viários e de alterações nos perímetros urbanos na história das cidades. A conjugação espaço tempo se deu nesta dimensão, uma vez que articulamos os produtos empíricos, obtidos tanto em trabalhos de campo, quanto no confronto entre as imagens de satélites. A importância das imagens de satélites neste processo se deu na medida em que identificávamos as áreas não construídas e desenhávamos os polígonos dos espaços considerados como vazios urbanos, dentro do perímetro urbano.

A análise do Estatuto da Cidade e dos Planos diretores procura destacar o papel político da orientação da produção do espaço urbano no que tange os vazios urbanos. Neste ponto focamos nas diferenças das leis e modificações de instrumentos relacionadas às políticas fundiárias e de gestão urbana.

Dispondo de um plano de redação previamente desenvolvido, o referencial teórico da pesquisa foi realizado concomitante a outras etapas, com vistas a um pleno desenvolvimento e articulação das leituras. Esse processo se deu através de pesquisa bibliográfica, de elaboração de fichamentos e de resenhas de textos relevantes para temática e pela produção de um texto de natureza teórica.

Esse processo também resultou em um quadro que sintetiza a organização dos conceitos que envolvem o objeto de estudo - vazios urbanos. O intuito foi estabelecer uma melhor comparação entre as diversas referências e chegar a uma noção que julgamos mais apropriado aos nossos propósitos.

Com o interesse de verificar os padrões locacionais e espaciais dos vazios urbanos nas cidades de Londrina e Presidente Prudente elaboramos bases cartográficas que expressam um grau significativo de detalhamento.

Em Londrina a base cartográfica foi dos lotes urbanos². Com esta base, foi possível vetorizar polígono por polígono, representando os vazios urbanos nessa cidade de forma coerente e visível. Esse processo foi desenvolvido a partir da seleção e eliminação das categorias não relevantes para a pesquisa (áreas públicas, praças e áreas verdes), que não correspondiam a noção de vazios urbanos que estamos considerando nesta pesquisa.

Em Presidente Prudente, realizamos o mesmo processo, contudo, sem o mesmo detalhamento, pois a base cartográfica que dispúnhamos³ possuía objetos com a feição tipo quadras, o que impossibilitou, em certa medida, a verificação em alta resolução. Para resolver este problema e ampliar as possibilidades de análise comparativa, confrontamos a base cartográfica com as imagens de satélite, realizando uma vetorização manual dos vazios urbanos.

Nesse caso, além de exigir atenção e tempo de trabalho, não tivemos o mesmo grau de refinamento, já que não tínhamos a informações dos locais de áreas públicas e praças. Através da imagem de satélite, foi possível tão somente identificar as áreas verdes – reconhecidas como áreas de cobertura arbórea, que foram desconsideradas enquanto vazios urbanos. Assim, os produtos finais em Presidente Prudente, ou seja, os mapas com a distribuição dos vazios urbanos nesta cidade são resultados da vetorização no interior da quadra, em conjunto com a feição dos vazios pela imagem de satélite⁴.

² Essa base cartográfica foi adquirida no Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina (IPPUL). Essa instituição é responsável pela elaboração e alterações referentes ao Plano Diretor Municipal Participativo.

³ Esta base foi adquirida via o site da Prefeitura Municipal de Presidente Prudente na extensão de *.dwg* (está extensão é de arquivos de desenho em 2D e 3D do *AutoCad*) que para manuseio e elaboração dos mapas foi exportado para o formato *shapefile*.

⁴ As imagens de satélites estão disponíveis no *ArGis®* pelo servidor de imagens *Bing Maps*; são produtos da *Digital Globe* do satélite *WorldView* com resolução 0,5 metros. A usada para Londrina tem a data de abril de 2011 e a de Presidente Prudente agosto de 2011.

A partir da elaboração da base de dados dos vazios urbanos das duas cidades, foi possível calcular a área a total do perímetro urbano e a área ocupada pelos vazios urbanos. Estes produtos cartográficos permitiram ter o padrão espacial e de distribuição dos vazios urbanos em ambas as cidades, bem como tê-los como base de informação para a discussão sobre a morfologia das cidades, auxiliando em parte o processo de comparação pretendido pela pesquisa.

Com estes produtos cartográficos finalizados, foi possível elaborar outros mapas, fundamentais à pesquisa, como por exemplo, os mapas de localização, de expansão da malha urbana e de mancha urbana de 2013 das cidades.

O caso específico do mapa de mancha urbana foi elaborado com auxílio de imagens do Google Earth[®]. Nesse trabalho, a malha urbana foi feita e representada em forma de polígono no formato inicial em kml⁵ vetorizada com apoio da visualização de áreas construídas, que se localizavam dentro do perímetro urbano. Depois de finalizado o desenho das manchas urbanas de 2013, este foi exportado para shapefile para elaboração dos mapas temáticos.

Essa etapa foi acompanhada de quatro trabalhos de campo, sendo dois em Londrina e dois em Presidente Prudente, cuja finalidade foi melhor qualificar a informação mapeada.

Os dados que serviram como base para a elaboração dos mapas de médias de valores de terrenos por metro quadrado de Londrina e Presidente Prudente corresponde a um banco de dados construído coletivamente por pesquisadores ligados aos grupos Gasperr e Cemespp (FCT/Unesp), sob orientação do Prof. Dr. Everaldo Melazzo, a partir de anúncios de imóveis publicados em classificados de jornais, de acordo com a metodologia desenvolvida nas pesquisas sobre dinâmica imobiliária no âmbito da ReCiMe (Rede de Pesquisadores Sobre Cidades Médias). Dessa forma, para Londrina foram tabuladas informações contidas em anúncios de terrenos publicados no jornal Folha de Londrina, nos meses de outubro e dezembro

⁵ A extensão KML significa *Keyhole Markup Language*, (linguagem de marcação do Keyhole), este formato de arquivo serve para modelar e armazenar características geográficas como pontos, linhas, imagens, polígonos no ambiente do *Google Earth*.

de 2010. Para Presidente Prudente foram tabulados dados dos meses de outubro, novembro e dezembro, anunciados no jornal O Imparcial.

No que se refere à análise de documentos oficiais, foi realizada uma leitura minuciosa do Estatuto da Cidade e, em seguida, dos planos diretores de Londrina e Presidente Prudente. A leitura inicial do Estatuto da Cidade foi essencial para entendermos como essa lei federal deveria direcionar a elaboração dos planos diretores municipais, no que se refere ao tratamento dos vazios presentes nas cidades brasileiras.

Para melhor comparar os diferentes documentos, foi elaborado um quadro que teve a preocupação de investigar se os instrumentos ligados as políticas fundiárias contidos nos Planos diretores municipais e no Estatuto da Cidade eram contemplados de maneira coerente com a realidade.

No plano da política fundiária presente nos documentos analisados, foram considerados: alterações no perímetro urbano, expansão urbana, uso e ocupação do solo e IPTU progressivo no tempo.

Cabe destacar que encontramos dificuldade de identificar as informações necessárias sobre as abordagens dos vazios urbanos nestes documentos, mesmo porque, no plano municipal, as leis referentes aos instrumentos que regulam a presença de vazios nas cidades apresentaram alterações ao longo do tempo. Tal fato nos levou a necessidade de explorar outros documentos, além dos Planos Diretores, visto que estes só trazem a lei que está em vigor atualmente e não aquelas que vigoravam antes de serem substituídas.

Nesse processo, encontramos informações relevantes no site das câmaras municipais dos municípios abordados. O esforço também propiciou a elaboração de um quadro no qual esses instrumentos expressassem uma descrição jurídica e, ao mesmo tempo, pudessem ser articulados entre si.

Nas linhas que compõem o quadro é demonstrada a data de instituição dos planos diretores de cada cidade e a data de revisão dos planos; os instrumentos de regulamentação fundiária, seu objetivo, e algumas das datas de alterações dos mesmos; as informações sobre o uso e ocupação do solo e zoneamento; as leis e as

datas que correspondem às alterações no perímetro urbano; e instrumento de gestão urbana tipo IPTU progressivo no tempo.

Essa lógica consistiu-se numa reflexão que gerou a divisão sistematizada e articulada das partes que compõem a pesquisa. De modo que o primeiro capítulo traz um esforço em articular, teoricamente, a morfologia urbana e os vazios urbanos. Neste, vamos realizar uma discussão sobre morfologia urbana, forma urbana, vazios urbanos e suas conexões. Abordaremos a estrutura da morfologia urbana e os elementos básicos que configuram o tecido urbano, diferenciando morfologia urbana de forma urbana. Também neste capítulo, mostramos como a literatura tem abordado os vazios urbanos e como nós os estamos entendendo neste estudo. Por fim, apresentamos uma possibilidade de entender os vazios urbanos no quadro da morfologia urbana.

No capítulo dois, apresentamos o processo da expansão territorial urbana de Londrina (PR) e Presidente Prudente (SP). Partindo da compreensão da origem e os primórdios da expansão urbana, sempre com foco na consideração dos vazios urbanos. É neste capítulo que apresentamos os resultados da pesquisa, os mapeamentos produzidos, a perspectiva do planejamento urbano e as análises preliminares.

O terceiro capítulo traz os vazios urbanos como elemento estruturador da forma urbana, no qual abordamos os agentes transformadores de terra em mercadoria, o processo de especulação imobiliária em Londrina e Presidente Prudente e a distribuição espacial dos vazios urbanos, associados com os outros elementos estruturantes da morfologia urbana (vias, shoppings centers, grandes equipamentos públicos, segregação espacial etc).

CAPÍTULO I
MORFOLOGIA URBANA E OS VAZIOS URBANOS

1 - Apresentação

A morfologia urbana como ciência, como disciplina, como questão, ou como conceito é relativamente recente. Sua problematização inicia-se com o século XX, e desde então, vem sendo construída num processo de longo, paulatino e quase simultâneo debate entre as “escolas” alemãs, francesas, italianas (ROSANELI, 2010) entre outras. Temos então, pelas diferentes tradições, diversas perspectivas sobre a temática.

Dada esta dimensão, o principal desafio que se tem colocado nos dias atuais é, além de situar esta diversidade, definir qual abordagem ou perspectiva analítica seria capaz de dar conta da complexidade do processo contemporâneo de produção da cidade. E aqui, em específico, o desafio que nos colocamos tem sido buscar um conceito de morfologia urbana. Sobretudo, porque o conceito tem abarcado desde os elementos inerentes a forma urbana (como o plano, os eixos, o padrão construtivo dos edifícios etc.), até os processos e as causas de natureza econômica, social, política e mesmo cultural, responsáveis por sua constituição, como as relações de troca contidas nos negócios com a terra urbana. O que evidencia que o estudo da morfologia urbana não se limita a um trabalho de apreensão das formas, mas toma as formas urbanas - como objeto - como ponto de partida para problematizar a produção da cidade capitalista, processo pleno de contradições e conflitos.

Nesta pesquisa, chegamos ao debate da morfologia urbana pelo estudo de um de seus elementos, os “vazios urbanos”. Para compreendê-lo em sua distribuição pela cidade, seria necessário situá-lo no conjunto da morfologia urbana, considerando sua interação com os demais elementos que a constituem.

O objeto “vazio urbano” nos direciona, primeiramente, para as definições que envolvem o termo, aos critérios, atributos e natureza deste elemento. É com base nestas considerações, que pensamos como se pode compreender, explicar e interpretar o papel desse elemento na estruturação da morfologia urbana das cidades de Londrina e Presidente Prudente.

Uma primeira apreensão sobre as definições sugeridas para explicação do termo “vazio urbano” mostra que sua discussão é usualmente secundária e/ou superficial nos trabalhos de Geografia Urbana. No quadro das referências bibliográficas pesquisadas, o “vazio urbano” pouco tem sido tomado como objeto central das análises, o que tem se desdobrado em certa imprecisão conceitual, visto que não há um amplo debate sobre o termo, seus sentidos e delimitações, ficando cada autor livre para trazer sua própria definição. Em outros termos, ao investigar a teoria sobre essa temática, observamos que não há uma padronização quanto a uma definição e as ferramentas teórico metodológicas para sua interpretação são diversas. Ao analisar a literatura, observamos diferentes significados, dependendo de cada perspectiva que os autores tomam para suas pesquisas.

Um fator que possivelmente explique esta ausência talvez seja que, o vazio urbano é um fenômeno recente na história das cidades brasileiras, marcadamente a partir da década de 1960, como uma presença generalizada em cidades de certo porte. Isso não significa que não houvesse vazios no interior dessas cidades antes, mas que a partir de então os vazios não só ganharam em dimensão e evidência, mas passaram a ser intencionalmente produzidos como estratégia tanto pública, quanto privada, de estimular o negócio com a terra urbana. Temos, assim, a partir das décadas de 1960/70, a emergência de novos sentidos para os vazios presentes nas cidades, o que será responsável pelo que Sposito (2001) identifica como uma forma urbana mais complexa, marcada pela descontinuidade e dispersão.

Essa mudança está relacionada com a prevalência dos interesses mercantis sobre o processo de produção urbana. Nesse contexto temos o aumento da presença de vazios urbanos, pois se implantam mais loteamentos e se parcela com maior frequência o solo urbano do que a demanda por moradia pode absorver. É a terra urbana sendo tomada como investimento de capital e como reserva de valor.

Exemplo disso é análise de mercado imobiliário relacionado à expansão territorial de Presidente Prudente das décadas 1970 a 1990 onde é apontado que o mercado direciona a expansão territorial da cidade, tendo em vista que as transações indicam que o componente fundiário é central no processo de estruturação

intraurbana. E quando acontece a incorporação de novas áreas sem a devida ocupação do estoque de vazios urbanos em áreas já consolidadas sejam ocupadas, essas ações rebatem nas alterações na distribuição dos preços (MELAZZO, 2001).

Diante disso, e com intuito de problematizar a questão sobre os vazios urbanos e debater teoricamente os conceitos-chaves da pesquisa, vamos apresentar, em um primeiro momento, concepções teóricas sobre o conceito de forma urbana; apontar quais são seus elementos básicos e, a partir disso, a proposta metodológica de estudo da forma urbana.

Num segundo momento, apresentamos um quadro conceitual com diferentes perspectivas de vazios urbanos, debatendo-as e apontando qual será a noção adotada, com as devidas justificativas, nesta pesquisa, tendo em vista nossa intenção de entender os vazios urbanos como um elemento estruturante do plano urbano e, conseqüentemente, da morfologia urbana.

2 - Concepções teóricas a respeito da morfologia urbana e forma urbana

A partir de diversas possibilidades de interpretação do conceito de morfologia urbana, iniciamos nossa discussão por um referencial teórico que, a nosso ver, é elementar para a pesquisa que propomos.

Iniciamos pela obra de Capel (2002), intitulada *“La morfologia de las ciudades”*. Nela, o autor aborda e analisa o estudo da morfologia urbana em uma perspectiva histórica e interdisciplinar, no intuito de compreender as transformações das tipologias, das trocas, e os comportamentos dos agentes presentes na cidade. O autor define morfologia urbana, ora como um campo de estudos, ora como o objeto de estudo deste campo.

Enquanto campo de estudos, a morfologia urbana é entendida como *“[...] un campo que supone, por un lado conocer la configuración física del espacio, con sus construcciones y vacíos, con sus infraestructuras y usos del suelo, con sus elementos identificadores y su carga simbólica”* (CAPEL, 2002, p. 20).

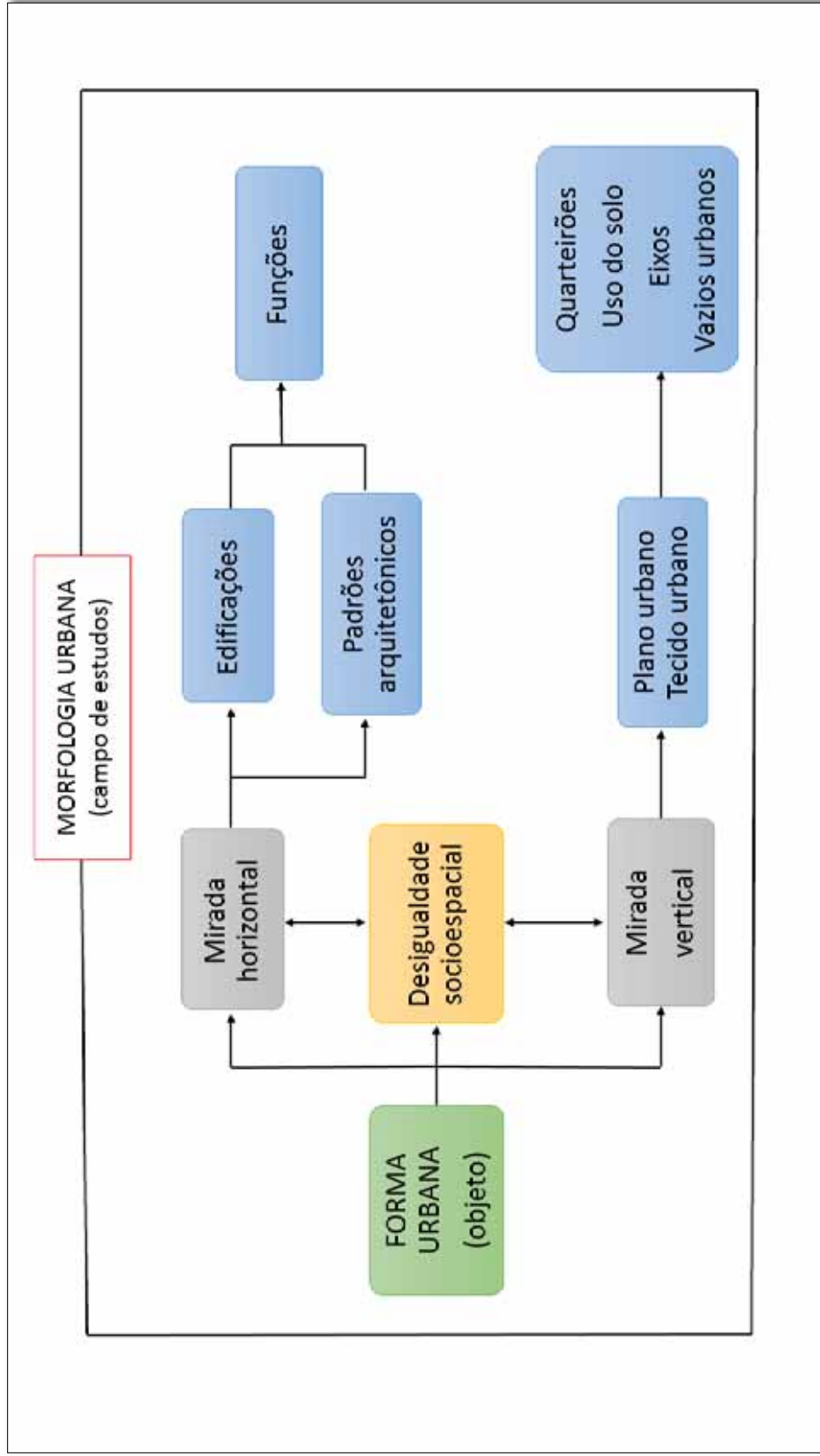
Como um fenômeno empírico, “[...] *la morfología urbana, el espacio construido, refleja la organización económica, la organización social, las estructuras políticas, los objetos de los grupos sociales dominantes*” (CAPEL, 2002, p. 20).

Esse segundo sentido que, do nosso ponto de vista, a definição assemelha-se àquela de forma urbana, é o que mais nos interessa, pois, a partir dela, é possível visualizarmos três pontos significativos para compreendê-la.

Aqui vale a pena apresentar, já de pronto, uma distinção conceitual que estamos adotando, para nos orientarmos neste campo de debates, uma vez que nem sempre há consensos em relação aos termos. Adotamos o termo morfologia urbana, para falar do campo de estudos, daquela preocupação científica em desvendar a lógica da forma. Por forma urbana, estamos entendendo o objeto de estudos da morfologia urbana, o dado empírico, que comparece em toda a cidade. À forma urbana, outras noções estão articuladas, como aquela de plano urbano, tecido urbano, sendo que a primeira abarca estes outros.

O plano urbano, por sua vez, é o desenho da cidade, com seus traçados, eixos, sentidos e padrões. Abarca os usos do solo, os zoneamentos e setorizações da cidade. A forma urbana envolve o estudo do plano urbano e dos usos do solo, mas também as edificações, os diferentes tempos inscritos na paisagem urbana, os estilos arquitetônicos, as diferenças e desigualdades sociais entre as diversas partes da cidade.

Figura 1: Mapa conceitual



Feito este “mapa conceitual”, cujos termos serão melhor abordados adiante, podemos prosseguir. E o primeiro ponto a ser destacado é que a forma urbana, em sentido amplo, se aproxima do próprio espaço urbano (re)construído pela sociedade e pelo modo de produção em que está inserida. Em segundo lugar, há um processo dialético, em que a forma urbana reflete a organização econômica, a social e as estruturas políticas, ao mesmo tempo em que, no sentido inverso, há influência da forma urbana sobre essas dimensões da sociedade. E, em terceiro, os grupos sociais dominantes vão ter um papel relevante nas características morfológicas das cidades.

Entre os autores que discutem a morfologia urbana, Zárte (1991), no livro *“El espacio interior de la ciudad”*, destaca aspectos importantes para o estudo geográfico da forma, como, por exemplo, o que a cidade herdou de formas urbanas e sua produção social, os componentes sítio e situação, o estudo do plano urbano entre outros aspectos.

Para Zárte Martín (1991, p.73), “[...] *la morfología es ‘el lenguaje espacial a través del cual se manifiesta el contenido’ ya que refleje estilos de vida, modelos y condiciones de organización socioeconómica que se han sucedido a través del tiempo*”. A partir da interpretação deste autor, podemos considerar que, por ser a morfologia urbana uma linguagem espacial, na qual a forma urbana ocupa a posição de objeto que, materializada na cidade por processos dinâmicos, possui conteúdos. Desse ponto de vista, temos que forma e conteúdo são indissociáveis e um não se entende sem o outro. Os conteúdos e formas carregam consigo interações sociais multidimensionais e aspectos que vão transformar e modelar organizações socioeconômicas no decorrer do tempo, ao passo que são reflexo delas. Tendo em vista que o papel determinante das relações conteúdo-forma é desempenhado pelo conteúdo, podemos afirmar que este determina as mudanças ocorridas na forma. Por sua vez, “a forma reage sobre o conteúdo, contribui para seu desenvolvimento ou o refreia”. (CHEPTULIN, 1982, p. 268).

A partir dessas concepções de morfologia urbana e seus aspectos intrínsecos, tem se desenhado uma visão sobre a morfologia urbana, enquanto campo de estudos e a forma urbana enquanto objeto empírico, cuja análise não se limita nem a uma

descrição das formas, nem a forma da cidade, mas que considera a indissociabilidade forma e conteúdo, ao longo do tempo.

Vilagrassa (1991), em seu texto *“El estudio de la morfología urbana: una aproximación”*, aborda aspectos da Geografia e da morfologia urbana que podem ser úteis para melhor compreender a evolução da forma urbana. Para ele, existem problemas na compreensão do conceito de morfologia urbana e isso gera uma ambiguidade tanto no seu entendimento, quanto na sua utilização para análises de aspectos muitos diversos da cidade. Sua definição de morfologia se aproxima daquela primeira definição de Capel – a morfologia urbana enquanto campo de estudos. Nas palavras do autor, morfologia urbana é *“[...] el estudio de la forma urbana y de los procesos y personas que la construyen [...]”*, acrescentando ser necessário *“Comprender las causas sociales que fomentan los cambios - o las permanencias - del plano, de la edificación y de la propia imagen urbana entendida como paisaje global”* (VILAGRASA, 1991, p. 12). O autor chama a atenção para a relação entre formas urbanas e processos sociais, inerentes a produção do espaço urbano. Articula tais processos com as relações de troca na acumulação do capital e na sua repercussão na construção da cidade. Por outro lado, salienta o peso das perspectivas culturais da arquitetura e do planejamento, que repercutem nos elementos físicos – o plano, as edificações e a própria imagem urbana como paisagem -, na constituição do desenho da cidade.

Assim, se já havíamos apontado para a indissociabilidade entre forma e conteúdo, Vilagrassa nos chama a atenção para a necessidade de considerarmos também os processos, na análise da forma urbana. Nesse sentido, caminhamos na mesma direção apresentada por Santos (2007) para o estudo do espaço geográfico, a consideração das formas, funções (conteúdos), processos e estrutura. É por isto que identificamos uma aproximação entre a proposta dos estudos da morfologia urbana e aquela que Milton Santos apresenta para a apreensão do espaço geográfico. Tendo em vista que o autor não apresenta o conceito de morfologia em seus textos, é importante ressaltarmos que reconhecemos uma distinção entre morfologia urbana e espaço geográfico, assim como entendemos que o espaço geográfico defendido por

Santos é um conceito mais amplo e, portanto, diferente de morfologia urbana. Porém, acreditamos ser possível realizarmos diálogos entre as duas perspectivas, sobretudo, porque entendemos que morfologia, enquanto estudo da forma urbana, privilegia uma das dimensões do espaço geográfico, mas reconhece que a forma não é autoexplicativa.

Assim, o debate trazido por Milton Santos sobre espaço geográfico tem semelhanças consideráveis com os argumentos dos autores já citados, do campo da morfologia urbana. De forma sintética, podemos identificar dois momentos importantes de elaboração de uma definição de espaço, na obra de Milton Santos. O primeiro momento, presente no livro *Por uma Nova Geografia* (1996) e, de forma mais pormenorizada em *Espaço e Método* (1988), Santos defende que o espaço geográfico seja lido pela articulação entre forma, função (conteúdo), estrutura e processo. O segundo momento, no livro *A Natureza do Espaço* (2008), defende de forma mais acabada a ideia do espaço geográfico como um híbrido de forma-conteúdo.

[...] o espaço social, como toda realidade social, é definido metodologicamente e teoricamente por três conceitos gerais: a forma, a estrutura e a função. Isto significa que todo espaço social pode ser objeto de uma análise formal, estrutural e funcional. (LEFEBVRE, 1974 *apud* SANTOS, 2007, p. 55).

Quando Milton Santos (2008, p. 102 e 103) aborda a ideia de espaço geográfico como híbrido, vemos uma significativa aproximação com o conceito de morfologia urbana, uma vez que afirma que “a forma-conteúdo não pode ser considerada, apenas como forma, nem apenas, como conteúdo”. Mais adiante, afirma que “a ideia de forma-conteúdo une o processo e resultado, a função e forma, o passado e futuro, o objeto e o sujeito, o natural e o social.”

A aproximação entre o debate da morfologia urbana e o debate do espaço geográfico de Milton Santos foi inspirada no estudo de Miyazaki (2013), em que o autor, ao pesquisar a morfologia urbana de cidades do interior Paulista, e também, cidades médias, afirma em diversos momentos que não se deve deter somente na forma urbana em si, mas considerar a relação dialética existente entre a forma, a

função, a estrutura e o processo; pois nessa direção faz uma tentativa ao optar pela morfologia urbana como um direcionamento para englobar a forma e o conteúdo.

Nesse sentido, Milton Santos (2008, p. 109) afirma que,

[...] não existe dialética possível entre formas enquanto formas. Nem a rigor, entre paisagem e sociedade. A sociedade geografiza através dessas formas, atribuindo-lhes uma função que, ao longo da história, vai mudando. O espaço é síntese, sempre provisória, entre conteúdo social e as formas espaciais.

Diante deste quadro teórico, podemos reafirmar tanto que a forma não se explica por si mesma, quanto que espaço geográfico é mais amplo do que forma (urbana). É por isso que identificamos que, quando falamos de forma urbana, mesmo a partir do campo de estudos da morfologia urbana, é, no fundo, de espaço geográfico que estamos falando. O que dá a especificidade ao campo e ao nosso estudo é o fato de que abordamos o espaço geográfico por uma de suas dimensões, aquela mais aparente, mais facilmente apreensível (pelo sentido da visão), a sua forma.

Neste ponto, vale a pena nos determos um pouco mais na proposta de Santos sobre a compreensão do espaço geográfico, a partir da articulação das quatro categorias analíticas (que são encaradas aqui como suas dimensões constitutivas): a) estrutura, b) processo, c) função e d) forma.

A *estrutura* “implica a inter-relação de todas as partes de um todo”; o processo “pode ser definido como uma ação contínua, desenvolvendo-se em direção a um resultado qualquer, implicando conceitos de tempo (continuidade) e mudança”; a *função*, “sugere uma tarefa ou atividade esperada de uma forma, pessoa, instituição ou coisa”; e a *forma* “é o aspecto visível da coisa [...], refere-se ao arranjo ordenado de objetos, a um padrão” (SANTOS 1988, p.50).

A morfologia urbana privilegia a forma, ou seja, os “objetos físicos” e seu padrão de distribuição no “tecido urbano”. Para Capel (2002), forma urbana pode também ser tomada como sinônimo de tecido urbano e ambos são compostos pelo plano urbano, os edifícios, os usos do solo e, inclusive, pelos vazios urbanos. Na perspectiva do autor, estes são os elementos físicos estruturais da forma urbana.

Inspirados em Milton Santos, podemos afirmar que os processos que envolvem esses elementos físicos estruturadores da forma urbana, que se desenvolvem no quadro da estrutura mais ampla da sociedade capitalista, criam e recriam os mecanismos que transformam o plano, os edifícios, os usos e que, no movimento, também produzem os vazios urbanos.

Desse modo, chegamos a composição do quadro de referências pelo qual podemos compreender nosso objeto de estudo nesta pesquisa: os vazios urbanos precisam ser apreendidos do ponto de vista da estrutura do tecido urbano, sobretudo do plano urbano, dado os diversos componentes engendrados e suas interrelações, incluindo também as características históricas, que nos remetem ao processo e à estrutura socioeconômica.

Se a esta abordagem somarmos também a ideia de espaço enquanto instância da sociedade de Milton Santos (1996), temos que a forma urbana influencia a produção do espaço urbano, bem como é resultado desse mesmo processo, numa perspectiva próxima a de Roberto Lobato Corrêa (2002), quando reconhece que o espaço é tanto reflexo, quanto condicionante da sociedade. Para compreendermos esse processo dialético, é indispensável especificar nosso entendimento do conteúdo da forma urbana. Então, faremos uma breve síntese de seus aspectos e características básicas.

Tratando de forma mais detida sobre a estreita relação entre forma e processo, Sposito (2001), ao considerar a urbanização como processo e a cidade como forma espacial, a autora faz uma ressalva, para afirmar que a forma não deve ser tomada como estática, na medida em que a leitura da cidade deve ser feita através da articulação entre forma e processo, pois “[...] é apenas na relação entre processo e a forma engendrada que podemos compreender como um dado arranjo sócio-espacial é, ao mesmo tempo, produto e produtor da realidade” (SPOSITO, 2001, p. 86).

Assim, para a autora, se a forma urbana pode ser o ponto de partida para a compreensão dos processos mais amplos da urbanização, ela também é o ponto de chegada. “São as relações entre o desenho das vias, o parcelamento do solo e os

espaços construídos, que devem, primeiramente, ser observados [...]”, para então, “compreendermos os processos que definem esta materialidade, os usos e não usos, [...] os fluxos [...]” (SPOSITO, 2001, p. 87).

Também nesse sentido, vai a contribuição de Milton Santos (2008, p. 66), para quem, “o urbano é frenquetemente o abstrato, o geral, o externo. A cidade é o particular, o concreto, o interno”. O primeiro dos termos remete ao processo, o segundo a forma. As cidades seriam formas concretas e particulares do amplo processo de urbanização, cuja origem remonta às primeiras aglomerações humanas, há mais de cinco mil anos atrás.

No livro “O direito a cidade”, Lefebvre (2008, p. 91) afirma que quando se separa a forma urbana do seu conteúdo, esta transforma-se em pura e transparente, ou seja, inteligível, sendo assim,

[...] tanto mais inteligível quanto mais decantada estiver de conteúdos, quanto mais “pura” estiver. Mas aqui surge um paradoxo. Assim e então, na sua pureza, ela não tem existência. Não é real, não existe. Separando-se do conteúdo, a forma se separa do concreto. Cume ou cimo do real, chave do real (de sua penetração pelo conhecimento, da ação que a modifica) a forma se situa fora deste real.

Da mesma maneira, o autor (LEFEBVRE, 2008, p.91) afirma que o conteúdo não existe sem forma, pois

[...] aquilo que se oferece à análise é sempre uma unidade entre forma e o conteúdo. A análise rompe a unidade. Faz aparecer a pureza da forma, e a forma remete ao conteúdo. A unidade, indissolúvel e no entanto rompida pela análise, é conflitante (dialética).”

Outros autores compartilham de ideias muito próximas, como por exemplo, Cheptulin (1982, p. 267) quando afirma que

[...] no mundo real não existe nenhuma forma pura. Toda a forma, todo sistema relativamente estável de ligações é um sistema de ligação desses ou daqueles elementos da realidade objetiva, uma estrutura relativamente estável dos processos materiais. Em outros termos, toda a figura é organicamente ligada a um certo conteúdo, do qual ela é a estrutura.

A partir dessa reflexão, não se pode perder de vista que a forma urbana, em si mesma, não diz sobre os conteúdos e os processos que a constituem e as forças políticas e econômicas que comandam o processo de sua produção e evolução permanentes. Mas elas revelam, porque refletem, a estrutura mesma da sociedade que a produziu, com seus padrões de separação, de distribuição dos equipamentos, serviços, com seus tipos de uso e com os não usos do espaço.

Por outro lado, é preciso também reconhecer que as cidades e suas formas urbanas são, elas próprias, resultados de um processo histórico de produção do espaço urbano, em que interagiram diversos agentes, em diálogos e conflitos.

Segundo Whitacker e Miyazaki (2012, p. 321),

[...] as formas urbanas são erigidas por uma articulação de vários elementos que dão caráter complexo a essa realidade. No entanto, reconhecer essa complexidade não é suficiente, tornando necessário explorá-la e analisá-la nas dimensões inseparáveis da produção do espaço e do tempo sociais (WHITACKER; MIYAZAKI, 2012, p. 321).

Em uma fala atual de Carlos (mesa redonda, 2013)⁶, entendemos que a mercadoria é processo e não um objeto. Esse processo domina todas as relações sociais que age na configuração da forma urbana e que a esta dá materialidade à cidade. Nesse sentido, a forma é criada/alterada por “ações” de agentes que atuam em diferentes escalas e essas relações sociais são concretizadas na forma urbana. Então, podemos dizer que os agentes econômicos são influenciadores em potencial da forma urbana, uma vez que agem na produção do espaço urbano cotidianamente.

No sentido de compreender as ações que reproduzem a forma urbana, o desafio é explicar os vazios urbanos enquanto um dos elementos estruturadores da forma urbana, pela sua espacialização e quantificação e também enquanto processo, pela sua existência e permanência na cidade, ligada à terra urbana enquanto uma mercadoria, um bem que se valoriza, um locus de investimentos e de obtenção de lucros.

⁶ VII Semana da Arquitetura e do Urbanismo – felicidade?/ UNESP Presidente Prudente. Conferência intitulada “Da cidade à produção do espaço urbano”, por Ana Fani Carlos em 28/08/2013, Auditório, Unesp/ FCT.

3 - Perspectivas metodológicas de estudo da forma urbana

Neste item, vamos discorrer sobre as propostas de abordagem da forma urbana que atentam para sua totalidade, constituída tanto pelas relações entre plano urbano e sítio, quanto pelas conexões em contextos mais amplos. Apontamos para as escalas de análise e a necessidade de estudos que procurem articulações escalares – definidos aqui como mirada vertical e horizontal. Também chamamos a atenção para o fato de que nossa proposta de pesquisa, com foco nos vazios urbanos tem uma abordagem mais limitada da forma urbana, uma vez que não pretende abarcar a totalidade do fenômeno, mas tão somente aquelas dimensões que nos permitam explicar a distribuição dos vazios urbanos.

Dentro da perspectiva da morfologia urbana, entender as características do sítio urbano é crucial para compreender a constituição da forma urbana e, sobretudo, do plano urbano. Pois o sítio, assim como a situação dão uma perspectiva da forma urbana a partir do substrato natural e das relações da cidade com o conjunto mais amplo da rede urbana.

Martin (1991) revela que o plano urbano pode ser analisado por enfoques diferentes, destacando a preocupação com a forma dos planos que levam a terminologia e a classificação dos usos. Nesse contexto, destaca três categorias de planos desenvolvidas por Dickson (1950), que são planos ortogonais, radioconcêntricos e irregulares.

Os planos em tabuleiro são aqueles que se caracterizam pela disposição ortogonal de suas vias, de modo que as ruas se cortam num ângulo reto. O plano radiocêntrico caracteriza-se pela organização de sua trama urbana com base em vias radiais que partem do centro e cortam perpendicularmente as outras, dispostas em círculos concêntricos. E os planos irregulares correspondem ao crescimento espontâneo e orgânico, sem necessariamente seguir a um plano preconcebido. (ZÁRATE MARTÍN, 1991, p. 78).

Os fatores econômicos estão entre aqueles fatores que mais influenciam na configuração dos planos, uma vez que estão presentes em todos os períodos de

produção da cidade, mesmo na sua origem e funções iniciais (ZÁRATE MARTÍN, 1991).

Para este autor,

[...] el plano se convierte de este modo en una manifestación de la personalidad de cada ciudad, da una visión de la organización de sus funciones urbanas en un momento dado, da cuenta de la influencia de la economía en la eficacia de la comunicaciones, revela sus condicionantes, potencialidades, sucesivas transformaciones en el tiempo y los conflictos de intereses existentes entre los distintos agentes sociales. En definitiva, el plano es la representación sintética de una concepción política, económica, social y estética de la ciudad. (ZÁRATE MARTÍN, 1991, p.86).

Conforme Zárate Martín (1991), o plano urbano é a materialização dos elementos físicos na superfície urbana, da organização das funções urbanas pela influência da economia e da comunicação, no qual cada um deles apresenta-se com um tipo de forma e resulta numa combinação sobre o espaço da cidade. Este processo ocorre paralelo a função do tempo, que é constante e resulta nas superfícies livres, nas ruas, parques, jardins, praças, estacionamentos, entre outros.

Para o autor, dentro da complexidade do espaço urbano, o plano urbano é fundamental para compreender a estrutura da forma urbana, uma vez que a posição das ruas, muitas vezes, é o único sinal de crescimento e transformação da superfície.

A análise do plano urbano tem estreita relação com os elementos naturais, visto que inicialmente dão a sua configuração.

Conforme Zárate Martín (1991, p. 74), tanto o sítio quanto a situação são os primeiros componentes da morfologia urbana. Por meio de tais componentes tem-se referência aos condicionantes que compõem o espaço físico, ou seja, a forma urbana, bem como o que se construiu no arranjo das cidades. Sendo assim, segundo o autor, o sítio e situação, *“[...] explican las razones que dieron lugar a la fundación de la ciudad e imponen importantes condicionantes a su desarrollo”*.

Esta visão de conjunto, que pretende abarcar a totalidade das interações configura uma opção de método. A ela, é possível articular, metodologicamente, duas miradas complementares sobre a forma urbana. Uma vertical, que procurar abarcar o conjunto da forma urbana de uma cidade como um todo, a continuidade

do espaço, a disposição das suas parcelas, as localizações, no interior da cidade dos principais equipamentos urbanos, os diferentes tipos de uso do solo e, inclusive, a presença dos vazios urbanos de distintas dimensões. Esta mirada foi a mais amplamente empregada nesta pesquisa, por intermédio da utilização das imagens de satélites, que foram empregadas para a vetorização dos vazios urbanos. Outra horizontal, do tipo fotografia da paisagem, possibilita a análise do objeto por dentro e, então, considerar os diferentes tempos materializados na forma urbana, as edificações e seus usos e os conteúdos sociais do espaço. Nesta pesquisa, a mirada horizontal foi empregada com menor intensidade, apenas para nos dar alguns elementos pelos quais pudéssemos explicar a distribuição dos vazios. Também nesta perspectiva metodológica da forma urbana, pretende-se alcançar a totalidade do fenômeno, que só é possível pela combinação das duas miradas, uma vez que a forma urbana é constituída tanto pelo plano urbano, quanto pelas edificações de diferentes tempos, seus usos e pela diferenciação social e funcional das áreas da cidade.

Para Bettencourt (2010, p.33), a articulação entre estas duas miradas, que também podem ser entendidas como duas escalas de análise – vertical e a horizontal, que o autor denomina de “cartografia da cidade” e “plano da cidade” –, é necessária, pois “[...] a cidade é o resultado de um conjunto de fragmentos, os quais só têm coerência se forem pensados e integrados num espaço maior que é a própria cidade”.

Grande parte das tradicionais “escolas” de pensamento sobre a morfologia urbana possui a seguinte perspectiva inicial: a de “evolução histórica da cidade e das etapas de formação do plano urbano”. (CAPEL, 2002, p. 30). Também aqui, conseguimos ver uma aproximação com a perspectiva de Santos (2008, p. 66) quando afirma que, “[...] a história da cidade é a história de [sua] produção continuada”. Nesse sentido, a perspectiva histórica faz parte do estudo da forma urbana, em diferentes abordagens e são comuns estudos que apresentam os planos urbanos de diferentes períodos, com o propósito de marcar as transformações e permanência, as linhas de expansão do tecido urbano e os pontos de estrangulamento.

Com base em Zárate Martín (1991, p. 81), a análise da história da cidade pelas transformações no seu plano é adotada por estudos que

Parten de la idea de que el plano actual es fruto de un proceso de expansión a lo largo del tiempo en el que se han sucedido etapas de crecimiento y de estancamiento, con formas específicas de ordenar el espacio.

É nesse contexto que vamos abordar as duas cidades da pesquisa, partindo do núcleo original e seguindo as etapas sucessivas de expansões do perímetro urbano e do tecido. Esta será a forma como abordaremos a dimensão do tempo no estudo da forma urbana de Londrina e Presidente Prudente, numa mirada vertical. Mesmo que tal abordagem não seja suficiente para darmos conta da forma urbana na sua totalidade, visto que para isto, precisaríamos também articular a mirada horizontal, ela é suficiente para os interesses da nossa pesquisa, uma vez que não temos a intenção de mapear os distintos tempos inscritos nos edifícios, nos bairros ou os estilos arquitetônicos. Interessa-nos reconhecer tão somente como foi se dando a expansão do tecido urbano, que foi estruturando um plano urbano e, como neste processo, os vazios foram aparecendo e permanecendo, como um dos elementos constituintes do plano nestas cidades. A mirada horizontal nos ajudará a pensar nos conteúdos sociais e em certas funções, que podem nos permitir interpretar a distribuição espacial dos vazios. Nesse sentido, nossa pesquisa realiza apenas uma apreensão parcial da forma urbana, sem pretensão de atingir a totalidade do fenômeno. O propósito é, a partir do estudo da forma urbana entender os vazios.

Aproximando-nos mais do nosso objeto de pesquisa, os vazios urbanos, passamos agora a considerar os usos do solo, um dos elementos estruturadores da forma urbana. Quando falamos de uso do solo, referimo-nos a um padrão que organiza o solo urbano conforme as necessidades e objetivos daqueles agentes que o produzem. Dentro do contexto da forma urbana, “[...] los usos del suelo son el elemento más dinámico y cambiante de todos los que integran la morfología, debido a las transformaciones continuas que experimentan las funciones urbanas y a la sustitución de unas por otras.” (ZÁRATE MARTÍN, 1991, p. 94).

O uso do solo expressa significadamente, na forma e na diferenciação interna da cidade, a determinação dada pela “[...] densidad de ocupación de cada uno del usos, entendiendo por esa densidad el número de personas que viven o trabajan por

unidad de superficie.” (ZÁRATE MARTÍN, 1991, p. 95). Nessa perspectiva, os usos do solo são apreendidos pela mirada vertical.

Também temos na interface estruturante “uso do solo”, a expressão das desigualdades socioespaciais, ao podermos identificar bairros residenciais de diferentes padrões construtivos, tamanhos dos terrenos, largura das ruas e infraestrutura, bem como identificar os não usos aparentes do espaço urbano, como os vazios, objeto de nosso estudo. Aqui, a combinação entre miradas – vertical e horizontal – seria mais indicado, visto que nem sempre as desigualdades são evidentes a ponto de poderem ser apreendidas a distância.

Os não usos aparentes do espaço, que fazem com que parcelas permaneçam vazias, desocupadas, têm ganhado relevância nas cidades contemporâneas, na medida em que emerge o que Sposito (2001) tem chamado de “nova morfologia urbana”, compreendida como expansão do tecido urbano, num processo intenso e ao mesmo tempo descontínuo, de maneira que há uma redefinição dos espaços, que não ocorre por conta de aglomerações urbanas estabelecidas numa contiguidade, e sim, pela produção de largas tramas urbanas, articuladas interna e externamente por sistemas de transportes e comunicação (SPOSITO, 2001).

Dada a complexidade do fenômeno forma urbana e todas as relações que implica com os conteúdos, processos (que remete à indissociabilidade entre tempo e espaço) e estrutura, é possível constatar que não se trata de uma tarefa simples delinear uma metodologia que auxilie na sua apreensão empírica, assim como, não é simples compreender as interações com as outras dimensões, que nos conduziriam ao patamar da explicação do porque das formas.

Essa dificuldade também pode ser explicada pelos grandes entraves encontrados hoje no estudo da história urbana e na história da cidade, pois à medida que as cidades crescem e se densificam mudam suas estruturas, como também, complexificam-se. Entretanto, não se pode desconsiderar na análise que, “[...] em todos os momentos as formas criadas no passado têm um papel ativo na elaboração do presente e do futuro”. Haja vista que “a história das cidades é a das suas formas, não como um dado passivo, mas como um dado ativo [...]” (SANTOS, 2008, p. 89)”.

Portanto, a abordagem que estamos adotando aqui trabalha de forma indissociável o espaço e o tempo, visto que “as formas asseguram a continuidade do tempo, mas o fazem através da sucessão dos eventos, que mudam o sentido. O objeto tem autonomia de existência, devida à sua existência corpórea, mas não tem autonomia de significação [...]” (SANTOS, 2008, p. 156).

4 – Vazios urbanos: definições e significados para a cidade

Ao percorrer as cidades contemporâneas, deparamo-nos com os diversos elementos que compõem a forma urbana, entre estes elementos estão: o seu traçado viário, seus diferentes e conectados usos do solo, edifícios de diferentes tempos, espaços públicos e áreas verdes, além de vazios urbanos (em número e dimensões variadas). Esses elementos, cujo sentido vem de suas interrelações, possuem diversas características e são resultado de processos variados, mas, cada vez mais submetidos às mesmas lógicas macroeconômicas de produção do espaço urbano. Estamos diante de um resultado de processos de produção do espaço urbano que, com suas diferentes temporalidades, marcaram as características da paisagem, entendida aqui, tal como Milton Santos (2008), como acúmulo desigual de tempos, ou como tempo materializado. Para esta perspectiva, a ideia da forma urbana como um palimpsesto⁷ não é estranha, assim como também, permite agregar ao estudo da forma urbana a ideia de rugosidade, do próprio Milton Santos.

Essa ideia de rugosidade está relacionada ao que fica no passado como forma, como espaço construído, paisagem, o que resta nos processos de supressão, acumulação, superposição, que ocorrem como substituição e acumulação em lugares.

⁷ Para Capel (2002, p. 20) “[...] el paisaje puede leerse como un texto. Es un texto, tanto en sentido actual como en originario (es decir, tejido, de textum, participio de texto, tejer). El paisaje es una especie de palimpsesto, es decir que, como en un manuscrito que conserva huellas de una escritura anterior, hay en él partes que se borran y se reescriben o reutilizan pero de las que siempre quedan huellas”.

Essas rugosidades se apresentam como formas isoladas, mas também como arranjos e influenciam nas novas formas, direcionando para as tendências a serem seguidas (SANTOS,2008).

Nesse conjunto, os vazios urbanos têm se feito crescentemente mais presentes, sobretudo com a ampliação da produção capitalista do espaço urbano, quando o negócio com a terra urbana passa a ser a nova fronteira de acumulação do capital, com rebatimentos no processo de produção das cidades e na constituição da forma urbana.

Considerando a explicação da origem do termo, a palavra “vazio” indica inicialmente uma amplitude considerável de significados. Ao recorrer ao dicionário, deparamo-nos com as seguintes definições:

1. que não contém nada ou contém apenas ar. 2. que não há ocupantes ou frequentadores, ou que há em pequena quantidade. 3. que não é habitado, ou que há poucos habitantes, despovoado, desocupado, desabitado. 4. que não produz efeito, inútil, vão. 5. espaço não habitado por matéria, ou o mais esvaziado possível da matéria que continha; vácuo. 6. ausência de conteúdo; oco, vão. 7. espaço desabitado dentro de uma área habitada ‘um bairro populoso mas ainda cheio de vazios’. 8. Partes não preenchidas ou não ocupadas de algo parcialmente preenchido (HOUAISS, 2001, p. 2834 e 2835, grifo nosso).

Isto posto, partimos para o urbano, palavra essa que compõe o termo “vazio urbano”. Vemos, do mesmo modo, que se trata de uma palavra com definição ampla e pode ser entendida de diversas maneiras e percepções distintas. O urbano é definido como aquilo que é “[...] dotado de urbanidade; afável, civilizado, cortês. 2. relativo ou pertencente à cidade, ou que lhe é próprio. 3. que tem caráter de cidade. 4. ou que vive na cidade, tem ocupação e hábitos típicos da vida da cidade.” (HOUAISS, 2001, p. 2809).

Para David (2007, p. 21, grifo da autora),

[...] a palavra vazio não é utilizada para caracterizar algo que nada contém, dada a inevitabilidade de que, quando associada ao urbano, a tudo quanto é próprio e matéria da cidade, implica sempre algo (algum suporte) que contém. Ou seja, o vazio não é tanto associado a este algo (algum suporte),

mas antes ao que está contido nele. E é a este contido que resulta desconsiderado porque desocupado, desprovido ou destituído em face do que é próprio e matéria da cidade.

A partir dessa definição de “vazio” relacionado ao urbano, temos uma perspectiva que, ao nosso ver, é muito interessante, pois que a palavra “vazio” é contraditória. Primeiro, que é uma área “vazia” do ponto de vista de construção, mas um vazio urbano, vai para além disso, já que é intensamente carregada de significados dos quais para explicar sua existência é necessário explicar quais foram os processos que os envolvem, ou seja, os processos que dão suporte para sua presença enquanto elemento urbano. Assim, ao compreender os processos podemos, então, entender o que está contido no nosso objeto de pesquisa, visto que seu não uso é apenas aparente, uma vez que o vazio urbano, muitas vezes, está relacionado a um tipo de uso do solo, aquele uso especulativo, cujo propósito é auferir a maior renda possível da terra urbana.

Diante dos significados das palavras que formam o termo “vazios urbanos”, o este ganha maior sentido para nossa pesquisa quando observado no âmbito teórico e acadêmico em diversas áreas do conhecimento, tais como: na Geografia, na Arquitetura, na Sociologia, no Urbanismo, dentre outras. Esse quadro representa em parte as variações de definições e usos de “vazios urbanos” em diferentes concepções e contextos analíticos.

Ao aprofundarmo-nos na leitura sobre a temática, encontramos a ligação da origem da expressão “vazios urbanos” com as cidades perimetradas da Europa e parte da Ásia, em sua reconstrução após a II Guerra Mundial, quando tais cidades

[...] apresentavam áreas esvaziadas como há muito não acontecia e como ninguém alguma vez teria imaginado possível. Na Europa, foi o destino destes vazios, entre o preenchimento e balanço de resultados obtidos, que gerou muita reflexão sobre a cidade – e sobre a arquitetura – até aos nossos dias, desde o inicial optimista e eficácia positivistas, e a urgência de reconstrução e da habitação de todos, até a emergência patrimonial e à compatibilização do novo com as lógicas, matrizes, modelos e temas da cidade histórica. (DAVID, 2007, p. 21-22, grifo do autor).

Em David (2007) os “vazios urbanos” são entendidos como elementos estruturantes do plano urbano das cidades. Na perspectiva do autor, em razão de entendermos a cidade como um texto, os vazios urbanos devem ser compreendidos como tal. Sendo um elemento estruturante, devemos compreender o seu papel na produção do espaço urbano junto aos outros elementos urbanos, essa clarificação do processo vai implicar em entender mais profundamente a cidade e o urbano e, conseqüentemente, alcançaremos novas dimensões de análises.

Ainda no contexto europeu, o “vazio urbano” é considerado como “[...] as propriedades subutilizadas como terrenos vagos, prédios abandonados”. O que chama atenção é que, neste caso, enfatizam áreas construídas e não utilizadas, áreas industriais, portos, ferrovias etc. (FAUSTO e RÁBAGO, p. 1, 2002, tradução nossa). Na discussão mais adiante, é possível observar que esta definição apresenta-se diferente daquela que adotamos como vazios urbanos, pois consideramos somente áreas não construídas.

Essa caracterização do que se entende como “vazios urbanos” no contexto europeu permite-nos pontuar, desde já, algumas peculiaridades e atributos do termo. Tal caráter é representado através do contexto regional e urbano daquele continente, destacado por uma determinada e específica estrutura urbana. Tal contexto se diferencia qualitativamente da rede urbana da América Latina e do Brasil, em particular. No contexto Latino-Americano, segundo a Secretaria Municipal de Urbanismo (RIO DE JANEIRO, 2000a) da cidade do Rio de Janeiro, essa perspectiva, dá-se pela existência de terrenos e imóveis vazios, os quais não possuem proprietários e nem herdeiros, portanto, na condição de inutilizados ou insuficientemente utilizados.

Na França, há exemplos claros desse processo, onde se encontra significativa presença de terrenos e edificações de antigas empresas, mas também, ocorre em outras zonas que sofreram e sofrem com crises econômicas, e que, em virtude disso, a moradia é desvalorizada intensamente, sendo propícias a populações menos favorecidas (RIO DE JANEIRO, 2000b).

Além disso, áreas de antigas infraestruturas de transporte são caracterizadas como terrenos baldios e ociosos, que o poder público busca alternativas para revalorizar ou recuperar. A intervenção do poder público sobre estas diferentes zonas é uma prioridade na França hoje, no quadro de políticas urbanas sustentáveis, ditas de “renovação urbana”, (RIO DE JANEIRO, 2000b, p.1).

Ainda destacando o contexto Latino-Americano, algumas similitudes e aproximações de definições são referidas e associadas como terrenos vagos. Nesse caso, tais terrenos são áreas ainda disponíveis no processo de produção das cidades, áreas que não são utilizadas e/ou são subutilizadas, áreas reconhecidas com infraestrutura consolidada, ou próximas de áreas servidas de infraestrutura e geram, como consequência, a contradição de sua finalidade de função social (FAUSTO e RÁBAGO, 2002).

Fausto e Rábago (2002, p. 1), ao realizarem estudo sobre a cidade de Guadalajara, no México, entendem os vazios urbanos no "[...] sentido amplo, como espaços construídos ou utilizáveis". Em alguns momentos do texto, os pesquisadores tratam os vazios como vazios intraurbanos, afirmando que a problemática de existência deste elemento urbano não se reduz simplesmente ao uso do solo no sentido econômico, como por exemplo, a especulação imobiliária. Esta análise é mais abrangente e inclui a presença de manifestações de características morfológicas de cunho espacial e social, que vão influenciar o uso do solo.

No contexto brasileiro, segundo Santos (1990, p. 26), o fenômeno dos vazios urbanos já era uma realidade em São Paulo, no ano de 1976. Data em que a cidade apresentava 43,85% de vazios urbanos, ou seja, quase a metade da malha urbana era "vazia". Conforme o autor, baseado em Fadley (1984), a relação entre espaços vazios e o processo de especulação imobiliária está presente em outras capitais de países de “terceiro mundo”, onde mesmo havendo um esforço para planificação dos espaços vazios, estes ainda são encontrados em importantes zonas construídas.

Entretanto, diante da constatação da existência dos vazios urbanos, ressalta algumas inquietações e a necessidade de melhor compreendê-los, visto que são encontradas diferentes definições a respeito do tema, como: lotes vazios, vazios

urbanos, terrenos baldios, terrenos vagos, áreas vagas, áreas ociosas, terrenos inutilizados, lotes baldios etc. No sentido que estamos tentando atribuir ao termo, pensamos que vazio urbano não pode ser tomado como sinônimo de todos estes outros termos. Pensamos que podemos estar diante de uma diversidade de formas de não-usos urbanos, dos quais o vazio é uma delas.

De acordo com Alvarez (1994, p. 11), os vazios urbanos fazem "[...] referência a um processo, diante da dinâmica produção/reprodução das parcelas da cidade que, num dado momento, não estão sendo utilizadas".

Na pesquisa de Alvarez (1994, 10 e 11), é reconhecida a diversidade de definições como terrenos vagos, vazios urbanos, terrenos baldios, áreas vagas, áreas ociosas etc., e que isso refere-se as diferentes técnicas de coleta de dados, mas que isso gera um problema de conceituação para ser discutido. O autor faz a opção por dois, o conceito de terrenos vagos e o conceito de vazios urbanos. Para ele, os terrenos vagos são entendidos como referência da existência do fenômeno com relação a sua individualidade, como totalidade numérica e somatória dos mesmos, ou seja, a forma como se apresentam na paisagem urbana. E os vazios urbanos que são, para o autor, decorrentes dos terrenos vagos possuem um papel enquanto categoria de análise, não representando uma simples quantificação, mas sim o movimento, uma referência ao processo, no contexto da dinâmica de produção/reprodução das partes da cidade.

Isso significa que o autor ao considerar os terrenos vagos com referência a forma urbana, e adotar os vazios urbanos como processo é ir para além dessa análise de fenômeno aparente e aprofundar-se no processo que produz este elemento urbano. Ou seja, há uma diferenciação dos dois termos, os terrenos vagos e os vazios urbanos conforme sua necessidade metodológica.

Nesta nossa pesquisa, diferente de Alvarez, os terrenos vagos e áreas loteadas sem construção foram incorporadas como vazios urbanos, a argumentação para tal opção metodológica é que encontramos a presença significativa de terrenos vagos, de modo que não era interessante desconsiderá-los, visto que em algumas das áreas, encontramos a quantidade de terrenos vagos que se somados representariam áreas

semelhantes as áreas de vazios urbanos de grandes extensões, como as áreas vazias ainda não loteadas.

Segundo Brito (2008), para entender os “vazios urbanos” é necessário partir do pressuposto que a terra não está “vazia”, mas traz consigo processos e relações que influenciam na produção do espaço urbano. Este fato faz com que exista certa ambiguidade na definição de vazios urbanos. Nesse sentido, podemos entender os vazios urbanos como espaços não propriamente vazios, visto que preenchidos pelas imposições da propriedade privada do solo urbano. São formas cujo conteúdo é a natureza privada da propriedade da terra urbana e cujo uso é especulativo, conforme já elaboramos.

Brito (2008, p. 205) tem como recorte territorial a cidade de Dourados-MS, e afirma que vazios urbanos são os “[...] lotes sem construções (sem edificações), os considerados terrenos baldios no interior da cidade”.

Nessa colocação do autor temos visões aproximadas sobre os vazios urbanos, uma vez que consideramos como vazios lotes sem construções ou edificações, todavia para além dos terrenos baldios, consideramos outras áreas no interior da cidade não construídas.

Consideramos que até o momento esta seja a noção que mais se aproxima da que adotamos como vazios urbanos. Visto que entendemos os vazios urbanos como áreas privadas ou públicas dentro perímetro urbano e que não apresentam nenhum tipo de construção, podendo ser loteadas ou não. Contudo, estamos propondo ir além, e entender os vazios urbanos como um tipo de uso do solo, no contexto da forma urbana, sobretudo, quando referente a grandes glebas de terra não loteada. Isso significa dizermos que, consideramos os vazios como um elemento estruturador da forma urbana e com alta concentração nas cidades da pesquisa.

Por sua vez, Dittmar (2006, p. 12) afirma que a relação espaço e tempo faz com que alguns locais permaneçam vazios ou se esvaziem. Para ela, os chamados vazios urbanos são áreas ociosas, remanescentes urbanos e residuais, produtos da maior parte das cidades e que são estudados em vários níveis de abrangência e em diferentes localidades. Estudando a cidade de Curitiba-PR, a autora realiza uma

classificação tipológica de vazios urbanos e chega a definir três tipos: o vazio de uso, o vazio físico e o vazio físico e de uso.

Nesse contexto, vemos que a concepção dos vazios urbanos "[...] pode caracterizar-se pelas questões físicas simplesmente, ou pelo esvaziamento do uso e, muitas vezes, pelas duas situações" (DITTMAR, 2006, p. 68). A discussão da autora oportuniza a visão mais precisa do quanto podem ser divergentes as possibilidades de classificação de áreas da cidade como sendo "vazios urbanos", o que vai depender de quais recursos o pesquisador(a) tem a sua disposição, em termos de fontes e de procedimentos de pesquisa e, sobretudo, dos propósitos da sua investigação. Dependerá, também, da sua definição (ou da noção) de vazios urbanos.

No caso da nossa pesquisa não será possível esse grau de detalhamento sobre as tipologias de vazios urbanos, por uma questão metodológica, pois usamos imagens de satélites para identificar as áreas construídas e não construídas. Ou seja, para falar de vazio de determinados usos específicos, em áreas construídas, por exemplo, teríamos que ter uma análise de trabalho de campo mais detalhada, enquanto que as imagens de satélite só permitem a perspectiva vertical.

Por outro lado, a Secretaria Municipal de Urbanismo do Rio de Janeiro (RIO DE JANEIRO, 2000b, p. 1) afirma que, vazio urbano, "[...] no sentido mais geral denota áreas encravadas na cidade consolidada, podendo fazer esquecer outros 'vazios', menos valorizáveis, os das periferias incompletas ou fragmentadas, cujo aproveitamento poderá ser decisivo para reurbanizar ou revitalizar essa cidade-outra".

Nessa afirmação fica visível a associação dos vazios urbanos com infraestrutura já consolidada na cidade e este aspecto tem influência direta com a relação dos preços do metro quadrado das áreas denominadas de vazios urbanos, cercadas ou próximas a infraestrutura oferecida em grande medida pelo poder público. Essa abordagem é considerada por nós de grande valia para compreendermos nosso objeto e mais adiante nos debruçaremos sobre esta questão.

Nesse contexto de diversas definições de “vazios urbanos”, vemos a necessidade de buscarmos uma maior compreensão deste objeto, haja vista que “[...] os Vazios Urbanos são hoje áreas preciosas, seja pela óbvia raridade, seja pela implícita oportunidade. Enquadram, muitas vezes, a última ocasião de espacializar – ética e esteticamente – as cidades, as paisagens e os territórios”. (DAVID, 2007, p. 23, grifo do autor). Notemos aqui, nessa passagem que, quando o autor fala de “óbvia raridade” de vazios urbanos está falando do contexto Europeu, distinto do Brasil, onde as referências apresentam uma presença significativa de vazios urbanos.

Para compreender de maneira sistematizada, bem como para comparar os conceitos apresentados na discussão, vimos a necessidade de organizar um quadro, que pode ser visualizado a seguir:

Quadro 1: Conceitos e definições

Nome	Termo	Características de definição	Estudo de caso	Propriedade	Contexto espacial
Dicionário HOUAISS (2001)	Vazio	"[...] Espaço desabitado dentro de uma área habitada 'um bairro populoso mais ainda cheio de vazios'. Partes não preenchidas ou não ocupadas de algo parcialmente preenchido".	-	-	Geral
	Urbano	"[...] Dotado de urbanidade; afável, civilizado, cortês. Relativo ou pertencente à cidade, ou que lhe é próprio. Que tem caráter de cidade. 4. ou que vive na cidade, tem ocupação e hábitos típicos da vida da cidade.	-	-	Geral
David (2007)	Vazio urbano	"Elementos estruturantes do plano urbano das cidades".			
	Vazio intra-urbano	"[...] Enquadra áreas metropolitanas cuja evidência de vazio decorre não tanto de algum tipo de ausência, mas de algum tipo de persistência e/ou conflitos decorrentes da expansão urbana. [...] são áreas que, por qualquer outra razão, não resultam ainda invadidas, mas que já não é possível reconhecer tal sentido. [...] áreas anônimas e/ou fragmentadas, seja porque foram fisicamente urbanizadas mas não edificadas, sejam porque implodiram sob os impactos de novas infra-estruturas e/ou grande equipamentos".	-	Pública e particular	Geral
Fausto e Rábago (2001)	Vazio urbano	"As propriedades subutilizadas como terrenos vagos, prédios abandonados".	Guadalajara - México	Pública e particular	América Latina
	Vazios urbanos	Referência a um processo, diante da dinâmica produção/reprodução das parcelas da cidade que num dado momento não estão sendo utilizadas.			
Alvarez (1994)	Terrenos vagos	"Existência do fenômeno em relação a sua individualidade, como totalidade numérica resultante da somatória dos mesmos. [...] modalidade de uso do solo, portanto quantificáveis, uma especificidade, um elemento da paisagem que encerra características e atributos definíveis, portanto comensurável".	Santo André – SP	Particular	Brasil
	Vazios urbanos	"Lotes sem construções (sem edificações), os considerados terrenos baldios no interior da cidade".	Dourados – MS	Pública e particular	Brasil
Dittmar	Vazio de uso	"Remanescentes urbanos. Espaço abandonado".			
	Vazio físico	"Área ociosa. Espaço subutilizado".	Curitiba - PR		Brasil
Portas (2000). (Secretaria Municipal de Urbanismo)	Vazio de uso e físico	"Espaço residual. Espaço intersticial: 'sobras".			
	Vazio urbano	"[...] Áreas encravadas na cidade consolidada, podendo fazer esquecer outros 'vazios', menos valorizáveis, os das periferias incompletas ou fragmentadas, cujo aproveitamento poderá ser decisivo para reurbanizar ou revitalizar".	Rio de Janeiro – RJ	Públicas e particular	Brasil

Organização: Agnaldo Nascimento, 2013.

A partir da análise do Quadro 1, é importante salientar que todos os “vazios urbanos” foram, em algum momento, áreas rurais, e que através de processos relacionados a expansão urbana tornaram-se vazios urbanos. Isso implica dizer que a delimitação municipal não é considerada pontualmente pelas definições postas. Essa reflexão também justifica sua abordagem no que se refere ao fenômeno que podemos chamar de “intencionalidades”. Cada agente urbano possui a sua e podemos constatar que os interesses, quando se referem à direção em que vai crescer territorialmente a cidade, geralmente são conflituosos.

No processo de origem e permanência dos vazios urbanos, não podemos desconsiderar que áreas são incorporadas ao perímetro urbano, e este fato implica diversas mudanças, áreas rurais são vistas e/ou incorporadas ao perímetro urbano pelo Poder Público de maneira a beneficiar agentes sociais específicos e não o coletivo da sociedade, visto que ainda é uma área rural e nem sempre existe uma justificativa para incorporação de determinada área. Todavia, do ponto de vista do mercado imobiliário, este age pressionando o Poder Público, comandado por estratégias de mercado, comumente chamadas de especulação imobiliária. Com isso, estes vazios urbanos já podem se constituir em terras submetidas à lógica da especulação – como um valor que espera para se valorizar.

Em suma, os “vazios urbanos” são elementos que compõem a forma urbana e podemos considerar que, dentro do histórico das cidades, estes são elementos urbanos recentes. A pesquisa poderá traçar melhores possibilidades de entendimento para estas problemáticas uma vez que tomará como ponto de partida duas cidades contemporâneas e procurará traçar a emergência desse elemento no seu plano urbano – uma vez que o vazio urbano é um tipo de uso do solo e este está associado ao plano.

5 - A concepção de “vazios urbanos” e suas relações com as perspectivas analíticas da morfologia urbana

Como já foi dito, quando comparamos as bibliografias acerca do termo vazio urbano, observamos que há uma polissemia e que não há uma "padronização conceitual" e, ao aprofundarmos-nos, é possível visualizar que tal variação decorre de metodologias e contextualizações espaciais distintas em e para cada pesquisa.

Nesse sentido, observamos a necessidade de desenvolver uma noção nossa de "vazios urbanos", que seja mais afeita ao que queremos estudar nesta pesquisa. Para isso, estabelecemos os critérios pelos quais podemos caracterizar nosso entendimento deste conceito.

Ao analisar as colocações de autores a respeito do elemento vazio urbano, adotamos uma concepção geral de análise que o define como as áreas sem edificações, loteadas ou não, particulares e públicas. Consideramos, também, as áreas públicas pois estas áreas - e aqui não estamos falando de praças e áreas verdes -, mesmo que não participem do processo de especulação imobiliária, estão encravadas no tecido urbano, sem a função social da terra, prevista por lei pelo Estatuto da Cidade.

Em razão de abordarmos um elemento da forma urbana, mais especificamente do plano urbano, para o qual há fragilidade de informações oficiais, averiguamos que os vazios urbanos podem ser tão impactantes na forma urbana, que acabam por se constituírem em elementos estruturantes. O que revela a contradição da produção do espaço urbano contemporâneo, uma vez que parcela significativa dos cidadãos tem limitados ou nenhum "direito à cidade", porções importantes de terra urbana permanecem sem cumprir sua função social⁸, sendo usadas, sobretudo, apenas como reserva de valor.

⁸ Estamos de acordo com a ideia defendida Ermínia Maricato em recente entrevista (MARICATO, 2014, grifo nosso) para ela a função social da propriedade "é exatamente a ideia de que o direito de propriedade privada é limitado. Pelo quê? Pelo interesse coletivo. Todos nós pagamos para construir a estrutura das cidades - asfalto, drenagem, esgoto, iluminação pública, transporte - tudo isso foi pago por todo mundo. E vai um sujeito e deixa um lote vazio. Esse lote está cumprindo a função social que tem que ter numa cidade? Não! A propriedade privada não é absoluta na Constituição, é subordinada à função social. O direito à moradia é absoluto. No entanto, o judiciário brasileiro trata o direito à moradia como relativo e o direito à propriedade como absoluto".

Nesses termos, logo que se fala sobre a temática dos “vazios urbanos”, rapidamente vem a argumentação acerca da especulação imobiliária, processo significativo para explicar a presença desses elementos. Entretanto, a sua existência não se reduz a este processo, pois existem vazios urbanos que se enquadram em outras características, como aqueles que resultaram da ação do Estado, na instalação de conjuntos habitacionais, aquelas áreas negociadas recentemente, que ainda não foram alvo de loteamento e construção, glebas envolvidas em trâmites jurídicos em andamento, de proprietários desconhecidos etc. Por este motivo, a falta de acesso a informações, para identificar tais singularidades, não significa que as tenhamos desconsiderado. Em todo caso, os processos especulativos de fato estão por detrás da emergência desse novo elemento no plano urbano das cidades, definindo muito a sua forma urbana contemporânea.

O processo de origem e ocupação dos vazios urbanos é determinado por outros elementos e processos estruturantes, inerentes a urbanização, exemplos disso tendem a se originar em eixos estabelecidos pela especulação imobiliária, onde os agentes especuladores desfrutam,

[...] da infra-estrutura urbana conduzida até os conjuntos habitacionais financiados pelo governo. Além disso, iniciativas públicas posteriores, vinculadas a outras vontades políticas, também consolidaram tais espaços intersticiais sem vínculos claros com os estabelecimentos prévios. Acrescente-se a isso a ausência de uma política urbana ordenadora, implicando, portanto, a consolidação de grelhas independentes, sem clara ou intencional articulação interpartes (MEDEIROS, 2010, p. 290).

Dada a complexidade da temática, para compreendermos os vazios urbanos numa perspectiva mais aprofundada, adotamos quatro categorias analíticas, já apresentadas: a) estrutura, b) processo, c) função e d) forma. O desafio colocado é explicar os vazios urbanos dentro do “[...] movimento da totalidade⁹, o que permitirá fragmentá-la para em seguida reconstruí-la”. (SANTOS, 1988, p 57).

⁹ Entendemos este conceito a partir de Santos (2008, p. 119), quando afirma que “a totalidade estruturada é, ao mesmo tempo, uma totalidade ‘perfeita’, acabada um resultado e uma totalidade in-fieri, em movimento, um processo. Em outras palavras, devemos distinguir a totalidade produzida

Incorporada essa ideia, pensamos por três categorias descritivas: o tamanho, a finalidade e o tempo. A partir dessas bases, traçamos a metodologia para categorizar e/ou diferenciar e criar uma noção de vazios urbanos (ALVAREZ, 1994).

O *tamanho* diferencia as características de áreas urbanas de grande extensão, glebas e chácaras dentro do perímetro urbano; b) a *finalidade* diferencia categorias do tipo de uso do solo que se adéqua, em alguns casos se é área particular ou pública, Áreas de Preservação Permanentes (APPs), praças, áreas de lazer etc.; e c) o *tempo*, talvez seja o mais complexo, devido à ausência de dados sobre os vazios urbanos nas duas cidades, mas fundamental para diferenciar, por exemplo, se a área urbana vazia está há muito tempo sem utilização social coletiva.

A *finalidade* tem a vertente ligada ao uso do solo. Essa categoria, que está dentro do plano urbano, vai auxiliar na identificação de qual o sentido da existência do vazio urbano, ou anteriormente. Além disso, auxiliou na caracterização de áreas que recentemente fazem parte de determinado período de expansão territorial urbana, ou não.

O *tempo* foi adotado como base para avaliar o tempo de permanência dos lotes urbanos vazios (terrenos sem edificação, no interior de áreas já loteadas e com construções), cuja transformação para um lote com a presença de construção é um processo mais dinâmico. Diferentemente, os vazios urbanos de grandes extensões territoriais têm o tempo de permanência no espaço urbano bem mais representativo. Sobre esta questão, observa-se uma diferenciação de vazio urbano loteado e não loteado, a ambos chamamos vazios urbanos, uma vez que o adotamos o termo como elemento estruturante do plano urbano. Assim, quando falamos em vazios urbanos, também estamos falando de lotes não edificadas, de áreas urbanas vazias, glebas ainda não loteadas, ou loteadas recentemente.

Portanto, compreendemos vazios urbanos como:

e a totalidade em produção, mas as duas convivem, no mesmo momento e nos mesmos lugares. Para análise geográfica, essa convergência e essa distinção são fundamentais ao encontro do método”.

- a) áreas particulares: áreas em que não há edificação e que estão encravadas dentro do perímetro urbano legalmente estabelecido e pelas quais o poder público municipal tem responsabilidade de dotar de infraestrutura urbana. Áreas loteadas que já passaram pelo processo de loteamento e que, em grande parte, têm a característica de serem áreas de pouca extensão territorial; áreas não loteadas que, geralmente, possuem grande extensão territorial e, em grande medida, estão localizadas nas extremidades do perímetro urbano. Em todos os casos são áreas que não realizam a função social da terra urbana;

- b) áreas públicas: áreas em que não há edificação e que estão localizadas dentro do perímetro urbano; áreas loteadas ou não loteadas, subutilizadas que não realizam de função social da terra urbana; excetuando-se praças, parques, áreas de proteção ambiental com infraestrutura para lazer e entretenimento e manutenção constante, pois as mesmas áreas sem manutenção e/ou abandonadas pelo poder público entendemos como vazios urbanos.

Outra questão a ser ressaltada é que a delimitação do perímetro urbano se dá por necessidades metodológicas de um recorte geográfico na pesquisa, contudo, temos consciência da existência de vazios interurbanos, comumente encontrados em regiões metropolitanas, ou mesmo em cidades médias, em processo de conurbação com cidades vizinhas.

Contudo, se, do ponto de vista da intencionalidade de agentes econômicos que negociam com terra urbana, o vazio interurbano pode ser já terra de especulação, do ponto de vista político e administrativo, o poder público municipal não tem obrigação nenhuma em instalar infraestrutura fora da área do perímetro. Nesse sentido, ao falarmos de vazio urbano, estamos privilegiando o ponto de vista institucional, da gestão municipal, ou seja, da relação entre terra urbana e poder

público, para quem o vazio urbano representa um ônus socializado com toda população urbana.

A partir desse percurso teórico-metodológico e conceitual, temos o nosso entendimento de vazios urbanos.

CAPÍTULO II

A EXPANSÃO TERRITORIAL URBANA DE LONDRINA (PR) E PRESIDENTE PRUDENTE (SP): A ORIGEM E CONSTITUIÇÃO DOS VAZIOS URBANOS

1 - A origem de Londrina (PR)

A origem da cidade de Londrina é impulsionada pelo processo de marcha para o oeste da produção da agricultura cafeeira que, além dela, incentiva a origem de diversas outras cidades que compõem uma importante rede urbana no Norte do Paraná.

Há diversas discussões sobre a fundação e os aspectos envolvidos na trajetória histórica e de produção do espaço urbano de Londrina (PR). No livro intitulado “Londres- Londrina”, de Joffily (1984), por exemplo, o autor discute de maneira crítica a trajetória de (re)ocupação do Norte do Paraná pela Companhia de Terras do Norte do Paraná (CTNP). Esta obra aborda aspectos que indicam a espoliação praticada por banqueiros multinacionais nas terras do norte do Paraná.

Em suma, o autor relata que a história de colonização, em grande parte, é apresentada de modo equivocado no que diz respeito ao verdadeiro motivo do interesse dos ingleses e dos britânicos por esta área territorial. Pois, apesar de ter existido a produção de algodão e café em larga escala, esse processo era para justificar a apropriação de “um dos mais vantajosos negócios do mundo: o gigantesco loteamento das terras do norte do Paraná” (JOFFILY, 1984, p. 95).

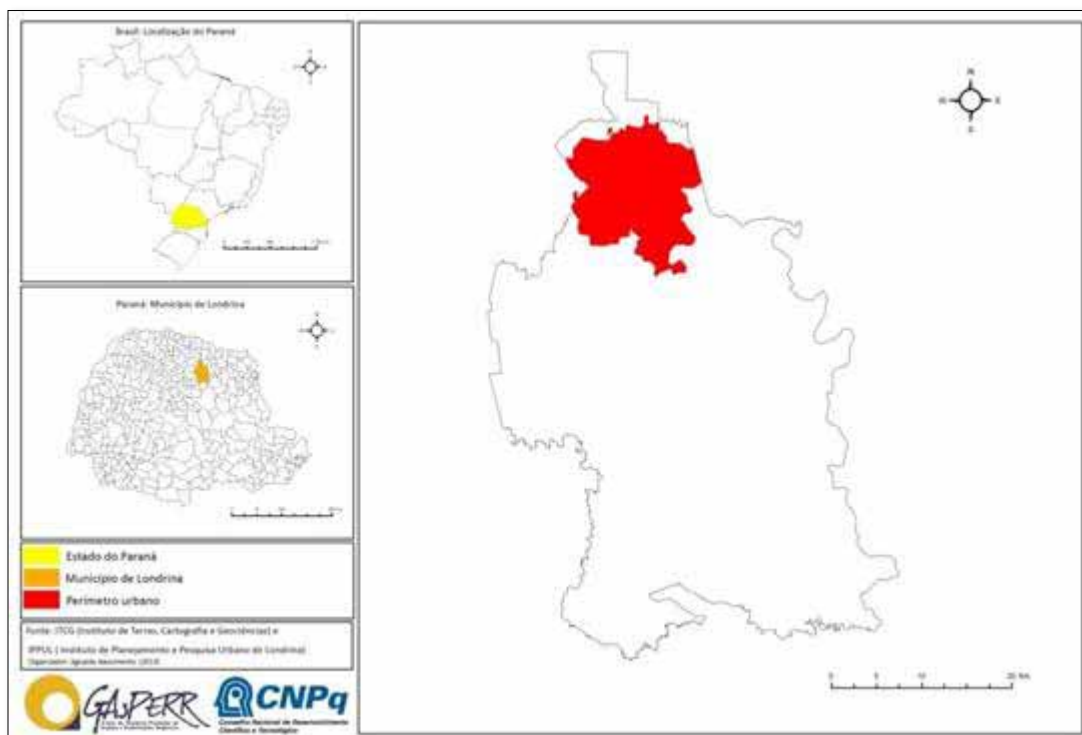
Outros posicionamentos são colocados para embasar essa afirmação. Assim, Joffily (1984) ratifica a argumentação do economista Pedro Calil Padis de que esse processo revelava, desde 1925, um “projeto imobiliário” com o propósito de mascarar o legítimo intuito do negócio imobiliário.

A Companhia de Terras do Norte do Paraná, no mês de julho de 1929, iniciou de fato suas atividades e numa grande extensão de terra fundou a cidade de Londrina, para servir de sede para Companhia. Esta sede, com seus escritórios, foi instalada em um local onde havia ainda forte presença de mata virgem e, a partir da ocupação, iniciaram os trabalhos de ordem técnica, como levantamentos topográficos, instalação de loteamentos e da malha viária nas proximidades de seus núcleos urbanos. (MULLER, 2001, p. 100).

A cidade de Londrina teve seu plano original implantado em 1929, apresentando o formato retangular. Seu plano urbano foi construído por ruas e praças com o traçado ortogonal, inicialmente composto por 237 quadras e 54 vias públicas, chamado comumente de formato de tabuleiro de xadrez (RIBEIRO, 2006).

Na atualidade, e como diversas cidades brasileiras, tomou uma proporção de crescimento territorial e populacional significativo e seu município, criado institucionalmente no ano de 1934, possui uma população de 493.520 habitantes residentes em área urbana e 13.181 habitantes residentes em área rural, totalizando 506.701 mil habitantes, numa área territorial de 1.653,075 km² (IBGE, 2010). No Mapa 1, temos a situação de Londrina no Estado do Paraná e a situação do tecido urbano no contexto do município.

Mapa 1: Londrina (PR): Expansão do Tecido Urbano



Podemos observar, através de dados apresentados pelo IBGE, a alteração de maior concentração urbana no município de Londrina, tendo em vista que, a partir da década de 1960 há uma inversão na situação de moradia população, pois antes a

população era predominante rural e após estas décadas transforma-se em predominantemente em urbana. Em números relativos, a população urbana passa a ter 57% em 1960, na próxima década (1970) passa para 78% e nos períodos subsequentes há um aumento progressivo da população urbana, em detrimento da rural (RIBEIRO, 2006).

Segundo o atual Plano Diretor Municipal de Londrina, a cidade é destaque na rede urbana estadual e nacional, por diversos fatores inerentes à ação e/ou relação com as demais regiões do próprio estado, assim como, de outros estados do Brasil. Ou seja, goza de um significativo papel na tomada de decisões (PDPL, 2013). Esta informação é confirmada por pesquisa do IBGE (2008) referente a Identificação de Regiões de Influência das Cidades (REGIC), em que a cidade de Londrina aparece com uma centralidade importante na hierarquia das cidades do Norte do Paraná. E quando analisada numa escala estadual, este fato se destaca, pois no estado do Paraná, depois da capital Curitiba, Londrina é uma das cidades de maior influência regional em diversos setores.

Em Londrina estão instalados grandes hipermercados e franquias e, a cada ano, há uma intensificação da presença do capital que atua em amplas escalas geográficas. Podemos visualizar a presença crescente desses setores quando analisamos seu histórico de implantação na cidade e percebemos, por exemplo, que desde o primeiro shopping center, Contour Shopping Center (1973), no setor oeste, houve a implantação de mais quatro shopping centers, o Catuaí Shopping Center, em 1990, no setor sul, o Royal Plaza Shopping, em 1999, no centro principal (RIBEIRO, 2006), o Londrina Norte Shopping, em 2012, no setor norte, o Boulevard Londrina Shopping, em 2013, no setor Leste da cidade.

Com relação aos supermercados e hipermercados, também houve uma intensificação em Londrina, os que se destacam são os grupos Supermercados Viscardi (1955), Atacadão Distribuição Comércio e Indústria (1962), Irmãos Muffato & Cia (1975), Correfour (1992) e Condor Super Center (2000) (RIBEIRO, 2006). Mais contemporaneamente, Londrina também conta com Wall Mart, localizado no

Boulevard Londrina Shopping e Rede Atacadista Assaí, do grupo Pão de Açúcar, em 2013.

Tais empreendimentos têm impactado diretamente sobre a valorização das terras ao entorno. Caso expressivo é o do Catuaí Shopping Center, em torno do qual se seguiram condomínios horizontais fechados de alto padrão, que estenderam o tecido urbano para a zona sul, além do shopping center, bem como condomínios verticais também voltados para os estratos de maior renda, em uma área que havia permanecido como vazio urbano, entre a cidade e o shopping center, conhecida como Gleba Palhano. Esse processo de ocupação do espaço gera o que se chama de produção do espaço urbano entendido por muitos como dinâmico e ao mesmo tempo complexo. Um dos meios da materialização dessa produção se dá por intermédio da expansão territorial urbana e sobre esse processo que debateremos nesse próximo momento.

1.1 - A Expansão territorial urbana de Londrina

Na década de 1930, a expansão territorial urbana de Londrina foi marcada pela forte presença de vilas, dentre elas, a Vila Agari, Vila Casoni, Vila Nova, Vila Conceição etc. (FRESCA, 2002).

Segundo Januzzi (2005), na década de 1940, houve um significativo crescimento do tecido urbano, pois se inicia uma nova fase de progresso econômico e este fato faz com que as pessoas venham buscar moradia na cidade. Em decorrência deste processo, entre as décadas de 1940 e 50, houve um aumento da população urbana da ordem de 73,26%.

Se observamos o Mapa 2, é possível visualizar que, a partir do núcleo central de origem da cidade, a sua expansão urbana ocorreu em “saltos”, conformando desde muito cedo, na história de Londrina, a presença de vazios urbanos, que só seriam preenchidos em períodos posteriores. Na década de 1940, a expansão urbana segue no sentido norte e sul. Já na década de 1950, o sentido norte e sul continua

sendo importante, mas uma parte significativa dessa expansão acontece no sentido noroeste e sudeste.

A década de 1960 é marcada pela forte presença do processo de verticalização no centro da cidade que, conseqüentemente, aumenta o adensamento populacional dessa área. Por outro lado, ocorre uma expansão urbana intensa nas periferias da cidade, em função da migração da população rural para a área urbana (JANUZZI, 2005).

De acordo com Mapa 2, na década de 1960, a maior parte da expansão territorial urbana se deu no sentido sul e sudoeste, com uma pequena parte no sentido norte e oeste.

Com o declínio da agricultura cafeeira na década de 1970, surge uma maior diversidade de culturas como soja, milho e cana de açúcar (JANUZZI, 2005). Nessa mesma época, aponta Oliveira (2005) que há um acentuado surgimento de loteamentos, com destaque para o ano de 1976, porque no período de 1975 a 1980 teve aprovação de, em média, nove loteamentos privados por ano.

A expansão urbana territorial na década de 1980 foi semelhante a da década anterior. Teve a implantação de 34 loteamentos, sendo que nos anos de 1980 e em 85 nenhum loteamento foi aprovado. Pelo mapa de expansão, é possível observar uma área expandida de grande dimensão, a partir de 1970, sobretudo, ao norte de Londrina onde se localiza os assim chamados Cinco Conjuntos (OLIVEIRA, 2005), um grande empreendimento por parte do poder público, de instalação de inúmeros conjuntos habitacionais na zona norte da cidade, em descontinuidade com a malha urbana anterior, produzindo uma enorme área vazia entre o centro e esta porção da cidade.

Segundo o mesmo autor, na década de 1990, houve uma diminuição relativa do crescimento populacional, mas a expansão urbana continuou a crescer, fenômeno que não cessou de acontecer até atualidade. Ao analisar o Mapa 2, vemos que, entre 1990 e o tecido urbano de 2013, há uma representativa área de crescimento.

Dentro do conjunto das informações sobre a expansão territorial de Londrina existem, também, as informações sobre as alterações do perímetro, que estão

relacionados entre si (Mapa 3). Esta alteração do perímetro, estendendo a cidade para além dela mesma, tem significado um aumento do número e da dimensão dos vazios urbanos, uma vez que a incorporação de novas terras ao perímetro urbano não significa que estas sejam imediatamente loteadas e colocadas no mercado. Nos extremos do perímetro, talvez estejamos diante do que Souza (2003) denomina de periurbano, uma zona de transição entre o uso da terra urbano e rural. No periurbano misturam-se as duas lógicas de uso da terra – na sua face visível, o uso do solo continua, muitas vezes, sendo rural, mas a lógica de ação de empreendedores urbanos já tem nessa terra uma reserva de valor.

O perímetro urbano é representado por um recorte institucional, que delimita o rural e urbano, uma vez que, do ponto de vista da paisagem, muitas vezes não é possível definir onde começa a cidade e termina o campo, visto que na maior parte dos casos, entre o fim do tecido urbano e o limite do perímetro existe uma ampla dimensão de vazio, que passa então a ser considerado vazio urbano.

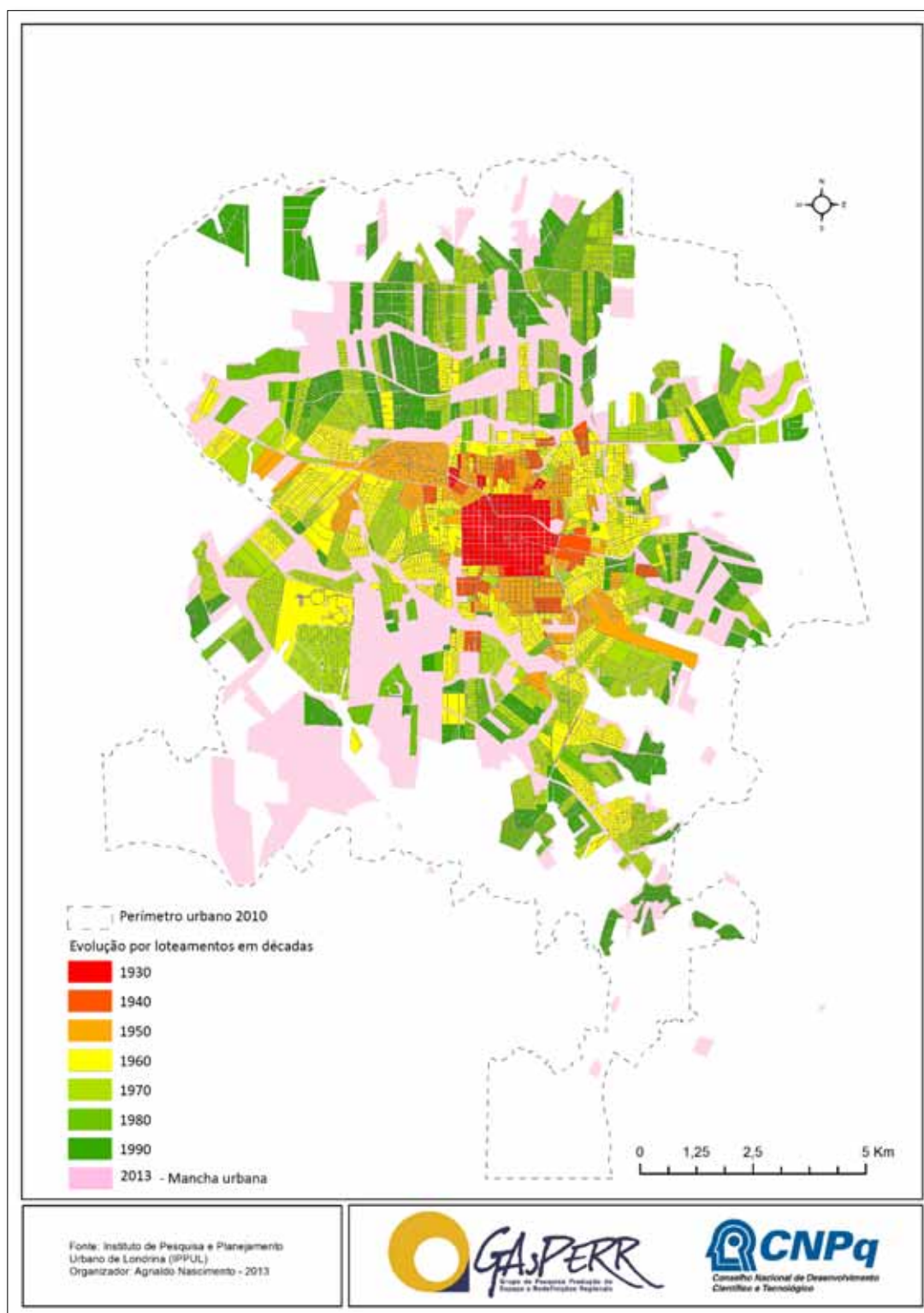
Assim sendo, o perímetro urbano representa uma linha cheia de sentidos com conteúdo social, conteúdo político e conteúdo econômico; sobretudo o conteúdo político através da ação política para delimitá-lo, pois é a câmara municipal que autoriza alterar, aumentar e diminuir sua área. Outro fator relacionado à alteração do perímetro é a diferenciação da cobrança de impostos. Enquanto na área rural é cobrada Imposto Territorial Rural, na área urbana é cobrado o Imposto Territorial Predial Urbano, com valor mais elevado. Este fator vai rebater diretamente na arrecadação do municipal.

Nesse caso, tratamos como uma linha que representa transformações de processos urbanos e que grande parte dessas modificações vão ser responsáveis para existência e criação dos vazios urbanos.

Em Londrina, é fácil identificar tais vazios urbanos ao observarmos as áreas nas extremidades do perímetro, principalmente, ao nordeste, sudeste, sul (ramificação de uma grande área), sudoeste e noroeste; com poucos resquícios ao leste e oeste, por conta da aproximação (e mesmo conurbação) com os tecidos urbanos das cidades de Ibiporã e Cambé.

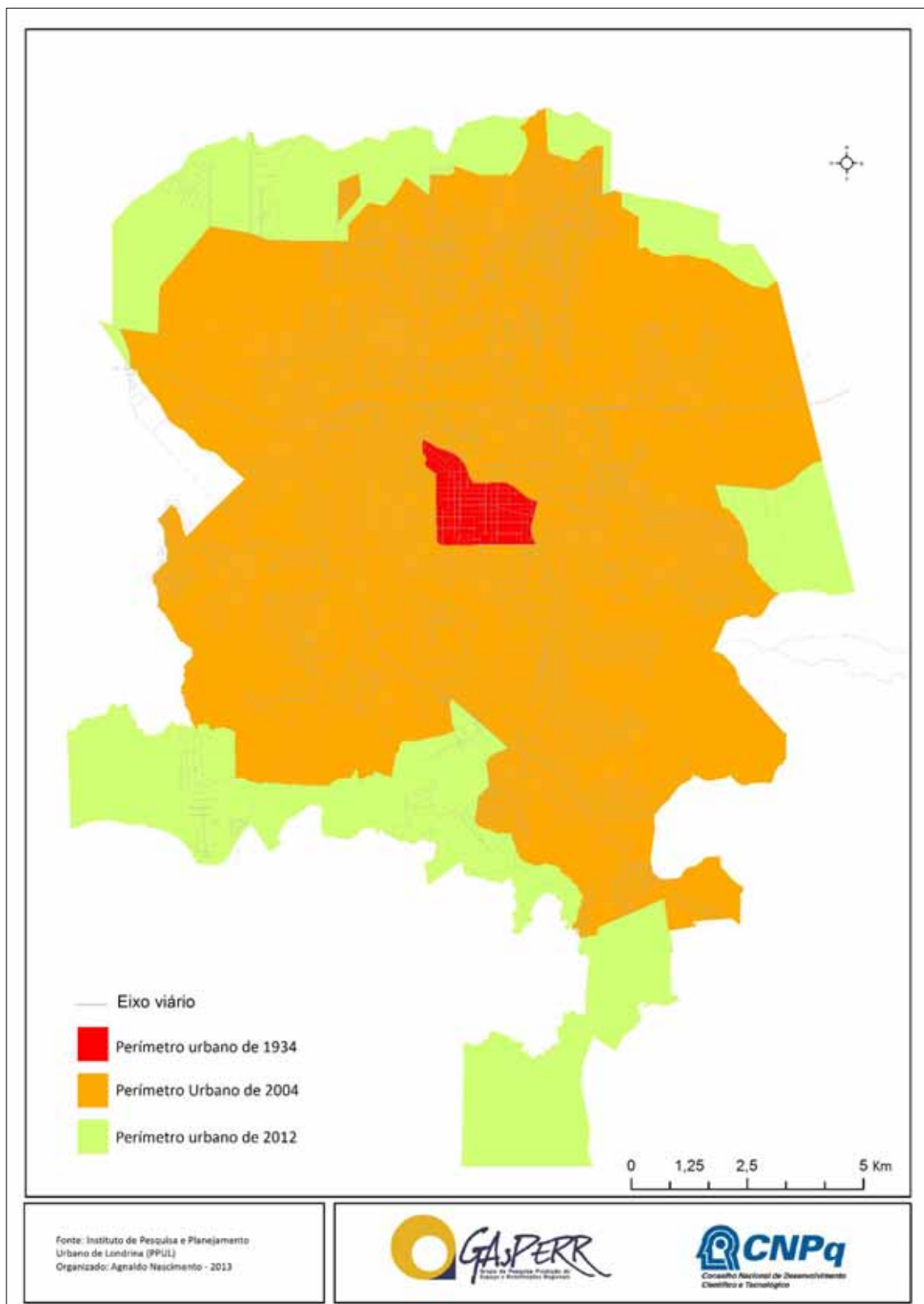
Aqui é importante considerar que, do ponto de vista do funcionamento do sistema urbano, Londrina, Cambé e Ibiporã apresentam um funcionamento como aglomerado urbano, com certa continuidade entre seus tecidos urbanos.

Mapa 2: Londrina (PR): Expansão do Tecido Urbano¹⁰



¹⁰ Na elaboração dos polígonos da mancha urbana do ano de 2013, representada na cor rosa, não foram eliminadas áreas verdes, a hidrografia, praças etc., por conta do nível de detalhamento exigido e do tempo de trabalho necessário para sua elaboração. Optamos, assim, por elaborar o polígono com ênfase no limite da mancha:

Mapa 3: Londrina (PR): Expansão do perímetro urbano, ao longo do tempo



Assim, poderíamos considerar que, neste cenário, há vazios urbanos entre as cidades (vazios interurbanos), mas estes só poderiam ser incorporados ao trabalho se estivéssemos trabalhando com o aglomerado urbano como um todo. Uma vez que nos limitamos a cidade de Londrina, devemos nos ater aos vazios que estão dentro de seu perímetro, visto que, como já dissemos, são espaços que entram na jurisdição do poder público municipal enquanto terra urbana – ainda que, do ponto de vista econômico, possam estar sob a lógica da especulação imobiliária que se estabelece sobre o periurbano, tal como Souza (2003) argumentou.

É evidente que a área verde representada pelo perímetro urbano atual teve sua delimitação instituída recentemente, em 2012. Por conta disso, terá uma área significativa composta por vazios. Por sua vez, o Mapa 3 demonstra que o perímetro anterior já apresentava significativos vazios urbanos, o que significa que, do ponto de vista da capacidade do perímetro então delimitado de incorporar novas frentes de expansão urbana, não seria necessário uma nova extensão do perímetro. Ou seja, a racionalidade que rege tal política é, no mínimo, questionável.

2 - A origem de Presidente Prudente (SP)

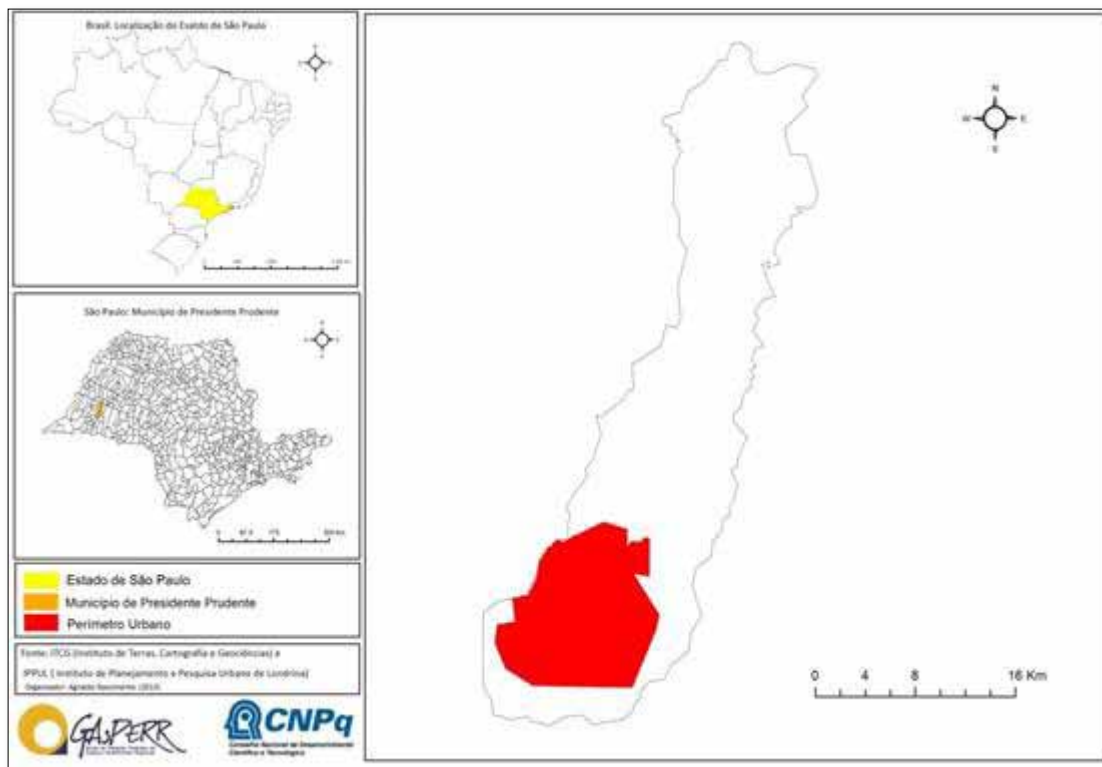
Assim como Londrina, a cidade de Presidente Prudente é inicialmente impulsionada pela expansão cafeeira e pelo processo de especulação de terras, “[...] sendo em seus primórdios muito mais um reflexo das condições agrárias da periferia do que um agente de transformação do campo” (ABREU, 1972, p. 10).

Conforme Abreu (1972), no contexto da marcha do café, em uma área denominada de Alta Sorocabana, nasce no sudoeste paulista a cidade de Presidente Prudente, que tem como data oficial de fundação o ano de 1917. Esse processo ocorre a partir de dois núcleos urbanos criados pelos colonizadores, coronéis na época, Francisco de Paula Goullart e José Soares Marcondes.

No presente, o município de Presidente Prudente (Mapa 4), criado institucionalmente no ano de 1921, possui uma população de 203.375 habitantes

residentes em área urbana e 4.235 residentes em na área rural, totalizando 207.610 mil habitantes, em uma área territorial de 562, 794 km² (IBGE, 2010).

Mapa 4: Presidente Prudente (SP): Situação geográfica



A partir da década de 1970, há a intensificação da passagem da população rural para a população urbana apresentando aproximadamente 88% da população urbana. Após esta década, há um aumento crescente até o ano 2000, com aproximadamente 98% da população urbana (IBGE, 2000).

2. 1 - A expansão territorial urbana de Presidente Prudente

Segundo Sposito (1983, p.18), a expansão territorial urbana de Presidente Prudente “não se deu e nem se dá em resposta a um processo de industrialização, ou tampouco na sua mesma progressão do aumento populacional”.

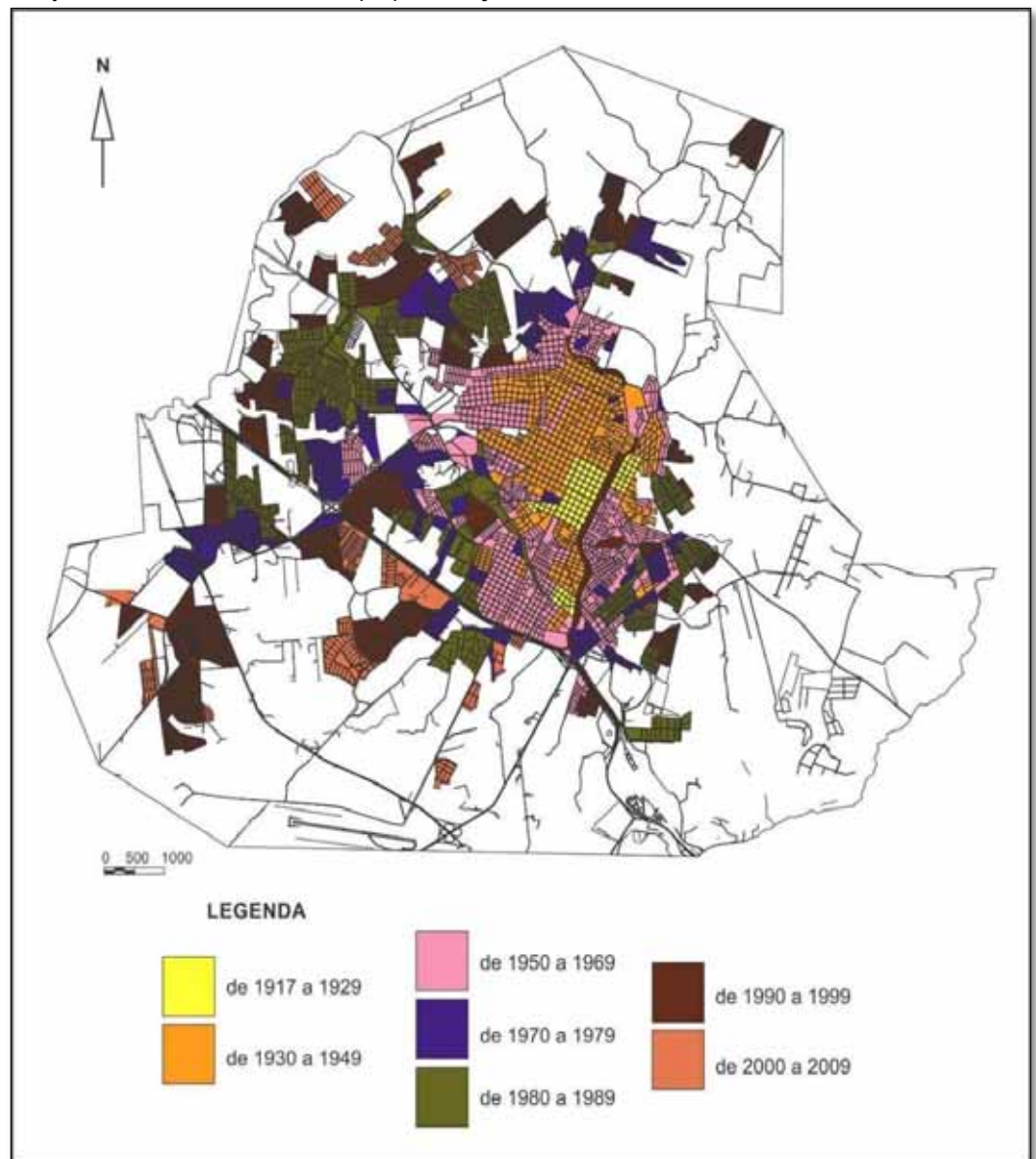
Em 1923, houve a necessidade de ampliação da Vila Goulart, representada no Mapa 5 pela cor amarela. A partir daí e passando para outra fase do processo, no período entre 1924 e 1940, a expansão urbana aconteceu sem preocupação com o “planejamento”, sem rigor com aspectos jurídicos, como escrituras, regularização dos terrenos etc. (SPOSITO, 1983).

A partir da visualização do mapa da expansão da malha urbana de Presidente Prudente, podemos averiguar nitidamente a maior dispersão no período de 1950 a 1969, no sentido centro-oeste. É possível ver que houve a proliferação dos loteamentos, uma vez que, de 1917 a 1949, houve uma expansão da malha urbana de modo contínuo.

Na transição das décadas de 1940 e 60, houve a implantação de uma quantidade significativa de loteamentos, aproximadamente 24 deles se proliferaram no sentido oeste da linha férrea, a leste, sudoeste e norte-sul (SPOSITO, 1983).

Já no período de 1970 a 1979, o processo de expansão em “saltos” é evidenciado de maneira bem definida, conforme a representação do Mapa 5. Essa análise vai de encontro com o estudo anterior de Sposito (1983), para quem, a partir da década de 70, acentua-se o processo de expansão territorial urbana. Nesse momento, podemos constatar a presença de vazios de grande extensão territorial, principalmente, no sentido sudoeste e noroeste da cidade.

Mapa 5:Presidente Prudente (SP): Evolução do tecido urbano entre 1917-2009



Extraído de: Honda, 2011.

O destaque desse crescimento está no ano de 1976, com o surgimento dos conjuntos habitacionais que, como já dito, foi um fator significativo para existência e permanência dos vazios urbanos, em ambas as cidades. Para Sposito (1983, p. 213),

Antes da década de 70, a cidade crescia tanto quanto agora através da implantação de novos loteamentos, apenas que este crescimento estava determinado pelo nível de consumo desta mercadoria, pela população em geral. A partir de 1972, dado o novo ritmo e novas formas sob as quais passou

a se efetivar a expansão territorial urbana de Presidente Prudente, a ser muito mais determinado pelo nível de sua produção de espaço, espaço este que passa a se constituir reserva de valor, ou seja produz-se o espaço urbano como reserva de valor.

No mesmo sentido, Melazzo (2001) também aponta para a presença significativa do mercado imobiliário nesse período de expansão territorial urbana, inclusive com a alta de preços de terrenos.

Com relação aos anos entre 1980 a 1990, houve uma expressiva implantação de conjuntos habitacionais, alcançando o número de 22 (MARISCO, 2003). Esse fato implica diretamente na expressiva área de expansão do tecido urbano desse período.

A mesma autora afirma ainda que, na década de 1990, a expansão urbana territorial teve influência significativa por parte dos loteamentos fechados horizontais de alto padrão, incorporados no espaço urbano de Presidente Prudente por grandes incorporadores, com consentimento do poder público local (MARISCO, 2003).

Como demonstra o Quadro 3, no ano de 1996 foi instituído o Plano Diretor Municipal, que começou ter uma influência jurídica na expansão da cidade. Na mesma época, também houve ações significativas a respeito dos programas governamentais que tinham como foco a desfavelação, ou seja, remanejar populações que viviam em áreas de riscos para conjuntos habitacionais (MARISCO, 2003). Tal iniciativa produziu significativo vazio urbano no setor nordeste da cidade, pela implantação do Jardim Morada do Sol – último bairro que pode ser identificado no extremo nordeste da cidade, em descontinuidade à malha urbana anterior.

Com base no Mapa 6, é possível verificar a expansão urbana pelos eixos viários, importante elemento na análise, e sobretudo, que nesta representação cartográfica está em conjunto com a informação da mancha urbana de 2013.

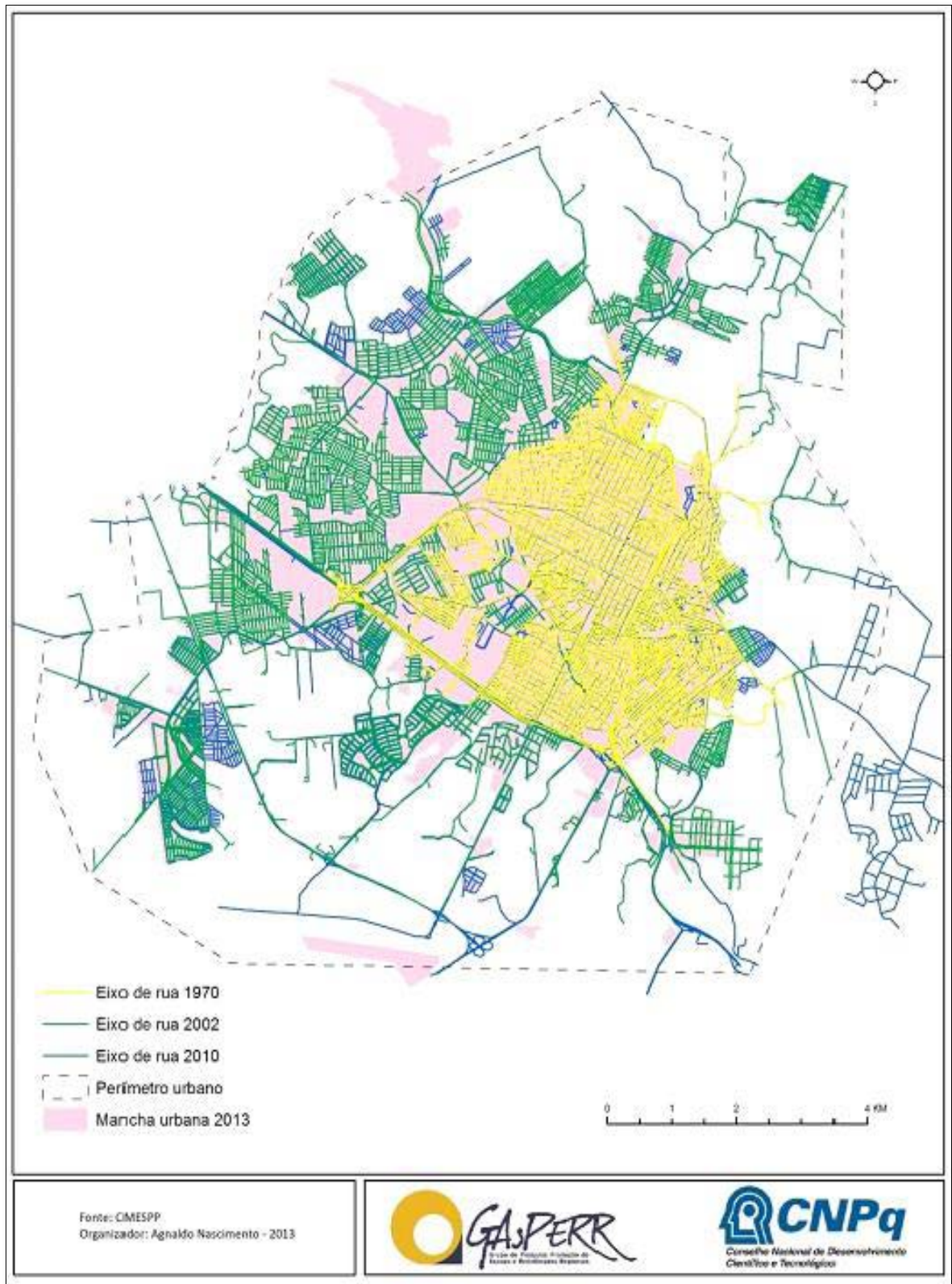
Os dados apresentados no Mapa 5 mostram uma íntima relação com o Mapa 6, mesmo lidando com elementos urbanos diferentes. O Mapa 5 está pautado em dados referentes aos loteamentos urbanos, o que possibilitou um maior grau de detalhamento da expansão urbana. Por outro lado, o Mapa 6 oferece informações

que possibilitam a visualização da expansão urbana e que mostra a coerência da evolução urbana com os dados anteriores.

A mancha urbana de 2013 demonstra o crescimento considerável pelo qual passou Presidente Prudente. Além disso, fica evidente que o crescimento permanece de forma dispersa, não contínua como uma “mancha de óleo”. E também, permite visualizar que no sentido norte e uma menor porção no sentido sul ultrapassaram o limite do perímetro urbano.

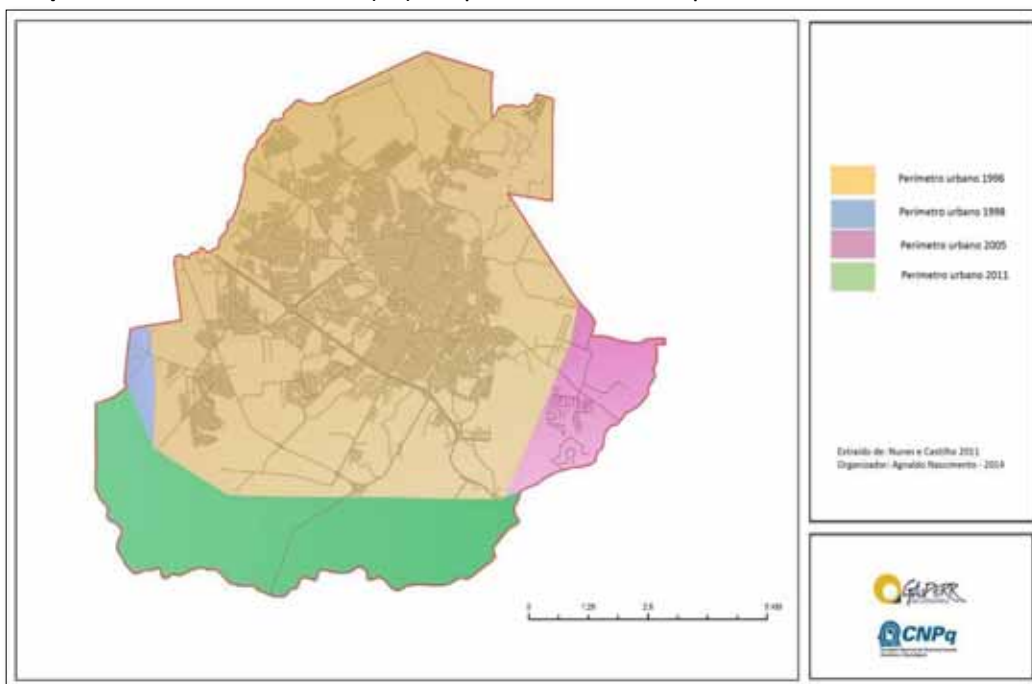
Demonstra claramente que houve, entre o período de 2010 e 2013, um aumento do tecido urbano em “saltos”, que confirma incoerência em razão do crescimento fora do perímetro urbano, sendo que existe uma área expressiva de vazios urbanos dentro perímetro. Além disso, pode ser um indicador de áreas que, possivelmente, serão integradas em uma próxima etapa de alteração do perímetro, que provavelmente, já terão infraestrutura implantada quando isso vier a acontecer.

Mapa 6: Presidente Prudente (SP): Expansão da malha urbana



As alterações dos perímetros urbanos são de suma importância para a análise do processo de expansão urbana, uma vez que indica as tendências dessa expansão, do ponto de vista do que pretende o poder público. No caso de Presidente Prudente, observamos quatro alterações, no sentido de ampliação do perímetro urbano, em um período de apenas 15 anos.

Mapa 7: Presidente Prudente (SP) - Expansão recente do perímetro urbano



No ano de 2013, houve outra alteração do perímetro urbano que não está representada no Mapa 7. Então, a partir dela há cinco alterações no período de 17 anos, em outras palavras, cinco alterações após a instituição do Plano Diretor, que é de 1996. Chama bastante a alteração em 2011, em direção ao sul, visto que ampliou consideravelmente as áreas de vazios urbanos que já eram significativas no quadro do perímetro urbano de 1996. Vale lembrar que o setor sul de Presidente Prudente é sabidamente uma área da cidade de concentração de condomínios horizontais fechados de grandes proporções.

3 - Dispersão urbana e a emergência de uma nova forma urbana

Quando refletimos sobre a origem dos vazios urbanos nas cidades, embasados na bibliografia, deparamo-nos com a seguinte indagação: estariam os vazios urbanos presentes desde a origem destas cidades, ou seriam os vazios um fenômeno recente, contemporâneo ao processo de dispersão urbana, que acabamos de descrever?

Como já dito, há a emergência de uma nova forma urbana na atualidade, o que significa que o atual processo de urbanização tem produzido uma cidade consideravelmente diferente daquela de períodos anteriores, marcada pela dispersão. E como consideramos que as formas urbanas não se referem somente os aspectos físicos, mas também, aos seus conteúdos, que abarcam o social, o econômico, o político e o cultural, é possível deduzir que estamos diante de amplas mudanças na sociedade que habita a cidade, visto que uma nova forma urbana formata também novas práticas espaciais por parte dos cidadãos.

Essa nova forma urbana tem se caracterizado por cidades policêntricas e dispersas, cuja expansão não se dá somente como uma “mancha de óleo” contínua, mas aos “saltos”, incrustando fragmentos de tecido urbano em meio a áreas rurais, produzindo, em larga escala, vazios urbanos.

Participam da produção dessa cidade dispersa novos comportamentos espaciais das empresas e suas lógicas locacionais, a expansão extensiva de áreas residenciais, como os conjuntos habitacionais criados pelo poder público, afastados do espaço urbano consolidado, mas também novas formas de habitat, como os condomínios horizontais fechados, cujo afastamento da cidade é seu diferencial no mercado de terras urbanas. Estas novas áreas urbanas, ainda que descontínuas, não se encontram desconectadas, visto que são articuladas ao tecido urbano anterior por rodovias, avenidas ou mesmo ruas de tráfego mais ou menos rápido.

Conforme Sposito (2001, p. 84),

Não temos mais, apenas, um processo de difusão da urbanização pelo aumento do número e tamanho das cidades e os papéis que desempenham

na divisão social do trabalho, mas temos uma urbanização que se reconstrói, também, como espacialidade que se redesenha a partir da fragmentação do tecido urbano e da intensificação da circulação de pessoas, mercadorias, informações, idéias e símbolos.

A autora afirma que a relação entre cidade e urbanização, na contemporaneidade, tem se tornado mais complexa e promovido a redefinição da relação entre forma e conteúdo e a própria forma urbana. A nova forma urbana possui as seguintes características: a expansão do tecido de modo intenso e descontínuo; a redefinição dos espaços urbanos; as largas tramas urbanas, evidenciadas por estruturas polinucleadas e que são vinculadas em amplos sistemas de transportes e comunicação (SPOSITO, 2001).

O conceito de dispersão urbana está relacionado à emergência dessa nova forma urbana que estamos discutindo. Reis Filho, Portas e Tanaka (2007) abordam o conceito com o intuito de dialogar sobre a pesquisa urbana no âmbito do Brasil e da Europa. Afirmam que a dispersão urbana quebrou com a tradição de modernidade, à medida que trouxe com ela uma descontinuidade na história da cidade ocidental.

A dispersão urbana, no decorrer da história das cidades tomou diferentes maneiras de incorporar o espaço urbano. Antes ocorria nas periferias, depois ao redor das cidades e, posteriormente, na forma de uma cidade difusa, em que interior e exterior, ou seja, os limites do tecido urbano e do meio rural tornam-se difíceis de serem traçados com precisão. Isso faz com que aumente vertiginosamente a diversidade das situações: a cidade, a cidade difusa principalmente, é ao mesmo tempo, concentração, reinvenção de suas partes mais antigas, modificação das partes modernas, densificação em rarefação, produção de novos lugares centrais de densidade, de proximidade e de distanciamento, de distância e de separação (REIS FILHO, PORTAS e TANAKA, 2007).

A dispersão urbana traz consigo o que os autores chamam de novas incompatibilidades, que são geradas a partir da distância entre determinados edifícios, das atividades, das relações de grupos sociais e indivíduos, visto que “as mesmas técnicas que permitem a dispersão impõem, em um processo cumulativo,

novas distâncias entre os sujeitos, objetos e atividades” (REIS FILHO, PORTAS e TANAKA, 2007, p. 138).

Ao comparar o processo de expansão do tecido urbano de Londrina e Presidente Prudente, visualizamos seu aumento de modo descontínuo, o que aponta para o fato de que nessas cidades também tem se configurado essa nova forma urbana (aquela da cidade dispersa), resultado de uma urbanização difusa.

Essa dispersão é conduzida tanto pelas ações do Estado, que deveria tomar decisões que beneficiem o coletivo, embora isso não ocorra em várias circunstâncias, quanto pelo mercado. A ação desses agentes produtores do espaço urbano tem sido a principal responsável pela presença/permanência dos vazios urbanos.

Bruegmanm (2005) faz um debate numa perspectiva histórica do conceito de dispersão urbana e sua relação com políticas públicas, alegando que se trata de um fenômeno recorrente desde o começo da história urbana. Esse fenômeno está intimamente ligado ao crescimento das cidades que, dada sua complexidade, tem sido entendido, em alguns casos, como sinônimo de desenvolvimento periférico, tendo em vista que, para compreender a dispersão urbana é necessário observar continuamente “[...] *qué está pasando en el centro y en la periferia, desde lo más específico hasta lo más general y desde la esfera individual, hasta la de barrio y la del sistema urbano em su conjunto*” (BRUEGMANM, 2005, p.97).

Como podemos ver, a análise histórica do processo de dispersão urbana demonstra a sua complexidade e variabilidade, embora relacionado com o sistema de produção que está inserida, o que faz com que haja traços comuns entre as diversas cidades. Segundo Bruegmanm (2005, p. 101)

[...] una de las explicaciones más comunes de la dispersión urbana es que se trata de un derivado directo de un sistema capitalista insuficientemente regulado. Este argumento descansa en gran parte en dos supuestos teóricos dudosos. Para empezar, que factor económico es lo motor principal de las interacciones humanas, la fuerza rectora de la mayor parte de los aspectos de la vida y que todo lo demás resulta secundario. Pero de hecho, si bien las condiciones económicas siempre han estado muy relacionadas con las transformaciones urbanas, la historia de las ciudades que hemos repasado nos sugiere que esta relación es menos directa y obvia de los que mucha gente cree.

Nesse contexto, os agentes econômicos têm ação sobre este novo padrão de distribuição territorial chamado de dispersão urbana, em razão de obter renda através da atuação, tanto nos centros quanto nos subúrbios das cidades.

O processo de dispersão urbana tem seu boom pós guerra. Ao passo que esse fenômeno se intensifica, temos, por outro lado, o declínio do centro. Esse novo padrão urbano não está relacionado ao crescimento da densidade urbana, tendo em vista que em sido acompanhado da presença de baixa densidade.

A dispersão se explica, também, pela a intensificação do uso do automóvel privado, na Europa, por exemplo, quando há a facilitação da mobilidade e fica mais rápido ir de um sítio para outro, do que se locomover nos centros. Mas, (BRUEGMANN, 2005) deixa claro que a dispersão já ocorria antes da massificação do automóvel, quando a matriz de transporte ferroviário de certa forma, forçava a concentração do desenvolvimento urbano. Contudo, não se pode negar que a mudança na matriz de transporte tem íntima relação com a possibilidade técnica de dispersão urbana.

4 - Entendendo os vazios urbanos em Londrina e Presidente Prudente

Conforme já pontuamos, entendemos vazios urbanos como áreas sem edificação, que estão localizadas dentro do perímetro urbano, áreas loteadas ou não e terrenos vazios. Então, podemos considerar que os vazios urbanos estão presentes desde a origem das cidades aqui analisadas, uma vez que no início dos primeiros arruamentos e comercialização dos lotes do núcleo urbano inicial, nem todos os terrenos foram comercializados e ocupados de uma única vez.

Podemos dizer, ainda, que a origem e disseminação dos vazios urbanos têm relação com o desenvolvimento dos eixos viários principais, aqueles que, a princípio foram conectando a cidade com o exterior e que, depois passaram a conectar áreas da própria cidade, mais ou menos contínuas. Ao refletir sobre a expansão urbana territorial observamos que esta não ocorre como

[...] massas compactas e anéis contínuos, [e sim] se estende ao longo de certos eixos de desenvolvimento (vales ou vias de circulação), a cidade se articula em elementos lineares entre os quais subsistem, por um período de tempo variável, zonas rurais (GEORGE, 1983, p. 74).

Nesse debate, Villaça (2001) revela a importância dos efeitos dos transportes e suas vias, quando tratamos de expansão do tecido urbano, sobretudo, porque tanto os elementos viários e os fluxos que os envolvem possuem influência na estruturação da forma urbana.

Dentro desse conjunto, não podemos desconsiderar também os fatores de localização, de distância e de tempo, que trazem muitas respostas de como e para onde a direção da expansão do tecido urbano encaminhou, visto que são fatores que estão conectados ao ambiente urbano (VILLAÇA, 2001). A partir destes fatores, podemos ressaltar os interesses por parte dos agentes produtores do espaço pela “terra-localização [que tem a função] enquanto meio de acesso a todo o sistema urbano, a toda a cidade” (VILLAÇA, 2001, p. 74), mesmo que estejamos considerando localizações em descontinuidade com a malha urbana anterior, rodeadas de vazios urbanos.

Nesse mesmo contexto, podemos ainda abordar a acessibilidade relativa que diferentes localizações, mas também, diferentes recursos conferem a determinados grupos sociais. Estes podem ter reforçada sua condição social pela posição espacial. Para moradores de condomínios residenciais fechados e alto padrão, afastados da malha urbana consolidada, mas conectados por vias de tráfego rápido, a mobilidade não tende a ser um problema. O mesmo não pode ser dito a respeito de moradores de conjuntos habitacionais distantes, como é o caso do Jardim Morada do Sol, em Presidente Prudente, por exemplo.

Assim sendo, fica nítido o contra senso da combinação entre baixa densidade demográfica de alguns setores da cidade e um novo aumento do seu perímetro urbano. Por outro lado, fica evidente a contradição da presença de vazios urbanos nas áreas com alta taxa de concentração populacional. Igualmente, avaliamos que o aumento populacional urbano ocorre sem que haja diminuição dos vazios urbanos na mesma proporção. Ou seja, conforme aumenta a população de uma cidade, os

vazios urbanos poderiam ir diminuindo na mesma proporção, mas isso não ocorre, pois, ainda que áreas da cidade, antes não loteadas e vazias, possam ser incorporadas ao tecido urbano, outros vazios surgem, num processo de expansão ininterrupto e que parece não ter limites do ponto de vista físico.

Além disso, a expansão da área do perímetro urbano aparenta não ter rigor de “cálculo” e/ou “planejamento”, simplesmente cria-se a expansão urbana do perímetro conforme discussões e direções sem uma fundamentação que justifique, de maneira coerente, a necessidade real da cidade de uma nova ampliação.

A existência e ampliação dos projetos habitacionais, entre eles, o Minha Casa Minha Vida (MCMV), possui um papel significativo para a origem/permanência de um número alto de vazios urbanos, no período atual. Sobretudo porque, em grande parte, sua localização se dá em descontínuo à área urbana consolidada, equipada de infraestrutura. Assim sendo, gera-se a necessidade de novos investimentos públicos para essa nova área urbana. E tal projeto tem se dado sem que os vazios anteriores da cidade tivessem sido ocupados (MARISCO, 2003).

É indispensável abordar a influência dos conjuntos habitacionais e dos loteamentos fechados para a existência dos vazios urbanos. Igualmente, é comum constatar, na dinâmica de localização e apropriação em áreas urbanas, a presença de conjuntos habitacionais em uma determinada porção da cidade, enquanto os condomínios estão em outra, geralmente oposta. Por isso, podemos verificar impresso na realidade urbana pelos agentes, uma forte presença da “segregação” socioespacial (MARISCO, 2003).

Por sua vez, os aspectos físicos do solo também desempenham uma função delimitadora na expansão do tecido urbano. Por exemplo, caso exista uma área com um terreno fortemente acidentado será pouco provável sua ocupação por elementos urbanos.

4.1 - Os vazios em Londrina (PR)

Na cidade de Londrina encontra-se a intensa presença da especulação imobiliária resultante da produção capitalista do espaço urbano e, como já posto, este processo está intimamente ligado a produção dos vazios urbanos.

Arias (1992), em um estudo realizado sobre vazios urbanos na zona Sul de Londrina, baseado em dados do Departamento de Obras e Viação da Prefeitura Municipal, que considera os lotes em construção e os lotes vazios, afirmou que, no período entre 1970 e 1981, 84,64% da área estava configurada por vazios urbanos, isto é, dos 29.970 lotes da zona Sul da cidade 25.369 eram lotes vazios. A autora relaciona este fato com uma possível estagnação na construção civil ou a fase de verticalização da cidade.

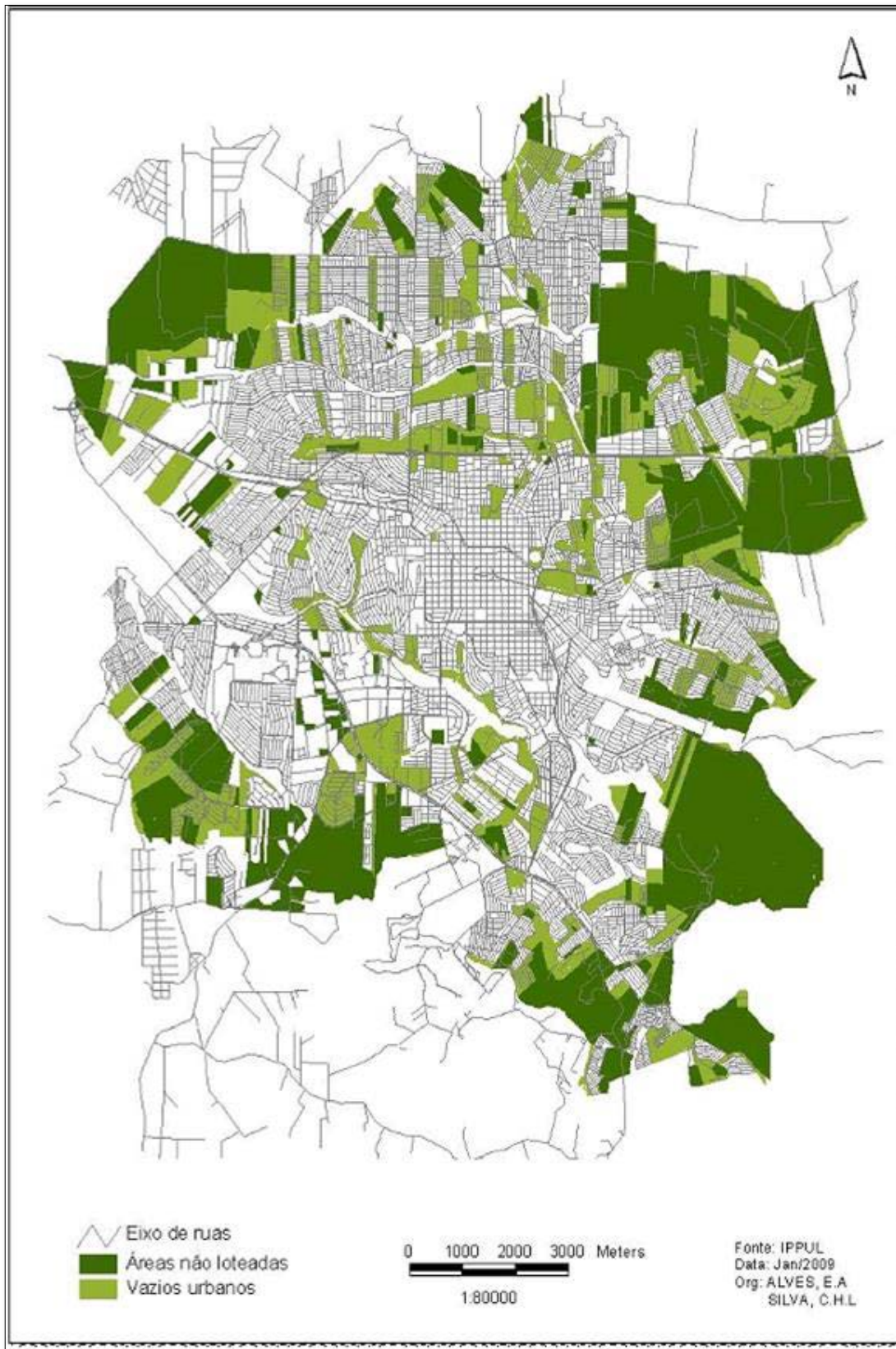
Segundo Alves e Antonello (2009, p.2), por intermédio da revisão e atualização do Plano Diretor Participativo, foi possível observar que no ano de 2006, cerca de 30% da área urbana de Londrina era salpicada de “vazios urbanos” (Mapa 8). Ainda, era possível ter um detalhamento que ilustrava que, destes 30% de área, a metade, ou seja, 15% eram de grandes vazios urbanos, não loteados; enquanto a outra metade era constituída de lotes menores, em torno de 250 m² a 500 m².

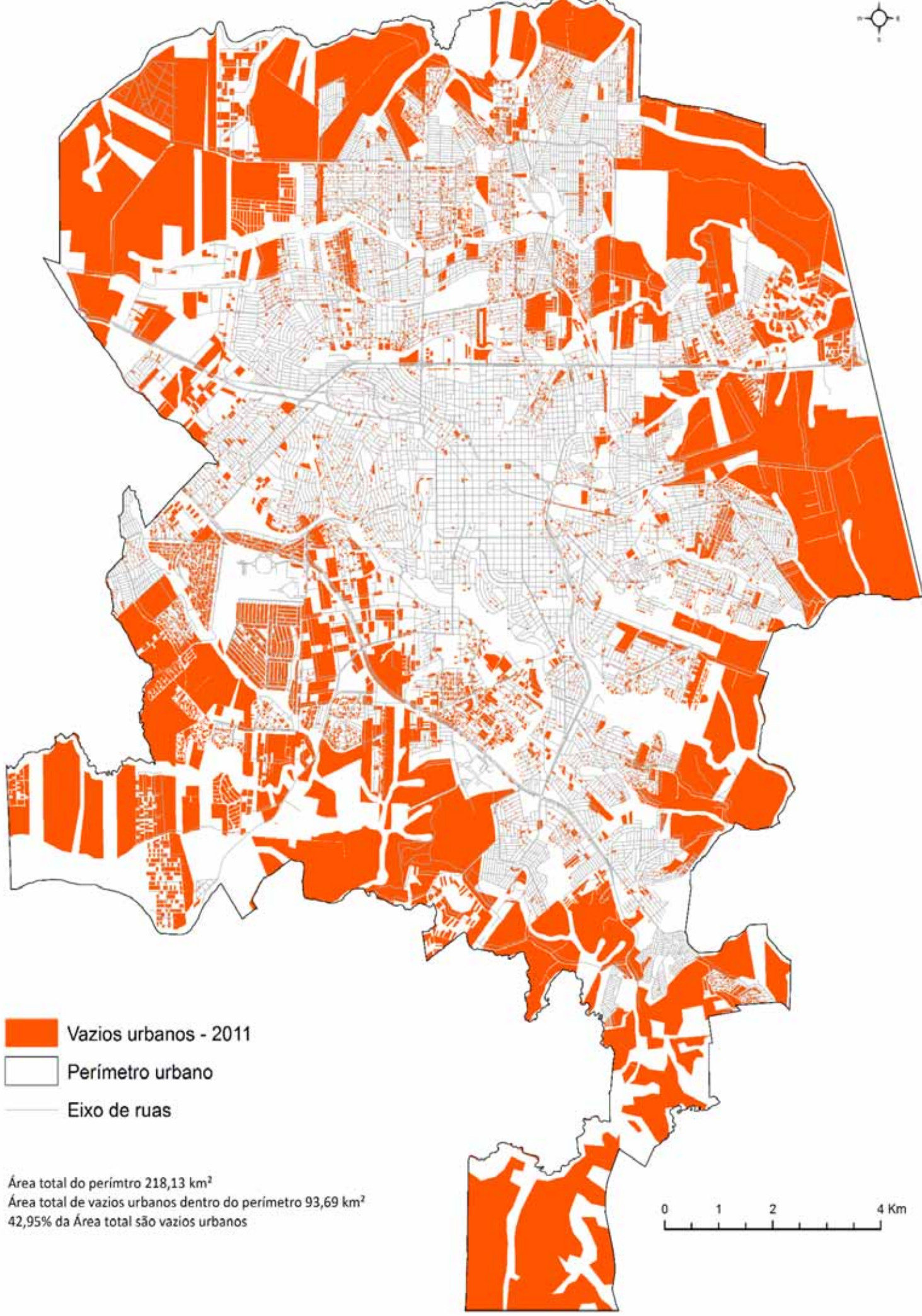
Ressaltamos que nos dois exemplos de referência sobre os vazios urbanos em Londrina, estes são denominados de lotes não construídos, áreas não loteadas e vazios urbanos. Na nossa perspectiva as três categorias levantadas são consideradas como vazios urbanos.




Ao comparar o Mapa 8 com dados dos vazios urbanos de 2006 e o Mapa 9 dos vazios urbanos de 2011 constatamos, primeiramente, que a metodologia utilizada para elaboração do Mapa 8 foi a mesma, com identificação através de imagem satélite, porém, o grau de refinamento das informações é maior, uma vez que, ao observarmos o mapa do ano de 2011, vemos maior presença de vazios urbanos na área central do que aparece no mapa de 2006. É possível que seja em função da resolução da imagem de satélite utilizada, menor que a utilizada nesta pesquisa, que é de 0,5 metros. Segundo, que o Mapa 9 apresenta, os dados dos vazios urbanos

considerando um outro perímetro urbano, aquele que está em vigor atualmente, isso implica dizer que houve um aumento da sua presença na cidade.

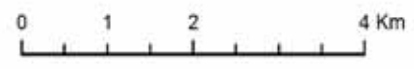
Mapa 8: Londrina (PR): Vazios urbanos – 2006





-  Vazios urbanos - 2011
-  Perímetro urbano
-  Eixo de ruas

Área total do perímetro 218,13 km²
Área total de vazios urbanos dentro do perímetro 93,69 km²
42,95% da Área total são vazios urbanos



Para reiterar, é importante dizer que algumas áreas públicas não construídas não foram consideradas como vazios urbanos no Mapa 9, pois, através de uma base de dados já existente, pudemos eliminar as praças e áreas verdes de Londrina. Contudo, não foram eliminados os vazios urbanos de áreas públicas como, por exemplo, áreas que estão abandonadas, comumente chamadas de terrenos baldios.

Vemos que, no Mapa 9, são apresentados os seguintes itens cartográficos: os vazios urbanos desenhados com base numa imagem de satélites de 2011, o perímetro urbano atual e os eixos viários.

Numa primeira apreensão geral, já é possível ficarmos impressionados com a quantidade de vazios urbanos representados pela cor laranja. E quando consideramos os resultados em números, ficamos ainda mais surpresos, pois numa cidade cuja área total do perímetro é de 218,13 Km², temos 93,69 Km² de vazios urbanos, o que representa 42,95% da área total do perímetro urbano. O Mapa X revela através de imagens alguns vazios urbanos de grande extensão territorial em algumas zonas da cidade.

O mapa 9 permite, também, identificar mesmo que em menor quantidade, ainda um número representativo de vazios urbanos salpicados em áreas próximas ao centro principal, demonstrando uma incompatibilidade com relação à ocupação uniforme e contínua do urbano. Ainda que a maior parte dos vazios e aqueles de maiores dimensões encontrem-se nas extremidades norte e sul do perímetro urbano, existe uma faixa central, sentido Nordeste e Oeste, bastante representativa, em que ocorre o processo de conurbação de Londrina com as cidades de Cambé e Ibiporã, respectivamente.

Figuras 2,3,4 e 5: Vazios urbanos de grande extensão territorial em Londrina (PR).



Fonte: Trabalho de campo, 2013. **Foto:** Agnaldo Nascimento.

Comparando as informações sobre os vazios urbanos de Londrina ao longo do tempo, temos que, no ano de 2006, havia 30% da área total do perímetro urbano ocupado por vazios urbanos e, em 2011, este percentual chegou aos 42,95%. Considerando os valores e desconsiderando a alteração da área do perímetro, nesse caso expandida, há um aumento num período de 5 anos de 12,95% de vazios urbanos na cidade.

4.2 - Os vazios urbanos em Presidente Prudente (SP)

No caso Prudentino, constatamos também que os vazios urbanos possuem uma forte presença na estruturação da forma urbana atual.

O estudo realizado por Ikuta (1998), sobre a localização e comercialização dos vazios urbanos em Presidente Prudente, revela que, em 1988, havia 20.349 terrenos vazios, com 11.066 proprietários, depois, no ano de 1998, os números mudaram para 24.090 terrenos vazios. No ano de 1988, o total desses terrenos vazios contabilizavam 10,99 km², já em 1998, eram 38,58 km², portanto, uma ampliação de mais de 250%.

O processo de elaboração dos dados sobre os vazios urbanos de Presidente Prudente foi diferente daquele de Londrina. Como não dispúnhamos de uma base de dados que permitisse identificar as áreas de praças e áreas públicas, tivemos que lançar mão apenas de levantamento dessa informação em imagens de satélites.


Do mesmo modo que o Mapa de Londrina, são apresentados no Mapa 10 os vazios urbanos desenhados com base em imagem de satélite de 2011, o perímetro urbano atual e os eixos das ruas viários.

Há uma forte presença/permanência dos vazios urbanos em Presidente Prudente, conforme demonstra o Mapa 10. Podemos visualizar que existe uma distribuição de menores áreas nas proximidades do centro principal e de áreas maiores localizadas nas adjacências do perímetro.


Baseados nos dados que o Mapa 10 nos fornece, temos que a área total do perímetro é de 122,78 km², enquanto a área total dos vazios urbanos (em 2011) é de 57,13 km², o que representa 46,53% do perímetro urbano de Presidente Prudente.

¹¹ A denominação adotada pela autora sobre sua compreensão de vazios urbanos é mesma utilizada por Alvarez (1994). Entretanto, na discussão aparecem os termos áreas desocupadas, terrenos vazios e terrenos vagos.



 Vazios urbanos - 2011

 Perímetro urbano


 Eixo de ruas

Área total do perímetro 122,78 Km²

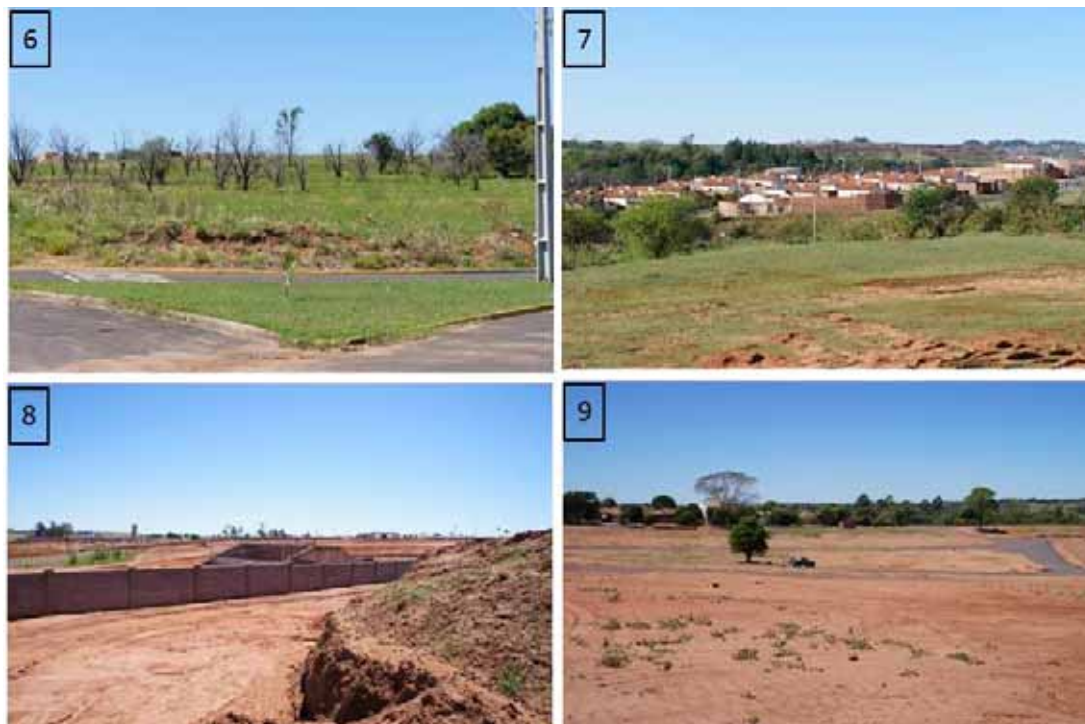
Área total de vazios urbanos dentro do perímetro 57,13 KM²

46,53 % da Área total urbana são vazios urbanos

0 0,75 1,5



Figuras 6, 7, 8 e 9: Vazios urbanos de grande extensão territorial em Presidente Prudente (SP).



Fonte: Trabalho de campo, 2013. **Foto:** Agnaldo Nascimento.

Considerando que, em 1988, a área dos vazios urbanos era de 10,99 km² e em 1998, passa a ser de 38,58 km², constatamos que nesse período de 10 anos, houve o aumento de 27,59 km². Ao compararmos com área dos vazios urbanos de 2011 (57,13 km²), constatamos que houve um aumento de 18,55 km², isso significa em termos percentuais que Presidente Prudente no período entre 1988 e 2011 teve aumento de aproximadamente 520% da área representada por vazios urbanos.

Nas figuras 5,6, 7 e 8 podemos visualizar alguns exemplos dos vazios que pontuam o tecido urbano de Presidente Prudente.

Foi realizado um vasto levantamento bibliográfico e de dados empíricos, mas como podemos verificar, são raras as referências com informações mais antigas que discutam, ou que mostrem a questão dos vazios urbanos nessas cidades. Em razão disso, em alguns momentos fizemos o esforço de criar interpretações a partir de outros elementos urbanos, que não os vazios urbanos especificamente, para tentarmos identificar a origem dos vazios urbanos. Por isso, a discussão acerca da

evolução dos loteamentos, dos eixos viários, da mancha urbana, do histórico das cidades e presença de grandes equipamentos urbanos (shopping centers, loteamentos horizontais fechados, conjuntos habitacionais, Universidades etc). Porque assim, pensamos que compreenderemos melhor a padronização dos vazios urbanos na forma urbana das cidades estudadas.

5 - Os vazios urbanos na perspectiva do planejamento urbano de Londrina e Presidente Prudente

Os vazios urbanos têm sido objeto recente de políticas urbanas, preocupadas em controlar a especulação imobiliária. No plano federal, temos o Estatuto da Cidade, composto por um conjunto de Leis que corroboram no “planejamento” e na gestão democrática das cidades. Surgiu através da Constituição Federal de 1988 e foi nomeado com a Lei 10.257 de 10 de julho de 2001.

Essa Lei conquistada por diversas lutas em torno da questão urbana, feitas por movimentos sociais, emerge para impulsionar e direcionar o desenvolvimento das cidades, para que este seja baseado em princípios de equidade de direitos. Esse documento jurídico tem como objetivo auxiliar e incentivar os municípios na elaboração dos Planos Diretores, pautados numa política de desenvolvimento na qual se busca o efetivo acesso de todos à cidade (BRASIL, 2001).

O Estatuto da Cidade fortalece a dimensão da gestão democrática e a função social da cidade e, do mesmo modo, a função social da propriedade, com vistas à “inclusão territorial e a diminuição das desigualdades, expressas na maioria das cidades brasileiras por meio de irregularidades fundiárias, da segregação socioespacial e da degradação ambiental” (SANTOS JUNIOR e MONTANDON, 2011, p. 14).

Os Planos Diretores funcionam como direcionamento de política urbana e são compostos de instrumentos baseados no Estatuto da Cidade. Contudo, sua implementação em cidades brasileiras antecede ao Estatuto da Cidade. A partir da década de 1930, existem iniciativas de prefeituras municipais em planejar seu

desenvolvimento urbano. O Estatuto da Cidade prioriza uma visão mais participativa, menos técnica, diferente do contido nos Planos Diretores anteriores.

O Plano Diretor tem como missão sinalizar como deve ocorrer a organização espacial das cidades, considerando tanto a Lei Federal, quanto as especificidades locais. Assim, deve normatizar questões como uso e ocupação do solo, zoneamento, expansão territorial urbana, perímetro urbano, sistema viário, áreas de proteção ambiental etc.

Quando falamos de Estatuto da Cidade como fio condutor na elaboração dos Planos Diretores das cidades, isso não implica dizermos que seja um “regulador engessado” e/ou que deve ser estritamente seguido. Mas, que se deve tomá-lo como um parâmetro e, a partir dele, elaborar as leis específicas municipais, que vão ser inseridas nos Planos Diretores municipais. O Plano Diretor tem o objetivo de deliberar

[...] a função social da cidade e da propriedade urbana, de forma a garantir o acesso a terra urbanizada e regularizada a todos os segmentos sociais, de garantir o direito à moradia e aos serviços urbanos a todos os cidadãos, bem como de implementar uma gestão democrática e participativa, pode ser atingido a partir da utilização dos instrumentos definidos no Estatuto da Cidade, que dependem, por sua vez, de processos inovadores de gestão nos municípios. (SANTOS e MONTANDON, 2011; p. 14 e 15).

Nesse íterim, podemos pontuar e descrever como o Estatuto da Cidade e, por conseguinte, os planos diretores direcionam, através de seus instrumentos, a forma física do espaço urbano, sem perder de vista que esse processo social envolve, ao mesmo tempo, os aspectos ideológicos e políticos intrínsecos a produção do espaço urbano.

Tivemos o foco em alguns instrumentos previstos no Estatuto da Cidade, mesmo tendo em vista a necessidade da relação entre todos, quais sejam, aqueles que têm correspondência com a política fundiária. Assim sendo, privilegiamos as disposições sobre o uso e ocupação do solo, a expansão urbana, o perímetro urbano e o Imposto Predial Territorial, previsto para ser progressivo no tempo em relação aos lotes vazios e vazios urbanos (IPTU progressivo no tempo).

Segundo o José Carlos Vaz (1996, p. 1), a lei de uso e ocupação do solo, de modo geral, tem a função de “[...] normatizar as construções e definir o que pode ser feito em cada terreno particular, interfere na forma da cidade e também em sua economia”. Significa dizermos que essa categoria define qual será a tipologia dos usos dos solos de cada zona de ocupação, que também se estende aos usos dos solos de áreas rurais. As zonas são definidas conforme suas finalidades de uso e ocupação, entre elas estão as zonas residenciais, zonas industriais, zonas ambientais, zonas comerciais, zonas sociais, zonas especiais etc.

Não encontramos uma definição geral do que seja perímetro urbano, talvez por conta de esta definição ficar por responsabilidade de cada município. A demarcação do perímetro urbano é de competência do Poder Público Municipal, “aproximando-se muito mais à função de manter o padrão urbanístico da cidade do que propriamente de defender direitos de consumidores (adquirentes de lotes)” (JUNIOR SAULE, 2008, p. 85).

Franzese (2005, p.1) define o Imposto Predial Territorial Urbano progressivo no tempo como “um instrumento previsto no Estatuto da Cidade (art. 7º, da Lei 10.257/2001) que permite o governo municipal aumentar, progressivamente, o valor da alíquota do IPTU de um imóvel caso seu proprietário não dê a utilização conforme previsto no Plano Diretor”.

O instrumento tem como objetivo combater o processo de especulação imobiliária. No decorrer dos anos, os terrenos que estão sem utilização social têm seu valor de imposto elevado, conforme os critérios estabelecidos por lei. Serve como estímulo para utilização de vazios urbanos em áreas da cidade que já são dotadas de infraestrutura pública (eixos viários, escolas, hospitais, transporte público, Unidades Básica de Saúde etc).

Segundo Souza (2010, p. 226-227), o IPTU progressivo no tempo é fundamental para fomentar o desenvolvimento urbano,

[...] notadamente nas cidades de países periféricos – ou semiperiféricos, como o Brasil. Ele é, como poucos, capaz de colaborar decisivamente para a tarefa de imprimir maior justiça social a cidades caracterizadas,

simultaneamente, por fortíssimas disparidades sócio-espaciais e uma especulação imobiliária desenfreada. Ele é, enfim, graças às suas potencialidades de coibição da atividade especulativa de larga escala e de geração de recursos direcionáveis para a dotação de infra-estrutura e regularização fundiária de áreas residenciais segregadas, capaz, como poucos, de colaborar tanto para evitar a formação de vazios urbanos e o problema da “urbanização em saltos”, quanto para superar ou, ao menos, minorar a espoliação urbana.

Como podemos observar, existem vários instrumentos legais previstos no Estatuto da Cidade que corroboram com o controle e ordenamento de questões que envolvem as políticas fundiárias. As transferências das leis do âmbito federal para o municipal acontecem de diversas maneiras, visto que, cada lei perpassa por processos diferentes de elaboração, que as envolvem nas singularidades físicas e geográficas, sociais e políticas das diversas cidades.

Em razão disso, foi elaborado e inserido como objetivo específico da pesquisa estudar o instrumento de planejamento urbano em cada cidade – Plano Diretor –, para observar como neles comparece a questão dos vazios urbanos. Porém, quando fomos analisá-los, deparamo-nos com a fundamental necessidade de analisar, também, o Estatuto da Cidade, já que são regulamentos urbanos que estão correlacionados, ou que pelo menos deveriam estar.

Dada a complexidade do tema de políticas fundiárias e a falta de informações organizadas, não foi possível limitarmos as informações somente a esses regulamentos, pois algumas das leis abordadas não estavam mais em uso, com informações obsoletas que não condiziam com a realidade atual.

Essa conjuntura nos fez buscar outras fontes para obter as informações, como, por exemplo, os sites de Câmaras Municipais e outras leis municipais. As novas fontes auxiliaram na compreensão das diversas alterações das leis e verificamos quais eram as alterações mais significativas para nosso estudo.

Com as informações coletadas, pensamos ser conveniente compor um quadro comparativo (Quadro 3), no qual articulamos as informações gerais da política fundiária e as leis que regulamentam e estão inseridas nos Planos Diretores das duas

idades e, ao mesmo tempo, que nos permitissem comparar e avaliar tais aspectos em Presidente Prudente e em Londrina.

Com relação a análises preliminares baseadas em Londrina e Presidente Prudente, podemos verificar que, por mais que existam semelhanças sobre o objetivo geral, a data de instituição e a revisão dos planos diretores, seus instrumentos de regulamentação possuem características diferenciadas, tanto no que se refere ao quesito uso e ocupação, zoneamento, nas alterações dos perímetros, quanto na aplicação do IPTU progressivo no tempo; como demonstra o Quadro 3 nas “análises preliminares”.

As alterações dos perímetros das cidades nos mostram a ligação com a existência dos vazios urbanos, bem como sua distribuição espacial em cada área urbana. Presidente Prudente possui uma área territorial de menor extensão quando comparada a Londrina, contudo, suas mudanças na área dos perímetros são mais frequentes. Este fato pode ser reflexo e/ou indicador de uma maior porcentagem de vazios urbanos presentes em Presidente Prudente, em relação à Londrina.

Para além dessas análises e no âmbito mais geral, Londrina apresenta as informações sobre o seu Plano Diretor e o acesso aos dados de todas as informações que nele estão contidas de modo mais detalhado, sistematizado e de mais fácil acesso, possibilitado através do próprio site da Prefeitura Municipal.

Em Presidente Prudente, o acesso às informações foi um pouco mais delicado, pois foram feitas algumas tentativas de conseguirmos informações sobre lotes não edificadas, junto à Prefeitura Municipal, sem sucesso. Este fato vai contra o direito a publicidade de informação, que o poder público deve assegurar a qualquer cidadão interessado, conforme reza o próprio Estatuto da Cidade (2001).

Constatamos na análise que há uma separação entre o que é de cunho legal (regido por normas) e a gestão e o “planejamento urbano”, que é gerida pelos agentes urbanos. E com base nesse cenário, fica evidente que a fragilidade do que é chamado de “planejamento urbano” não está no termo, e sim nos agentes que o interpretam e estão em disputa neste processo. Uma vez que, o “planejamento urbano” está posto, mas não para suprir o acesso a cidade de modo coletivo, e sim,

para interesses individuais que estão diretamente ligados ao modo capitalista de produção que rege. Ou seja, o “planejamento urbano” que da maneira que está posto não tem como objetivo de buscar sanar conflitos sociais e as desigualdades sociais existentes no urbano, pelo contrário serve para acentuar e segregar ainda mais.

<p>Deverão não apenas as cidades, com mais de 20 mil habitantes, mas também cidades integrantes de regiões metropolitanas e aglomerados urbanos, as integrantes de áreas de especial interesse turístico e as inseridas nas áreas de influências de empreendimentos ou atividades com significativo impacto ambiental de caráter regional ou nacional.</p> <p>Objetivo: "ser um instrumento para a definição de uma estratégia para intervenção imediata, estabelecendo poucos e claros princípios de ação para o conjunto dos agentes envolvidos na construção da cidade". (p.40)</p>	<p>Objetivos gerais do Plano Diretor:</p> <p>I - promover a ordenação dos espaços habitáveis do Município;</p> <p>II - ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade, garantindo o bem-estar de seus habitantes;</p> <p>III - dar cumprimento à função social da propriedade urbana;</p> <p>IV - atualizar e compatibilizar as leis de ordenamento municipal, visando à organização do espaço, seu uso e sua ocupação;</p> <p>V - promover a integração das políticas setoriais;</p> <p>VI - dar cumprimento às determinações da Lei Orgânica do Município de Londrina.</p> <p>LEI Nº 10.637, DE 24 DE DEZEMBRO DE 2008.</p> <p>Art. 1º. Esta Lei aprova a revisão da Lei nº 7.482, de 20 de julho de 1998, que estabeleceu o Plano Diretor do Município de Londrina, que passa a ser denominado Plano Diretor Participativo Municipal de Londrina - PDPML, e incorpora as diretrizes estabelecidas pelo artigo 182 da Constituição Federal, pelo Estatuto da Cidade - Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e pela Lei Orgânica Municipal.</p>	<p>LEI COMPLEMENTAR Nº 029/96 - Institui o Plano Diretor do Município de Presidente Prudente.</p> <p>Objetivos gerais do Plano Diretor:</p> <p>I - assegurar que a ação pública ocorra da forma planejada;</p> <p>II - assegurar a função social da propriedade urbana;</p> <p>III - estabelecer as exigências fundamentais de ordenação da cidade;</p> <p>IV - ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade;</p> <p>V - orientar os investimentos públicos.</p> <p>LEI COMPLEMENTAR Nº 151/2008</p> <p>Dispõe sobre a Lei do Plano Diretor do Município de Presidente Prudente.</p> <p>Art. 1º Fica revisado por esta Lei o Plano Diretor do Município de Presidente Prudente.</p> <p>LEI COMPLEMENTAR Nº 031/96 - Institui o Zonamento de Uso e Ocupação do Solo, da Área Urbana do Distrito Sede do Município de Presidente Prudente.</p> <p>LEI COMPLEMENTAR Nº 128/2003 - Dispõe sobre o Zonamento de Uso e Ocupação do Solo, da Área Urbana do Distrito Sede do Município de Presidente Prudente e dá outras providências.</p>	<p>Londrina: após instituição de revisão e muda-se o nome para o Município de Londrina.</p> <p>Presidente Prudente: após instituição de revisão muda-se o nome para o Município de Londrina.</p> <p>Ambasi: apesar de terem os diretores, apesar de terem o formato de mapa do zoneamento Londrina apresenta um zoneamento claro. Os PDs teve estas alterações e zoneamento. Os PDs tiveram alterações pontuais (centenas de alterações pontuais no site da serem consultadas no site da cidade).</p>
<p>A finalidade de "ordenamento e direcionamento da expansão urbana": segundo o próprio Estatuto da cidade esse "objetivo é bastante genérico e impreciso". (p.54)</p>	<p>LEI Nº 7.484, DE 20 DE JULHO DE 1998.</p> <p>Perímetro da Zona Urbana e da Zona de Expansão Urbana do Distrito Sede do Município de Londrina.</p> <p>Define o Perímetro da Zona Urbana e da Zona de Expansão Urbana do Distrito Sede do Município de Londrina.</p> <p>LEI Nº 9475, DE 3 DE MAIO DE 2004.</p> <p>de 20 de junho de 1998, que dispõe sobre o Uso e ocupação do solona Zona Urbana e de Expansão Urbana - Mapa 3</p> <p>Introduz alterações na Lei nº 7485, que dispõe sobre o Uso e ocupação do solona Zona Urbana e de Expansão Urbana - Mapa 3</p>	<p>LEI COMPLEMENTAR Nº 28/96 - Institui o novo Perímetro urbano de Presidente Prudente</p> <p>LEI COMPLEMENTAR Nº 49/98</p> <p>ALTERA O PERÍMETRO URBANO DE PRESIDENTE PRUDENTE - Mapa 7</p> <p>LEI COMPLEMENTAR Nº 138/2005 - Institui o novo perímetro urbano de Presidente Prudente.</p> <p>Art. 1º Fica instituído, por esta Lei, o novo perímetro urbano do Distrito Sede de Presidente Prudente. (Mapa 7)</p>	<p>Conforme as leis apresentadas alterações dos perímetros (expansão Londrina com três alterações) Presidente com cinco, ambas apresentando o mesmo perímetro de maneira detalhada orientam a localização com</p>
<p>Função social da propriedade é um dos principais elementos previsto no Estatuto da Cidade. Nesse item é previsto o imposto sobre a propriedade predial e territorial progressivo no tempo que visa a justiça social nas cidades.</p> <p>Objetivo: É um instrumento urbanístico a ser utilizado pelo Poder Público municipal, como forma de obrigar os proprietários de imóveis urbanos a utilizar socialmente esses imóveis, de acordo com o disciplinado no Plano Diretor</p>	<p>LEI Nº 11.561, DE 12 DE JULHO DE 2012.</p> <p>Perímetros da Zona Urbana, dos Núcleos Urbanos dos Distritos e Expansão do Distrito Sede do Município de Londrina.</p> <p>(Mapa 3)</p> <p>Art. 128. O Município aplicará, para os imóveis constantes das áreas delimitadas no mapa de geo referenciamento como prioritárias para o adensamento ou como imóveis abandonados que descumpriram as etapas e dos prazos estabelecidos no artigo 127, alíquotas progressivas do imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU, majoradas anualmente pelo prazo de 5 (cinco) anos consecutivos ou até que o proprietário cumpra a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar, conforme o caso.</p> <p>§ 1º Lei específica, baseada no § 1º do Estatuto da Cidade, estabelecerá a gradiação anual das alíquotas progressivas e as áreas e/ou locais de sua abrangência bem como a aplicação deste instituto, observado o seguinte:</p> <p>I - a alíquota máxima não poderá ultrapassar a 8%;</p> <p>II - VETADO.</p>	<p>LEI COMPLEMENTAR Nº 193/2013 - Institui o novo perímetro urbano de Presidente Prudente.</p> <p>Regulamenta os perímetros e as respectivas alíquotas que incidirá o IPTU progressivo em áreas não edificadas no Município de Presidente Prudente.</p> <p>Art. 1º De conformidade com o que determina a Lei Federal nº 10.257, de 19 de julho de 2001, bem como o Código Tributário Municipal de Presidente Prudente, considera-se para a efeito de cobrança do IPTU progressivo em áreas não edificadas, toda área que seja parte integrante do perímetro urbano do município de Presidente Prudente.</p> <p>Art. 2º As alíquotas do IPTU progressivo em áreas não edificadas serão aplicadas de forma diferenciada, a saber:</p> <p>I- PRIMEIRO PERÍMETRO: Serão aplicadas alíquotas progressivas em áreas não edificadas de 3% (três por cento) ao ano até ao máximo de 15% (quinze por cento).</p> <p>II- SEGUNDO PERÍMETRO: Serão aplicadas alíquotas progressivas em áreas não edificadas de 2% (dois por cento) ao ano até ao máximo de 15 (quinze por cento).</p> <p>III - TERCEIRO PERÍMETRO</p> <p>Art. 3º Nas áreas acima de 10.000 metros quadrados, serão aplicadas alíquotas progressivas em áreas não edificadas de 3% (três por cento) ao ano independente do perímetro onde ela se encontra.</p> <p>Art. 4º A definição dos perímetros estão descritas nos anexos I, II e III, partes integrantes desta Lei.</p> <p>Art. 5º A presente Lei Complementar entra em vigor em 1º de janeiro de 2002.</p>	<p>Presidente Prudente: o PD abrange função social: há uma diferenciação conforme três delimitações de Londrina: o: 1) edificações habitação hipotética</p>
<p>O uso e ocupação condizem com o direito de propriedade de acordo com a função social</p>	<p>§2º. Caso a obrigação de parcelar, edificar e utilizar não esteja atendida no prazo de 5 (cinco) anos, o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação.</p> <p>§3º. É vedada a concessão de isenções ou de anistias relativas à tributação progressiva de que trata este artigo. (P.D. 2008, p. 53 e 54).</p>	<p>LEI COMPLEMENTAR Nº 113/2001</p> <p>Regulamenta os perímetros e as respectivas alíquotas que incidirá o IPTU progressivo em áreas não edificadas no Município de Presidente Prudente.</p> <p>Art. 1º De conformidade com o que determina a Lei Federal nº 10.257, de 19 de julho de 2001, bem como o Código Tributário Municipal de Presidente Prudente, considera-se para a efeito de cobrança do IPTU progressivo em áreas não edificadas, toda área que seja parte integrante do perímetro urbano do município de Presidente Prudente.</p> <p>Art. 2º As alíquotas do IPTU progressivo em áreas não edificadas serão aplicadas de forma diferenciada, a saber:</p> <p>I- PRIMEIRO PERÍMETRO: Serão aplicadas alíquotas progressivas em áreas não edificadas de 3% (três por cento) ao ano até ao máximo de 15% (quinze por cento).</p> <p>II- SEGUNDO PERÍMETRO: Serão aplicadas alíquotas progressivas em áreas não edificadas de 2% (dois por cento) ao ano até ao máximo de 15 (quinze por cento).</p> <p>III - TERCEIRO PERÍMETRO</p> <p>Art. 3º Nas áreas acima de 10.000 metros quadrados, serão aplicadas alíquotas progressivas em áreas não edificadas de 3% (três por cento) ao ano independente do perímetro onde ela se encontra.</p> <p>Art. 4º A definição dos perímetros estão descritas nos anexos I, II e III, partes integrantes desta Lei.</p> <p>Art. 5º A presente Lei Complementar entra em vigor em 1º de janeiro de 2002.</p>	<p>Presidente Prudente: o PD abrange função social: há uma diferenciação conforme três delimitações de Londrina: o: 1) edificações habitação hipotética</p>

Portanto, a partir das evidências demonstradas pelo quadro 3 buscamos reconhecer coerência entre os sistemas contemporâneos de leis urbanísticas municipais em Londrina e Presidente Prudente que foram aplicadas nas últimas décadas, e se entre eles estão presentes as indicações da política urbana dada pelo Governo Federal através do Estatuto da Cidade. O objetivo foi mostrar se os municípios escolhidos estão sintonizados, e mais, se estão com pensamento urbanístico que move o Governo Federal. Nesse sentido, observamos os pontos que possuem sintonia e os pontos que apresentam discordâncias e analisamos que não existem diferenciações significativas, pois ambas foram produzidas e reproduzidas em marco político e socioeconômico semelhantes.

Dessa maneira, apesar de terem histórias, localização (estados diferentes), situações geográficas e contextos socioeconômicos específicos diferenciados, o que revelado na análise é que não apresentam disjunções muito representativas em seus sistemas de planejamento urbano municipal, talvez isso possa ter relação com os determinantes do planejamento das cidades que estão para além do nível local.

CAPÍTULO III
OS VAZIOS URBANOS COMO ELEMENTO ESTRUTURADOR DA
FORMA URBANA

1 - Os vazios urbanos no quadro da forma urbana de Londrina e Presidente Prudente

Os vazios urbanos são entendidos como um tipo de uso do solo que, pela sua crescente presença no plano urbano das cidades, tem se configurado, na atualidade, como um dos elementos estruturadores da forma urbana dispersa. Neste capítulo, nossa intenção é procurar uma explicação para seus padrões distributivos no tecido urbano das duas cidades aqui analisadas. A opção teórica para esta empreitada foi considerá-los no quadro da morfologia urbana, de modo a que os vazios fossem pensados em articulação com os demais elementos estruturadores da forma urbana.

Esta análise tem como ponto de partida, a discussão elaborada nos capítulos anteriores, e se enviesa em duas perspectivas: a) os vazios urbanos são áreas particulares e públicas dentro do perímetro urbano, loteadas ou não; e b) comumente, são áreas de grandes extensões, localizadas predominantemente próximas aos limites do perímetro, mas que também pontuam, com diferentes dimensões, todo o conjunto do tecido urbano.

O desafio até aqui desenvolvido foi apresentar a distribuição espacial dos vazios urbanos. Neste momento, o esforço é de associá-los aos gradientes de valor do solo urbano, no contexto da especulação imobiliária presente nas cidades, bem como à espacialização de importantes equipamentos urbanos (de grandes dimensões), como shopping centers, instituições de ensino, hipermercados e parques urbanos. Além disso, estabeleceremos também relação com as desigualdades socioespaciais que marcam estas cidades. Com isto, esperamos oferecer uma visão comparativa, integrada e de conjunto.

Nesse viés, destacamos o papel dos agentes urbanos que constroem a cidade e determinam efetivamente a sua forma urbana dispersa. Para Capel (2013), são os proprietários de terras, dos meios de produção, os proprietários imobiliários, as empresas de construção civil, a construção e comercialização etc., para quem o negócio com a terra urbana é um modo importante de reprodução ampliada do seu capital. São estes os principais agentes indutores

do crescimento das cidades, aos quais incluímos também o Estado. Esses agentes são um conjunto de especialistas que agem na “indústria de desenvolvimento urbano”.

Capel (2013) mostra que, no desenvolvimento capitalista, os agentes imobiliários agem sobre o solo urbano desde pelo menos o século XIX. Este contexto é explicado pela afirmação de que os proprietários fundiários agiam por intermédio das especulações do tipo imobiliária, que por sua vez, eram formadas por construtoras e incorporadoras, que possuíam o direito de parcelamento da terra. Esse direito era dado pela abertura de ruas que se conectavam com ruas e avenidas já existentes com aval municipal dando assim origem à expansão do tecido urbano.

Em tais parcelamentos de terras, eram gerados espaço vazios (vazios urbanos), como a estratégia para espera de valorização dos terrenos (CAPEL, 2013), o que fazia com que a cidade crescesse aos saltos. Com isso, esses agentes auferiam importantes rendas diferenciadas das áreas vazias que, com o tempo, melhoravam sua localização relativa e se beneficiavam das intervenções públicas e das infraestruturas, conhecendo uma valorização imobiliária.

2. Para além das formas e pelas formas, a compreensão dos processos de produção dos vazios urbanos¹²

Um dos princípios orientadores desta pesquisa é o de que a forma urbana e, com ela, seus elementos estruturantes, não pode ser compreendida apenas por uma descrição das formas, sem pensarmos os conteúdos, os processos e a estrutura.

¹² Algumas das reflexões contidas nesse subcapítulo são frutos de debates realizados na disciplina de Urbanização do Espaço Urbano, ministrada pela Professora Dra. Maria Encarnação B. Sposito e Professor Dr. Everaldo S. Melazzo.

Em vista disso, consideramos que a especulação imobiliária é o processo, que mais fortemente, tem produzido a forma urbana contemporânea. Nesse sentido, a lógica capitalista de produção do espaço urbano, criando e recriando a descontinuidade do tecido urbano, tem nos vazios urbanos uma de suas materializações. É por isto que tal processo precisa ser melhor compreendido.

2.1 - Renda da terra e a especulação imobiliária

Na perspectiva Marxista a renda da terra está engendrada nas relações sociais. O processo que envolve essa relação de produção abarca três categorias distintas: a renda absoluta, a renda diferencial e a renda monopólio.

Conforme Marx a renda absoluta é gerada pelo proprietário da terra e da relação jurídica da propriedade. A renda diferencial divide-se em duas, sendo a primeira caracterizada por atributos naturais como os rios, tipo de solo, tipo de relevo, localização etc; e a segunda, pelos investimentos realizados na terra, como o sistema de irrigação, correção dos solos e outros investimentos de infraestrutura. A renda de monopólio concretiza-se quando é produzido um bem sobre a terra que possui o preço de monopólio e não o preço da terra, na qual se pode extrair um lucro extraordinário.

As características de cada uma delas situam a origem dos processos, bem como, quais são os agentes envolvidos na definição do valor dado à terra. O valor dado a terra é considerado como um falso capital, pois é gerado via trabalho despendido sobre a terra, uma vez que uso da mesma não gera valor em si. Sendo assim, a renda terra é uma forma de distribuir e se de apropriar da riqueza gerada coletivamente. A partir daí, entendemos que a cidade é um produto coletivo, embora sua produção como forma de reprodução do capital seja prerrogativa de alguns poucos agentes.

Nas relações de produção do espaço urbano este fato ocorre pelas lógicas econômicas que envolvem os processos que agregam o valor à terra.

Assim sendo, é gerada uma reserva de valor, da qual quem se apropria agrega poder e status que o definem no contexto social em que se insere.

Conforme Ribeiro (1979, p.46), “a terra assume um preço simplesmente por ser uma condição necessária à produção capitalista e o espaço elemento fundamental para toda atividade humana, não reproduzíveis e monopolizados pelo proprietário fundiário”.

Por esse processo, os proprietários de terras urbanas têm o poder de gerar a escassez do estoque de terras no mercado imobiliário urbano. Averiguando qual é o momento adequado para auferir maior renda, conforme a disposição e a capacidade de um novo consumidor interessado a adquirir, este artifício é conhecido por demanda de mercado. Isto é, a posição de proprietário de terra dá a esse agente as possibilidades de obter a renda da terra ou parte dela.

A renda da terra é gerada a partir de vários fatores (localização, infraestrutura etc.), que não necessariamente estão ligados ao próprio terreno, por elementos externos, por elementos históricos, que estão relacionados ao poder dos proprietários da terra e a expectativa de valorização futura, definida pelo processo de especulação imobiliária.

Diante desse contexto, entendemos que o preço da terra é gerado pela apropriação da terra em conjunto com os elementos presentes na forma urbana, que estão em constante transformação. Este fato está intimamente ligado a lógica de compreender que os agentes responsáveis por orquestrar tais mudanças são os mesmos que indicam a direção da expansão do tecido urbano e os preços dos terrenos em cada porção da cidade, considerando o entorno imediato e as distâncias em relação aos principais equipamentos urbanos.

Villaça (2001) argumenta que a terra urbana é matéria natural trabalhada e, portanto, fruto de trabalho social. Nesse sentido, discorre sobre a importância do valor produzido pela aglomeração, que é gerado a partir da localização, que possui significativo papel na captação de renda fundiária, devido aos rebatimentos que determinadas localidades têm nos preços dos imóveis. Para a localização ser criada, é necessário a inserção de tempo de trabalho social, então

a localização é criada a partir da produção da cidade na qual ela mesma se insere. Nessa estrutura, o fator distância deve ser entendido não apenas como tempo de um deslocamento, mas sim como a soma de todos os deslocamentos de cada integrante da família. Esta somatória tem um poder decisivo para os valores de terrenos.

Os terrenos têm preços diferentes por que tem valores diferentes, e não por que produzem rendas diferentes. A valorização de um terreno vago é o acréscimo de valor resultante da produção da cidade e na cidade. Terrenos vago não gera renda diferencial. A localização, ou a “terra-localização” (VILLAÇA, 1985), tem valor; seu preço, portanto, é expressão monetária desse valor (VILLAÇA, 2001, p. 78).

Apenas os terrenos vagos têm seu preço continuamente atualizado; só, entretanto, quando estiverem com uso certo no momento certo, estarão com seu valor plenamente realizado. O terreno urbano vago ajuda a elucidar a distinção entre a renda e valor da localização. A renda diferencial agrícola não existe se não houver atividade produtiva no terreno, já que ela é captação do valor criado por essa atividade. Se terreno urbano vago apresenta um acréscimo de valor, esse acréscimo deriva da alteração de sua localização e esta, por sua vez, deriva do trabalho social dispendido na produção de todo espaço urbano. Tal alteração ocorre também terra agrícola, e nela também não é renda (VILLAÇA, 2001, p. 79).

Então, as valorizações dos terrenos vagos ocorrem não exclusivamente pela valorização do próprio terreno, mas sim, pelo que é inserido na produção da cidade. Este fato explica as diferenciações de preços de terrenos, conforme sua localidade.

O proprietário de terra urbano é um agente que tem o direito somente sobre o uso da terra, contudo, as relações de compra e venda estão para além do direito de monopólio de uso da terra. Tendo em vista que quando há a venda e compra de terrenos, também está intrínseco o poder de uso sobre o espaço. Pois, o proprietário não tem posse sobre a totalidade das condições externas ao imóvel, como a rede de água, rede de esgoto, pavimentação, sistema de iluminação, sistema de tráfego, área comercial nas proximidades, “o verde”, a

privacidade”, “o status” etc.; porém, estes fatores serão comercializados no formato de produtos a ser usufruídos e agregam valor (RIBEIRO, 1979).

A respeito do mercado imobiliário com a relação de poder de uso dos elementos externos ao imóvel, na maior parte das vezes, estes elementos agregam mais valor que o próprio terreno em si. Dentro dessa conjuntura, existem algumas especificidades do capital imobiliário, pois

O capital gera lucro na medida que se preside, orienta e domina o processo social de produção. Mas o ‘capital imobiliário’ não entra nesse processo, na medida que o espaço é apenas uma condição necessária à realização de qualquer atividade, portanto também da produção, entendido como emanação do trabalho humano que a potencia. A posse dos meios de produção a condição necessária e suficiente para exploração do trabalho produtivo, ao passo que ocupação do solo é apenas uma contingência que o estatuto de propriedade privada torna fonte de renda para quem o detém (SINGER, 1978, p. 21).

Na perspectiva de Singer (1978), o mercado imobiliário possui algumas características peculiares, pois a oferta de terra urbana não só depende da oferta do terreno em si, mas sim das diversas circunstâncias apresentadas pela área. Uma delas é a fator localização, que está intimamente relacionado com a acessibilidade de serviços coletivos e a expansão do tecido urbano é o processo que leva a cidade para onde ainda não existe tais equipamentos coletivos. Para o mercado imobiliário, as ocupações dessas áreas mais distantes são direcionadas ao público de baixa renda, uma vez que, por conta dessa escassez, o valor não é elevado, exceto quando se trata de grandes empreendimentos imobiliários com vultuosos investimentos, voltados a um público para quem a mobilidade não é um problema, desde que conectado por vias que garantam alta acessibilidade ao conjunto da cidade, ou pelo menos àquelas parcelas que mais interessam.

Como já dito, o Estado possui destaque na disposição do uso do solo urbano, pois é responsável pelo direcionamento dos equipamentos coletivos dentro do espaço urbano e esta ação vai influenciar no valor da terra e, conseqüentemente, na situação pela qual os especuladores se apropriam da maior renda possível no mercado imobiliário (SINGER, 1978).

Tanto o poder privado, como o público agem com investimentos para a transformação da terra urbana em mercadoria, com a inserção de construções e também, com as modificações do ambiente já construído, que contribuem na qualificação das externalidades dos terrenos que, aliados às vantagens locacionais, são usados com artifícios para alteração de valores.

No contexto urbano o espaço geográfico é compreendido como lócus de expressivas relações financeiras “na forma de capital fixo de longa duração e compõe o que identifica como ambiente construído para a produção e o consumo” (SMOLKA, 1987, p. 45).

Segundo Smolka (1987), o preço do terreno decorre dos atributos naturais, artificiais e simbólicos, como já descrito, e este processo de formação do preço para terrenos tem a participação das relações de trabalho intrínsecas. Mas ainda existem outros mecanismos de ação que influenciam, por exemplo, o poder do proprietário na administração de sua escassez, a sua disposição na cidade, entre outras.

A má distribuição da propriedade fundiária no Brasil, agrupada à fragilidade dos mercados financeiros, contribui para a atual situação dos mecanismos que envolvem a terra, pois este cenário induz a privilegiar o uso da terra urbana como reserva de valor. Daí a necessidade de, continuamente, incorporar novas terras ao mercado de terras urbanas, para que o capital dos agentes produtores do espaço urbano continue se reproduzindo. Ou seja, este capital tem a necessidade constante de novos investimentos em terra urbana. Então, a terra urbana disponível é sempre insuficiente, na visão do mercado, ao passo que, do ponto de vista da forma urbana, a presença dos vazios revela que não se trata de uma matéria escassa, pelo contrário, está amplamente difundida pelo tecido urbano (SMOLKA, 1987). Tal é a lógica que estimula a expansão continuada do tecido urbano, sem que os vazios que vão ficando no interior da cidade ganhem outros usos que não aqueles de reserva de valor.

Outro capital que está entrelaçado com o capital imobiliário é o capital incorporador, sendo responsável por ações que vão implicar em desdobramentos dentro desse processo.

Conforme Smolka (1987, p. 47), o capital incorporador é responsável por desenvolver “o espaço geográfico organizado dos investimentos privados no ambiente construído, em especial aqueles destinados à produção de habitação.” Para efetivação dos empreendimentos imobiliários, é necessário o desencadeamento de processos que se iniciam, primeiro, com a compra ou aquisição dos direitos de uso sobre o terreno, percorre pela contratação de empresas especializadas em consultorias e planejamentos, edificadoras, agentes financeiros e finaliza com os responsáveis pela comercialização dos imóveis, que são os promotores de vendas, imobiliárias e outros.

Nesse bojo, o capital incorporador tem como objetivo realizar a ação de valorizar e alterar o uso do terreno que foi adquirido, assim sendo, há a habilidade em se organizar para capturar a renda fundiária. Para tal finalidade, é necessário a parceria com o sistema financeiro privado e estatal. Isso implicará em uma ampliação de resultados, tendo em vista que o processo de valorização imobiliária tem três momentos de intervenção:

- I – alteração no preço do terreno entre aquele referente a sua aquisição original e o preço pelo qual este foi negociado ao novo usuário, isto é, o incorporador;
- II – valorização realizada pelo incorporador ao alterar os atributos do terreno em questão, isto é, ao reequipá-lo;
- III – variações nos preços referentes as modificações na estrutura espacial do ambiente construído onde se insere o terreno, captada na forma do momento I em período distante no futuro (SMOLKA, 1987, p.48).

Ao mover-se nesses momentos de atuação, o capital incorporador atua em duas frentes, a primeira, de se valorizar e de se ampliar através da tentativa de controle e criação de rendas fundiárias; a segunda, e ao mesmo tempo contraditória, é a de reduzir o preço da terra no momento I, para depois valorizar no momento III, esta combinação de estratégias se dá para facilitar a ação dos proprietários em extrair rendas fundiárias.

Contudo, o capital incorporador é aquele que reconhecendo as potencialidades da terra urbana vazia, opta por transformá-la em mercadoria e colocá-la no mercado, seja pelo loteamento, seja pela construção de um produto

imobiliário, como casas, condomínios horizontais e verticais, galerias, shopping centers, edifícios comerciais etc. Ou seja, tira a terra urbana da condição de vazio urbano, ainda que, pelas estratégias especulativas, pode também deixar lotes vazios esperando valorização.

Richardson (1978) faz um debate sobre os valores de terreno, o aluguel urbano e a estrutura espacial, no qual ressalta a complexidade do fenômeno, visto que a economia urbana é caracterizada pelo dinamismo e oportunidades. Além disso, o crescimento urbano ocorre na associação da expansão tanto dentro do perímetro urbano, quanto fora.

Comumente, encontramos os valores mais elevados de terrenos urbanos em áreas centrais, mas o que chama a atenção é que em um raio não muito amplo já há uma queda significativa de valores, como podemos ver nos exemplos de Londrina e Presidente Prudente.

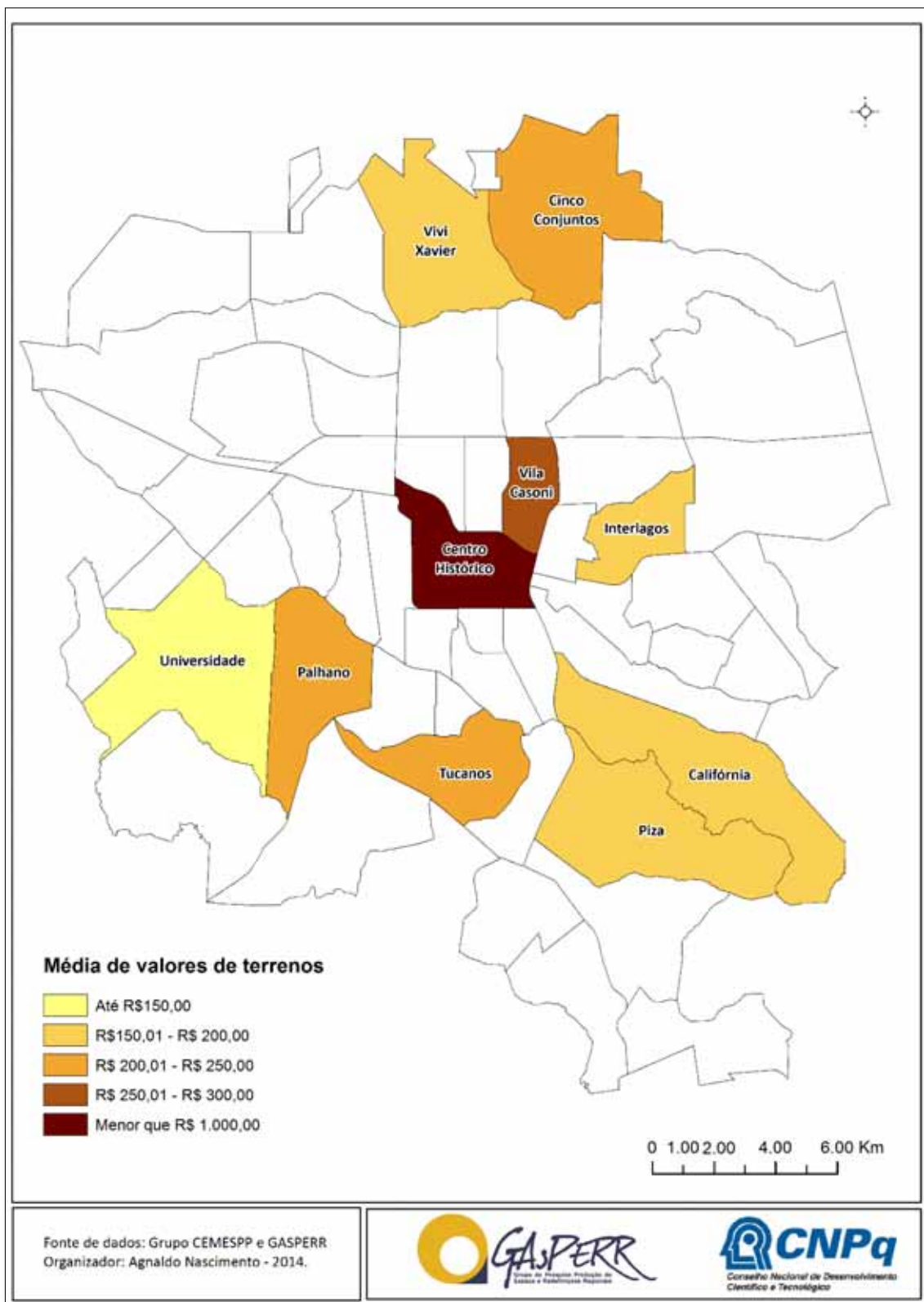
De acordo com Mendonça e Sachsida (2013, p. 7), no período “de janeiro de 2010 a março de 2012 houve uma variação de 43% no preço médio de venda dos imóveis em todo Brasil”. Conforme os autores, estes números são o reflexo dos processos que impulsionam a economia brasileira e, paralelamente, o mercado imobiliário. Pois o crescimento da economia, o aquecimento do mercado de trabalho, que elevou a renda do trabalhador e, conseqüentemente, facilitou o acesso ao mercado imobiliário, as mudanças na Legislação, que transformaram o investimento no setor mais seguro, as políticas públicas do governo, direcionadas especificamente ao mercado imobiliário, o programa de obras públicas, visando equipar a infraestrutura, contribuíram massivamente para a elevação dos valores de terrenos. Nessa perspectiva, podemos deduzir uma ampliação da presença de terrenos vazios, pela expansão do tecido urbano, uma vez que temos visto o quanto este processo é comandado pelo mercado de terras e, diante de um mercado aquecido, a expansão só tende a aumentar.

3 - A espacialização dos vazios e os outros usos do solo urbano

Conforme Razente (1984), a dinâmica imobiliária teve um aumento acelerado nas últimas décadas, em função da alta demanda de créditos, ligada a crescente e extensiva especulação imobiliária. Condicionada nestes parâmetros, a cidade dos anos de 1970 adquire uma característica de horizontalidade, plena de espaços vazios e, centralizadora de equipamentos coletivos. Uma cidade cujo padrão espacial de crescimento atende aos interesses primordiais do capital comercial, industrial e imobiliário.

Para demonstrar a espacialização e alguns casos da dinâmica dos agentes urbanos e os rebatimentos dos vazios urbanos na forma das cidades, elaboramos alguns mapas, com intuito de compará-los e debatê-los, dentro do conjunto dos outros usos do solo e das desigualdades socioespaciais.

Mapa 11: Londrina (PR) - Média de valores de terrenos em m²



O Mapa 11, da média de terrenos em Londrina (PR), em metros quadrados, demonstra a espacialização dos terrenos conforme a média de preços em alguns bairros selecionados. Observamos que não há lógica linear de distância para definir o preço do m², ou melhor, uma vez que o centro é área que possui o maior valor do m² (em torno de R\$ 1.000,00 reais), os preços não vão diminuindo conforme nos distanciamos dele, visto que bairros na zona norte, com distâncias equivalentes em relação ao centro apresentam preços diferentes, ao passo que alguns bairros a leste, mais próximos, apresentam valores relativamente menores.

O bairro Interlagos, com proximidade maior do centro, possui a mesma faixa de preço que o bairro Piza, mais distante. Lembramos, também, que há outras diferenciações de bairros que não estão apresentados neste mapa, uma vez que foram escolhidos dez bairros distribuídos na área urbana.

Outro ponto que surgiu depois da espacialização no mapa é que dentre os bairros apresentados observa-se que o bairro Universidade tem o preço mais baixo do m² de terrenos de todos, com valor de aproximadamente de R\$ 150,00 reais. Contudo, trata-se de uma localização muito próxima a áreas com elevada quantidade de condomínios de alto padrão e também ao Shopping Catuaí.

No Mapa 12, da média de valores de terrenos de Presidente Prudente, assim como em Londrina, foi usada a mesma metodologia, com a distribuição espacial de bairros, pela da média de valores de terrenos por metros quadrados.

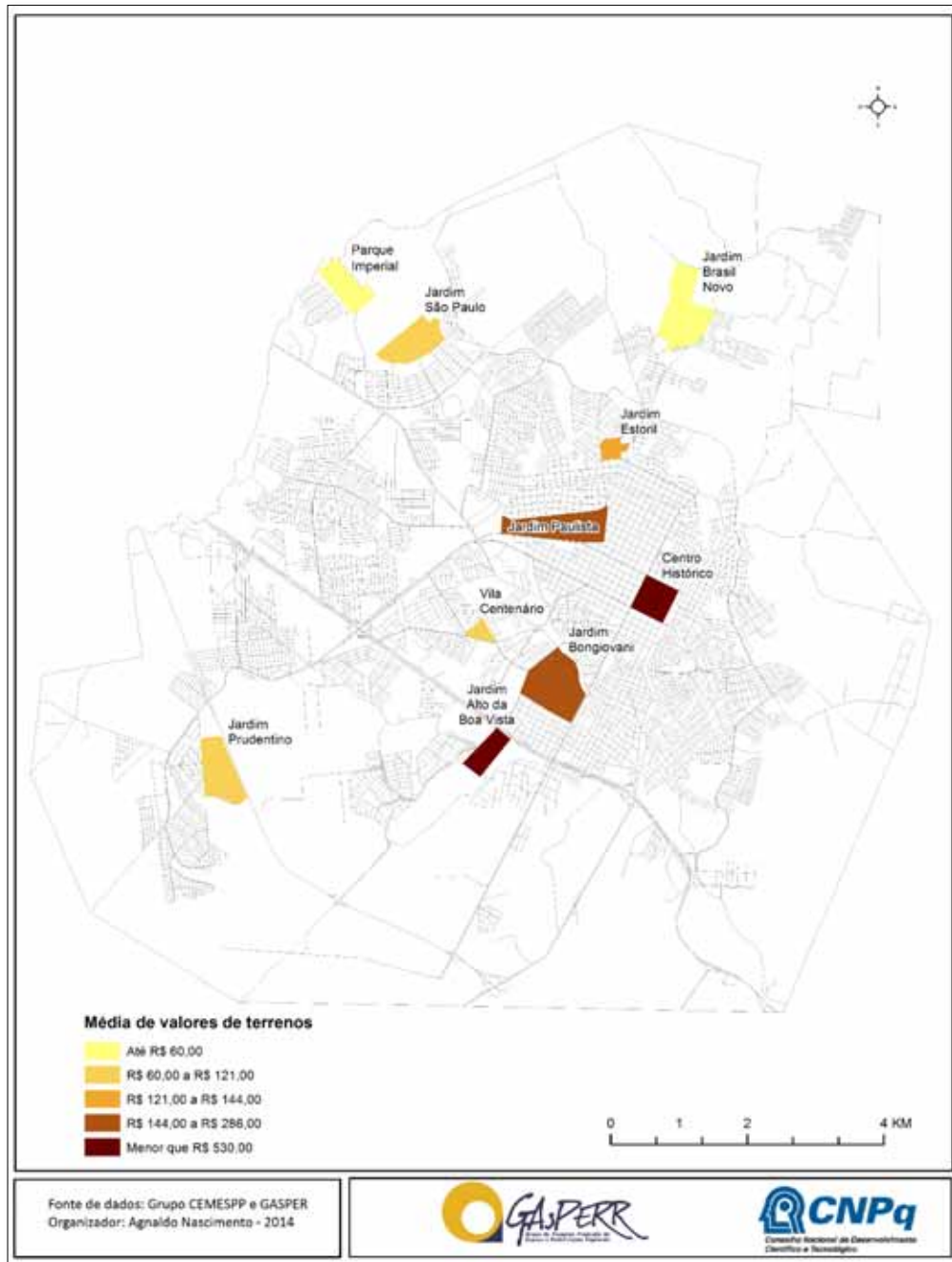
Como apresentado no Gráfico 1, o valor da média de terrenos é menor do que Londrina, pois o bairro Centro e o Jardim Alto do Boa Vista são as áreas que estão com os preços de R\$ 530,00 por m² em média.

Na zona norte da cidade, estão localizados os bairros que possuem os valores de terrenos mais baixos, como o Parque Imperial, Jardim Brasil Novo, Jardim São Paulo e Jardim Estoril, cujos valores oscilam entre R\$ 60,00 reais a R\$ 144,00 reais.

Nas proximidades do Centro e já em direção a área Sul da cidade, os preços são mais elevados, como variação de R\$ 144,00 reais, até próximo a R\$ 530,00 reais, como do Jardim Bongiovani e Jardim Paulista. Os dois bairros Vila

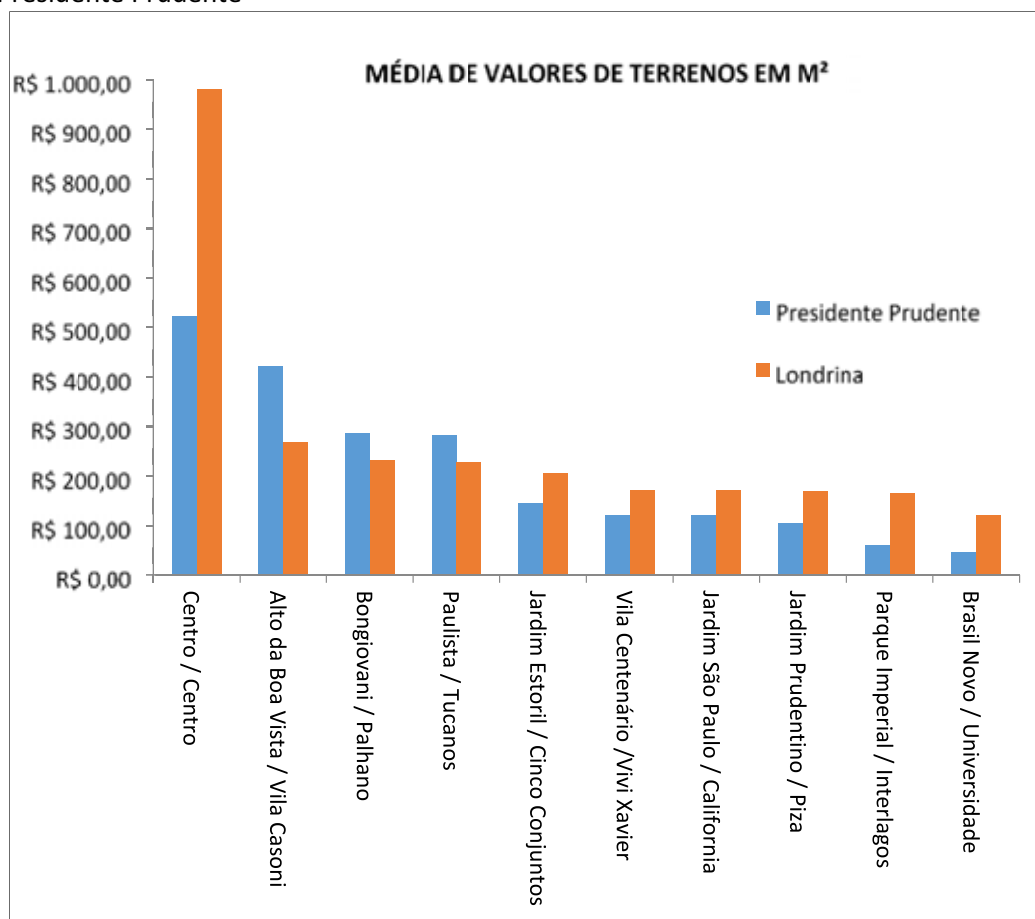
Centenário, próximo ao Centro, e o Jardim Prudentino, na área sudoeste da cidade, aparecem com preços entre R\$ 60,00 e R\$ 121,00 reais por m², aqui há um distanciamento significativo entre os dois bairros, porém mesmo com sua proximidade com o Centro, a Vila Centenário não se diferencia do valor do Jardim Estoril, que está localizado bem próximo ao limite do perímetro urbano.

Mapa 12: Presidente Prudente (SP) – Média de valores de terrenos em m²



O objetivo do Gráfico 1 foi de comparar a dinâmica de preços de ambas as cidades, com médias que oscilam desde abaixo de R\$ 100,00 reais até os que se aproximam de R\$ 1.000,00 reais.

Gráfico 1: Média de valores de terrenos em m² - comparativo entre Londrina e Presidente Prudente



Fonte: CEMESPP e Gasperr. **Organizador:** Agnaldo Nascimento – 2014.

Ao visualizarmos o gráfico 1 no contexto geral, é possível constatar que, entre os bairros escolhidos para cada cidade, os de Londrina são em maior parte mais caros, pois, somente os bairros Alto da Boa Vista, Bongiovani e Jardim Paulista em Presidente Prudente apresentam o valor do metro quadrado superior, enquanto os demais são todos de valores inferiores.

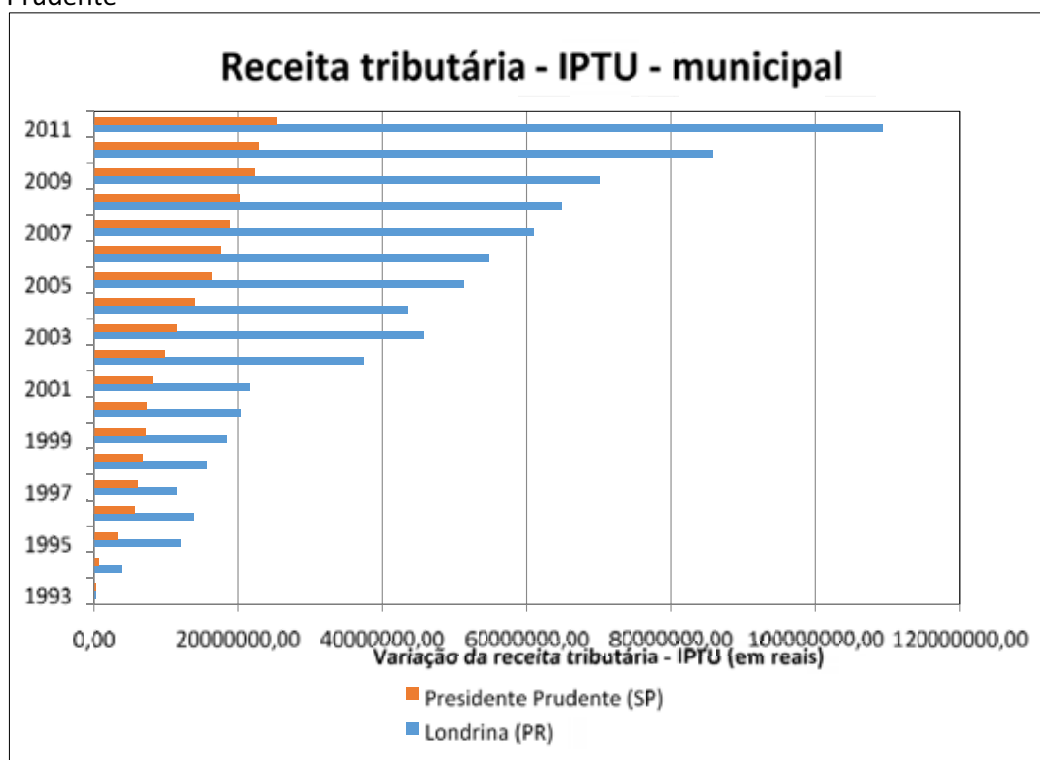
O Centro de Londrina é a área de valor mais elevado de todos os bairros de ambas as cidades, com uma diferença significativa com relação a bairro Centro de Presidente Prudente, que é o de maior valor de m² de todos os demais

desta cidade, mas que ainda possui praticamente a metade do preço se comparado ao Centro de Londrina.

O bairro Alto da Boa Vista de Presidente Prudente tem o preço bem aproximado ao preço praticado no Centro, por outro lado, em Londrina os bairros mais próximos ao preço do Centro têm uma diferença de, aproximadamente, R\$ 600,00 o m².

O Gráfico 2 da Receita tributária do Imposto Predial e Territorial Urbano municipal traz a representação dos dados da variação da receita tributária em reais no período de 1993 à 2011 da cidade de Londrina (representada com a cor azul) e Presidente Prudente (representada com a cor vermelha).

Gráfico 2: Variação da Receita Tributária – IPTU – Municipal de Londrina e Presidente Prudente



Fonte: Receita Federal e Ministério da Fazenda. **Organização:** Agnaldo Nascimento, 2013.

Apresenta-se muito claro o aumento exponencial da arrecadação de ambas as cidades, embora exista uma diferenciação dos valores, uma vez que Londrina possui um valor de arrecadação bem acima de Presidente Prudente.

No caso de Presidente Prudente, entre 1993 e 2011, houve um processo crescente na arrecadação da receita, enquanto Londrina, apesar do crescimento geral da arrecadação, existe alguns anos em que houve um pequeno declínio e, logo depois, a retomada o aumento, como podemos ver, por exemplo, nos anos de 1997 e 2004.

O mapa 13, que mostra a espacialização dos quatro shopping centers da cidade de Londrina, dos quais o Royal Plaza Shopping e o Shopping Catuaí são mais antigos e o Londrina Norte Shopping e o Boulevard Londrina Shopping têm suas instalações recentes, este último no ano de 2013. Além disso, estão espacializados dentro do perímetro urbano as instituições de ensino públicas e particulares, universidades e faculdades. Este mapa mostra que não apresenta uma proporcionalidade de distribuição desses equipamentos urbanos nem por tamanho de área, tampouco por densidade demográfica.

Todos estes equipamentos foram sobrepostos sobre o eixo viário em conjunto com os dados dos vazios urbanos de 2011, com intuito de compreender qual a relação da disposição destes elementos com a espacialização dos vazios urbanos.

O que vemos no mapa 13 é que, com exceção do Shopping Royal, localizado no centro tradicional e em cuja proximidade está presente apenas vazios urbanos de pequenas extensões, os demais usufruem de áreas vizinhas ou muito próximas a vazios urbanos de grandes dimensões, principalmente, quando observamos a área em que estão localizados o Catuaí Shopping e o Londrina Norte Shopping. Ainda que em menor proporção, o Boulevard Londrina Shopping está adjacente a vazios urbanos de grandes extensões, localizados ao extremo leste da cidade.

Com relação às universidades, o que podemos observar, através do mapa 13, é que o Centro Universitário Filadélfia (Unifil), de 1950, a Faculdade Teológica Sul Americana (FTSA), de 1999, e a Pontifícia Universidade Católica do Paraná (PUCPR), de 2001, estão localizadas em áreas mais próximas do centro original e, portanto, não são rodeadas por vazios urbanos de grandes extensões, embora existam vazios urbanos de pequenas extensões nas suas proximidades. A

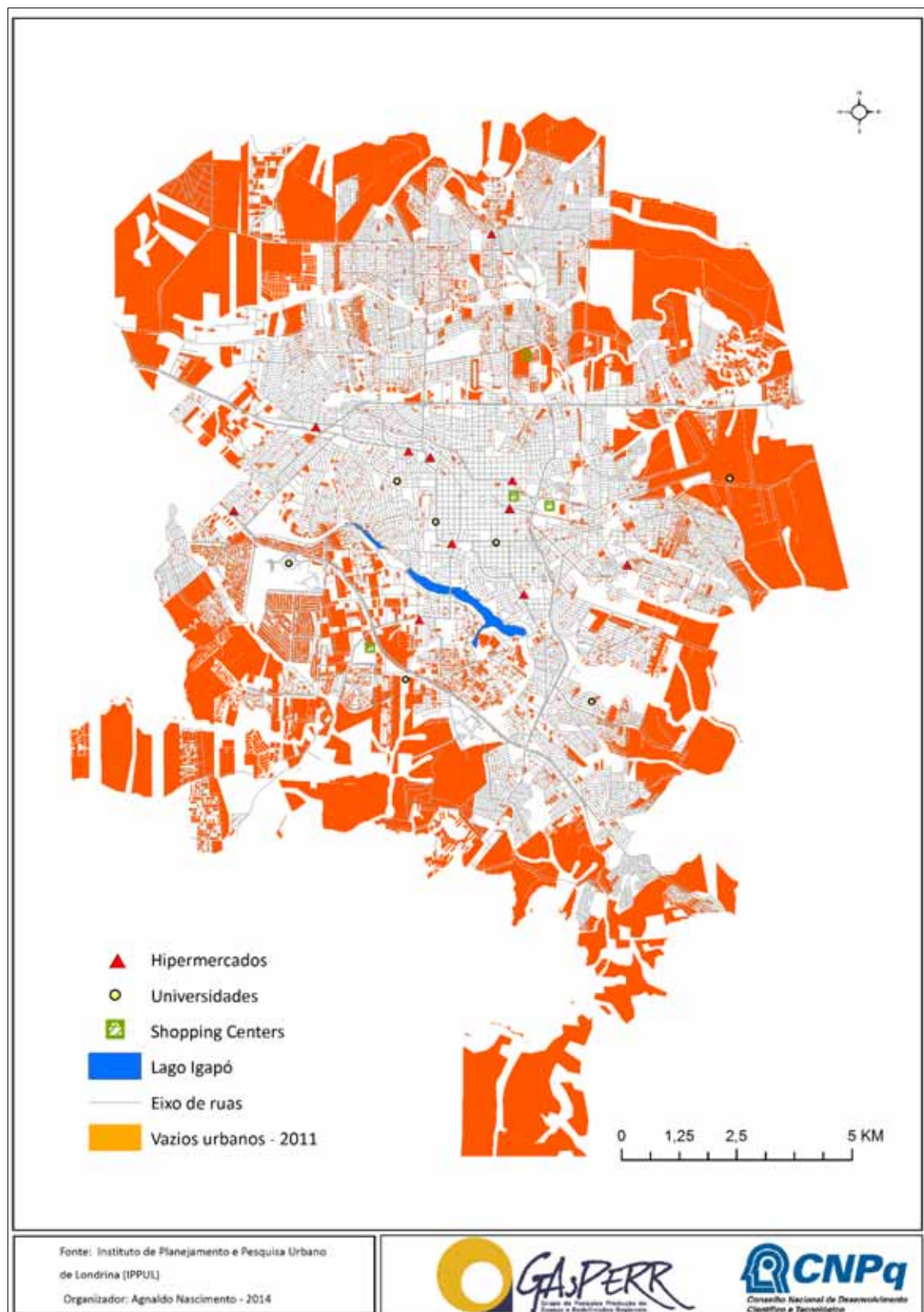
Universidade Estadual de Londrina (UEL), de 1970, a Universidade Tecnológica Federal do Paraná (UTFPR – campus de Londrina), de 2009, a Universidade Norte do Paraná (Unopar), de 1972 e a Faculdades Integradas Pitágoras, de 1999, são universidades em áreas mais próximas aos limites do perímetro urbano e estão envolvidas por vazios urbanos de grandes extensões territoriais.

O Lago Igapó, inaugurado em 1959, também se mostra como um equipamento urbano que orienta e/ou orientou a espacialização dos vazios urbanos em Londrina. Inclusive, é possível se orientar nas informações dadas, no sentido centro original e suas imediações descendo sentido sul, observamos que, até o Lago Igapó a cidade é mais compacta, enquanto que depois do Lago há uma intensificação significativa da presença de vazios urbanos.

Os hipermercados comparecem espacializados em grande parte em áreas com menor intensidade da presença de vazios urbanos, pois sua maioria está localizado em raio relativamente próximos ao centro original. Exceção feita ao Muffato da Avenida Madre Leônia Milito (zona sul), ao Carrefour (zona leste), ao Muffato da Avenida Saul Elkind (zona norte), e ao Muffato da Avenida Robert Koch, que estão mais nas proximidades do limite do perímetro, portanto, rodeados de vazios urbanos de grandes extensões.

Se compararmos este mapa, com aquele da expansão urbana de Londrina, vemos por exemplo, como a UEL e o Catuaí Shopping foram equipamentos instalados em descontinuidade com o tecido urbano anterior, no extremo sul, produzindo extensas áreas de vazios urbanos, só parcialmente preenchidas ainda hoje.

Mapa 13: Londrina (PR) - Vazios urbanos e os equipamentos urbanos



O Mapa 14, de Presidente Prudente, evidencia algumas diferenças em relação a

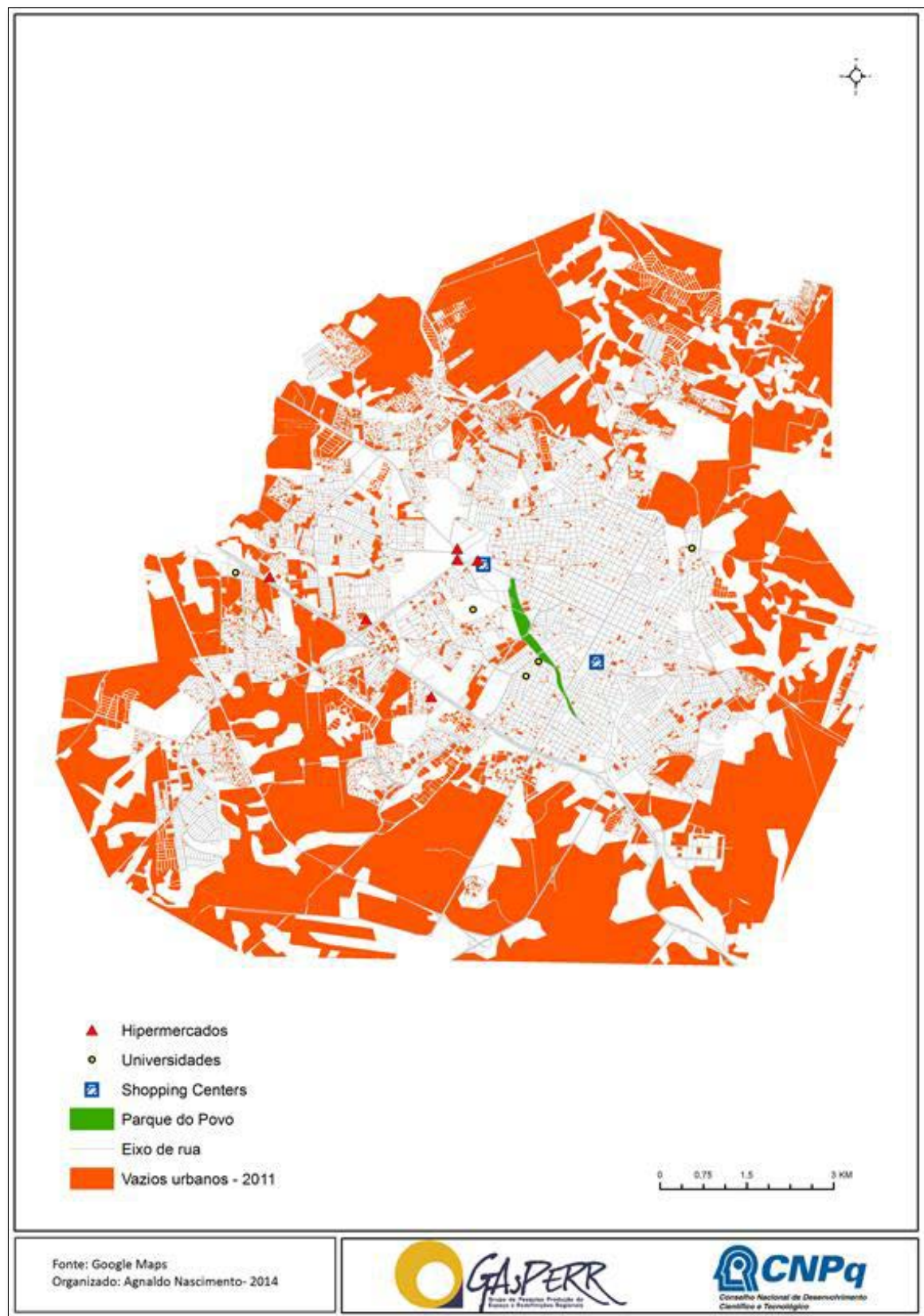
Londrina, pois mostra um tecido urbano mais compacto, com menor presença de vazios no seu interior e os próprios shopping centers estão localizados em áreas cuja presença de vazios urbanos é pouco expressiva.

Em Presidente Prudente as maiores universidades se localizam de maneira dispersa, pois excluindo a Universidade Estadual Paulista “Julio de Mesquita Filho” (UNESP), de 1959, a Universidade do Oeste Paulista (UNOESTE – campus I), do ano de 1972, e a Faculdade de Presidente Prudente (UNIESP), de 2000, que estão posicionadas próximas ao centro original, as outras se localizam nas extremidades do perímetro urbano onde há a concentração de vazios urbanos de grandes extensões, o caso da Universidade do Oeste Paulista (UNOESTE – campus II) na zona leste, a Faculdades Integradas Antônio Eufrásio de Toledo, de 1961, na zona oeste da cidade.

O equipamento urbano Parque do Povo, de 1982, também possui influência sobre a espacialização dos vazios urbanos, pois, ao observar essa “mancha” (mas não continua, por ser salpicadas de vazios urbanos de pequeno porte) representada pela na cor branca, ou seja, áreas que se opõem aos vazios urbanos, áreas construídas que se posicionam em forma círculo, podemos constatar que, a partir do Parque, no sentido leste e sul, aumenta a concentração dos vazios urbanos.

Os hipermercados Carrefour (1990), o Walmart (2010) e o Muffato Max Atacado (2003) estão muito próximos e em uma área com pouca concentração de vazios urbanos, por outro lado, o Assaí Atacadista (2011), o Makro Atacadista (2012) e o Maxxi Atacado (2012) estão localizados numa reta que segue o sentido da Avenida Joaquim Constatino, na parte sul/sudoeste da cidade, onde há concentração de vazios urbanos de grandes extensões.

Mapa 14: Presidente Prudente (SP) - Vazios urbanos e os equipamentos urbanos



Visualizamos, também, que as instituições de ensino não são uniformemente distribuídas, de modo que algumas áreas, que apresentam uma densidade de urbanização elevada, não possuem instituição de ensino, ou um número pequeno delas – em alguns casos apenas uma.

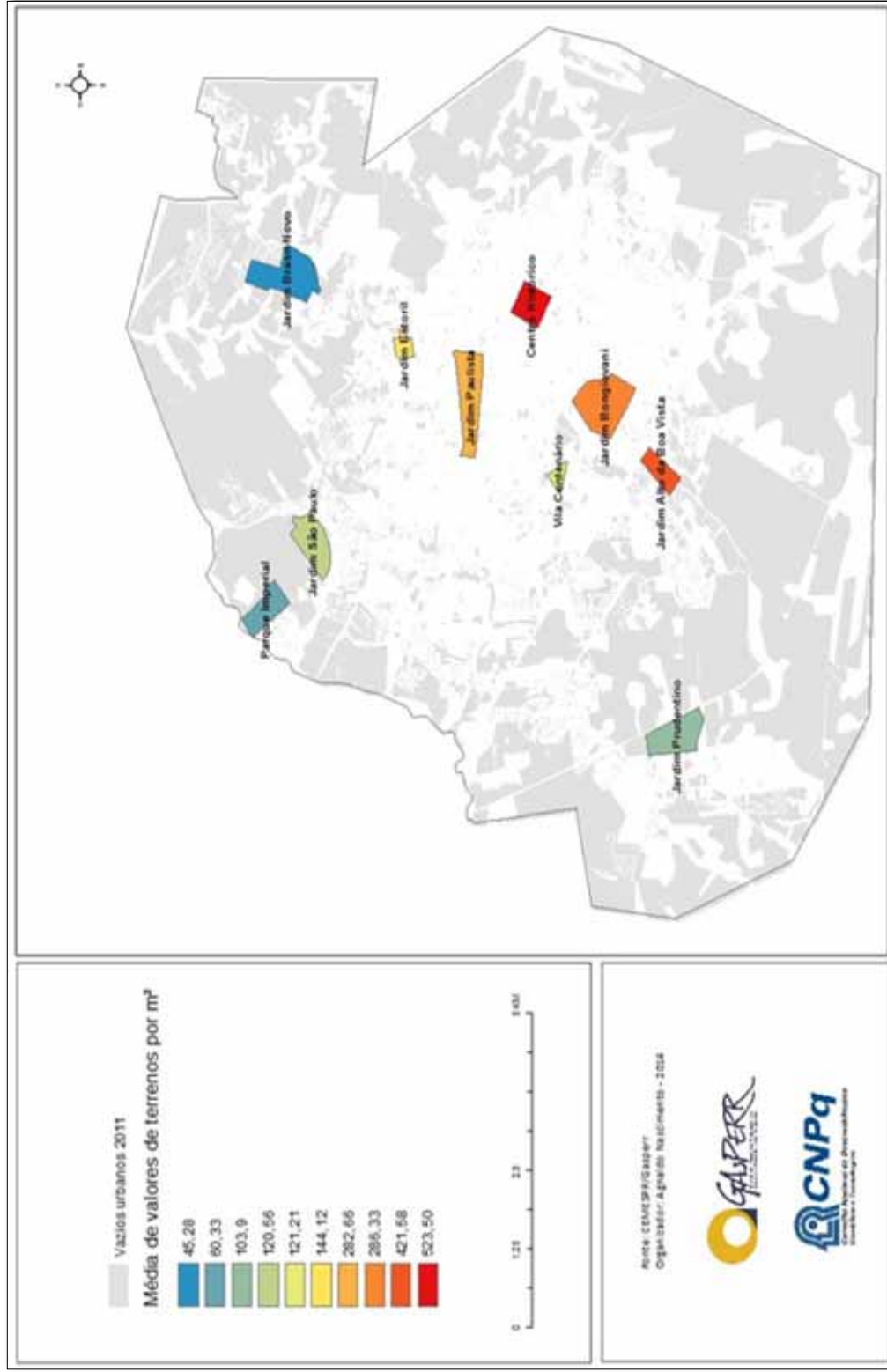
Como já discutido, Presidente Prudente possui maior porcentual de vazios urbanos localizados dentro do perímetro do que a cidade de Londrina, este fato talvez possa ser a explicação das diferenças na espacialização destes equipamentos urbanos.

Podemos visualizar no Mapa 15, uma associação entre vazios urbanos e os valores de terrenos de Presidente Prudente, ou seja, a relação da média de valores dos terrenos com a alta ou baixa concentração dos vazios urbanos.

É possível constatar que o Centro histórico, Jardim Paulista, Jardim Estoril, Vila Centenário, que possuem sua média de preço de R\$ 523,00 a R\$ 120,00 reais, são bairros que relativamente localizam-se em área com uma baixa concentração de vazios urbanos. No entanto, o Centro e Jardim Paulista são os que estão mais distantes das altas concentrações de vazios urbanos, enquanto os outros bairros têm uma proximidade alta com estas áreas. De modo que não parece haver uma correspondência imediata entre altos preços e a presença de grandes vazios urbanos.

Nas extremidades do limite do perímetro urbano é onde se localizam a maior concentração de vazios urbanos, inclusive de grandes extensões e é exatamente nestas áreas que estão localizados os bairros Jardim Alto da Boa Vista e Jardim Prudentino, ao Sul, e Jardim São Paulo, Parque Imperial e Jardim Brasil Novo, ao Norte. Estes últimos bairros têm a média de valores de terrenos que flutuam de R\$ 120,56 a R\$ 45,28 reais, o valor mais baixo entre os demais bairros analisados.

Mapa 15: Presidente Prudente (SP) - Vazios urbanos e os valores de terrenos



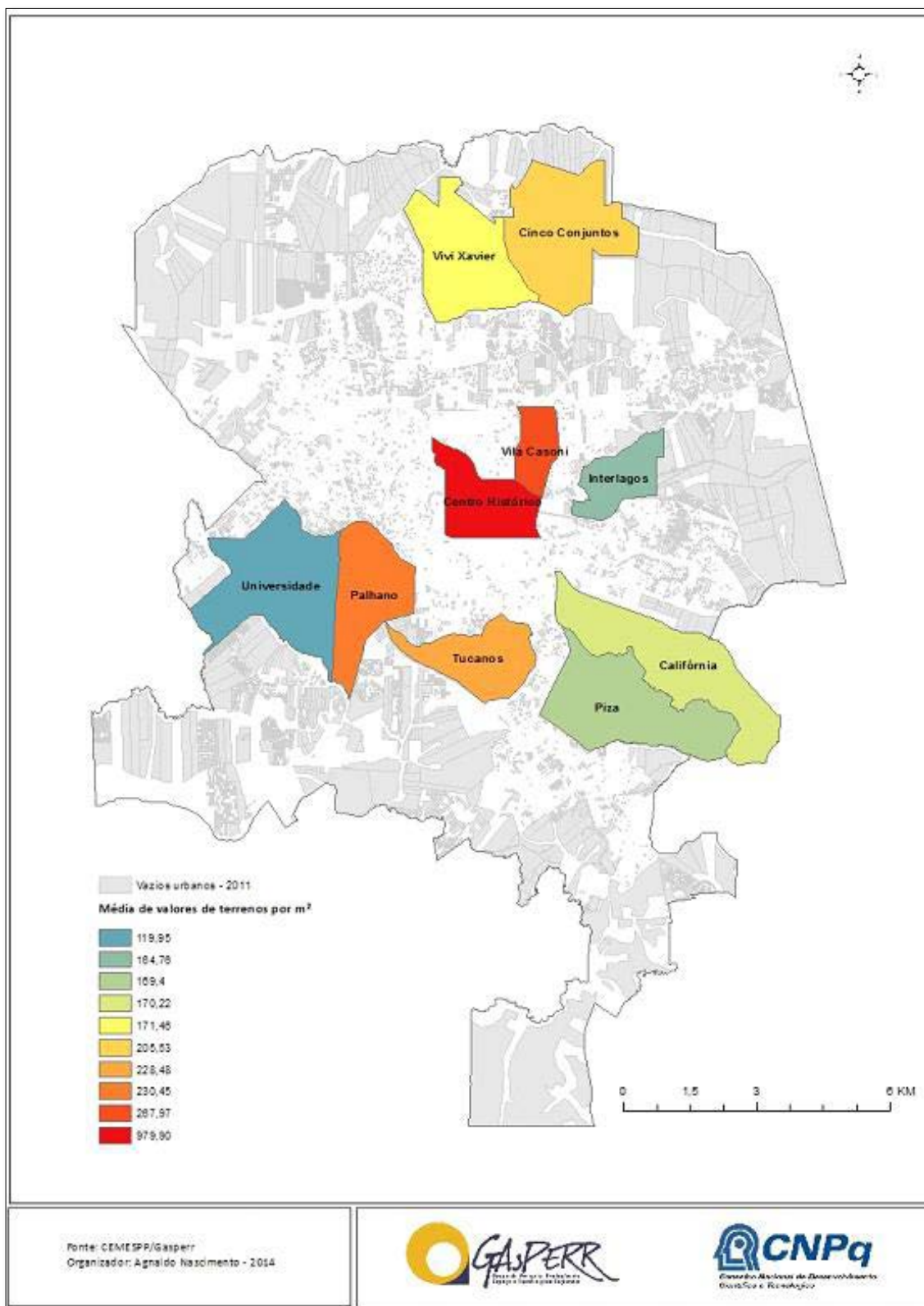
Assim, averiguamos que não há uma padronização de oferta e procura conforme a escassez dos vazios urbanos, tendo em vista que existem bairros próximos a áreas de alta densidade de vazios urbanos, como é o caso do Jardim São Paulo e o Jardim Boa Vista, que possuem o valor da média igual e/ou maior do que bairros que estão em áreas de pouca densidade de vazios urbanos, isso é claro, quando comparamos com o valor preço da Vila Centenário, por exemplo.

Portanto, ao realizar a análise quantitativa da lógica de valores de terrenos, vemos que não corresponde, em grande parte, o valor alto com a escassez de vazios urbanos, ou o menor valor com áreas que possuem a alta concentração destes elementos. São outros fatores, em conjunto, que direcionam a valorização ou não de uma determinada área da cidade. Esta análise vai de encontro com a afirmação feita por Singer (1978, p. 23), de que “os preços no mercado imobiliário tendem a ser determinados pelo que a demanda estiver disposta a pagar” e pelo que os bairros considerados representam, em termos de conteúdo social e proximidade a “amenidades” e equipamentos urbanos.

O Mapa 15, de vazios urbanos e valores de terrenos de Londrina, apresenta bairros de grandes extensões territoriais, enquanto os de Presidente Prudente têm extensões menores.

Os bairros Centro e Vila Casoni possuem baixa densidade de vazios urbanos, o Interlagos, que se localiza ao lado, também possui baixa densidade, mas está próximo a uma grande concentração de vazios de grandes extensões, na área leste da cidade. Tal como em Presidente Prudente, aqui também não percebemos uma correspondência imediata entre os valores praticados nos bairros e a maior ou menor proximidade com amplos vazios urbanos, veja os casos, por exemplo, dos bairros da zona norte e o bairro Interlagos.

Mapa 16: Londrina (PR) - Vazios urbanos e os valores de terrenos



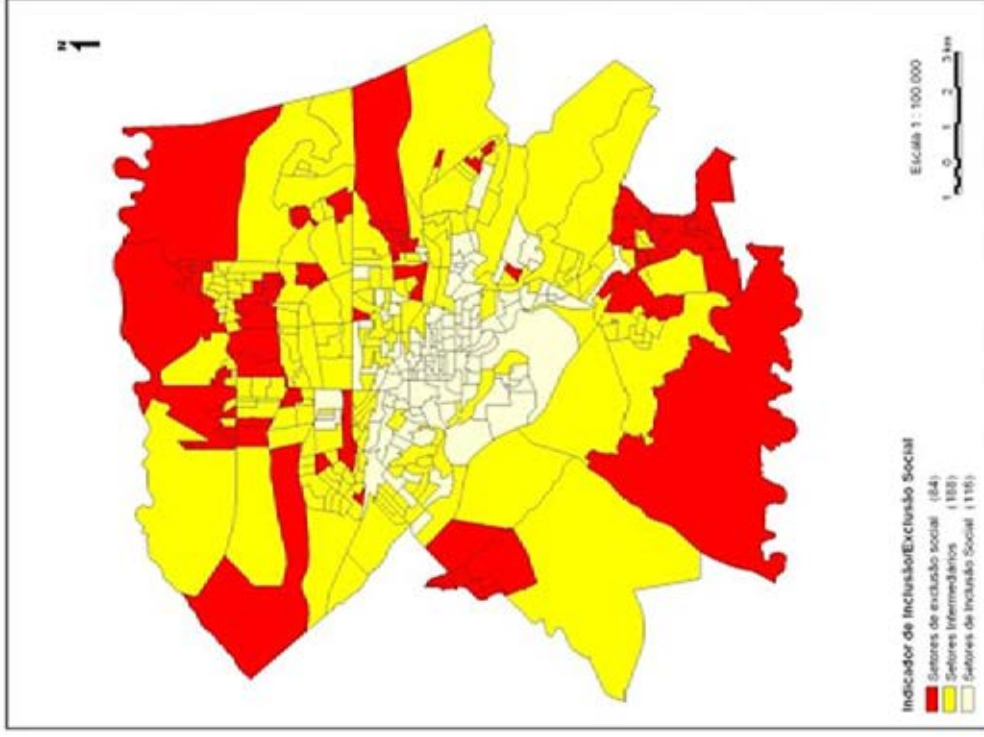
Ao avaliar a área sul da cidade, notamos que o bairro Palhano é o que tem o preço mais alto, em seguida vem o Tucanos, já os outros três (Piza, Califórnia e Universidade) apresentam valores mais baixos, no comparativo entre os bairros analisados. Todos estão em áreas próximas a expansão recente do perímetro urbano e, portanto, com grande concentração de vazios urbanos.

É importante notar que em Londrina, os vazios urbanos entre os bairros analisados e o centro principal é consideravelmente maior do que em Presidente Prudente, em que os eixos viários foram assegurando certa continuidade entre os fragmentos de tecido urbano. Tal é o caso dos bairros situados nos setores sudoeste e noroeste.

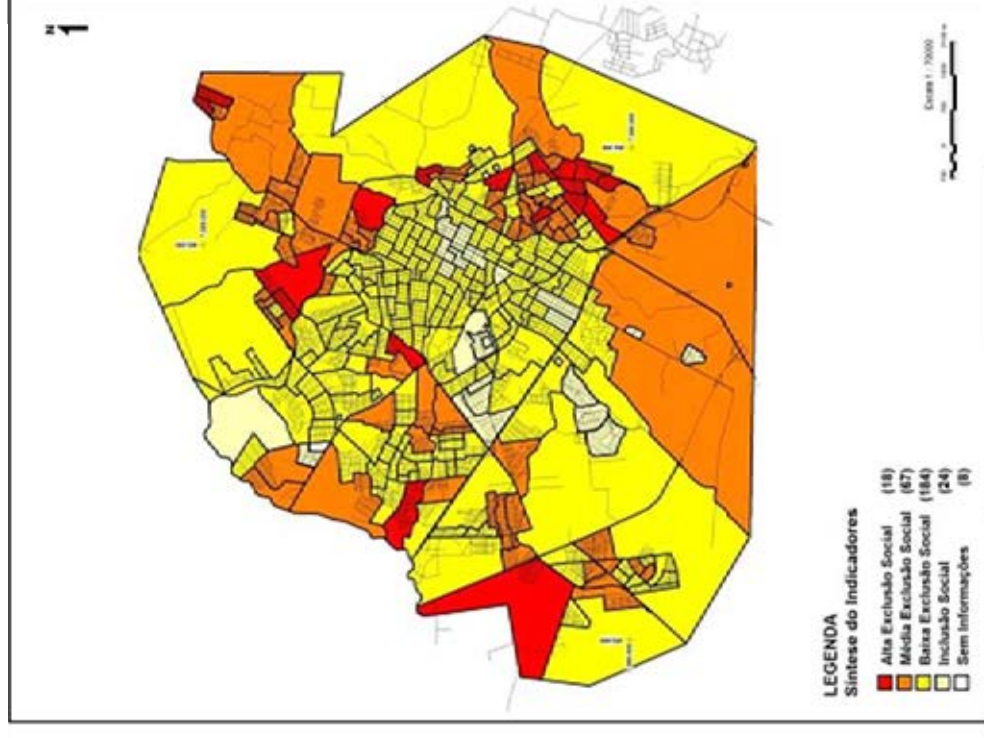
Ao confrontar o Mapa 17 de Inclusão/Exclusão Social com o Mapa de vazios urbanos de Londrina, observamos que os setores de alta exclusão social são, em grande parte, as áreas que possuem alta concentração de vazios urbanos.

Presidente Prudente (Mapa 18), assim como Londrina, apresenta as áreas de alta concentração de vazios urbanos, em grande parte, nas mesmas áreas que estão a alta e média exclusão social. Portanto, em ambas as cidades os dados de exclusão social coincidem com as áreas de alto agrupamento de vazios urbanos.

Mapa 17: Londrina - Inclusão/Exclusão social



Mapa 18: Presidente Prudente – Inclusão/Exclusão social



Fonte de dados: Censo IBGE 2010. Organizador: Vitor Camacho.

As estratégias espaciais elaboradas pelos agentes urbanos tornam-se cada vez mais complexas. Essas estratégias estão inerentes aos processos que se materializam no espaço urbano em determinadas formas urbanas e devem ser analisadas suas especificidades, uma vez que é possível constatar uma dinamicidade da forma urbana no espaço e no tempo, pois, além da dinamicidade também há as singularidades, que não devem ser desconsideradas.

CONSIDERAÇÕES FINAIS: UM ESFORÇO DE SÍNTESE

O objetivo geral da pesquisa, em termos empíricos, foi de realizar a análise comparativa entre as cidades Londrina e Presidente Prudente, quanto ao processo de produção e padrões de distribuição atual dos vazios urbanos. Esse processo foi realizado e consideramos que para além de uma análise quantitativa do objeto, era necessário e possível qualificá-lo e interpretá-lo dentro da perspectiva da morfologia urbana.

Ao realizarmos o debate da relação entre vazios urbanos e morfologia urbana, pudemos interpretar o nosso objeto de estudo como elemento estruturante do plano urbano e, conseqüentemente, da forma urbana. Dentro, da morfologia urbana foi possível visualizar diferentes abordagens, optamos por compreender a morfologia enquanto campo de estudos e a forma urbana enquanto seu objeto.

Nesse contexto, foi possível traçar, conforme as opções teórico metodológicas, uma noção de vazios urbanos que, em diálogo com outros estudos sobre o mesmo tema, fosse mais operacional para a apreensão da sua presença nas cidades estudadas. Para isso dividimos a noção de vazio urbano em duas categorias de áreas, as particulares e as públicas. Os vazios urbanos nas áreas particulares são aquelas que não possuem edificações e estão localizadas dentro do perímetro urbano, que podem ser loteadas ou não e que não cumprem sua função social da terra, conforme reza o Estatuto das Cidades. Os vazios nas áreas públicas são aquelas não são edificadas, localizadas dentro do perímetro urbano, que podem ser loteadas ou não, áreas que são subutilizadas e que também não realizam a função social da terra urbana.

Os vazios urbanos, enquanto elemento da forma urbana, estão relacionados ao uso do solo e, através do mapeamento, constatamos que estão presentes em proporções expressivas, tendo em vista que Londrina apresenta 42,95% da área total do perímetro urbano com a presença dos vazios urbanos e Presidente Prudente apresenta 46,53%, ou seja, em ambas as cidades os vazios urbanos correspondem a quase metade da área de seus perímetros.

Este fato implica na nova forma urbana, que parece ser uma tendência recente na maioria das cidades, aquela da cidade dispersa. Tanto Londrina, quanto Presidente Prudente tem apresentado essa nova forma urbana desde, pelo menos, 1960. Isso não significa que antes não houvesse vazios urbanos nessas cidades, mas que, a partir de então, eles passaram a ter proporções maiores e serem mais significativos na estruturação da forma urbana.

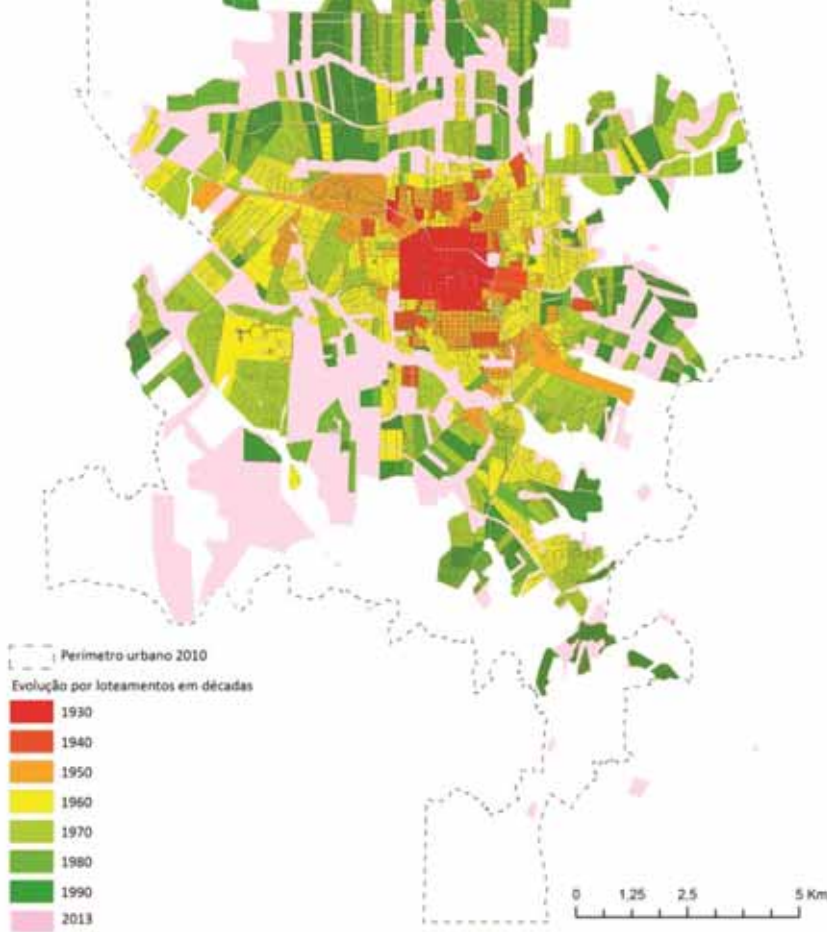
Ao interpretar a configuração atual dos vazios urbanos nessas cidades, foi preciso correlacioná-la com outros elementos da forma urbana, como os grandes equipamentos urbanos (com grande força de estruturação da cidade, de direcionamento da expansão do tecido e de valorização imobiliária): hipermercados, universidades, shopping centers e parques urbanos. Esta correlação tem a ver com um dos princípios norteadores da pesquisa que é o de que a forma urbana e seus elementos estruturantes não podem ser compreendidos apenas por uma descrição das formas por si, há a necessidade de estabelecermos relações com os conteúdos, os processos e sua estrutura.

Os mapas em conjunto (Expansão da malha urbana de Londrina, Equipamentos urbanos de Londrina, Média de valores de terrenos em m² de Londrina e de Inclusão/Exclusão social de Londrina) permitiram realizar análises no esforço de “amarrar” as ideias debatidas por intermédio de algumas relações estabelecidas. O objetivo foi compreender em que medida estes grandes equipamentos induziram a expansão do tecido? Em que medida estes equipamentos promoveram a ocupação dos vazios urbanos e/ou produziram vazios urbanos? Qual a relação entre os valores da terra urbana e a presença de vazios? Como (ou se) se articulam as desigualdades socioespaciais e este outro elemento da forma urbana que são os vazios?

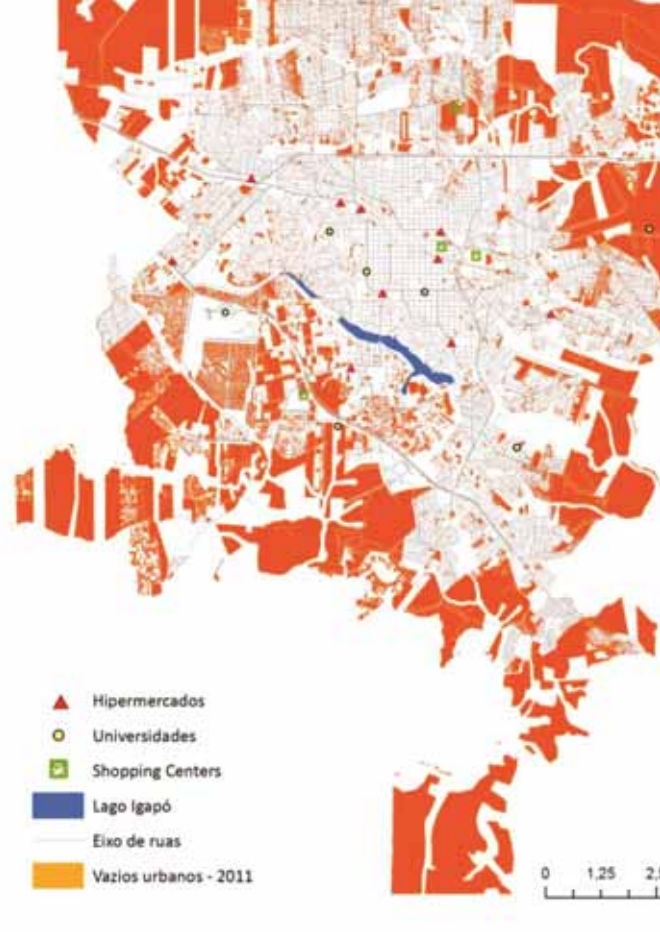
As datas de instalação das universidades podem ser indicativos dos vetores de expansão do tecido urbano em cada período. Na década de 1950, temos o Centro Universitário Filadélfia (Unifil), na década de 1970 a Universidade Estadual de Londrina (UEL) e a Universidade Norte do Paraná (Unopar), na década de 1990, a Faculdades Integradas Pitágoras e a Faculdade Teológica Sul Americana (FTSA) e, na década de 2000, a Pontifícia Universidade

Católica do Paraná (PUCPR) e a Universidade Tecnológica Federal do Paraná (UTFPR – campus de Londrina).

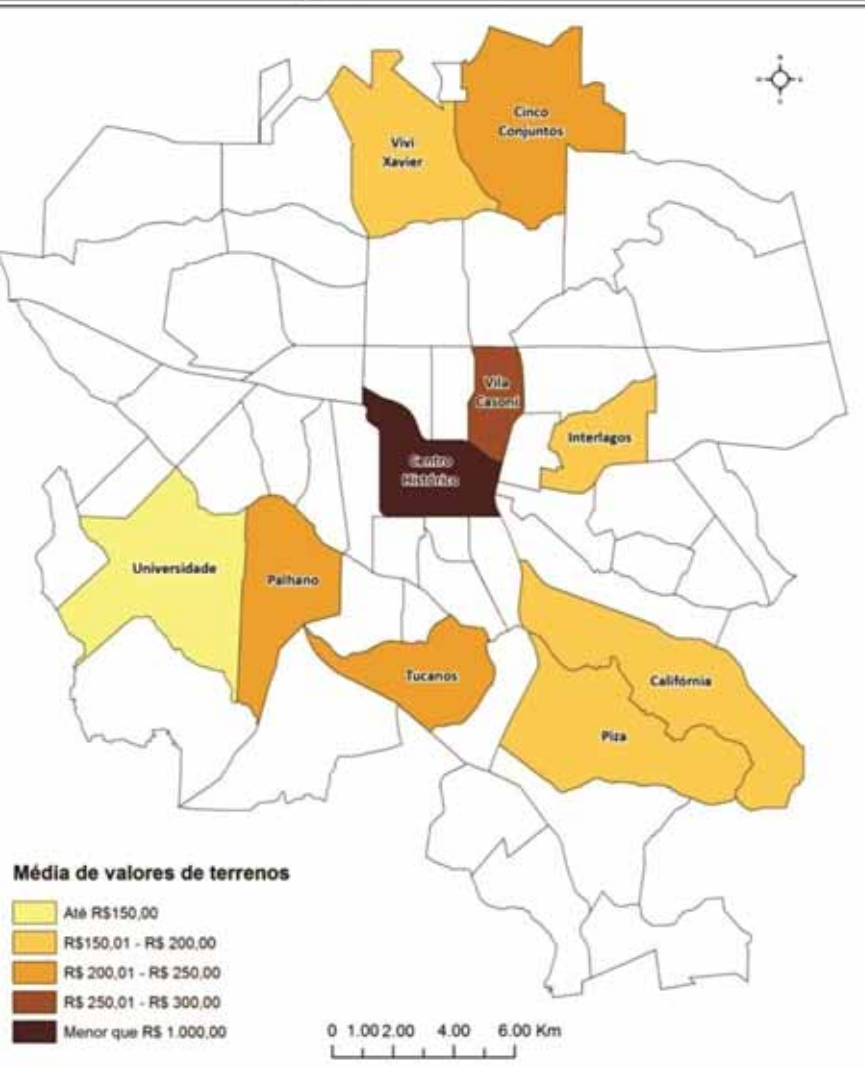
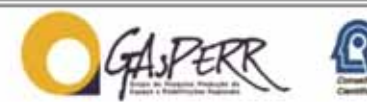
Ao estabelecer conexão com a expansão do tecido urbano, observamos que a UEL e Unopar tiveram significativas influências na produção de vazios urbanos, uma vez que a instalação de ambas ocorreu como um “salto” na malha urbana, estabelecendo vazios urbanos tanto ao seu redor, quando entre elas e o tecido urbano construído até as décadas de 1950 e 1960. Além disso, observamos que teve papel indutor no direcionamento das expansões seguintes das décadas de 1980/90 e 2000, visto que os vazios foram sendo gradativamente preenchidos, mas ainda não totalmente.



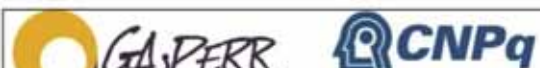
Fonte: Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londres (IPPLU)
Organizador: Agnaldo Nascimento - 2013



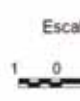
Fonte: Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londres (IPPLU)
Organizador: Agnaldo Nascimento - 2014



Fonte de dados: Grupo CEMESPP e GASPERR
Organizador: Agnaldo Nascimento - 2014.



Fonte de dados: Grupo CEMESPP e GASPERR
Organizador: Agnaldo Nascimento - 2014.



Ocorre um processo semelhante, a de instalação de universidade em “salto” fora da continuação da malha urbana, com a Pitágoras e, ainda com mais ênfase, com a UTFPR – campus de Londrina, que se localiza numa área que possui vazios urbanos de grande extensão territorial e com grande potencial de expansão urbana.

Ao analisarmos os hipermercados, é possível constatar que há presença de grande parte do conjunto em áreas com menor presença de vazios urbanas, exceto o Carrefour (zona sudoeste, junto ao Catuaí Shopping), Muffato da Avenida Madre Leônia Milito (zona sul), ao Muffato da Avenida Saul Elkind (zona norte), e ao Muffato da Avenida Robert Koch, que estão posicionados de modo que acompanham a expansão territorial urbana.

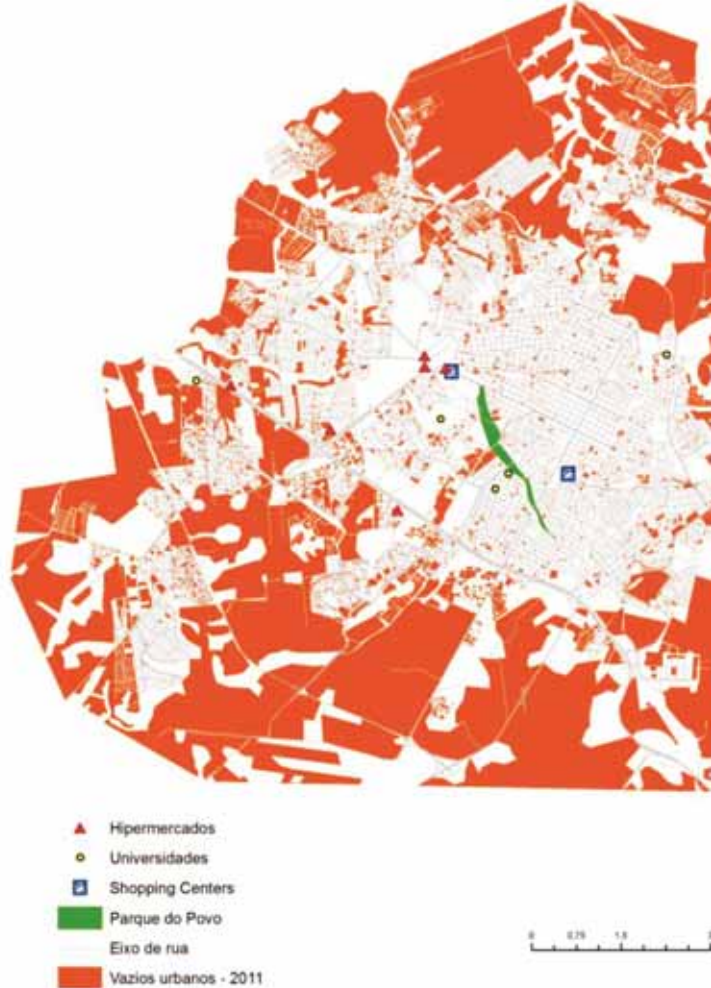
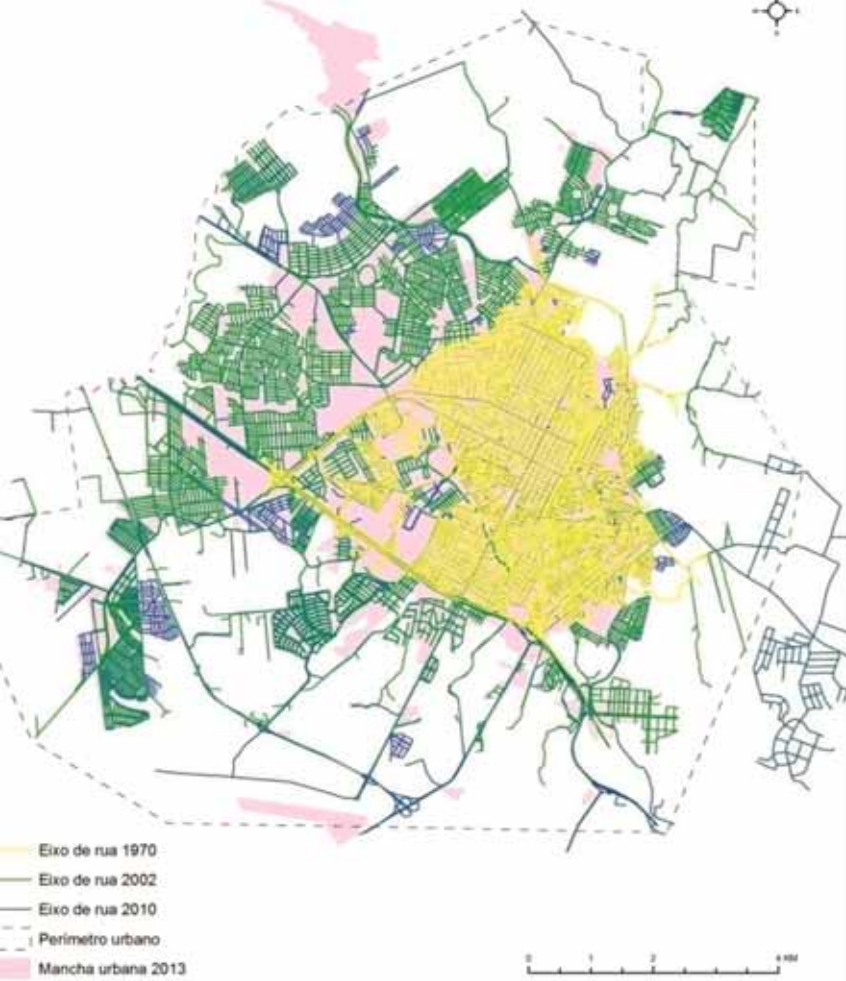
O Lago Igapó de 1959, demarca claramente a expansão do tecido urbano a partir da década de 1960, no sentido sul e sudoeste da cidade, principalmente, que em suas imediações apresenta uma das áreas mais valorizadas, exatamente onde ocorreu e, em partes, ainda ocorre, a presença expressiva de vazios urbanos.

Os shopping centers, excluindo o Royal Plaza Shopping, que se localiza no centro tradicional de Londrina, os três restantes estão em áreas com intensa presença de vazios urbanos de grandes proporções. Ao relacioná-los com expansão do tecido, vemos que, tanto o Catuaí Shopping Center, quanto o Londrina Norte Shopping se instalam em “saltos” com relação da malha urbana mais compacta. O Catuaí, a sudoeste, depois do Lago Igapó marcou aí uma área altamente valorizada, como é a Gleba Palhano.

Quanto à relação entre vazios urbanos e às desigualdades socioespaciais, temos percebido, pela análise do conjunto, o seguinte padrão predominante: as áreas de maior exclusão social situam-se, predominantemente, nos limites do perímetro urbano, assim como aquelas áreas em que os vazios urbanos apresentam grandes dimensões. Este padrão é percebido tanto em Londrina, quanto em Presidente Prudente. Ao contrário, as áreas com forte inclusão social são justamente aquelas em que o tecido urbano

é mais consolidado. Exceção pode ser feita às áreas de forte inclusão social que se referem aos espaços residenciais fechados, como os que aparecem ao sul de Londrina e Presidente Prudente que, mesmo sendo rodeados de vazios de grandes extensões, são espaços de inclusão social.

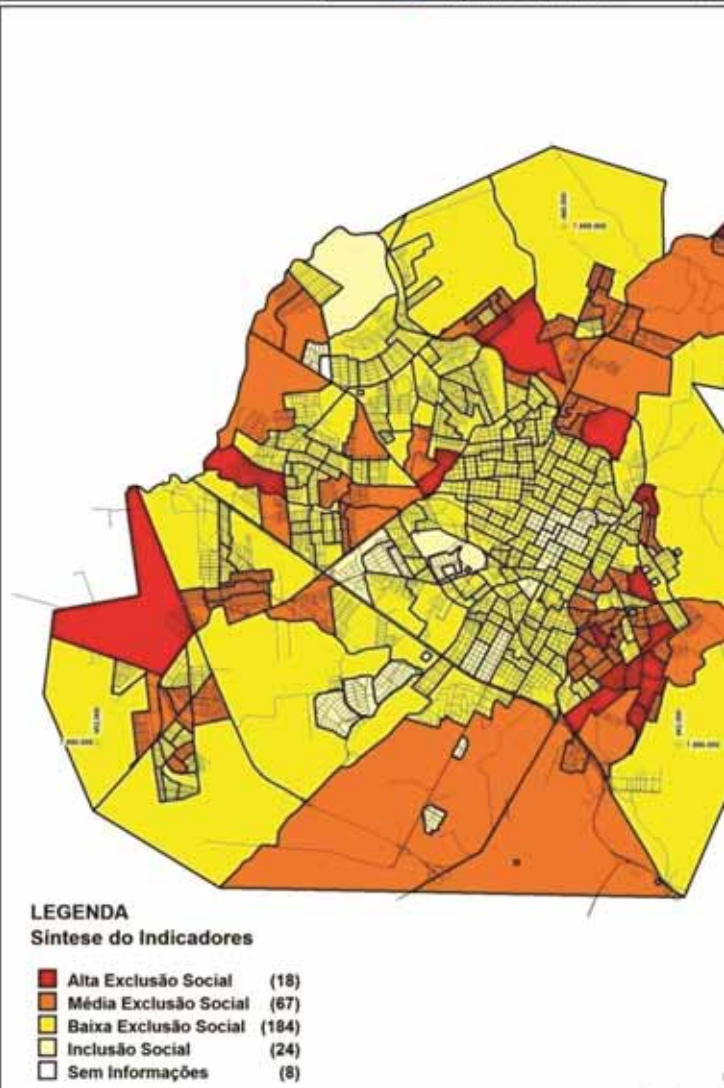
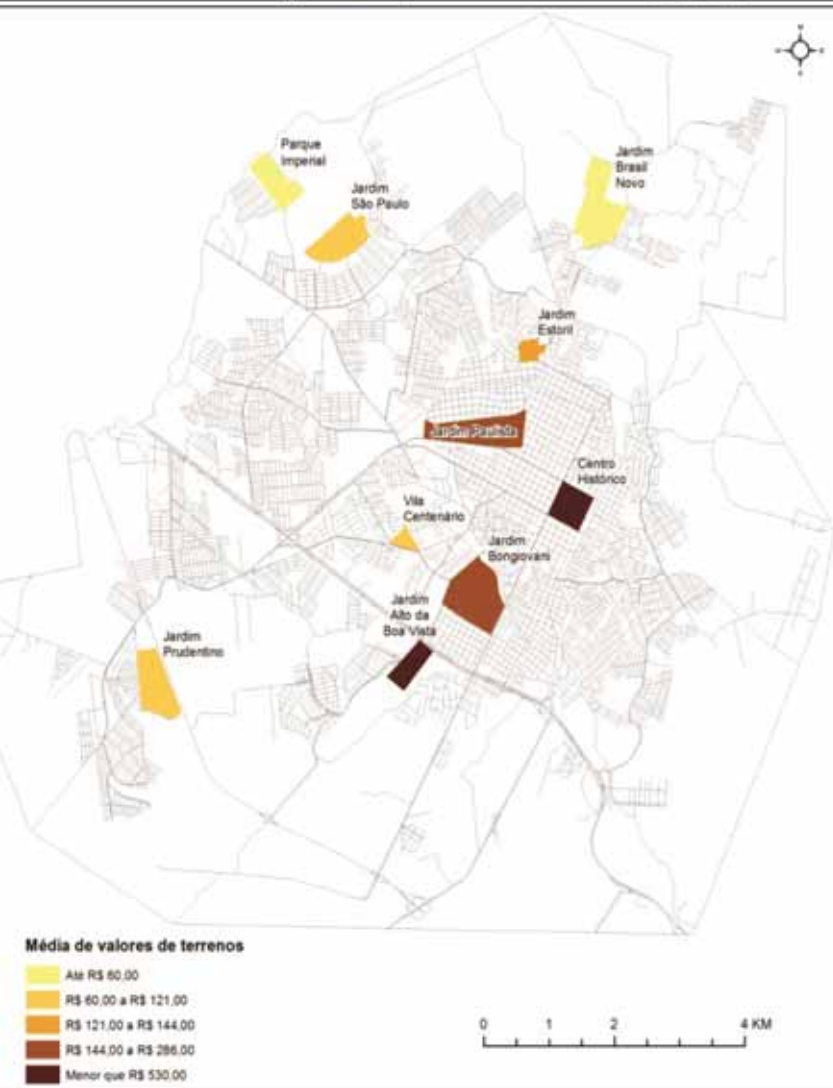
Em Presidente Prudente, as quatro grandes universidades foram instaladas até a década de 1970 – a Universidade Estadual Paulista “Julio de Mesquita Filho” (UNESP), a Faculdades Integradas Antônio Eufrásio de Toledo e a Universidade do Oeste Paulista (UNOESTE). Já a Faculdade de Presidente Prudente (UNIESP) é mais recente, instalada na década de 2000. As que se destacam mais em relação a sua instalação em pontos que possuem alta densidade de vazios urbanos foram a Unesp e a Toledo, e ao analisar essas duas universidades, atreladas aos dados da expansão do tecido, podemos visualizar descontinuidades em relação ao tecido urbano anterior, o que pode ter sido fator importante de expansão urbana territorial, ou seja, equipamentos que tiveram e, ainda tem, influência sobre a formação e/ou permanência de vazios urbanos. No caso da Unesp, esta também tem influência sobre a valorização da terra nas suas imediações, tendo em vista que dois bairros (Jardim Paulista, Jardim Bongiovani) possuem um dos maiores índices de valor por m².



Fonte: CMISPP
Organizador: Agnaldo Nascimento - 2013



Fonte: Google Maps
Organizado: Agnaldo Nascimento - 2014



A reflexão sobre a temática nos faz pensar que a cidade que está posta não é, em grande parte, produzida para a sociedade como todo, para o coletivo, tendo em vista que para promover o direito às cidades terão que ser alteradas as suas lógicas de sua produção, ou seja, é necessário uma cidade diferente da que temos.

Entendemos que o debate sobre os vazios urbanos não têm posicionamento de enrijecer a cidade e de torná-la compacta, sem o movimento. Mas sim, de repensar sobre as lógicas de produção desses elementos estruturantes da forma urbana e, com isso, ir contra ideia de produção de vazios urbanos atrelados a expansão territorial urbana, que são dominados pelas frentes de expansão imobiliária, com interesses “especulatórios” e/ou e pelo abandono dessas áreas, pelo poder público, em locais que já contam com infraestrutura consolidada. Para a sociedade, esta lógica de produção dos vazios urbanos que está posta gera ônus econômico, político, ambiental e social.

REFERÊNCIAS

ABREU, Diores Santos. *Formação histórica de uma cidade pioneira paulista: Presidente Prudente*. Presidente Prudente: FFCLPP/UNESP, 1972.

ALVAREZ, Ricardo. *Os “vazios urbanos” e o processo de produção da cidade*. 1994. 146 f. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1994.

ALVES, Elisabeth Aparecida.; ANTONELLO, Ideni Terezinha. Produção do espaço urbano em Londrina: os vazios urbanos. In: ENCONTRO NACIONAL DA ANPEGE, 3., 2009, Curitiba. *Espaço e tempo: complexidade e desafio do pensar e do fazer geográfico: anais*. Curitiba: ANPEGE, 2009. v. 1, p. 1-15.

ARIAS, Carmem. *Os vazios urbanos da zona sul de Londrina: estratégias e especulação imobiliária*. 1992. 138 f. Monografia (Graduação em Geografia) – Universidade Estadual de Londrina, Londrina, 1992.

BETTENCOURT, Luísa Catarina Freitas Andrade. A morfologia urbana da cidade do Funchal e os seus espaços públicos estruturantes. *Malha Urbana*, Lisboa, n. 10, 2010.

BRASIL. Lei n. 10.257, de 10 de julho de 2001. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. *Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil*, Poder Executivo, Brasília, DF, 11 jul. 2001.

BRITO, Márcia Aparecida de. Os vazios urbanos e o processo de redefinição socioespacial em Dourados-MS. In: CALIXTO, Maria José Martinelli Silva (Org.). *O espaço em redefinição: cortes e recortes para a análise dos entremeios da cidade*. Dourados: Ed. UFGD, 2008. p. 193-237.

BRUEGMANN, Robert. *La dispersión urbana: una historia condensada*. Madrid: Comunidad de Madrid, 2011.

CAPEL, Horácio. *La morfología de las ciudades*. Barcelona: Ediciones del Serbal, 2002. v. 1.

_____. _____. III Agentes urbanos y mercado inmobiliario. Barcelona: Ediciones del Serbal, 2013. v. 3.

CHEPTULIN, Alexandre. O conteúdo e a forma. In: _____. *A dialética materialista: categoria e leis da dialética*. São Paulo: Alfa-Omega, 1982. p. 263-270.

CORREA, Roberto Lobato. *O espaço urbano*. São Paulo: Ática, 2002.

DAVID, Ana (Coord.). *Vazios urbanos: urban voids*. Lisboa: Calesdocópio, 2007.

DITTMAR, Adriana Cristina Corsico. *Paisagem e morfologia dos vazios urbanos: análise da transformação dos espaços residuais e remanescentes urbanos ferroviários em Curitiba-Paraná*. 2006. 230 f. Dissertação (Mestrado em Gestão Urbana) – Pontifícia Universidade Católica do Paraná, Curitiba, 2006.

FAUSTO, Adriana; RÁBAGO, Jesús. ¿Vacíos urbanos o vacíos de poder metropolitano? *Boletín CF+S*, Madrid, sept. 2002. Disponível em: <<http://habitat.aq.upm.es/boletin/n21/aafau.html>>. Acesso em: 20 out. 2011.

FRANZESE, Cibele. IPTU progressivo no tempo. *Boletim Dicas*, n. 222, 2005. Disponível em: <<http://www.polis.org.br/uploads/664/664.pdf>>. Acesso em: 20 set. 2012.

FRESCA, Tânia Maria. Mudanças recentes na expansão físico-territorial de Londrina. *Geografia (Londrina)*, Londrina, v. 11, n. 2, p. 241-264, jul./dez. 2002.

GEORGE, Pierre. *Geografia urbana*. São Paulo: DIFEL, 1983.

HONDA, Siliba Corral de Arêa Leão. *Habitação de baixa renda como produto do capital: o programa de arrendamento residencial (PAR) em Presidente Prudente*. 2011. 204 f. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Presbiteriana Mackenzie, São Paulo, 2011.

HOUAISS, Antônio. *Dicionário Houaiss da língua portuguesa*. Rio de Janeiro: Objetiva, 2001.

IKUTA, Fernanda Keiko. *Análise da localização, propriedade e comercialização dos vazios urbanos e seu papel na estruturação do espaço urbano em Presidente Prudente*. Presidente Prudente, 1998. Relatório de Pesquisa/PIBIC/CNPq.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. *Cidades@. Presidente Prudente-SP*. Disponível em: <<http://www.ibge.gov.br/cidadesat/painel/painel.php?codmun=354140>>. Acesso em: 01 ago. 2012.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. *Regiões de influência das cidades 2007*. Rio de Janeiro, 2008.

JANUZZI, Denise de Cássia Rossetto. O desenvolvimento de Londrina e as transformações nos espaços públicos da região central. *Semina: Ciências Sociais e Humanas*, Londrina, v. 26, n. 1, p. 87-94, set. 2005.

JOFFILY, José. *Londres-Londrina*. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1984.

LEFEBVRE, Henri. A forma urbana. In: _____. *A revolução urbana*. Belo Horizonte: Ed. UFMG, 1999. p. 109-124.

MARISCO, Luciane Maranha de Oliveira. *A norma e o fato: abordagem analítica da segregação sócio-espaçial e exclusão social a partir dos instrumentos urbanísticos*. 2003.

241 f. Tese (Doutorado em Geografia) – Faculdade de Ciências e Tecnologia, Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente, 2003.

MELAZZO, Everaldo Santos. Expansão territorial e mercado imobiliário em Presidente Prudente. In: SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. (Org.). *Textos e contextos para a leitura geográfica de uma cidade média*. Presidente Prudente: FCT/UNESP, 2001. p. 109-120.

MENDONÇA, Mário Jorge; SACHSIDA, Adolfo. Existe bolha no mercado imobiliário brasileiro? *Texto para Discussão*, Brasília, n. 1762, ago. 2012.

MIYAZAKI, Vitor Koiti. *Estruturação da cidade e morfologia urbana: um estudo sobre cidades de porte médio da rede urbana paulista*. 2013. 305 f. Tese (Doutorado em Geografia) – Faculdade de Ciências e Tecnologia, Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente, 2013.

MULLER, Nice Lecocq. Contribuição ao estudo do norte do Paraná. *Geografia (Londrina)*, Londrina, v. 10, n. 1, p. 89-118, jan./jun. 2001.

OLIVEIRA, Edilson Luis de. A iniciativa privada e o parcelamento do solo na expansão de Londrina de 1970 a 2000. In: SIMPÓSIO INTERNACIONAL CIDADES MÉDIAS, 1., 2005, Presidente Prudente. *Dinâmica econômica e produção do espaço urbano: anais*. Presidente Prudente: GASPER/UNESP, 2005. 1 CD-ROM.

RAZENTE, Nestor. *A ocupação do espaço urbano de Londrina*. 1984. Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento Urbano e Regional) – Departamento de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 1984.

REIS FILHO, Nestor Goulart; PORTAS, Nuno; TANAKA, Marta Maria Soban. *Dispersão urbana: diálogo sobre pesquisas Brasil-Europa*. São Paulo: FAU-USP, 2007.

RIBEIRO, Willian da Silva. *Descentralização e redefinição da centralidade em e de Londrina*. 2006. 190 f. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Faculdade de Ciências e Tecnologia, Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente, 2006.

RICHARDSON, Harry Ward. *Economia urbana*. Rio de Janeiro: Interciência, 1978.

RIO DE JANEIRO (Cidade). Secretaria Municipal de Urbanismo. Vazios urbanos e planejamento nas cidades: do vazio ao cheio. *Cadernos de Urbanismo*, Rio de Janeiro, n. 2, 2000b. Disponível em: <file:///C:/Mestrado/Bibliografia/Vazios%20Urbanos/Do%20vazio%20ao%20Cheio.htm>. Acesso em: 20 set. 2012.

_____. Vazios urbanos e planejamento nas cidades: entrevista. *Cadernos de Urbanismo*, Rio de Janeiro, n. 2, 2000a. Disponível em:

<file:///C:/Mestrado/Bibliografia/Vazios%20Urbanos/Do%20vazio%20ao%20Cheio.htm
>. Acesso em: 20 set. 2012.

ROSANELI, Alessandro Filla. A morfologia urbana como abordagem metodológica para o estudo da forma e da paisagem de assentamentos urbanos. In: COLÓQUIO QUAPÁ-SEL, 6., 2011, São Paulo. *Anais...* São Paulo: Quapá-Sel, 2011. v. 1, p. 1-15.

SANTOS, Milton. *Espaço e método*. São Paulo: Nobel, 1988.

_____. *Metamorfoses do espaço habitado*. São Paulo: Hucitec, 1996.

_____. *Pensando o espaço do homem*. 5. ed. São Paulo: EDUSP, 2007.

_____. Tamanho da cidade, especulação, vazios urbanos. In: _____. *Metrópole corporativa fragmentada*. São Paulo: Nobel, 1990. p. 17-35.

_____. *Técnica, espaço, tempo*. 5. ed. São Paulo: EDUSP, 2008.

SANTOS JUNIOR, Orlando Alves dos; MONTANDON, Daniel Todtmann. (Org.). *Os planos diretores municipais pós-estatuto das cidades: balanço crítico e perspectivas*. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2011. v. 10.

SAULE JUNIOR, Nelson (Org.). *A perspectiva do direito à cidade e da reforma urbana na revisão da lei do parcelamento do solo*. São Paulo: Instituto Pólis, 2008. (Cadernos Pólis, 10).

SINGER, Paul. O uso do solo urbano na economia capitalista. In: MARICATO, Ermínia. (Org.). *A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial*. São Paulo: Alfa-Omega, 1978. p. 21-36.

SMOLKA, Martin. O capital incorporador e seus movimentos de valorização. *Cadernos IPPUR*, Rio de Janeiro, v. 2, n. 1, p. 41-78, jan./abr. 1987.

SOUZA, Marcelo Lopes de. *ABC do desenvolvimento urbano*. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2003.

_____. *Mudar a cidade: uma introdução crítica ao planejamento e à gestão urbanos*. 6. ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2010.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. A urbanização da sociedade: reflexões para um debate sobre as novas formas espaciais. In: DAMIANI, Amélia Luisa; CARLOS, Ana Fani Alessandri; SEABRA, Odette Carvalho de Lima (Org.). *O espaço no fim do século: a nova raridade*. 2. ed. São Paulo: Contexto, 2001. p. 83-99.

_____. *O chão de Presidente Prudente: a lógica da expansão territorial urbana*. 1983. 230 f. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Instituto de Geociências e Ciências Exatas, Universidade Estadual Paulista, Rio Claro, 1983.

VILAGRASA, Joan. El estudio de la morfología urbana: una aproximación. *Geocrítica*, Barcelona, v. 16, n. 92, marzo 1991. Disponível em: <<http://www.ub.edu/geocrit/geo92.htm>>. Acesso em: 15 mar. 2012.

VILLAÇA, Flávio. Espaço intra-urbano: esse desconhecido. In: _____. *Espaço intraurbano no Brasil*. São Paulo: Studio Nobel, 2001.

WHITACKER, Arthur Magon; MIYAZAKI, Vitor Koiti. O estudo das formas da cidade no âmbito da geografia urbana. Apontamentos metodológicos. *Revista de Geografia e Ordenamento do Território*, n. 2, p. 307-327, dez. 2012.

ZÁRATE MARTÍN, Antonio. *El espacio interior de la ciudad*. Madrid: Síntesis, 1991.