

**UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO GRANDE DO SUL
INSTITUTO DE GEOCIÊNCIAS
DEPARTAMENTO DE GEOGRAFIA**

**OS NOVOS CAMPOS DE VIAMÃO: CRESCIMENTO URBANO E SEGREGAÇÃO
EM ÁGUAS CLARAS**

SAMUEL MARTINS

ORIENTADORA: Profa. Dra. Tânia Marques Strohaecker

PORTO ALEGRE

2011

**UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO GRANDE DO SUL
INSTITUTO DE GEOCIÊNCIAS
DEPARTAMENTO DE GEOGRAFIA**

**OS NOVOS CAMPOS DE VIAMÃO: CRESCIMENTO URBANO E SEGREGAÇÃO
EM ÁGUAS CLARAS**

SAMUEL MARTINS

ORIENTADORA: Profa. Dra. Tânia Marques Strohaecker

BANCA EXAMINADORA:

Prof. Dr. Mário Leal Lahorgue

Prof. Dr. Paulo Roberto Rodrigues Soares

Trabalho de Conclusão de Curso
apresentado na forma de monografia
como requisito parcial para obtenção do
grau de Bacharel em Geografia.

PORTO ALEGRE

2011

Martins, Samuel

Os Novos Campos de Viamão: crescimento urbano e segregação em Águas Claras. / Samuel Martins. - Porto Alegre: IGEO/UFRGS, 2011. [112 f]. il.

Trabalho de Conclusão de Curso (Monografia). - Universidade Federal do Rio Grande do Sul. Instituto de Geociências. Curso de Geografia. Porto Alegre, RS - BR, 2011.

Orientador: Prof. Dr. Tânia Marques Strohaecker

1. Urbanização. 2. Segregação Socioespacial. 3. Uso e ocupação do solo. 4. Planejamento e ordenamento territorial. I. Título.

Catálogo na Publicação
Biblioteca Geociências – UFRGS
Alexandre Ribas Semeler CRB 10/1900

RESUMO

As manifestações na escala intraurbana da globalização fragmentadora, associadas ao processo de segregação socioespacial e chanceladas pelos agentes produtores do espaço urbano que visam prioritariamente a reprodução do capital, condicionam a configuração da estrutura urbana em padrões que reforçam a estrutura social definida por desigualdades.

Em espaços de urbanização recente não contígua à malha urbana da sede do município, pode haver uma tendência de crescimento onde a segregação e a fragmentação na forma de enclaves são processos presentes e em profusão. É o caso de Águas Claras, onde condomínios horizontais e loteamentos cercados representam a maioria das opções de moradia, vinculando o acesso a estas diferentes áreas à diferenciação social dos habitantes. Além de refletir e reforçar as desigualdades sociais, a estrutura urbana segregada dificulta a integração interna, produzindo entraves à circulação e mantendo o distanciamento entre as diferenças, quando o contato é tão necessário para o exercício da política.

Neste estudo, assumiu-se como hipótese, numa metodologia de trabalho hipotético-dedutiva, que a regulação e as ações do Estado são insuficientes para evitar o incremento do processo de segregação. Contando com revisão bibliográfica e documental, coleta de dados censitários, análise de fotografias aéreas e imagens de satélite, observações de campo e entrevistas, analisou-se a ocupação urbana em Águas Claras entre 1990 e 2010 e caracterizou-se o processo de segregação socioespacial. Os agentes promotores do uso do solo foram identificados e classificados e tendências de futuro foram vislumbradas para, por fim, propor diretrizes de planejamento e gestão para o ordenamento territorial local.

Mapas que mostram a estrutura urbana segregada também foram produzidos, além de um microzoneamento para a zona urbana, mais detalhado do que o proposto pelo Plano Diretor de Viamão. Comprovou-se a intensidade dos processos estudados e a importância da ação dos promotores do uso do solo na produção do *status* observado, assim como a necessidade – e carência – de ações mais direcionadas do Estado objetivando melhorar a coesão interna do espaço urbano emergente.

Palavras-chave: Urbanização – Segregação socioespacial – Uso e ocupação do solo – Planejamento e ordenamento territorial – Distrito de Águas Claras, Viamão.

ABSTRACT

The manifestations on the intra-urban scale of the fragmenting globalization, associated with the process of spatial segregation and with the seal of the urban space producing agents primarily aimed at the reproduction of capital, condition the urban structure configuration in patterns that reinforce the social structure defined by inequalities.

In areas of recent urbanization that are not contiguous to the urban mesh of the principal district of the municipality, there may be a growing trend where segregation and fragmentation in the form of enclaves are present and in abundance processes. This is the case of Águas Claras, where condominiums and surrounded land subdivisions represent the majority of housing options, linking the access to these different areas with social differentiation of the inhabitants. In addition to reflect and reinforce social inequalities, the segregated urban structure hinders the internal integration, producing barriers to the movement and keeping the distance between the differences, when the contact is so necessary to the exercise of politics.

In this study, it was assumed as a hypothesis, in a hypothetical-deductive methodology of work, the regulation and actions of the State are insufficient to prevent the increase of the segregation process. With literature and documentary review, census data collection, analysis of aerial photographs and satellite images, field observations and interviews, it was analyzed the urban occupation in Águas Claras between 1990 and 2010 and characterized the process of spatial segregation. The promoting agents of land use were identified and classified, and future trends have been glimpsed to ultimately propose guidelines for planning and management to the local territorial ordering.

Maps showing the segregated urban structure were also produced, beyond a micro zoning for the urban area, more detailed than it's proposed by the Master Plan of Viamão. It was proved the intensity of the studied processes and the importance of the action of the promoting agents of land use in the production of the observed *status*, as well as the necessity - and need - of more directed actions by the State aimed at improving the internal cohesion of the emerging urban space.

Keywords: Urbanization – Spatial segregation – Land use and occupation – Territorial planning and ordering – Águas Claras District, Viamão.

LISTA DE FIGURAS

FIGURA 1 (Área de estudo)	11
FIGURA 2 (Mosaico 1990)	23
FIGURA 3 (Mosaico 2002)	24
FIGURA 4 (Mosaico 2010)	24
FIGURA 5 (Esquemas clássicos de segregação residencial)	35
FIGURA 6 (Barraco de indígenas à beira da estrada)	43
FIGURA 7 (Demarcação de lotes na antiga colônia de Morro Grande - 1770) ...	45
FIGURA 8 (Área central – centro secundário).....	59
FIGURA 9 (Área central – centro secundário)	60
FIGURA 10 (Área central – centro secundário)	60
FIGURA 11 (Área central – centro secundário)	60
FIGURA 12 (Área central – centro populacional)	63
FIGURA 13 (Área central – centro populacional)	63
FIGURA 14 (Área central – centro populacional)	64
FIGURA 15 (Área central – centro populacional)	64
FIGURA 16 (Crianças indígenas)	68
FIGURA 17 (Ortogonalismo em Águas Claras)	75
FIGURA 18 (Reservatório em condomínio)	76
FIGURA 19 (Unidade da Ambev)	78
FIGURA 20 (Unidade da Rexam)	78
FIGURA 21 (Sítio eletrônico de imobiliária local)	86
FIGURA 22 (Anúncio no jornal Zero Hora – Porto Alegre, 30 out 2011)	87
FIGURA 23 (Anúncio no jornal Folha da Terra – Águas Claras, 14 out 2011)	87
FIGURA 24 (Anúncio no jornal Folha da Terra – Águas Claras, 11 nov 2011) ...	88
FIGURA 25 (Exemplo de via pavimentada em Águas Claras)	90
FIGURA 26 (Exemplo de via pavimentada em Águas Claras)	90
FIGURA 27 (Exemplo de via regular em Águas Claras)	90
FIGURA 28 (Exemplo de via regular em Águas Claras)	91
FIGURA 29 (Exemplo de via precária em Águas Claras)	91
FIGURA 30 (Exemplo de via precária em Águas Claras)	91
FIGURA 31 (Exemplo de residência de alto padrão em Águas Claras)	92
FIGURA 32 (Exemplo de residência de padrão médio em Águas Claras)	92
FIGURA 33 (Exemplo de residência simples em Águas Claras)	93
FIGURA 34 (Exemplo de residência precária em Águas Claras)	93

LISTA DE TABELAS

TABELA 1 (Expansão das Áreas Urbanizadas em Águas Claras, 1990-2010) ...	57
TABELA 2 (Contabilização de pontos comerciais e de serviços – 2011)	66
TABELA 3 (Domicílios próprios e não próprios)	81

LISTA DE MAPAS

MAPA 1 (Áreas Urbanizadas e densidade de ocupação – 1990)	51
MAPA 2 (Áreas Urbanizadas e densidade de ocupação – 2002)	52
MAPA 3 (Áreas Urbanizadas e densidade de ocupação – 2010)	53
MAPA 4 (Expansão urbana 1990 – 2002)	55
MAPA 5 (Expansão urbana 2002 – 2010)	56
MAPA 6 (Pontos de comércio e serviços)	62
MAPA 7 (Renda do responsável pelo domicílio – 2000)	65
MAPA 8 (População residente – 2000)	69
MAPA 9 (População residente – 2010)	70
MAPA 10 (Rede viária principal)	72
MAPA 11 (Unidades segregadas)	99
MAPA 12 (Proposta de microzoneamento)	105

SUMÁRIO

RESUMO	iii
ABSTRACT	iv
LISTA DE FIGURAS	v
LISTA DE TABELAS	vi
LISTA DE MAPAS	vii
1. INTRODUÇÃO	10
1.1. Área de estudo	11
1.2. Questionamento	11
1.3. Hipótese	12
1.4. Objetivo geral	12
1.5. Objetivos específicos	12
1.7. Justificativa	13
2. METODOLOGIA E OPERACIONALIZAÇÃO	14
2.1. Metodologia	14
2.2. Operacionalização	15
2.2.1. <i>Estudo da evolução da ocupação urbana recente</i>	15
2.2.2. <i>Identificação da promoção do uso do solo</i>	16
2.2.3. <i>Caracterização do processo de segregação</i>	16
2.2.4. <i>Análise das tendências e propostas</i>	17
2.3. Pesquisa bibliográfica e documental	22
2.4. Fotografias aéreas	22
2.5. Imagens de satélite	23
2.6. Observações em campo	24
2.7. Entrevistas	25
3. MARCOS CONCEITUAIS	26
3.1. Histórico da ocupação	26
3.2. Vazios urbanos	27
3.3. Valor e preço da terra	27
3.4. Diferenciação e desigualdade socioespaciais	30
3.5. Segregação	30
3.6. Fragmentação	32
3.7. Centralização	33
3.8. Descentralização	34
3.9. Padrão espacial	34
3.10. Agentes de produção do espaço urbano	35
3.11. Planejamento urbano	38
3.12. SIG	40

4. CAMINHOS DE VIAMÃO: OS VELHOS E OS NOVOS CAMPOS	41
4.1. Evolução recente da ocupação urbana	49
4.2. Caracterização dos padrões espaciais atuais	59
4.2.1 <i>Eixo de comércio e serviços</i>	<i>59</i>
4.2.2. <i>Condomínios e loteamentos</i>	<i>71</i>
5. AGENTES NA PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO	77
5.1. Proprietários dos meios de produção	77
5.2. Proprietários de terras	79
5.3. Estado	79
5.4. Grupos sociais excluídos	80
5.5. Usuários de moradia	81
5.6. Promotores imobiliários	81
5.7. Importância dos agentes promotores do uso do solo	84
6. A SEGREGAÇÃO SOCIOESPACIAL	89
6.1. Classificação das vias e dos padrões residenciais	89
6.2. Análise socioespacial da segregação em Águas Claras.....	94
7. TENDÊNCIAS E PROPOSIÇÕES	100
7.1. Tendências de ocupação	100
7.2. Propostas de ordenamento territorial	102
8. CONSIDERAÇÕES FINAIS	106
REFERÊNCIAS	108

1. INTRODUÇÃO

No período histórico atual, em que a globalização marca a tendência à desterritorialização, a ordem local, em sua relação com a lógica capitalista exógena carregada de uma racionalidade cada vez mais presente em nosso dia a dia, rearranja-se conforme suas heranças e possibilidades. Através das técnicas podemos abordar essa racionalidade. Técnicas que Santos (2002) ensina que são carregadas de intencionalidade.

No entanto, como as técnicas avançadas produzem rápidas mudanças, determinados lugares, principalmente os que experimentam crescimento vertiginoso sobrepondo-se às formas herdadas, passam a atender à racionalidade hegemônica de maneira mais alinhada, criando formas desenhadas mais pela reprodução do capital do que por demandas que a história local produziu.

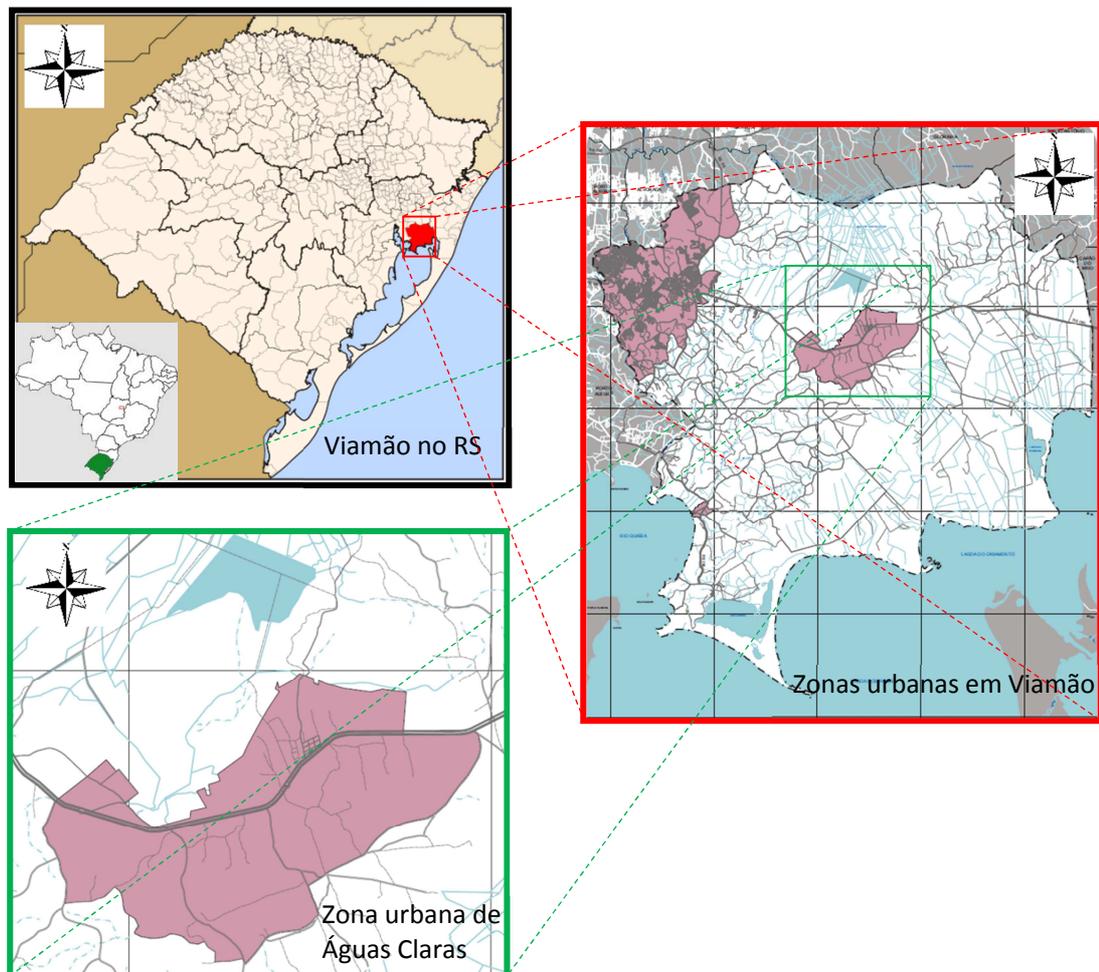
O processo de segregação socioespacial, característica das novas formas do urbano nas grandes cidades, a partir da década de 1980 no Brasil, e que Villaça (2009) afirma materializar-se na separação física entre diferentes classes sociais pela tendência de agrupamento entre semelhantes, já pode ser observado também em lugares menores ou, como no caso deste estudo, em novas urbanizações. Desta forma, as rápidas mudanças por que passam os lugares antes rurais e para onde o crescimento metropolitano se direciona podem transformar-se, no futuro, em novas cidades onde todo o histórico de urbanização se deu sob a lógica da globalização fragmentadora, acarretando consequências que, se não forem previstas e discutidas neste momento, produzirão um verdadeiro campo de desigualdades onde o convívio com a diferença se dará através do conflito.

Águas Claras, distrito do município de Viamão, é um destes lugares que merecem um estudo que aborde esta situação. Por isso o seguinte trabalho pretende estudar o processo de segregação socioespacial local, assim como caracterizá-lo, averiguando tendências de futuro e propondo algumas diretrizes para planejamento e gestão, visando tornar o crescimento da nova área urbana mais integrado.

1.1. Área de estudo

Para definir o recorte espacial que serviu como área de estudo, escolheu-se o perímetro urbano consolidado e definido no Plano Diretor para o distrito de Águas Claras, município de Viamão – RS, conforme a Figura 1.

Figura 1: Área de estudo.



Fonte: sítio eletrônico do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) e Plano Diretor de Viamão. Elaboração: Samuel Martins, 2011.

1.2. Questionamento

Uma rápida mudança na dinâmica de ocupação urbana da região de Águas Claras tem provocado crescimento populacional acelerado, associado ao incremento das atividades comerciais, industriais e de serviços, carecendo de uma análise das tendências dessa ocupação e das implicações para a estruturação do novo núcleo urbano que se consolida.

Portanto, pretende-se avaliar, além das condicionantes (físicas, históricas, sociais e culturais) e tendências de ocupação para a área de estudo, a evidente

configuração de espaços de segregação e a necessária construção de um quadro de desafios para o desenvolvimento local, projetando demandas de planejamento e possibilidades de ação, principalmente do poder público.

1.3. Hipótese

O Plano Diretor de Viamão (VIAMÃO, 2006) reconhece a diversidade de usos e atividades presentes na localidade de Águas Claras, mas prevê um ordenamento que não contempla a complexidade de fluxos, agentes modeladores do espaço e interesses econômicos (também necessidades) que definem o ambiente de segregação observado na estrutura urbana do referido distrito.

As ações do Estado precisam estar amparadas por um planejamento que vise mais do que manter as características de uso do solo para a região. Tal proposta é insuficiente para pensar, para um lugar que experimenta crescimento veloz, o desenvolvimento urbano com acesso à cidade para todos, evitando o incremento do processo de segregação espacial e proporcionando a estruturação de um ambiente urbano com possibilidades de coesão interna e justiça social.

1.4. Objetivo geral

Estudar as condicionantes e tendências do desenvolvimento urbano de Águas Claras (Viamão-RS) e compor um quadro de tendências de uso e ocupação do solo, priorizando a análise da segregação socioespacial.

1.5. Objetivos específicos

- Apresentar um quadro síntese da formação histórica do município de Viamão e, em especial, do distrito de Águas Claras;
- Analisar a ocupação urbana no período compreendido entre os anos de 1990 e 2010;
- Identificar os agentes promotores do uso do solo na área de estudo;
- Definir a importância desses agentes na modelação do espaço urbano;
- Caracterizar o processo de segregação socioespacial;
- Vislumbrar a tendência de estruturação urbana em médio prazo;
- Projetar diretrizes de planejamento e gestão para o ordenamento territorial.

1.6. Justificativa

O município de Viamão, principalmente nas últimas décadas, experimentou rápida e desordenada expansão urbana, fato acompanhado com excessiva distância pelo Estado, especialmente a administração municipal. Esta, mesmo carente de recursos para prover de equipamentos e serviços públicos a crescente população demandante, realimentava a informalidade, a fragilidade do ordenamento e a consequente deficiência de arrecadação com a indefinição quanto a uma política urbana que contasse com efetivo planejamento e instrumentos reguladores.

No final do ano de 2006 foi sancionada a Lei Municipal nº 3530, que instituiu o Plano Diretor de Viamão (entrando em vigor apenas em 2007), seis anos depois da promulgação da Lei 10.257/01, conhecida como o Estatuto da Cidade.

Avanços foram alcançados, destacando-se a caracterização de unidades de planejamento, já incorporando as disposições do Estatuto da Cidade, assim como o atrelamento do planejamento municipal ao que propõe o Plano Diretor.

Na área de estudo, local de moradia do autor deste trabalho, porém, a delimitação do perímetro urbano compreende áreas ainda predominantemente rurais e ainda exclui algumas áreas já urbanizadas. Percebe-se a previsão de direcionamento do crescimento da malha urbana para essas áreas rurais, excluindo da análise as duas plantas industriais de grande porte existentes, ficando uma dentro e outra fora do perímetro urbano, sem motivo aparente.

Também não são mencionados os instrumentos capazes de integrar as vias dessa malha urbana, de forma a contribuir para uma melhor coesão interna.

Assim como são visíveis o incremento de população urbana e o melhoramento econômico locais, são notáveis a configuração de um processo de segregação socioespacial e a consequente fragmentação do espaço urbano.

O presente estudo visa, mais do que descrever e explicar aspectos da estrutura urbana fragmentada da área de estudo, propor intervenções de planejamento que possam auxiliar na atenuação de problemas verificados em algumas áreas de outras cidades brasileiras. Como se trata de uma nova cidade em construção inteiramente nesta conjuntura, a atenção aos mencionados processos deve também crescer à medida que se consolida a dificuldade de integração interna.

2. METODOLOGIA E OPERACIONALIZAÇÃO

2.1. Metodologia

A metodologia adotada para o presente estudo, mais do que visar descrever características locais de determinado recorte espacial no momento presente, associadas aos marcos teóricos e conceituais, abre a escala temporal para um período de cerca de 20 anos, buscando também avançar em projeções de futuro e proposições, mantendo a concepção de espaço como aberto a múltiplas possibilidades.

Analisando a dinâmica territorial da área de estudo com uma opção metodológica hipotético-dedutiva, objetivou-se comprovar o reforço conferido ao processo de segregação socioespacial caracterizado pela associação com a fragmentação territorial na escala intraurbana.

Nesse contexto, é caracterizada a configuração espacial local e o papel dos agentes de produção do espaço urbano, com especial atenção para a ação do Estado e dos incorporadores nas últimas décadas.

A sequência de encaminhamento do trabalho iniciou por coletas de dados secundários (censitários) e históricos para a produção de material cartográfico e quantitativo. Paralelamente e para compor a análise ocorreu a pesquisa bibliográfica e documental, em obras e documentos pertinentes ao tema, além do Estatuto da Cidade e do Plano Diretor de Viamão.

A promoção do uso do solo contou com análise baseada principalmente na bibliografia consultada e nas conversas semiestruturadas com promotores imobiliários e moradores, a fim de construir uma hierarquização de sua importância local.

Foram realizadas algumas saídas a campo para observação, catalogação e identificação de diversos enfoques do estudo, buscando subsidiá-lo com informações e dados primários que conduziram à caracterização do processo de segregação socioespacial.

Antevendo o futuro como vinculado ao desenvolvimento dos processos identificados, tentou-se obter informações extras sobre o planejamento municipal para a região através de conversas com técnicos da Prefeitura de Viamão. Composta uma síntese, foi feito um esforço de propor diretrizes para o planejamento e a gestão, voltados para o uso do solo, que melhorassem os prognósticos.

2.2. Operacionalização

A operacionalização e o desenvolvimento do presente trabalho estão divididos em quatro etapas básicas:

- 1- Estudo da evolução da ocupação urbana recente;
- 2- Identificação da promoção do uso do solo;
- 3- Caracterização do processo de segregação;
- 4- Análise das tendências e proposição de diretrizes de planejamento e gestão.

2.2.1. *Estudo da evolução da ocupação urbana recente*

Foi escolhido o período de maior transformação do espaço urbano de Águas Claras para avaliação, o que inclui o período de 1990 a 2010. Esse intervalo de tempo tem dados censitários em seu início (1991) e no término (2010), contando ainda com um censo intermediário (2000).

O período escolhido também é bem servido de imagens da área de estudo para os anos de 1990 (fotos aéreas METROPLAN), 2002 e 2010 (imagens de satélite – GoogleTM Earth) com boa resolução.

As imagens foram comparadas, avaliando-se o crescimento e o aparecimento de vias na estrutura urbana. Os dados dos censos serviram para caracterização das moradias (permanentes ou não) e da população (dados da pesquisa, principalmente renda).

Foram, então, produzidos mapas de situação para 1990, 2002 e 2010, com a mancha urbana classificada segundo o grau de consolidação e o padrão de renda da população.

O Plano Diretor de Viamão foi estudado, elencando-se o que ele prevê para a zona urbana de Águas Claras em relação ao crescimento e às mudanças de padrões observados.

Numa etapa de campo, foram realizadas algumas observações, com especial atenção às novas áreas de expansão. Fotografias das paisagens locais compõem o material coletado, assim como entrevistas semiestruturadas com moradores, comerciantes e corretores de imóveis.

2.2.2. Identificação da promoção do uso do solo

Nesta etapa, a primeira ação corresponde à saída a campo, com preferência a ser contígua à saída a campo da etapa anterior.

Neste momento, a atenção esteve voltada para a identificação dos agentes que catalisam a construção da malha urbana, como os proprietários de terras da zona urbana, os promotores imobiliários (incorporadores, corretores) e o Estado. Assim, as imobiliárias locais foram visitadas, além de incorporadoras que tenham unidades à venda na ocasião.

As entrevistas com os promotores do uso do solo seguiram na seguinte ordem: proprietários (diretamente no local), corretores (nas imobiliárias), incorporadores (nos plantões) e Estado (técnicos do Departamento de Projetos e Planejamento Urbano da Prefeitura de Viamão).

O objetivo das entrevistas foi ajudar a classificar os promotores quanto ao grau de influência sobre o crescimento na área de estudo, assim como identificar a importância de cada um. Esse momento, em gabinete, foi complementado pela pesquisa a classificados de imóveis à venda em Águas Claras, procurando padrões e frequência no universo dos anúncios de Viamão.

2.2.3. Caracterização do processo de segregação

O primeiro trabalho da etapa foi produzir mapas temáticos de uso e ocupação do solo na zona urbana de Águas Claras, para os anos de 1990, 2002 e 2010, tendo como base as fotografias aéreas de 1990 e as imagens de alta resolução de 2002 e 2010.

Em seguida, a classificação das ocupações foi executada com base em visitas à área de estudo (loteamentos, condomínios, áreas consolidadas antigas, vilas populares de baixa renda, sítios, etc.), ilustrada com fotografias dos principais padrões construtivos e de qualidade das vias.

Os dados de classificação serviram para a produção de um mapa temático da diferenciação socioespacial da ocupação, caracterizando a situação atual da segregação.

Outro mapa produzido foi o das vias principais, servindo, juntamente com o anterior, de base para uma avaliação da circulação intraurbana e do acesso democrático à estrutura urbana.

2.2.4. *Análise das tendências e propostas*

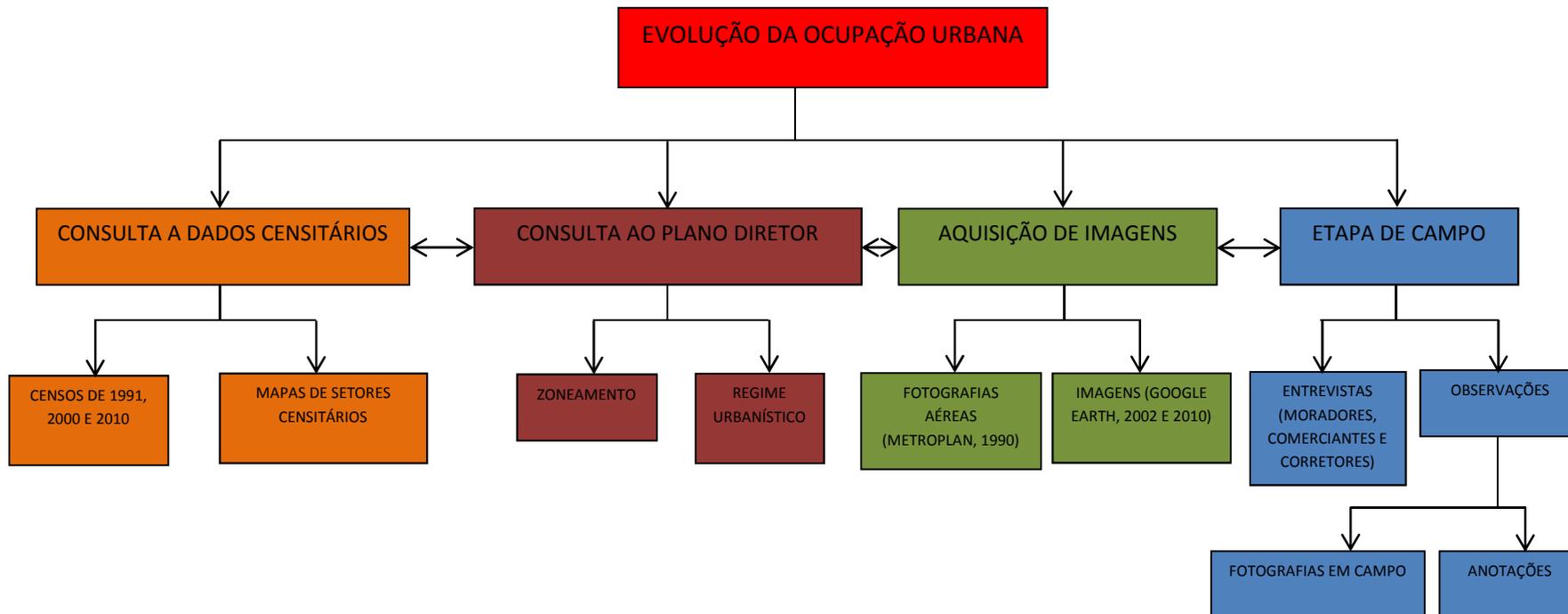
Através dos primeiros mapas temáticos da etapa anterior, consegue-se a produção de um mapa de vetores de crescimento urbano para a área de estudo, caso as condições verificadas permitam. Com esse mapa em mãos, se pode avaliar quais são os setores preferenciais de Águas Claras para as novas ocupações.

Analisando-se o Plano Diretor, os mapas produzidos e os resultados das entrevistas, além do posicionamento dos vetores de expansão da ocupação em relação ao comércio e aos serviços (públicos ou não), identificou-se fatores de reforço/reprodução da segregação e entraves à integração urbana, localizando barreiras, divisões internas, projeções do Plano Diretor para o local e a necessidade de novas ligações viárias.

Por fim, foi proposto um microzoneamento para Águas Claras, buscando minimizar o fracionamento da estrutura urbana em desenvolvimento e minimizar a possibilidade de surgimento de uma nova cidade já segregada internamente.

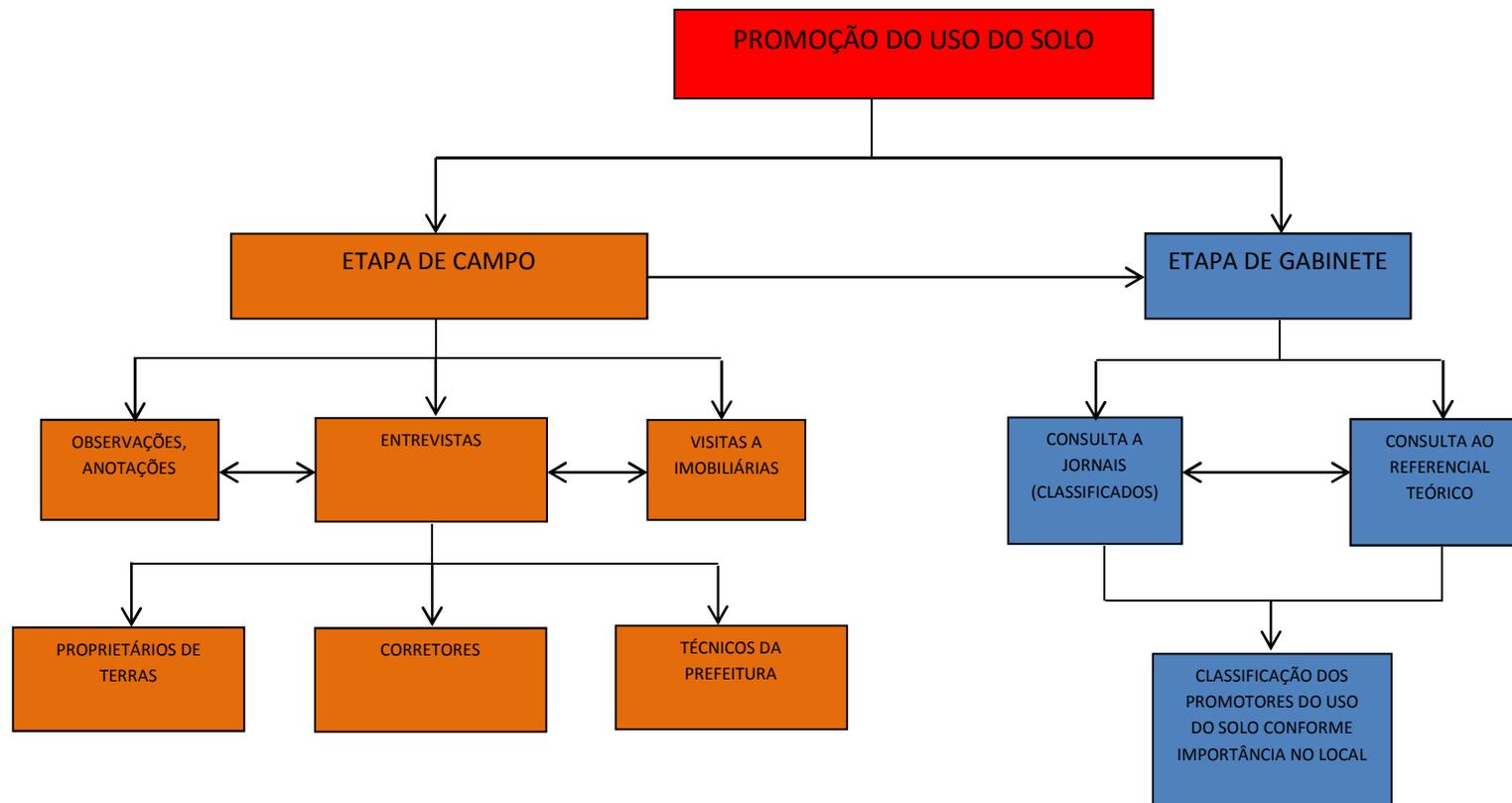
O fluxograma da operacionalização do trabalho é apresentado a seguir.

Fluxograma da operacionalização – item 1



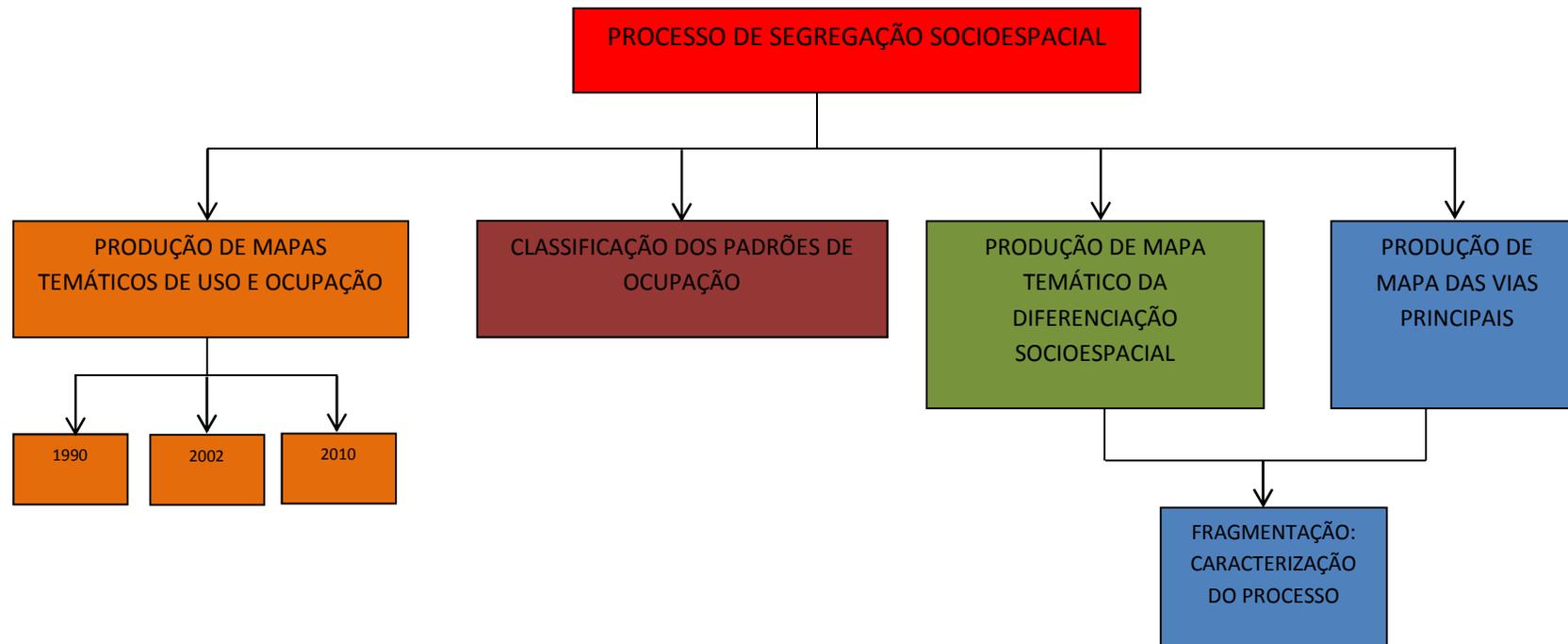
Elaboração e sistematização: Samuel Martins, 2011.

Fluxograma da operacionalização – item 2



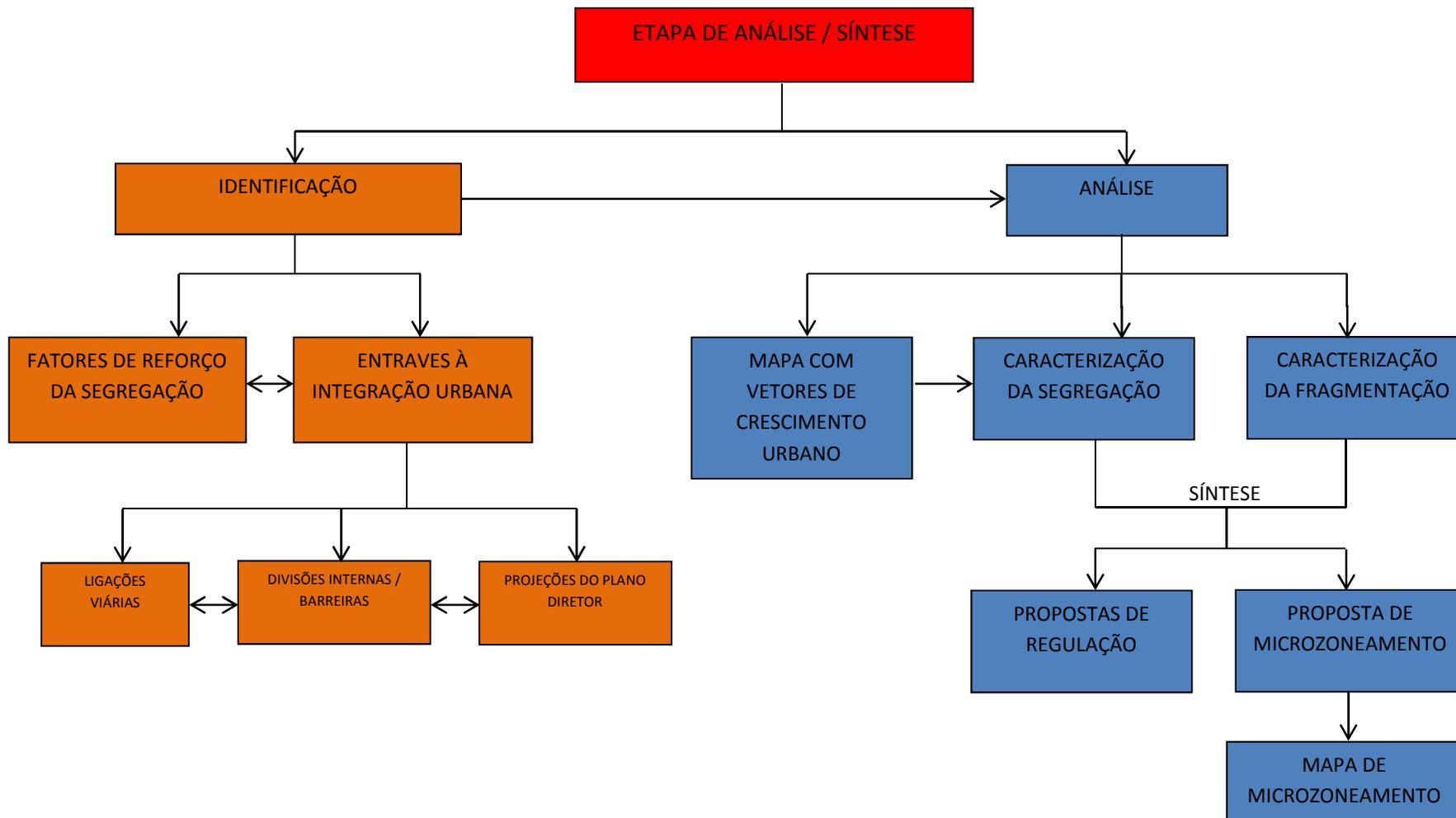
Elaboração e sistematização: Samuel Martins, 2011.

Fluxograma da operacionalização – item 3



Elaboração e sistematização: Samuel Martins, 2011.

Fluxograma da operacionalização – item 4



Elaboração e sistematização: Samuel Martins, 2011.

2.3. Pesquisa bibliográfica e documental

Para a composição de um quadro-síntese histórico, alguns documentos e artigos ajudaram em sua elaboração, em especial os constantes na obra “Raízes de Viamão” (BARROSO, 2008), uma das poucas fontes que agregam bom detalhamento e trazem material relevante sobre a área de estudo.

Diversas obras foram consultadas para compor a análise, destacando-se as que tratam dos temas da produção do espaço urbano e do processo de segregação, como em Caldeira (2003), Corrêa (1989), Ribeiro (1997), Sposito (2011) e Villaça (2009), assim como o Estatuto da Cidade e o Plano Diretor de Viamão.

Para a composição de compilações de dados úteis e produtos cartográficos, foram buscados dados dos censos de 1991, 2000 e 2010 (IBGE).

2.4. Fotografias Aéreas

As fotografias aéreas da área de estudo são do ano de 1990 e foram adquiridas junto à Fundação Estadual de Planejamento Urbano e Regional (Metroplan), na escala 1: 40.000, com as seguintes referências: 061-018, 061-019, 071-021 e 071-022. A partir desse conjunto de fotografias foi montado um mosaico, produzido com o uso do software Photoshop® CS3®.

Através da associação de coordenadas conhecidas ao mosaico, este foi georreferenciado aplicando-se as ferramentas do software ArcMap™, do pacote ArcGIS®. Assim, obteve-se uma imagem fotográfica em escala 1: 40.000 da área de estudo, de 1990 (Figura 2). O vizinho mais próximo foi a opção para a transformação mais adequada, contando com pontos suficientes para que a interpolação fosse de grau 3, com erro aceitável.

A fotografia correspondente a uma pequena porção da região de estudo, no seu extremo leste, não foi adquirida por não apresentar ocupação urbana na época da tomada das imagens, conforme observado na foto original, no Setor de Cartografia da Metroplan. Serviria apenas para acrescentar erro de georreferenciamento ao mosaico de fotos. Uma das dificuldades de processamento das imagens foi justamente os poucos pontos confiáveis para ancorar as coordenadas nesta região. Uma vez concluído o mosaico, este pôde servir como pano de fundo para a digitalização das áreas urbanizadas, com a identificação visual de suas densidades habitacionais.

Figura 2: Mosaico 1990.



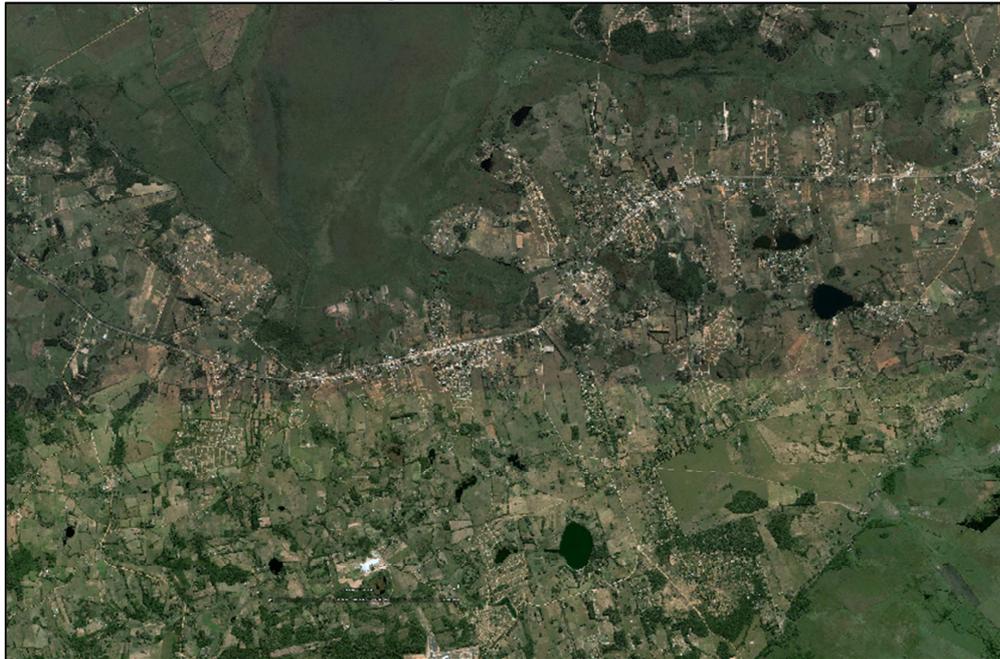
Elaboração: Samuel Martins, 2011.

2.5. Imagens de Satélite

Analogamente ao mosaico de fotografias aéreas, dois mosaicos de imagens de satélite foram produzidos (Figuras 3 e 4), utilizando-se imagens disponíveis, em meio eletrônico digital, do software GoogleTM Earth. O primeiro mosaico é referente à área de estudo do ano de 2002 (imagens mais antigas disponíveis, de 09/04/2002) e o outro mostra a situação em 2010 (composto por imagens de 26/10/2009, 04/09/2010 e 30/10/2010). Assumindo que a imagem do final de outubro de 2009 representa uma porção pequena do mosaico e que não ocorreram mudanças significativas nos dois meses seguintes, o mosaico inteiro pode ser considerado como representativo da região de Águas Claras, em 2010.

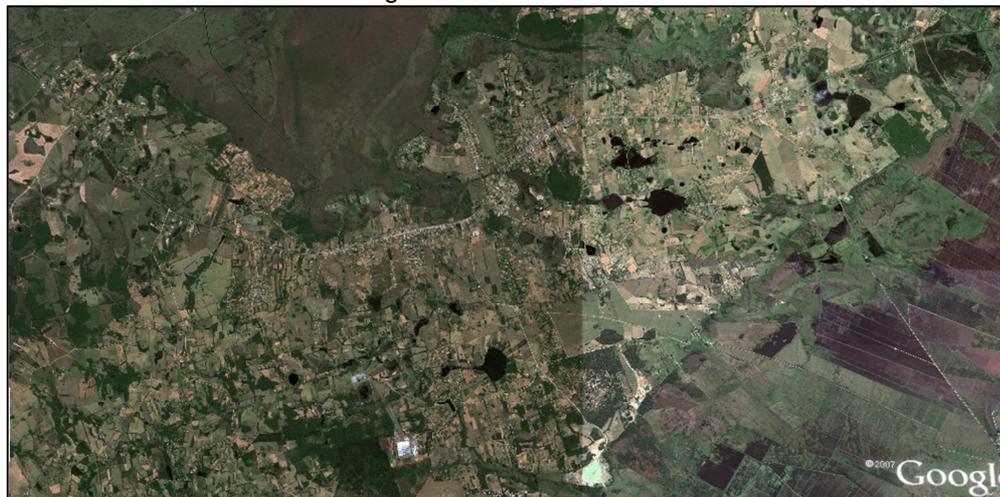
O georreferenciamento dos mosaicos de imagens de satélite seguiu a mesma lógica e utilizou as mesmas ferramentas e funções da produção do mosaico de fotografias aéreas. Todas as produções cartográficas posteriores que necessitaram digitalização para os anos de 2002 e 2010 foram sobrepostas aos respectivos mosaicos.

Figura 3: Mosaico 2002.



Elaboração: Samuel Martins, 2011.

Figura 4: Mosaico 2010.



Elaboração: Samuel Martins, 2011.

2.6. Observações em campo

No dia 12 de outubro de 2010 foi realizado o primeiro trabalho de campo que serviu para observar e catalogar o Eixo de Comércio e Serviços de Águas Claras, definindo as centralidades locais. No mesmo momento, ocorreram já algumas conversas com comerciantes e promotores imobiliários.

Duas semanas depois, em 29/10/2011, com os dados obtidos na primeira incursão organizados, aconteceu a segunda etapa de campo com coleta de

informações e fotografias, desta vez pelo interior das unidades residenciais, para embasar a análise do processo de segregação e para a produção posterior de mapa-síntese.

2.7. Entrevistas

Em 12/10/2011, 12/11/2011 e 23/11/2011 foram feitas diversas visitas a imobiliárias locais, incorporadores, alguns proprietários de terras e a técnicos da Prefeitura de Viamão, visando compreender melhor as estratégias de negócios e expansão urbana, além das diretrizes de planejamento para Águas Claras.

Foram muito produtivas as conversas em campo, onde as entrevistas semiestruturadas permitiram a obtenção de informações como:

- forma de propaganda para vendas;
- clientes preferenciais;
- tipo de venda efetuada atualmente (novos lotes ou revenda);
- estratégias de mercado;
- previsão de novos empreendimentos.

Infelizmente, as entrevistas com técnicos da Prefeitura não se mostraram muito produtivas, pela sua pouca autonomia nas questões de planejamento e pelo quadro funcional defasado, mostrando um grau reduzido de importância para o ordenamento territorial da área de Águas Claras para além do que propõe o Plano Diretor.

3. MARCOS CONCEITUAIS

Pretende-se, neste estudo, fazer um diagnóstico do crescimento urbano recente de Águas Claras, com especial atenção recaindo sobre o evidente processo de segregação espacial em desenvolvimento na localidade, complementado pela configuração fragmentada da nova estrutura urbana, fatores estes realimentadores da lógica do individualismo que reproduz a diferenciação social e o acesso desigual à cidade.

Atores e agentes promotores da configuração do espaço urbano, à luz das lógicas econômica e social inseridas no modo de produção capitalista serão descritos, assim como os processos mais importantes envolvidos.

Ações de planejamento para promover a melhor circulação, o acesso à cidade e a justiça social serão também propostas.

Os conceitos utilizados estão relacionados a seguir, compondo os marcos teóricos do trabalho.

3.1. Histórico da ocupação

Para a construção de um capítulo que sintetize a história da ocupação humana na região onde se encontra a área de estudo, até o momento imediatamente anterior ao recorte temporal proposto, recorreu-se a material relativamente suficiente para compor elenco de fontes de consulta encontradas em obras que relatam a história do município de Viamão.

É, portanto, imperativo associar esse processo histórico à figura dos chamados “Campos de Viamão”, entendidos por Kühn (2008) como as terras compreendidas entre o litoral norte do Continente de São Pedro e a região de Porto Alegre, limitadas pela Lagoa dos Patos e a escarpa do planalto.

Não existe uma demarcação definida da área, já que tais campos compreendiam as áreas relativamente planas encontradas nos arredores dos caminhos que ligavam a planície costeira ao interior, desempenhando papel relevante no ciclo do luar, no tropeirismo e na efetiva ocupação humana com posse e propriedade de terras na região, consolidando a construção, ao longo de mais de 200 anos, da cidade de Viamão e outras vizinhas, incluindo a capital do Rio Grande do Sul.

Referências mais diretas a Águas Claras são encontradas nos textos de Saint Hilaire (1997), Cabrera (2008), Silva (2008) e Massullo (2008), com elucidações sobre a paisagem, antigas ocupações por açorianos, uso das terras como último recurso de renda e mudança nos padrões de ocupação, respectivamente.

Também as sociedades indígenas e sua relação histórica com a colonização, sua presença cultural e situação atual mereceram atenção, com base no texto de Souza (2008).

Dados referentes aos desmembramentos, criação de freguesias, vilas, municípios e distritos foram obtidos junto à legislação disponível no sítio eletrônico da Prefeitura Municipal de Viamão e, de forma dispersa, ao longo da leitura da obra "*Raízes de Viamão*" (BARROSO, 2008).

3.2. Vazios urbanos

Os vazios urbanos, conforme interpretação de Oliveira et al. (1989, p.19), relacionam-se com os interesses dos proprietários fundiários e dos capitalistas promotores imobiliários. Aqueles retêm a propriedade da terra aguardando valorização para venda, enquanto estes as estocam para "garantir a expansão das atividades de incorporação".

Há, na indicação da autora, certa oposição entre as demandas capitalistas e as necessidades da força de trabalho. Enquanto os proprietários e incorporadores armazenam terras, especulando e valorizando-as, a classe trabalhadora, principalmente a de menor renda, encontra dificuldades de acesso à terra para moradia. Há, portanto uma cadeia em curso: o incorporador, muitas vezes com o auxílio da ação do Estado, transforma o solo para obter lucro, desviando este do proprietário fundiário que, em outro nível, já afastava a condição de acesso à terra do trabalhador, configurando o antagonismo interdependente entre capital e trabalho.

3.3. Valor e preço da terra

No espaço urbano, além do valor da terra, enquanto valor de uso, passa a assumir centralidade na interpretação das relações capitalistas de construção do espaço o valor de troca das parcelas de solo em questão, isto é, seu preço. Oliveira et al. (1989, p.17-20) esclarece que, para que se desenvolva uma atividade, o solo

(o local) é necessário. Assim, existe uma demanda capitalista pelo solo, que determina, com a associação de melhorias, o preço da terra.

O direito à propriedade privada, adquirido mediante relações mercantis, encaminha a renda do solo, estimulada ainda por vantagens locacionais, que podem ser advindas da proximidade do lócus das demais relações capitalistas, da legislação referente ao lugar, da renda diferencial e da atuação do poder público.

O solo é entendido também por Harvey (1980) como mercadoria, mas como uma categoria diferenciada. As características que podem ser associadas a esse tipo de mercadoria, assim como às benfeitorias associadas podem ser resumidas como segue:

- sua localização no espaço é fixa, não havendo possibilidade de deslocamento;
- todos, para viver (trabalhar, morar), precisam ter acesso a uma porção dessas mercadorias;
- mesmo havendo uso intensivo, a troca de mãos dessas mercadorias é pouco frequente;
- são bens permanentes, passíveis de serem passados como herança;
- havendo a troca no mercado, o uso é proporcionalmente mais extenso no tempo;
- o valor de uso depende das diferentes possibilidades (efetivamente empregadas ou potenciais) de usos, que podem ser concomitantes ou não.

Harvey ainda argumenta que, para construir-se uma sólida teoria para o uso do solo urbano, as duas categorias, valor de troca e valor de uso, devem compor a análise, sintetizando-as numa mesma formulação. Admite, por outro lado, que tal proposta “(...) não é fácil de construir, particularmente em vista das qualidades peculiares do solo e das benfeitorias e dos usos diversos para os quais estas podem ser destinadas” (HARVEY, 1980, p.139).

Corrêa (1989) também associa o preço da terra às vantagens locacionais, principalmente quando se trata da área central, enquanto “produto da ação dos proprietários dos meios de produção” (CORRÊA, 1989, p.40).

O trabalho social, materializado também pelo Estado, representa grande parcela do valor e do preço da terra, que se valoriza e fica inacessível para boa porção da população, onde cada pessoa tem alguma participação nessa valorização.

A valoração da porção privada do espaço, na figura da propriedade da terra, em sua relação com o modo de produção capitalista é discutida por Ribeiro (1997). Numa interpretação liberal do direito à terra e da função social de sua propriedade, o mercado de terras produziria a estrutura fundiária de acordo com a valoração atribuída aos lugares, na forma de capital, resultando em renda e constante valorização dos espaços, trazendo a renda que deve estar associada à posse dos recortes do terreno.

No entanto, a distribuição da terra (enquanto riqueza) não segue padrões de igualdade, nem mesmo aleatórios. A concentração, o uso e a posse privilegiados da terra por determinados grupos sociais implanta uma fragmentação que coloca as classes menos favorecidas à margem do circuito de reprodução do capital proporcionado pelo comércio das porções de espaço na cidade.

Assim como as demais relações de produção de nossa sociedade, a atividade capitalista de comércio de terras gera concentrações de capital que tendem a criar monopólios, uniformizando modelos de negócios e, como consequência, padrões de consumo e de classe social usuária de determinada mercadoria (no caso, o lote). Concretamente, os empreendimentos imobiliários e fracionamentos de propriedades passam a ser explorados por incorporadores, com pressupostos e público-alvo definidos, vindo a impor a estruturação de áreas de acesso direcionado a determinadas faixas de renda dentro do tecido urbano em expansão.

Cabe uma ressalva quanto ao enquadramento da terra como capital gerador de rendimento. Uma vez consolidado um investimento, a estrutura produzida através dele passa a gerar lucro (ao menos, esse é o objetivo). No mercado de terras, a relação é direta entre a apropriação do capital, sua valorização e a venda, sem uma futura geração de rendimento no mesmo local, como acontece, por exemplo, com uma fábrica. Faz-se necessária, então, uma nova localização para o negócio seguinte, uma vez que o anterior está espacialmente localizado e finalizado. Assim, cresce a demanda por reserva de terras, incentivando o monopólio de sua propriedade, em um ritmo que cresce com o tempo, devido ao necessário crescimento do capital para sua reprodução.

As formas de produção do uso do solo são explicadas pelo autor, e podem ser identificadas em existência concomitante na área de estudo, verificando-se a presença da fase pré-capitalista, com o proprietário confundindo-se com o usuário, da fase mercantil, onde este proprietário torna-se capitalista e da fase em que o

proprietário, o capitalista e o consumidor-usuário são atores distintos. A propriedade fundiária e o capital imobiliário, separando-se um do outro, é a marca do atual estágio do mercado de terras em Águas Claras.

Os condomínios fechados, forma gramatical redundante de classificar os espaços de auto-segregação encontrados de maneira muito difundida na zona urbana de Águas Claras, também recebem atenção do autor, vistos como transformação do espaço através de investimentos ou meramente mudando o uso a que se destina para aumento de rentabilidade.

3.4. Diferenciação e desigualdade socioespaciais

O conceito de diferenciação socioespacial será dirigido à especificidade que o configura como “desigualdade socioespacial”, através da contribuição de Sposito (2011, p.128-130).

As desigualdades, de acordo com a autora, decorrem de diferenças na participação, entre parcelas da sociedade, nas esferas política, econômica e social, refletindo na capacidade de acesso ao consumo e à cidade. O que define essas desigualdades, além do aspecto quantitativo, é a completude da participação na vida em sociedade (caráter este qualitativo, mas que não deixa de ser quantitativo, pois se refere a uma ideia de proporção entre a integralidade de acesso).

Ainda no mesmo raciocínio, tem-se que essas desigualdades expressam-se em áreas delimitadas, passíveis de serem representadas cartograficamente, em diferentes escalas e associadas a processos e configurações com escalas próprias e correspondentes àquelas por meio de relações e interações espaciais.

3.5. Segregação

De forma sucinta, a segregação espacial é assunto na obra de Ribeiro (2009). Porém, ainda sem maior desenvolvimento conceitual e classificada como uma manifestação de “diferenciação espacial”.

Villaça (2009) define conceitualmente a segregação, fruto não-exclusivo, mas vinculado às relações avalizadas pelo exposto acima. A modalidade abordada na obra consultada é a de classes sociais, viés que será o utilizado em nossa abordagem do tema. As classes tendem a se concentrar, cada estrato, em determinadas regiões da cidade, ou ainda em grupos de bairros.

A divisão da cidade em centro e periferia é reavaliada pelo autor, que considera superado o argumento de que as terras mais caras são ocupadas pelas pessoas de mais alta renda e as terras mais baratas pelas de renda inferior. A observação revela que, apesar de haver áreas da cidade quase que inteiramente ocupadas por moradias de famílias com baixa renda, as parcelas destinadas ao uso pelas classes mais altas não são internamente homogêneas, havendo muitas inserções de habitações de padrão inferior, sendo difícil classificar, por exemplo, um bairro como “bairro de baixa renda”.

Villaça lembra ainda o trabalho de Castells (1978), que define “segregação ecológica”, caracterizando uma luta por posições social e locacional na cidade, tendo como consequência a concentração em certas áreas de pessoas semelhantes socialmente. Castells afirma que a distância social se expressa espacialmente: estratificação social conduz à segregação, produzindo uma “estratificação urbana”, com áreas de homogeneidade interna, fato relativizado por Villaça, que se identifica com o pensamento de Short (1976). Este vê a estrutura social como produtora de padrões espaciais, “(...) como o resultado de uma conjuntura específica de sistemas econômicos, políticos e ideológicos articulados em uma formação social.” (tradução nossa). Portanto, algo muito mais complexo do que relações diretas entre classe e localização.

É questionada por Villaça, também, a certeza da existência de círculos concêntricos, afastando-se do centro e levando os padrões de renda para a periferia da estrutura urbana. Argumenta que, na realidade, as concentrações maiores de alta renda seguem um eixo direcional, formando setores, próximos a eixos de transporte facilitado para a região concentrada, normalmente representados por uma grande avenida ou rodovia.

Corrêa (1989) tem argumentação semelhante, concordando com o modelo de padrão espacial de Hoyt que vincula a localização das classes mais abastadas em setores com mais amenidades, a partir do centro. Seria uma tendência dessas classes dominantes em autosegregar-se. Já os grupos sociais com menos opções sofreriam, então, uma segregação imposta.

Semelhante é a afirmação de Souza (1996, p.54): “Os condomínios exclusivos são o símbolo máximo do que se pode designar como *auto-segregação*, a qual representa o contraponto da *segregação induzida* (...)”.

Os padrões de diferenciação social e de separação também são abordados por Caldeira (2003), considerados como “(...) regras que organizam o espaço urbano (...)” (p.211). Em sua obra *Cidade de Muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo*, a autora discorre sobre a diferenciação social, seu reflexo na constituição de padrões de centro-periferia, disparidades de qualidade de vida e de habitação e a distância entre a moradia das pessoas das diferentes classes e o centro da dinâmica econômica da cidade.

3.6. Fragmentação

A transformação de terras de baixo valor agregado em produtos imobiliários rentáveis explica, em parte, a conversão de espaços rurais em urbanos e o reforço à centralização urbana, de acordo com o que argumenta Sposito (2011).

Uma mudança no padrão de conversão de áreas rurais em loteamentos urbanos destinados aos mais pobres para um mosaico de parcelamentos que atendem a todos os estratos sociais promoveu a configuração de espaços de proximidade entre essas classes, criando condições para que se instaurasse a fragmentação dos referidos espaços.

Ainda segundo a autora, os instrumentos materiais que permitem tal proximidade segregada são os controles (guaritas, câmeras, seguranças) de acesso a espaços delimitados (como condomínios, áreas comerciais, parques industriais, edifícios, etc.) e as barreiras físicas representadas pelos muros, taludes, divisas.

Quanto à dificuldade de integração entre as frações, podemos utilizar a abordagem relativa às vias de interligação interna da zona urbana, compondo quadro de entraves, como afirmam Besciak e Schmid (2009), do Laboratório de Conforto Ambiental da Universidade Federal do Paraná:

Sob o argumento de busca de melhor qualidade de vida urbana, principalmente de mais segurança, é crescente nas cidades a demanda por condomínios, tanto verticais quanto horizontais. Estes são ofertados por um mercado imobiliário sedento por lucro (...), atendendo não só altos padrões de moradia, mas também os de médio padrão. Cercados por verdadeiras muralhas, que falsamente dão a sensação de segurança, neles se procuram reproduções oníricas de uma cidade ideal, (...) (Besciak e Schmid, 2009, p. 4 e 5).

Continuam:

Os condomínios também são entraves à mobilidade. Primeiramente, porque reduzem a conectividade do sistema viário, interrompido por grandes porções de terra circundadas por muros. E, sobretudo, porque o uso do solo estritamente residencial, geralmente em áreas periféricas, obriga grandes deslocamentos para acesso a comércio, serviços e trabalho. Pressupõe-se então a necessidade de locomoção, sendo mais cômodo e confortável para essa população privilegiada o uso do automóvel particular e provoca-se assim um inchaço do sistema viário (Besciak e Schmid, 2009, p. 5).

Assim, mais do que a segregação socioespacial, a fragmentação é a intensificação desse processo, com implicações sobre a configuração do tecido urbano, sua fluidez e suas relações internas.

3.7. Centralização

Em Águas Claras, é facilmente identificável um núcleo de comércio e serviços, estruturado em forma de um grande eixo linear, que se organiza às margens da rodovia ERS 040. Num momento ainda concorrencial do capitalismo, fase em que as vantagens locacionais desempenham importante papel na competição, há a constituição de uma área central. Assim indica Corrêa (1989), argumento que pode satisfatoriamente justificar a centralização, principalmente comercial e de serviços, junto à rodovia, aproveitando a infraestrutura em instalação e a proximidade do fluxo de circulação de pessoas e mercadorias.

O autor também elenca algumas características da área central que podem ser identificadas em Águas Claras, ao menos em parte, como:

- uso mais intensivo do solo;
- limitada escala horizontal;
- concentração diurna;
- foco de transportes intraurbanos;
- área de decisões.

Como não reúne todas as características descritas na obra, a condição de área central pode ser entendida como um núcleo secundário de comércio e serviços (tomando o município como escala de análise), sendo atualmente definida pelo Plano Diretor de Viamão (2006) como “Eixo de Comércio e Serviços de Águas Claras”.

Além das atividades comerciais e de serviços, existem outras presenças que caracterizam uma área central, como uma unidade descentralizada da Administração Municipal (Centro Administrativo Regional), um posto de saúde, um posto da Brigada Militar, escolas e cartório.

3.8. Descentralização

Na área de estudo, se configura então uma área central secundária, dividida entre a porção central de Águas Claras e a localidade de Morro Grande (porção Leste da zona urbana de Águas Claras), também junto ao eixo da ERS 040.

Alguns fatores que impulsionaram o crescimento comercial e dos serviços em Águas Claras podem ser encontrados entre os condicionantes relacionados na obra de Corrêa (1989), como:

- aumento do preço da terra, dos aluguéis e impostos na área central;
- diminuição do espaço para expansão na área central;
- terras não ocupadas;
- baixo preço da terra na área central secundária;
- infraestrutura instalada;
- facilidades de transporte;
- qualidades atrativas (neste caso, mercado consumidor em crescimento no local);
- amenidades.

Então, “a descentralização torna-se um meio de se manter uma taxa de lucro que a exclusiva localização central não é mais capaz de fornecer” (CORRÊA, 1989, p.47).

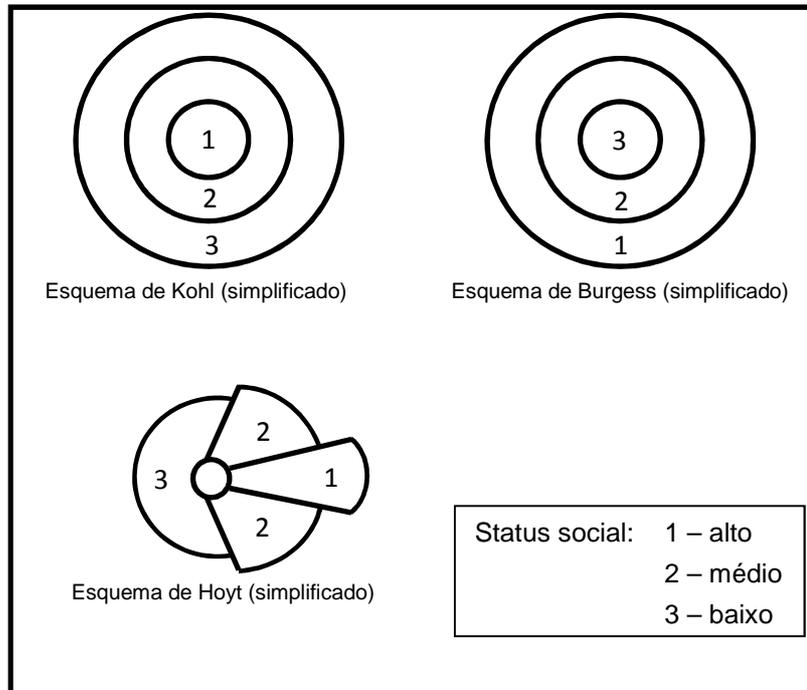
3.9. Padrão espacial

Padrões espaciais, conforme Corrêa (1989), são fruto das separações espaciais decorrentes da segregação residencial. Corrêa descreve simplificada os três que classifica como padrões espaciais da segregação.

São eles: o de Kohl (elite junto ao centro, pobres na periferia), o de Burgess (pobres no centro decadente, elite nos “subúrbios aprazíveis”) e o de Hoyt (auto-segregação da classe dominante em setores, com os pobres tanto mais afastados quanto mais pobres).

A Figura 5 apresenta esquematicamente esses padrões:

Figura 5: Esquemas clássicos de segregação residencial.



Fonte: CORRÊA, Roberto Lobato. *O Espaço Urbano*. São Paulo: Ática, 1989, p. 67.

O próprio autor admite que os padrões são, na verdade, possibilidades teóricas e que podem coexistir num mesmo espaço urbano. Portanto, descreve a segregação como um processo dinâmico no espaço e no tempo, gerando um padrão complexo, implicando na necessidade de relacionar processo e forma espaciais, considerando ainda a inércia.

3.10. Agentes de produção do espaço urbano

De forma muito marcante, todos os agentes produtores do espaço urbano descritos por Corrêa (1989) estão presentes e representados na área de estudo:

Os grandes *proprietários dos meios de produção*, na figura das indústrias de bebidas e embalagens localizadas na localidade impactam o ambiente natural com sua atividade direta e o lugar com demandas de acesso facilitado, alteração no preço da terra, circulação de pessoas e produtos. Interferem, assim, nos outros usos do solo da região.

O valor de troca da terra ganha preferência sobre o valor de uso, na avaliação dos *proprietários de terras*, que buscam sempre a melhor remuneração, contando

ainda com a ação implementadora de benfeitorias por parte do Estado. Não havendo grande acréscimo de benfeitorias e amenidades, parte-se para o parcelamento na forma de loteamentos.

Prolifera em Águas Claras a atuação dos *promotores imobiliários*, categoria composta por:

- incorporadores: representados principalmente por empresários que compram terras na região para a implantação de condomínios de terrenos;
- financiadores: bancos e instituições financeiras que, através de concessões de crédito, facilitam a aquisição dos imóveis parceladamente, arrecadando juros (valor do dinheiro no tempo);
- técnicos: realizam os projetos das obras de melhorias, infraestrutura, empreendimentos imobiliários e construções propriamente ditas;
- construtores: realizam, fisicamente, as obras projetadas pelos técnicos, ou então, em muitos casos, eliminando a etapa de projeto, quando isso se faz necessário para reduzir custos;
- corretores ou agenciadores: são os intermediários entre os incorporadores ou proprietários e os compradores usuários finais do solo.

Em sua atuação, os promotores que Corrêa identifica, reforçam e realimentam a lógica da segregação residencial, enquanto esta se torna mais drástica ao passo que as classes desprovidas de condições para pagar pelos pedaços de cidade que àqueles exploram, passam a reunir-se em conjuntos populares de habitação produzidos fora do circuito dominante.

O agente referido pelo autor que nunca pode considerar-se à parte do processo de produção do espaço urbano é o *Estado*, que atua em consonância com a conjuntura política e econômica a ele associada, fazendo uso de diversos instrumentos. Dentre os que podemos encontrar na legislação brasileira e que estão contemplados de alguma forma também no Estatuto da Cidade ou em legislação complementar, citamos:

- direito de desapropriação;
- precedência na compra de terras;
- regulamentação do uso do solo;
- tributação fundiária e imobiliária;

- impostos sobre lotes desocupados;
- investimento público na produção do espaço;
- crédito à habitação;

Por fim, assim como em qualquer outro espaço urbano estudado em nossa sociedade capitalista, estão presentes os *grupos sociais excluídos* que, sem meios de pagar pela moradia, acabam morando em cortiços, autoconstruções, reassentamentos estatais (estes, de pouca força modeladora) e favelas (estas, de caráter efetivamente modelador do espaço).

Especificamente tratando do mercado de moradia, Harvey (1980) ainda indica outro ator que determina, de alguma forma, os valores de uso e de troca. São os *usuários de moradia*, que podem ser proprietários ou não, sendo os primeiros os mais ativos operacionalmente (conservando para melhor usar ou incrementando para valorizar). Tanto locatários como proprietários, através do arranjo do valor de troca, visam acessar valor de uso.

O Estado, como ente capaz de regular a atuação dos grupos sociais envolvidos na exploração capitalista do solo urbano, é, para Ribeiro (1997), conclamado a atuar de forma menos distanciada deste processo. Espera-se sua ação no sentido de planejar o futuro coletivo da cidade em crescimento e minimizar as eventuais consequências do seu atual status de observador, condição proposital e dependente de atitude política.

Ribeiro (1997) vincula, ainda, a operação de constituição de um condomínio (ou outra transformação pré-venda) à atuação de incorporadores, estes bastante caracterizados e explicados no texto. Estes atores transformam determinada área de terra de baixo valor relativo em algo mais rentável comercialmente, através de “inovação”, isto é, algumas melhorias e a mudança no conceito aplicado ao uso do solo para o local, doravante classificado como “condomínio”, “loteamento”, ou outra forma assemelhada.

Assim, os incorporadores, através do processo da inovação, realizam sobrelucros. Os terrenos têm preços fixados por um uso, mas são comprados para fazer um novo uso mais produtivo, com agregação de valor. (RIBEIRO, 1997).

3.11. Planejamento urbano

O Estatuto da Cidade (OLIVEIRA, 2001), através dos instrumentos da política urbana, fixa diretrizes que promovem o desenvolvimento das cidades brasileiras de acordo com pressupostos constitucionais e norteadores das ações públicas para a área.

Dentre os instrumentos, podemos destacar os planos de ordenação do território e desenvolvimento, os sistemas de planejamento, os institutos jurídicos, políticos, tributários e financeiros, os estudos de impacto ambiental e de vizinhança, tudo, sempre contemplando as variadas escalas.

A prioridade para os estudos de uso e ocupação do solo recebe o sistema de planejamento, em especial o municipal, mais próximo da escala do estudo proposto.

O instrumento de planejamento mais estudado para o presente trabalho é o Plano Diretor de Viamão (2006), documento que integra o planejamento municipal e está associado à legislação municipal que segue (segundo disposto no próprio Plano Diretor):

- Lei de Uso e Ocupação do Solo;
- Lei de Parcelamento do Solo;
- Lei do Sistema Viário;
- Código de Obras;
- Código de Posturas;
- Gestão Orçamentária Participativa;
- Plano Plurianual;
- Lei de Diretrizes Orçamentárias;
- Lei do Orçamento Anual;
- Lei de Perímetro Urbano;
- planos, programas e projetos setoriais de saúde, de educação, de habitação e regularização fundiária, de gestão ambiental e mobilidade urbana.

O referido plano diretor, conforme declara em seu artigo 6º, tem como princípios fundamentais:

- acesso universal aos equipamentos públicos;
- distribuição fundiária e tecnológica;
- conservação da integridade ambiental;
- preservação das identidades coletivas na sua diversidade respeitando a vocação das regiões e ao patrimônio histórico cultural;

- transparência política e participação popular;
- planejamento e desenvolvimento social e econômico ambientalmente sustentável.

Mais do que a crítica a um plano diretor, faz-se necessária a proposição de alternativas teóricas (ideológicas) e metodológicas, mais eficazes, como afirma Nygaard (2005). A neutralidade política e ideológica na concepção dos planos diretores produzidos ao longo do século passado é criticada pelo autor, assim como seu conteúdo tecnicista aparentemente isento, que esconde imposições e visões de cidade que reproduzem a exclusão de determinados grupos da sua discussão. Defende, portanto, a “concepção de planos diretores como instrumentos de construção da cidadania, de efetiva e ampla participação social, de implementação dos direitos humanos e de profunda qualificação do ambiente urbano (...)” (p.45).

A prevalência doutrinária da técnica e a pretensa neutralidade do planejamento urbano também são rebatidas por Souza (2010). Ele entende que o planejamento e a gestão urbanos não podem prescindir do tratamento científico. Porém, os valores envolvidos dependem em grande parte das relações que incluem os interesses das classes envolvidas no processo de construção e ocupação do espaço urbano. Relações essas que podem ser associativas, solidárias, mas, principalmente, tensas e conflituosas. Portanto, relações políticas, de poder e dominação, refletidas nos instrumentos de planejamento, tanto mais quanto melhor aparelhada à estrutura do Estado, de acordo com determinados grupos sociais.

Souza (2010) reproduz um breve histórico da consolidação, truncada pelo regime de exceção, da definição de reforma urbana aplicável no Brasil, visando uma (re)distribuição que promove justiça social de modo indireto. Para o referido autor, a perspectiva autonomista não pode ser abandonada. Os novos planos diretores devem ser contraponto ao planejamento regulatório.

Souza (op. cit., 2010) classifica os graus de autonomia (individual e coletiva) na gestão territorial, criando uma escala que representa o protagonismo na produção do planejamento, da gestão e da conseqüente configuração espacial. No caso específico de Viamão, apesar de participativo, o plano diretor carrega pressupostos regulatórios anteriores (e acima) do momento da participação na sua construção, refletindo em uma fraca possibilidade de autonomia, ainda que portando voz popular.

Instrumento de grande importância no Plano Diretor de Viamão, o zoneamento é discutido pelo autor, que caracteriza o modelo funcionalista e apresenta outras formas, como o não-funcionalista, o de uso do solo e o de prioridades, possibilitando uma abordagem mais ampla, menos estática e que oferece opções de composição menos associadas à separação e decorrente segregação.

3.12. SIG

Sistemas de Informações Geográficas (SIG) são instrumentos hoje fundamentais para o processamento dos dados, o estabelecimento de suas correlações espaciais e a produção de material cartográfico obtido de mapas, fotos, imagens, informações numéricas e seus derivados.

Aplicando neste trabalho as orientações de Silva (2001) quanto ao uso de SIG para análises ambientais e com um criterioso uso das ferramentas do software ArcGIS[®], balizado por Fowler e Huxhold (2004), pode-se obter, através de classificações e cruzamentos, os produtos cartográficos desejados, para posterior análise, quais sejam: mapas com mancha urbana e renda, mapas de uso e ocupação, mapa das diferenciações de ocupação, mapa das vias principais e mapa de vetores de expansão.

4. CAMINHOS DE VIAMÃO: OS VELHOS E OS NOVOS CAMPOS

A origem do nome Águas Claras está ligada ao arroio homônimo que corta a localidade, antes conhecida como “Bom Galope”. Os principais pontos de referência geográfica são, em geral, as origens dos nomes dos lugares da região, como no caso de Morro Grande, Ponta do Aterro ou Boa Vista. Bom Galope era o nome usual até a década de 1970. Silva (2008) explica que o nome faz referência à facilidade para galopar naquele trecho de estrada de chão batido. A Fonte das Águas Claras, no arroio citado, era cruzada pelo caminho do Bom Galope. A remodelação e o asfaltamento da RS 040 fizeram com que o caminho fosse menos utilizado (e menos ainda o cavalo), ficando a referência de Águas Claras como denominação do lugar.

Havia uma população predominantemente rural na região, com pouquíssimos logradouros públicos providos de algum comércio. Provavelmente a maior referência fosse a igreja de Santa Teresinha, da paróquia existente até hoje, localizada às margens da rodovia.

Águas Claras é remanescente da estrutura fundiária que se configurou através das idas e vindas pelos chamados “Caminhos de Viamão”, desde meados do século XVIII. Os “Campos de Viamão”, para Barroso (2008), podiam ser entendidos como as terras compreendidas entre o litoral norte do Continente de São Pedro e a região de Porto Alegre, limitadas pela Lagoa dos Patos e a escarpa do planalto. Não existe uma demarcação definida, já que tais campos compreendiam as áreas relativamente planas encontradas nos arredores dos caminhos que ligavam a planície costeira ao interior.

Kühn (2008) relata que esses caminhos, importantes para o ciclo do luar que abastecia as áreas de mineração do Sudeste, atraíram populações lagunenses e da Colônia do Sacramento, esta devido aos conflitos que forçavam a emigração e àquela pelo enfraquecimento econômico. A concessão de sesmarias na região garantiu ganhos econômicos e populacionais, proporcionando um acelerado crescimento em meados do século XVIII.

A região do atual distrito de Águas Claras tem localização central nos referidos campos, mas não servia mais do que de passagem. A história de sua ocupação, no entanto, confunde-se com a consolidação do território do Rio Grande do Sul, incluindo o período colonial. Apesar de apresentar um crescimento urbano intenso somente nas duas últimas décadas, as condicionantes dessa presença

humana remontam à interação entre os povos indígenas e os colonizadores europeus, estes inicialmente em litígio sobre a abrangência geográfica de seus domínios na região do atual estado do Rio Grande do Sul.

Os Campos de Viamão, utilizados como acesso do litoral ao interior do continente pelos primeiros colonizadores, já eram utilizados, de acordo com Souza (2008), pelos indígenas, principalmente na porção próxima à Lagoa dos Patos. Caçadores e coletores, ancestrais dos classificados posteriormente como Minuanos e Charruas, foram os pioneiros, seguidos por Guaranis cultivadores de florestas, que domesticaram plantas como abóbora, milho, mandioca e feijão.

Mesmo não sendo representantes daquilo que poderia, à época, ser considerada uma cultura de civilização, como a Asteca ou a Inca, e havendo uma diversidade muito grande de povos, mantinha-se estabilidade através de alianças tribais. Tais alianças perderam significado quando da intensificação das ações coloniais, o que fragmentou a presença indígena em unidades pequenas, vinculadas por parentesco. A apropriação das terras que constituíam o território desses povos e o uso dos nativos como mão de obra, muitas vezes com deslocamentos forçados, ajudaram a produzir o quadro de enfraquecimento de vínculos.

Após o Tratado de Madrid (1750), onde ocorreu a troca da região dos Sete Povos das Missões pela Colônia do Sacramento, os Guaranis se dispersaram, procurando assentar-se em território português, esperando melhor tratamento do que aquele dispensado pelos espanhóis. Os que chegaram à vila de São Nicolau do Rio Pardo foram posteriormente deslocados para os campos de Viamão (atuais Gravataí e Santo Antônio da Patrulha). Desorganizados e vivendo sempre em condições precárias e de caráter provisório, não conseguiram estruturar novamente a vida indígena, passando a depender da boa vontade dos sesmeiros. Assim, criou-se a imagem de preguiçosos e ladrões, que respingou nos nativos de Águas Claras, ainda vistos desta forma, fato reforçado pela situação vulnerável em que se encontram.

Souza (2008) ainda informa sobre a atual presença indígena na região de Águas Claras, onde a cultura Mbyá-Guarani é a remanescente. Caracterizada por pequenas migrações e ocupação de novos territórios próximos, conseguiu manter-se presente e preservando costumes até hoje. Vivem cerca de 150 pessoas em acampamentos numa área próxima ao centro urbano do distrito, cedida pela prefeitura. Pouco adaptados à vida em um local fixo e delimitado, alguns poucos se

deslocam até os pontos comerciais da região para fazer da venda de produtos de artesanato sua fonte de renda, agregando alguns “trocados” recebidos como esmola. Outros vendem às margens da ERS 040 cestos e frutas nativas coletadas nas proximidades (Figura 6).

Figura 6: barraco à beira da estrada, utilizado por indígenas da localidade da Estiva.



Fotografia: Samuel Martins, outubro de 2011.

Pouco antes do mencionado Tratado de Madrid, as primeiras sesmarias foram concedidas na região, para fixar povoamento e ocupar as terras, com posse vinculada à permanência do sesmeiro no local. Este povoamento, segundo Kühn (2008), era necessário para garantir o domínio sobre os caminhos de transporte de gado para o mercado consumidor de São Paulo. Assim, os campos de Viamão são as áreas ocupadas à volta dos caminhos que ligavam o litoral ao interior e este ao norte da província. Criada em 1747, a Freguesia de Viamão (muito mais extensa do que o atual município) experimentou rápido crescimento econômico e populacional, devido à fundação da vila de Rio Grande, à perda da importância econômica de Laguna e à integração aos mercados paulistas através dos “caminhos de Viamão”. Outras freguesias logo se desmembrariam da de Viamão: Triunfo, Santo Antônio e Porto Alegre.

Massullo (2008) explica que para povoar a região das Missões, após 1750, a coroa portuguesa estimulou o envio de imigrantes açorianos para o novo domínio.

Com a demora nas demarcações das terras que receberiam, os açorianos acabaram permanecendo em diversas localidades, como Rio Grande e Viamão.

Alguns tentaram se deslocar para o destino prometido, mas enfrentaram resistência indígena ao passo que avançavam, sendo obrigados a parar em Rio Pardo, onde havia uma fortificação. De Rio Pardo, lembra Kühn (2008), cerca de 3000 índios guaranis haviam sido transferidos para Viamão, perto do rio Gravataí, constituindo a Aldeia dos Anjos (posterior freguesia, atual município de Gravataí). Os açorianos que não se deslocaram permaneceram no porto de Viamão (porto do Dornelles), fazendo parte, em seguida, da construção da cidade de Porto Alegre.

Massullo (2008) conta o destino de alguns outros, poucos, mas de interesse para nossa área de estudo. Dos que aguardavam em Viamão a demarcação de terras, 60 casais foram beneficiados, em 1769, com a concessão de datas em Itapuã e Morro Grande (esta localidade atualmente interior ao distrito de Águas Claras), com a denominação de Vila Real de Sant'Ana. Para tentar garantir o sucesso do assentamento, foram fornecidas ferramentas e uma porção de terra central ficou desocupada, para que servisse de logradouro público (planejando-se para o local uma futura urbanização – a Figura 7 mostra uma planta do loteamento).

A população da nova colônia também contou com a criação de uma nova paróquia para, em seguida, em 26 de março de 1772, ser criada a Freguesia da Senhora Santa Ana do Morro Grande. Esse desmembramento da Freguesia de Nossa Senhora da Conceição, em Viamão, demonstra a preocupação em estimular a afirmação do povoamento.

Assim como no restante dos campos de Viamão, os açorianos empregaram grande proporção de mão de obra cativa. Deste contingente, Kühn (2008) classifica quase a totalidade como de origem africana, fato que poupou, em parte, os Mbyá-Guarani locais da “aculturação”.

A parcela correspondente a cada casal era muito pequena em área, o que era particularmente desvantajoso na região de Morro Grande. O solo arenoso retém pouca água, além de ser pobre em nutrientes, prejudicando a prática da agricultura. Os açorianos, habituados com a disponibilidade hídrica de sua terra natal e com a proximidade do oceano, apresentaram dificuldades de adaptação.

Figura 7. Demarcação de lotes na antiga colônia de Morro Grande (1770)



Fonte: COSTA, Maria F. D. *Viamão: berço da colonização gaúcha*.
Porto Alegre: Alcance, 1991, p. 111.

Silva (2008) indica a presença de registros evidentes da tentativa de adaptação dos colonos à nova terra: as atafonas que existiam na maioria dos lotes, para produção de farinha de mandioca (aproveitando o conhecimento de produção de alimentos dos índios), vegetal facilmente cultivado no solo arenoso. O trigo foi uma das tentativas tradicionais, mas, como era de se esperar, não houve sucesso.

Poucos anos após a distribuição das datas, quase a totalidade dos açorianos havia deixado a colônia, tornando as terras novamente devolutas. Em 1779, deixa de existir a freguesia, para ser demolida a capela de pau-a-pique em 1784. Os colonos que abandonaram o local dirigiram-se para Santo Antônio e Rio Pardo. As

terras devolutas foram sendo, então, lentamente ocupadas por outras pessoas que decidiam assentar-se no solo de pequeno potencial agropecuário.

A freguesia de Viamão, nesse período, também passou por altos e baixos, de acordo com Souza (2008). Em 1747 foi construída a Igreja Matriz, que servia ainda de fortificação contra possíveis ataques castelhanos. Estado e Igreja confundiam-se, sem uma separação clara de poderes e competências institucionais. Em menos de 20 anos, a localidade já havia experimentado crescimento populacional considerável e tornava-se a capital da Capitania do Rio Grande do Sul. O status de centralidade política perdurou de 12 de maio de 1763 a 25 de julho de 1773.

O porto de Viamão, porém, ficava um tanto distante. Localizava-se na sesmaria de Jerônimo de Ornellas, junto ao Guaíba. Em virtude da facilidade de acesso náutico, a localidade logo se desenvolveu, suplantando Viamão em importância. Porto Alegre, a nova cidade, tornou-se capital em 1772. Até 1773, ainda realizaram-se sessões da Câmara em Viamão, quando os declínios político e econômico materializaram-se. Até que, em 1809, a freguesia de Viamão passou à condição de vila de Porto Alegre.

Nessa época, as terras de Águas Claras já contavam com posseiros estabelecidos, contando com estâncias de criação extensiva de gado, além dos cultivos tradicionais da região. Auguste de Saint-Hilaire, naturalista francês que percorreu boa parte do Brasil observando fauna, flora e a sociedade em sua interação com o ambiente, em sua viagem de Torres a Porto Alegre, em 1820, passou por Águas Claras, descreveu em sua obra *Voyage à Rio Grande do Sul*, alguns detalhes da ocupação humana local naquele período.

Constatou que o número de escravos era reduzido. Isso contrastava com a situação da freguesia de Viamão 50 anos antes. O gado já não era totalmente transportado para ser utilizado fora, sendo que havia até um curtume para aproveitar o couro na localidade de Boa Vista. A fabricação de sabão também acontecia, aproveitando-se o sebo.

Passando por Morro Grande, descreveu paisagens ainda hoje observadas na região de Águas Claras:

(...) razão de lhe darem o nome de Morro Grande. Ela tem no cume uns pés de uma árvore que já vi em Boa Vista, merecendo ser mencionada por seu porte muito pitoresco. Chamam-na aqui de aroeira (...)
Passando Morro Grande, o terreno vai ficando mais arenoso, as pastagens muito secas e quase por toda a parte reduzidas a um capim rasteiro. Constantemente aparecem capões onde as árvores pouco crescidas,

carregadas de líquens e divididas desde a base em numerosos ramos, relembram as árvores espessas dos nossos jardins ingleses. Vi, em certos pontos, encostas baixas e arredondadas, muito pouco elevadas, às quais dão o nome de lombas. Como são mais secas que as várzeas, (vargem), o capim aí tem vigor, (...)

Durante os dias passados, não encontrei um só regato; informaram-me, entretanto, da existência de muitos na região por mim visitada, mas desaparecidos pela seca, sem precedentes, deste ano. Hoje, contudo, atravessei o que se chama Arroio das Águas Claras, porque efetivamente é de uma rara limpidez. (SAINT-HILAIRE, 1997).

Souza (2008) segue sua descrição da evolução viamonense: após 1835, durante a Revolução Farroupilha, Viamão foi ocupada pelos farrapos, passando a se chamar Vila Setembrina, lembrando a data de 20 de setembro, marco da revolução. Com o final do conflito, volta ao status anterior.

Somente em 1872 (um século depois de deixar de ser capital), Viamão passa a ser distrito de Porto Alegre para, oito anos mais tarde, em 11 de junho de 1880, ser elevada à categoria de vila, como sede de município.

Com a chegada do século XX, aos poucos foram sendo instaladas mais casas de comércio e algumas indústrias. Gradativamente, a estrutura fundiária se consolidava, incluindo a região de Águas Claras. Farinha e couro começaram a ser exportados. A maior receita de Viamão, até este momento, vinha da produção de farinha de mandioca. Porém, mais mudanças estavam a caminho.

Porto Alegre contava, em 1924, com um novo porto, fato que alavancou sua industrialização. No entanto, o avanço industrial se propagava na direção de São Leopoldo, Novo Hamburgo e Caxias do Sul, mantendo Viamão fora do novo eixo de desenvolvimento. Isso explica, em parte, o retardo no ritmo de crescimento do município, que não viu novas comunidades crescendo ou buscando autonomia, mantendo-se como o maior município da região metropolitana.

Registros do Departamento Autônomo de Estradas de Rodagem sustentam a pesquisa de Ely (2008). Apenas em 1938 o governo manda construir a estrada Porto Alegre – Viamão, ligação efetivada em traçado onde hoje está a ERS 040 em 1942. Somente em 1945, é que a estrada foi aberta até a região de Águas Claras.

Até então, a economia crescia em Viamão, onde já havia boas opções de serviços e atividades culturais. Em meados do século XX, a economia do país buscava apoiar-se mais na indústria, e a modernização da agricultura era uma tendência concreta. Com a economia baseada na pecuária extensiva, Viamão viu-se mais afastada do progresso vislumbrado como plano nacional.

O primeiro Plano Diretor de Porto Alegre (de 1959), agindo para organizar e disciplinar o uso e a ocupação do solo na capital, teve consequências em Viamão. Com a elevação do preço da terra, a população com menor renda passou a procurar na periferia o seu espaço, para então passar a ocupar os municípios próximos.

Águas Claras torna-se distrito de Viamão em 20 de junho de 1962 (Lei Municipal nº 736/62), o que não trouxe autonomia administrativa. Era uma forma de setorizar a administração do município, mas com pouca influência local nas decisões. A transformação definitiva veio após o início do regime militar, com a intensificação da modernização no campo e do êxodo rural. Viamão inchava rapidamente.

Em Águas Claras, o parcelamento da terra por herança e a continuidade do modelo não-moderno de produção agrícola, principalmente da criação de gado, produzia empobrecimento dos proprietários, estes cada vez com menos alternativas de sustento. Atingido o limite de fracionamento da terra com alguma garantia de renda, os filhos dos proprietários deixavam a região, geralmente para viver na cidade.

As áreas que eram próprias para a produção de arroz, devido à disponibilidade hídrica, acabaram sendo vendidas para empresários agrícolas, com seus antigos proprietários indo viver na cidade ou mantendo pequenas terras e abrindo pequenos negócios na região. As terras, já suficientemente divididas, viraram alternativa última de renda para seus proprietários, que começaram a dividi-las em pequenos lotes, como diz Cabrera (2008), para vender a preços menores do que os encontrados em Porto Alegre ou Viamão.

Como a paisagem local era razoavelmente preservada, devido também à pequena inserção econômica, pessoas buscando sítios para lazer e moradia chegavam, tornando a atividade de loteamento mais lucrativa do que o inicialmente previsto. As mazelas das periferias das cidades da região metropolitana de Porto Alegre também impulsionavam pessoas a procurar locais como Águas Claras para morar, já que o acesso estava facilitado pela estrada.

Rapidamente, desenvolveu-se uma rede de compra, venda e intermediação de negócios imobiliários, assim como uma crescente oferta de serviços e comércio para atender às necessidades dos novos moradores. Famílias locais tiveram a oportunidade de melhorar sua renda com a venda de seus produtos a esse mercado

consumidor em crescimento. Logo, os hábitos dos recém chegados interferiram no rol de produtos consumidos na região, especialmente os alimentares.

O comércio especializava-se, não mais para vender os produtos locais, mas para revender artigos industrializados em pontos distantes, segundo o padrão de consumo importado pela nova clientela. Muitos antigos alambiques, que vendiam cachaça feita no local, farinha, polvilho e gêneros de primeira necessidade transformaram-se nos minimercados, restaurantes e até supermercados de hoje, juntando-se ao comércio desenvolvido pelos investimentos gerados ou fomentados pelo mercado de terras.

Um incremento populacional súbito ocorreu quando as terras (desgastadas, sem dúvida, do ponto de vista da fertilidade do solo) do empresário Renato Ribeiro foram adquiridas pelo governo do estado para assentamento da reforma agrária. Cerca de 1800 pessoas foram assentadas ao lado da zona urbana de Águas Claras, englobando o banhado que foi, então, declarado área de proteção ambiental.

No município, até o final do século passado, mais de 90% da população era urbana (IBGE, 2000), mas o município ainda não deixava de ter na agropecuária boa parcela de sua arrecadação. Já Águas Claras, enquanto distrito de Viamão, deixou a sede municipal para trás. Conta com duas indústrias de grande porte (uma fábrica de bebidas e uma de embalagens), mineração (areia), comércio desenvolvido, rede de serviços adequada às necessidades da população, excelente potencial hídrico, acesso fácil e população com rendimento médio razoável.

Entre os maiores desafios da coletividade local está a manutenção do crescimento e do desenvolvimento urbanos sem degradar ambientalmente a região, para conservar aquilo que serviu de atrativo na busca por moradia com melhor qualidade de vida.

Também deve ser lançado um olhar mais atento ao processo de segregação socioespacial que se configura claramente na nova estrutura urbana, a fim de democratizar, desde já, o acesso de todos à cidade, para que esta se desenvolva com justiça social e possibilidades de planejamento e gestão menos comprometidos com problemas de fracionamento do espaço e da vida locais.

4.1. Evolução recente da ocupação urbana

Águas Claras é seccionada na direção leste – oeste pela rodovia ERS 040, e por este motivo, até duas décadas atrás, as atividades comerciais dependiam quase

exclusivamente do fluxo de pessoas pela estrada, que paravam para comprar algo ou para alimentar-se, ou dos negócios envolvendo a atividade agropecuária. Até a década de 1990, as indústrias eram inexistentes na região de Águas Claras. Portanto, a urbanização do local não se concretizava.

Ao pequeno núcleo habitacional e comercial foi subitamente incorporada uma unidade industrial, que buscava, como explica Oliveira et al. (1989), vantagens locacionais (água de qualidade, incentivos do governo, baixo preço da terra, acesso facilitado, proximidade do mercado consumidor) e que trouxe consigo movimentação econômica e populacional, o que estimulou o crescimento do povoado.

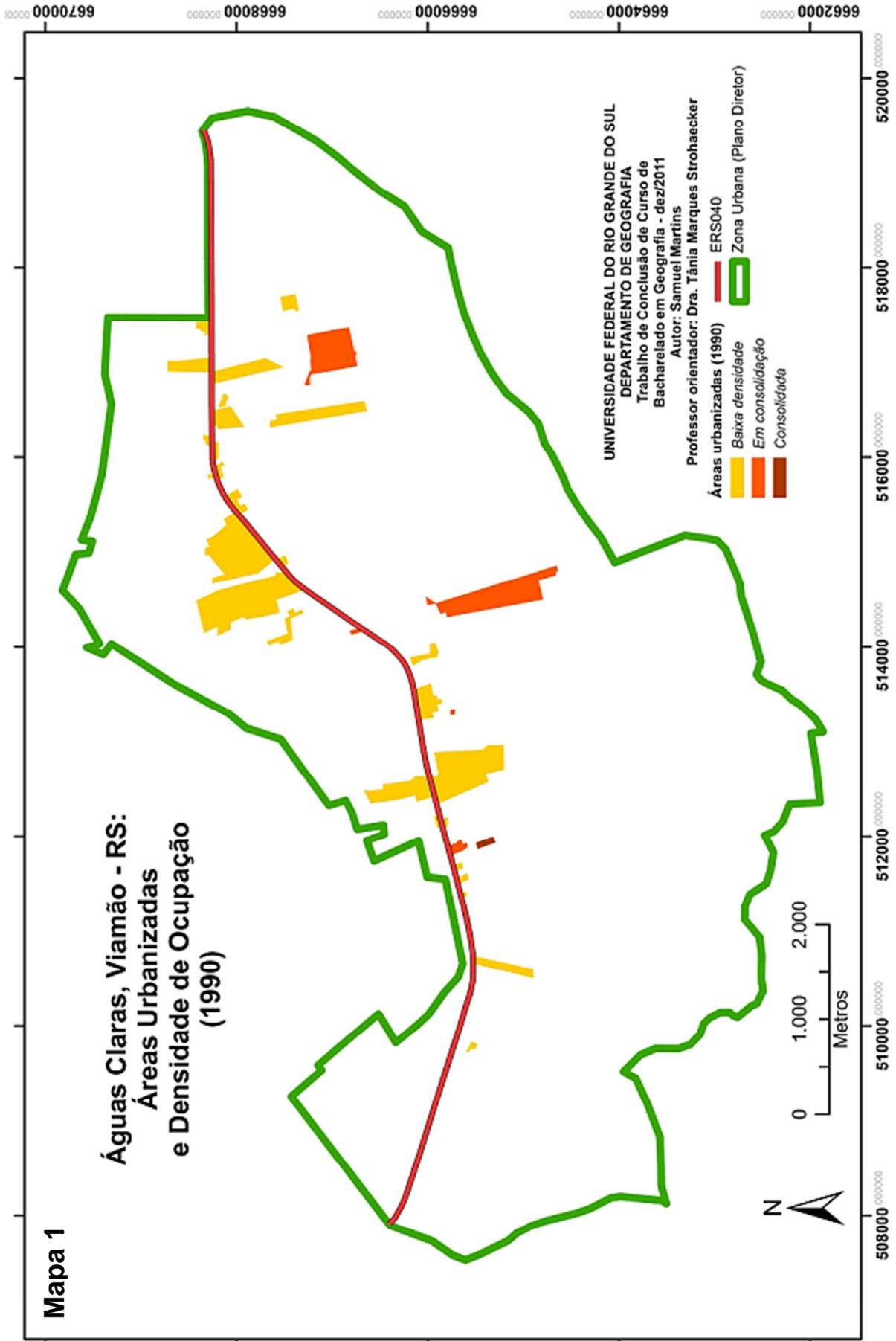
Uma das possibilidades que temos de observar esse crescimento recente sem o convívio direto durante o período de estudo desejado é através da operação com imagens obtidas em momentos oportunos. Observando-se os mosaicos produzidos a partir de fotografias aéreas e imagens de satélite, delimitou-se as áreas de ocupação urbana, onde já se verifica a presença de lotes menores do que os rurais, com a presença de acessos viários e de moradias agrupadas.

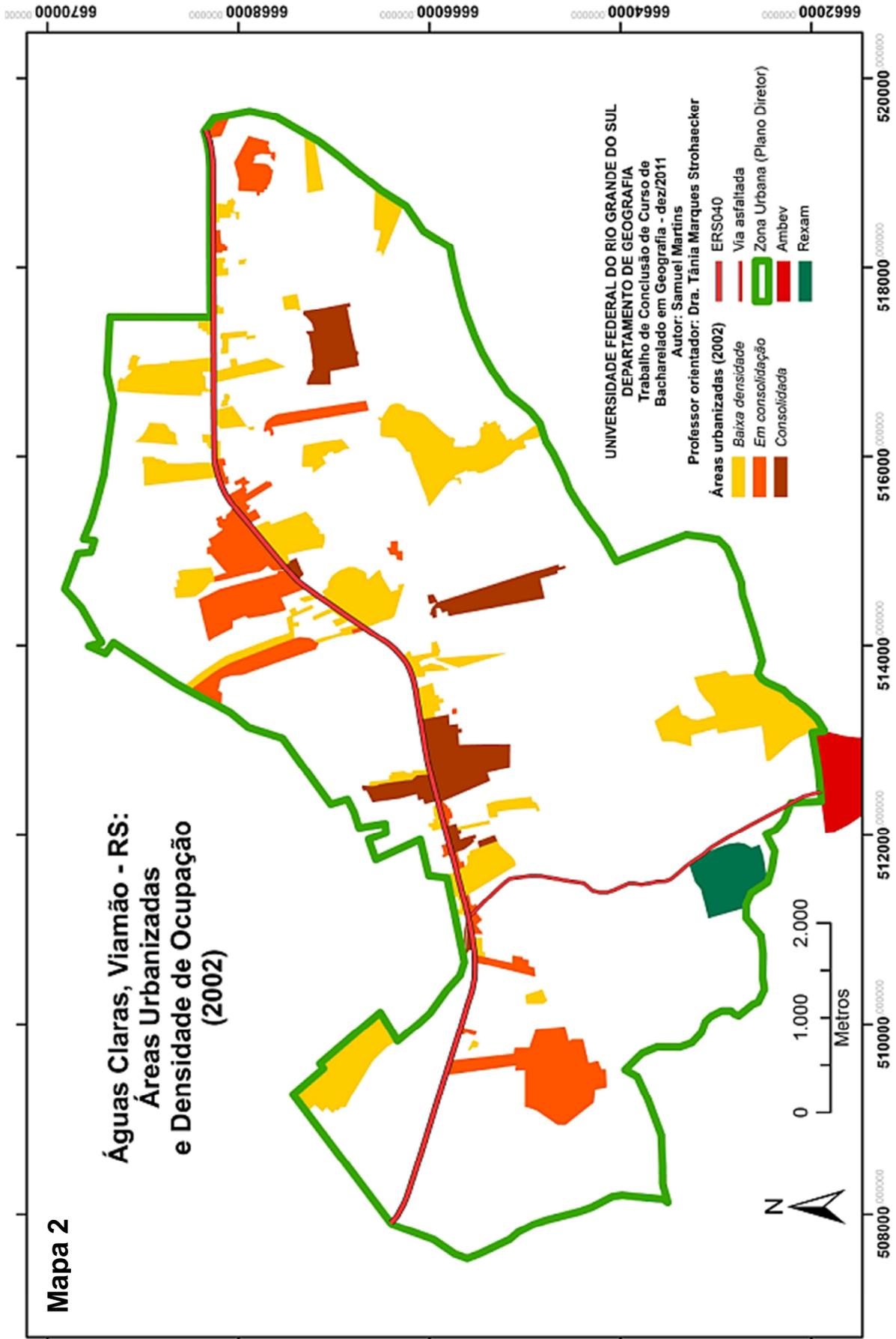
Essas áreas urbanizadas, além de uma simples delimitação, foram classificadas quanto à densidade habitacional, de acordo com o que pôde ser observado visualmente nos mosaicos, da seguinte forma:

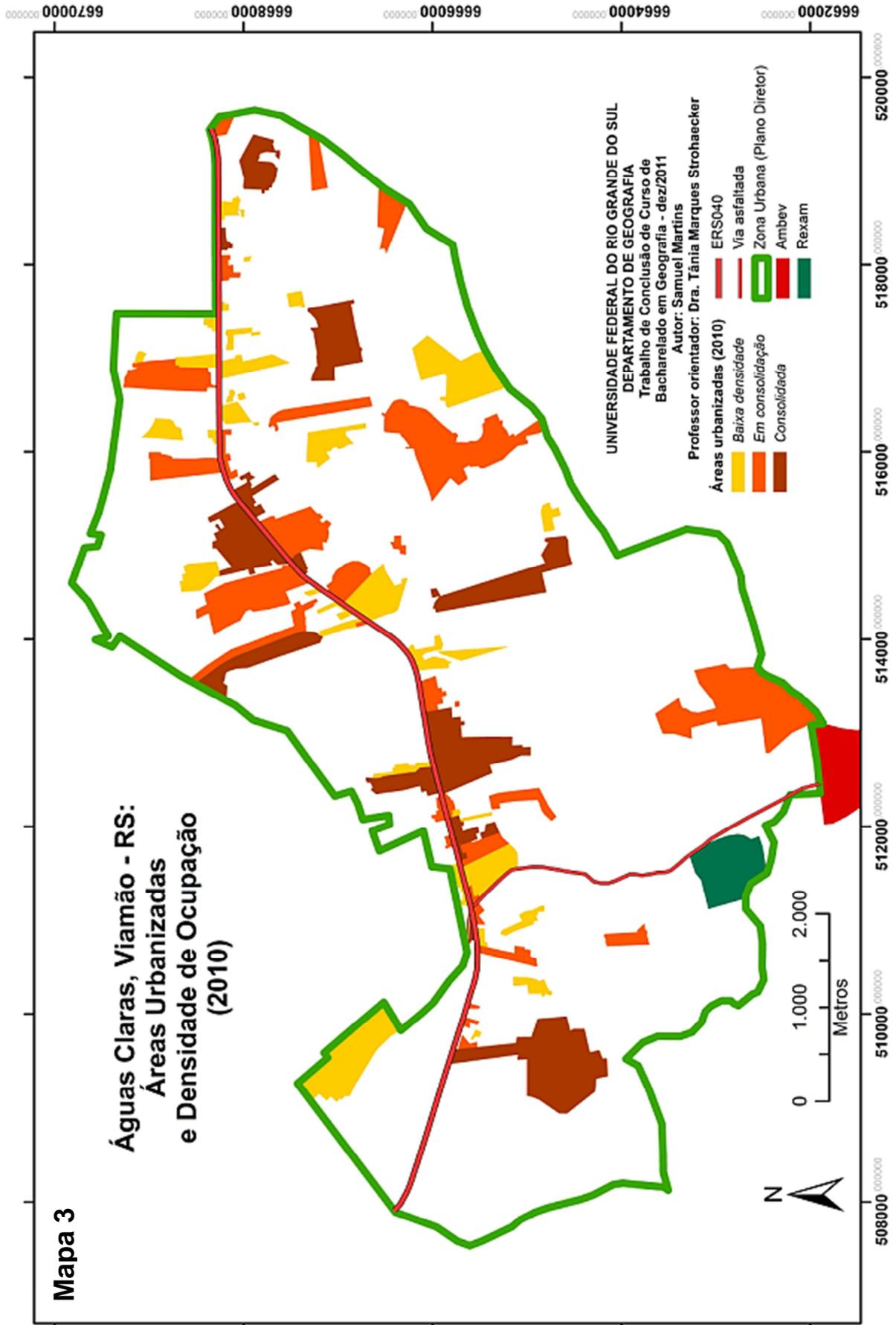
- Baixa densidade (áreas de recente ou rarefeita ocupação);
- Em consolidação (áreas em processo de consolidação ou com médio adensamento);
- Consolidadas (áreas com o maior adensamento na região).

Os recortes temporais (1990, 2002 e 2010) e suas respectivas classificações embasaram a produção de mapas temáticos com a densidade de ocupação, mostrando as áreas urbanizadas de cada recorte já classificadas (Mapas 1, 2 e 3).

Visualmente, da observação dos mosaicos, percebe-se facilmente o rápido crescimento da ocupação residencial, assim como o adensamento habitacional. Novas áreas foram agregadas ao processo de urbanização local, o que transformou substancialmente a paisagem, incorporando loteamentos e condomínios à malha urbana inicialmente muito reduzida.







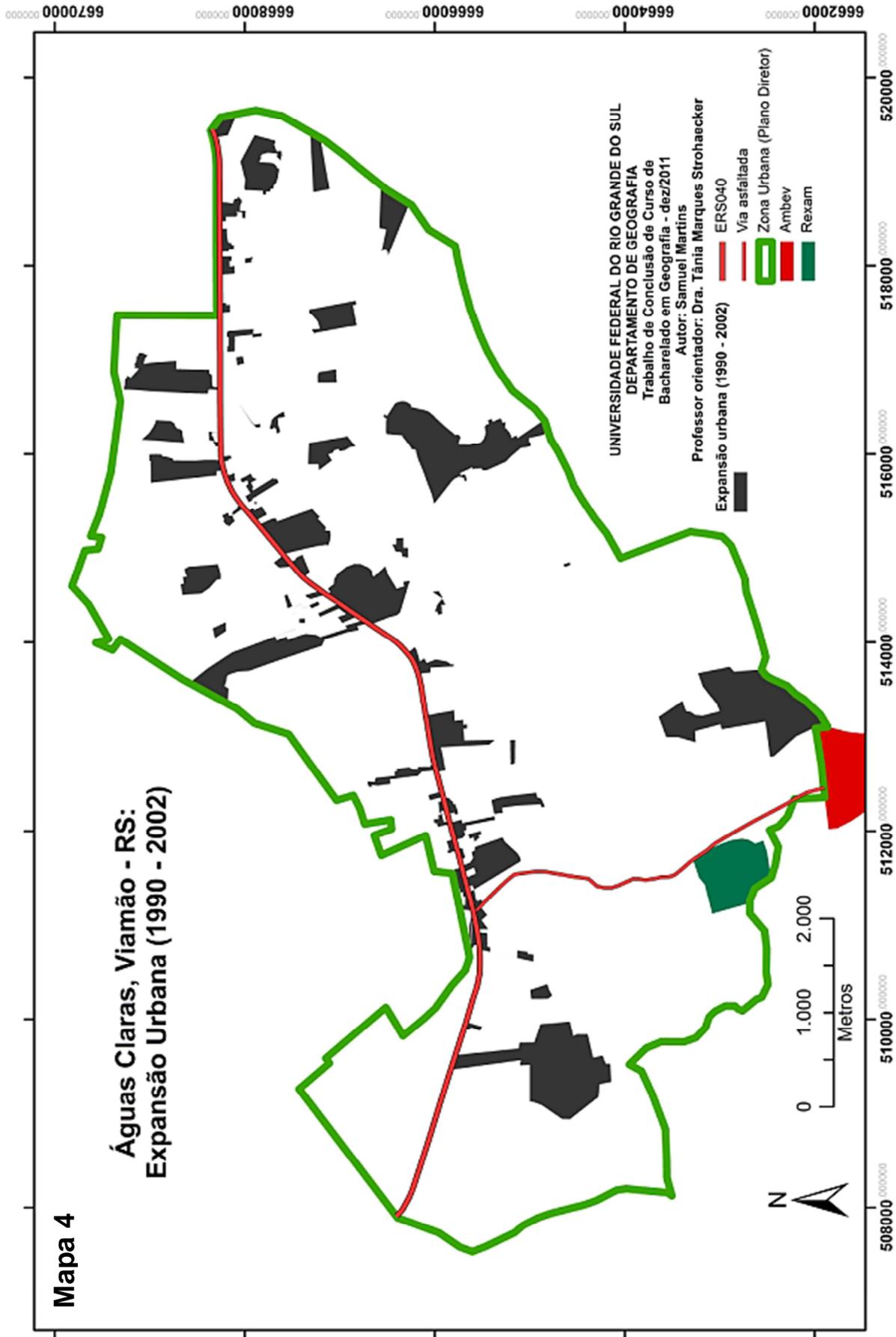
Poucos foram, no entanto, os acréscimos na rede viária principal, aumentando significativamente apenas os acessos residenciais locais, normalmente construídos pelos incorporadores previamente à venda dos lotes. Tal prática não representa custos exagerados, já que o terreno é de fácil intervenção, por ser arenoso e relativamente plano, sem grandes declividades.

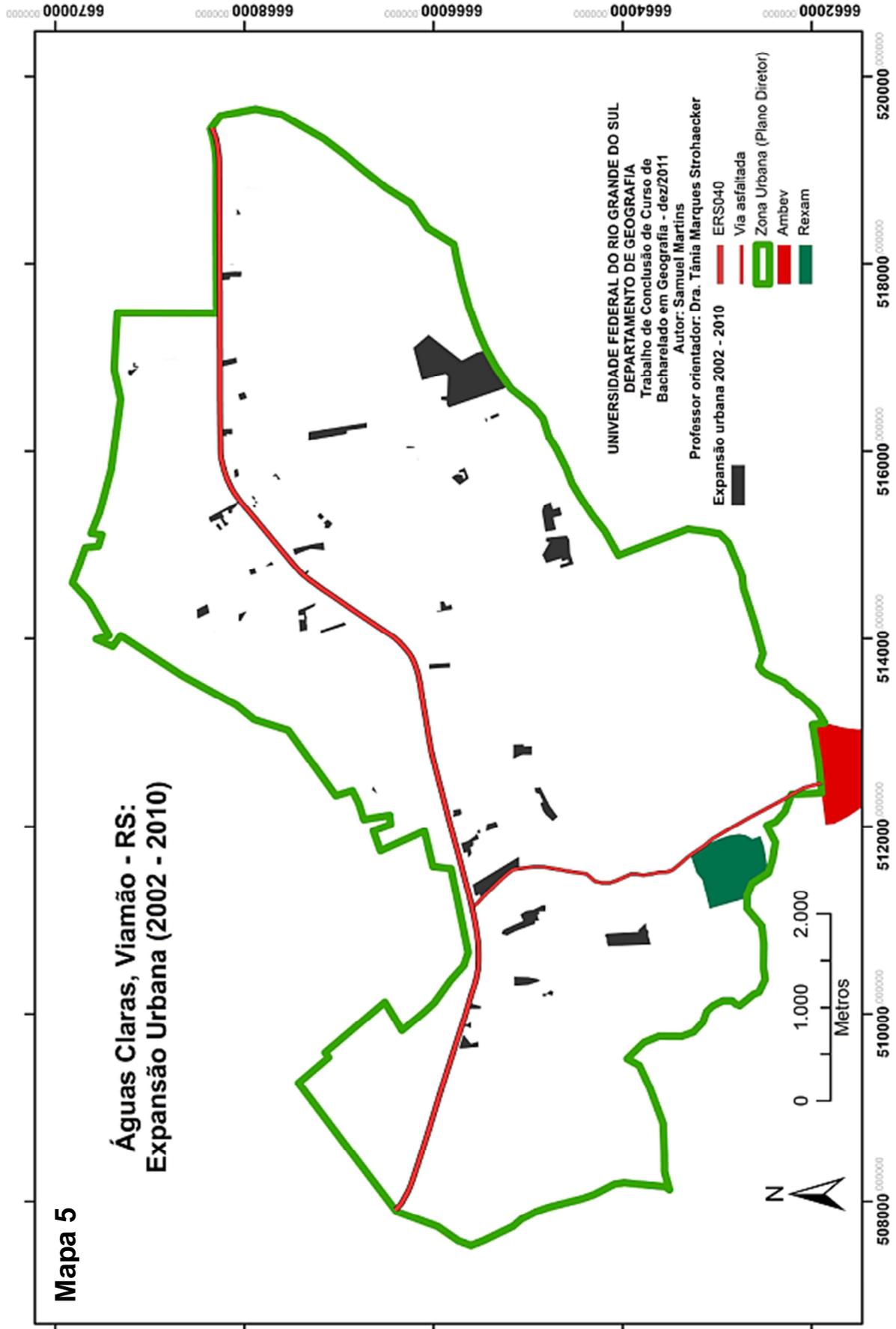
Nenhuma via é pavimentada, exceção feita à rodovia ERS 040, ao acesso à fábrica da Ambev, composto pela Estrada do Cartório e pelo Beco da Brahma (asfaltados) e a meia dúzia de vias secundárias (no condomínio Goufe III e em um loteamento há pavimentação com basalto irregular, tudo sem contribuição estatal). Em geral, circula-se por vias de areia, o que pode ser observado nos mosaicos. A observação de campo permitiu confirmar essas afirmações, acrescentando-se alguns detalhes, como o uso de máquinas (tratores e patrôas) para melhorar a trafegabilidade e a colocação de saibro em alguns locais para manter essas condições por mais tempo.

Portanto, os investimentos em pavimentação advindos da iniciativa privada são inexistentes, fazendo-se apenas as melhorias cujo custo compensa os ganhos em valorização da terra a ser negociada, isto é, vias não pavimentadas.

Não apenas a demanda capitalista pelo solo determina o preço da terra, mas também as melhorias nele implantadas, é o que nos antecipa Oliveira et al. (1989). De fato, as novas áreas habitacionais parecem sempre ser precedidas de parcelamento com a inclusão de novas vias à rede viária, tentando proporcionar facilidade de acesso aos lotes. Estas vias podem ser classificadas, conforme sugere Ribeiro (1997), como “inovações”. Não no sentido usual dado à palavra, de cunho tecnológico, mas como algo novo em relação ao anteriormente encontrado. No caso em questão, os lotes foram adquiridos por um determinado preço e com um uso associado e recebem o aporte dessas inovações que permitem aos incorporadores vendê-los para outro uso, mais nobre devido às melhorias, com grande valorização.

Simplemente observando os mosaicos, não foi possível determinar a velocidade de incorporação de áreas à malha urbana em cada período nem as variações de densidade habitacional nessas áreas. Assim, uma simples operação de subtração de camadas em SIG nos trouxe informações valiosas. A primeira contribuição dessa operação foi a possibilidade de se obter mapas de expansão urbana para os períodos 1990 – 2002 – 2010 (Mapas 4 e 5).





Dos dados associados aos produtos cartográficos, obteve-se as seguintes taxas de expansão urbana em área, de acordo com a Tabela 1.

Tabela 1 – Expansão das Áreas Urbanizadas em Águas Claras (1990-2010)

ANO	ÁREA URBANIZADA (Km ²)	Crescimento (%)	Crescimento anual médio (%)
1990	2,24	---	---
2002	7,63	240,6	20,1
2010	8,73	14,4	1,8

Fonte: Elaboração de Samuel Martins, 2011.

Acioly e Davidson (1998) explicam, em parte, alguns motivos para esse comportamento, primeiro expansivo em área e, num segundo momento, em adensamento. Conforme os autores, a densidade depende da decisão direta do governo municipal, quando este for o responsável pelo novo empreendimento, ou de decisão indireta, quando for a iniciativa privada a responsável.

Para Águas Claras, a ação de incorporadores privados é a regra, por isso o planejamento de uso e parcelamento do solo é definido pelo governo municipal, mas a regulamentação acaba sofrendo influência do interesse privado. Com a aprovação do Plano Diretor em 2006, a influência pública se intensificou, definindo restrições de uso e ocupação mais concretas. Outro fator que influencia na densidade é o comportamento típico encontrado em países em desenvolvimento é a “densificação espontânea” (p. 18), representada pela extensão da área construída ou pela sublocação de edificações. O certo é que existe, em Viamão, uma tolerância implícita quanto à transgressão dos limites estabelecidos em regulamentação. Não se concede escrituras de edificações fora dos limites permitidos, mas também não há fiscalização destinada a punir transgressões.

O mercado imobiliário local, aquecido pela entrada de grande quantidade de moradores em poucos anos, volta-se agora para opções mais rentáveis do que o simples parcelamento. Lotes vagos experimentaram enorme valorização em porções já consolidadas de ocupação. Quanto mais consolidada e estruturada a ocupação, mais valorizado o lote. Assim, os negócios voltam-se para esta modalidade, sendo economicamente desvantajoso expandir a área indefinidamente sem que haja procura, já que existem muitas opções em empreendimentos já implantados e ainda

não totalmente preenchidos. Com menos opções de implantação recente e de preço mais baixo, os pretendentes mais pobres acabam densificando os loteamentos onde o controle sobre as construções é menor, justamente os de mais baixa renda média.

A densidade urbana prevista no Plano Diretor de Viamão para a região é relativamente baixa, prevalecendo os lotes grandes e com baixo índice de ocupação. Como “(...) baixas densidades de ocupação estão comumente associadas à alta renda dos habitantes (...)” e “(...) altas densidades estão geralmente associadas à baixa renda (...)” (ACIOLY e DAVIDSON, 1998), existe uma tendência à elitização de muitos locais da área de estudo, reforçada pela recente tendência de exploração dos espaços com maior sobrepreço pelo mercado imobiliário.

Outra contribuição da operação de subtração de camadas foi a visualização da preferencialidade das áreas de expansão entre 1990 e 2002. Em sua grande maioria, elas estavam ligadas ao eixo da ERS 040, constituindo-se esta conexão uma clara vantagem locacional, que Oliveira et al.(1989) e Corrêa (1989) afirmam influenciar diretamente o preço da terra.

Possuir terras nestas condições e executar seu parcelamento ou adquiri-las para o mesmo fim transformou-se em opções de negócio muito rentáveis, algo que estava longe do alcance dos proprietários locais pela falta de demanda capitalista e pelas poucas alternativas econômicas que a região oferecia há poucas décadas.

A retenção de propriedades com caráter especulativo, fato presente até hoje, começou a abastecer as atividades de incorporação a partir da década de 1990. Estes vazios urbanos, abordados por Oliveira et al. (1989), diminuíram desde então. Restam, porém, muitos espaços de reserva para a expansão das operações de parcelamento e venda.

4.2. Caracterização dos padrões espaciais atuais

As duas formas predominantes de uso do solo guiaram a caracterização do espaço urbano, o que se encaixa na diferenciação apontada pelo Plano Diretor de Viamão. Assim, cabe dividir a abordagem de acordo com os usos comercial e residencial, representados respectivamente pelo Eixo de Comércio e Serviços de Águas Claras e pela Macrozona Urbana de Águas Claras, esta prioritariamente residencial (à exceção do referido Eixo e da área onde se localizam as indústrias).

4.2.1. Eixo de Comércio e Serviços

Viajando pela ERS 040 a partir do centro de Viamão em direção ao litoral, chega-se a Águas Claras após trafegar por cerca de 12 quilômetros. Logo se percebe uma mudança na paisagem, mesmo ela não sendo brusca. Os campos, capões e fazendas característicos da região da Coxilha das Lombas¹ dão lugar, gradativamente, a ocupações mais adensadas, com mais casas e pontos comerciais, até que se chega a um trecho concentrado de comércio, serviços e adensamento habitacional, principalmente na margem sul da rodovia (Figuras 8, 9, 10 e 11).

Figura 8 - Área central (centro secundário)



Fotografia: Samuel Martins, outubro de 2011.

¹Unidade geomorfológica. Um dos mais antigos campos de dunas do país, remanescente de sistema deposicional do tipo laguna-barreira (Barreira I), assentado sobre rochas pré-cambrianas e da Bacia do Paraná. Constitui-se em uma faixa um pouco elevada de orientação nordeste-sudoeste, levemente ondulada. Fonte: Samuel Martins - Trabalho de Campo da Disciplina de Fotogrametria e Interpretação de Imagens Aéreas e Orbitais. UFRGS, 2007.

Figura 9 – Área central (centro secundário)



Fotografia: Samuel Martins, outubro de 2011.

Figura 10 – Área central (centro secundário)



Fotografia: Samuel Martins, outubro de 2011.

Figura 11 – Área central (centro secundário)



Fotografia: Samuel Martins, outubro de 2011.

Esta centralização, como argumenta Corrêa (1989), é característica da fase concorrencial do capitalismo, onde as vantagens locacionais assumem maior importância. A nomenclatura “Eixo de Comércio e Serviços”, adotamos do Plano Diretor de Viamão.

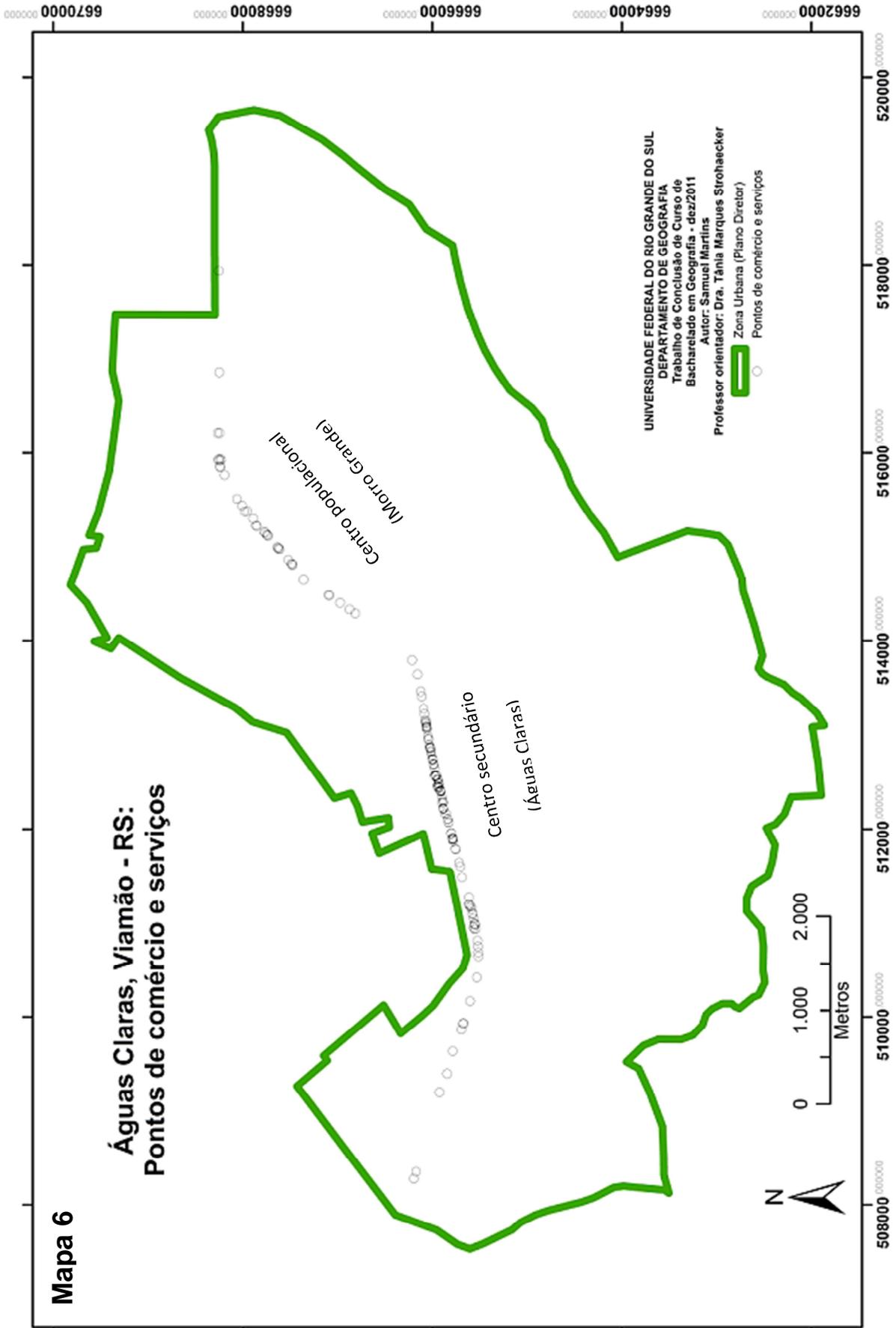
O significativo uso do solo é o aspecto mais saliente, implicando em aumento do valor de troca dos imóveis desta região, principalmente junto aos pontos comerciais mais movimentados. Raros são os pontos comerciais existentes em lotes que não têm frente para a rodovia, à exceção de alguns minimercados e mercearias que atendem exclusivamente moradores de loteamentos e condomínios à sua volta.

A limitada escala horizontal do centro mencionada por Corrêa está presente e pode ser facilmente verificada, pois esse centro dá lugar a uma área de comércio mais rarefeito, conforme avançamos em direção ao leste. O Mapa 6 oferece uma visualização da localização dos pontos comerciais instalados ao longo do eixo de comércio e serviços, mostrando uma concentração maior na centralidade local e uma outra, um pouco menor, em Morro Grande. Maior movimentação diurna é outro elemento da centralização que o autor lista e que é obviamente observável.

Porém, não é o foco de transportes intraurbanos de pessoas por excelência, pois ao longo da rodovia, mesmo fora da área central, o transporte de pessoas é demandado pela concentração habitacional e também por destinos como a sede do município e Porto Alegre, o que dilui esse foco pela estrada. Não são muitas as opções de transporte coletivo fora do eixo da rodovia; apenas em alguns horários há ônibus em rotas que passam pelo interior da área urbana em caminhos alternativos, o que provoca o deslocamento dos moradores até a ERS 040 para acessar o transporte. O automóvel e a procura por lotes mais próximos da estrada são soluções, com o conseqüente aumento do preço dos terrenos melhor localizados.

Cabe, ainda, dizer que o centro mencionado, como área de decisões, exerce menos influência do que se poderia supor, por não haverem grandes empresas nem instâncias superiores políticas e econômicas ali instaladas, restando responder a lógicas exógenas.

Há, seguindo viagem, um trecho de menor adensamento. Após poucos quilômetros, identifica-se uma nova centralidade (que chamaremos de secundária), num local do distrito de Águas Claras conhecido como Morro Grande, já referido no capítulo que trata do histórico da região.



Novamente, verifica-se o adensamento populacional e comercial (Figuras 12, 13, 14 e 15), porém com algumas diferenças em relação à centralidade anterior. Enquanto esta apresenta uma gama muito variada de serviços e atividades comerciais, na centralidade de Morro Grande há menor variedade de opções e um claro direcionamento dos negócios para atender a demanda da população do entorno, de menor poder aquisitivo – ver Mapa 7, com o rendimento do responsável por domicílio – e com necessidades diferentes.

Figura 12 - Área central (centro populacional)



Fotografia: Samuel Martins, outubro de 2011.

Figura 13 - Área central (centro populacional)



Fotografia: Samuel Martins, outubro de 2011.

Figura 14 - Área central (centro populacional)



Fotografia: Samuel Martins, outubro de 2011.

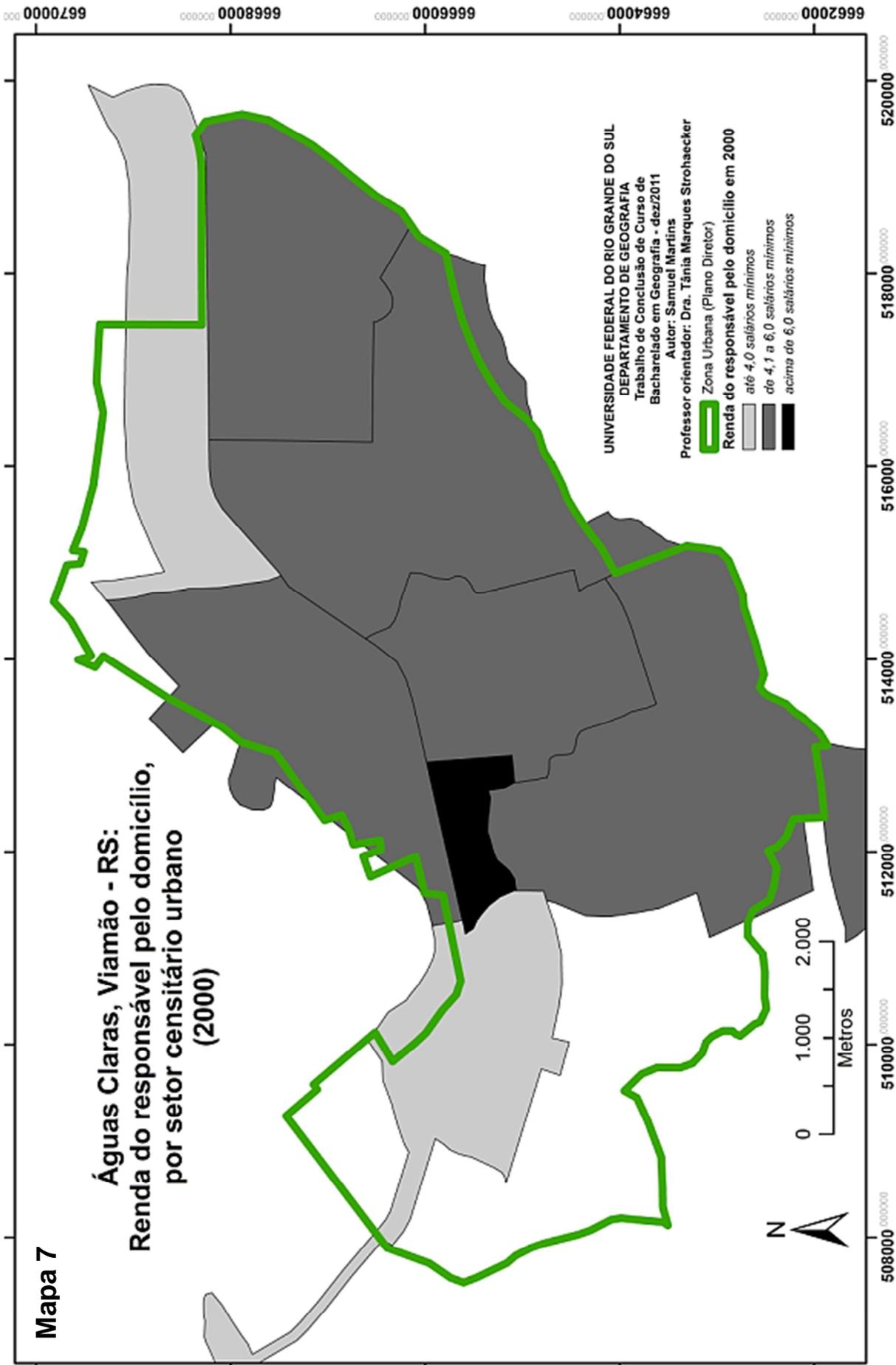
Figura 15 - Área central (centro populacional)



Fotografia: Samuel Martins, outubro de 2011.

Mapa 7

Águas Claras, Viamão - RS:
Renda do responsável pelo domicílio,
por setor censitário urbano
(2000)



Podemos classificar os dois centros locais, respectivamente, como “centro secundário”, devido à maior variedade e complexidade das atividades lá existentes, e “centro populacional”, que se fortalece pelo incremento populacional do entorno.

O processo de descentralização, mesmo na reduzida escala de observação, se manifesta de maneira similar à explicada por Corrêa, pela procura por realização de lucro fora do centro principal do município que é incapaz de proporcionar localização vantajosa para o atendimento das demandas da população, no nosso entendimento, devido à distância de vinte quilômetros entre esta população e o centro principal, agravada pela demora, restrição de acesso e preço do transporte coletivo. Um desdobramento da mesma lógica, em escala de análise mais reduzida, produz a segunda descentralização que, em Morro Grande, forma o que chamamos de centro populacional.

Após o centro populacional, há uma extensa região de comércio rarefeito, onde alguns pontos comerciais são entremeados por algumas residências e acessos a loteamentos, situação semelhante ao extremo oposto da zona urbana. De modo geral, os pontos comerciais e de serviços estão nitidamente vinculados à expansão urbana / populacional em curso.

Todos os pontos comerciais e de serviços que minimamente tenham importância para a caracterização do consumo local foram fotografados, classificados e georreferenciados para a produção do mapa 6. A Tabela 2 apresenta uma quantificação da tipologia observada em campo, permitindo algumas análises.

Tabela 2 - Contabilização de pontos comerciais e de serviços em Águas Claras - 2011

Tipo de atividade	Quantidade	Foco do negócio
Imobiliária	09	Imóveis / construção
Ferragem	08	Imóveis / construção
Materiais de construção	05	Imóveis / construção
Serralheria / funilaria	04	Imóveis / construção
Móveis / decoração	07	Imóveis / construção
Vidraçaria	03	Imóveis / construção
Serraria	02	Imóveis / construção
Telas e mourões	02	Imóveis / construção
Piscinas	01	Imóveis / construção
Corretora de seguros	01	Imóveis / construção
Cartório	01	Imóveis / construção
Artesanato	05	Casa e jardim
Bazar	05	Casa e jardim
Floricultura	02	Casa e jardim
Produtos agropecuários / veterinários	11	Casa e jardim / animais

Pet shop	02	Animais
Bar / lanchonete	14	Alimentos
Minimercado / açougue	11	Alimentos
Restaurante	05	Alimentos
Supermercado	03	Alimentos
Serviços automotivos / manutenção	11	Automóveis
Borracharia	02	Automóveis
Vestuário	07	Uso pessoal
Farmácia / cosméticos	04	Uso pessoal
Bicicletas / peças e serviços	02	Uso pessoal
Salão de beleza	07	Serviços diversos
Serviços / assistência técnica	07	Serviços diversos
Escola / creche	03	Serviços diversos
Lan house	02	Serviços diversos
Posto de combustíveis	01	Serviços diversos
Hotel	01	Serviços diversos
Estacionamento / lavagem	01	Serviços diversos
Funerária	01	Serviços diversos
Academia	01	Serviços diversos
Igrejas / templos	09	Cultos religiosos
Total	151	

Elaboração e catalogação: Samuel Martins, 2011.

Dos 151 pontos catalogados, 43 (quase um terço) têm a expansão urbana, com os negócios de compra e venda de imóveis e de construção, sustentando seu funcionamento.

Destaque à atuação das imobiliárias que, proporcionalmente, aparecem em grande número. Indiretamente, ainda há as atividades ligadas aos imóveis já habitados, como artesanato, bazar, floricultura e produtos agropecuários. Por outro lado, o aumento populacional possibilitou a proliferação do comércio de víveres, como supermercados, minimercados, restaurantes e lanchonetes.

Outra referência deve ser feita à quantidade de pontos vinculados ao atendimento de demandas do setor automotivo, indo ao encontro da avaliação de que o automóvel ganha cada vez mais importância como meio de transporte para a população local, devido ao aumento da renda das famílias, mas também devido às dificuldades impostas por três fatores: distância para acesso ao transporte coletivo, falta de melhores conexões internas entre as vias locais e a distância de maiores centros, como a sede do município e Porto Alegre.

Por último, algo que chama a atenção: há nove templos religiosos às margens da ERS 040, na zona urbana de Águas Claras. A maioria está localizada próximo à

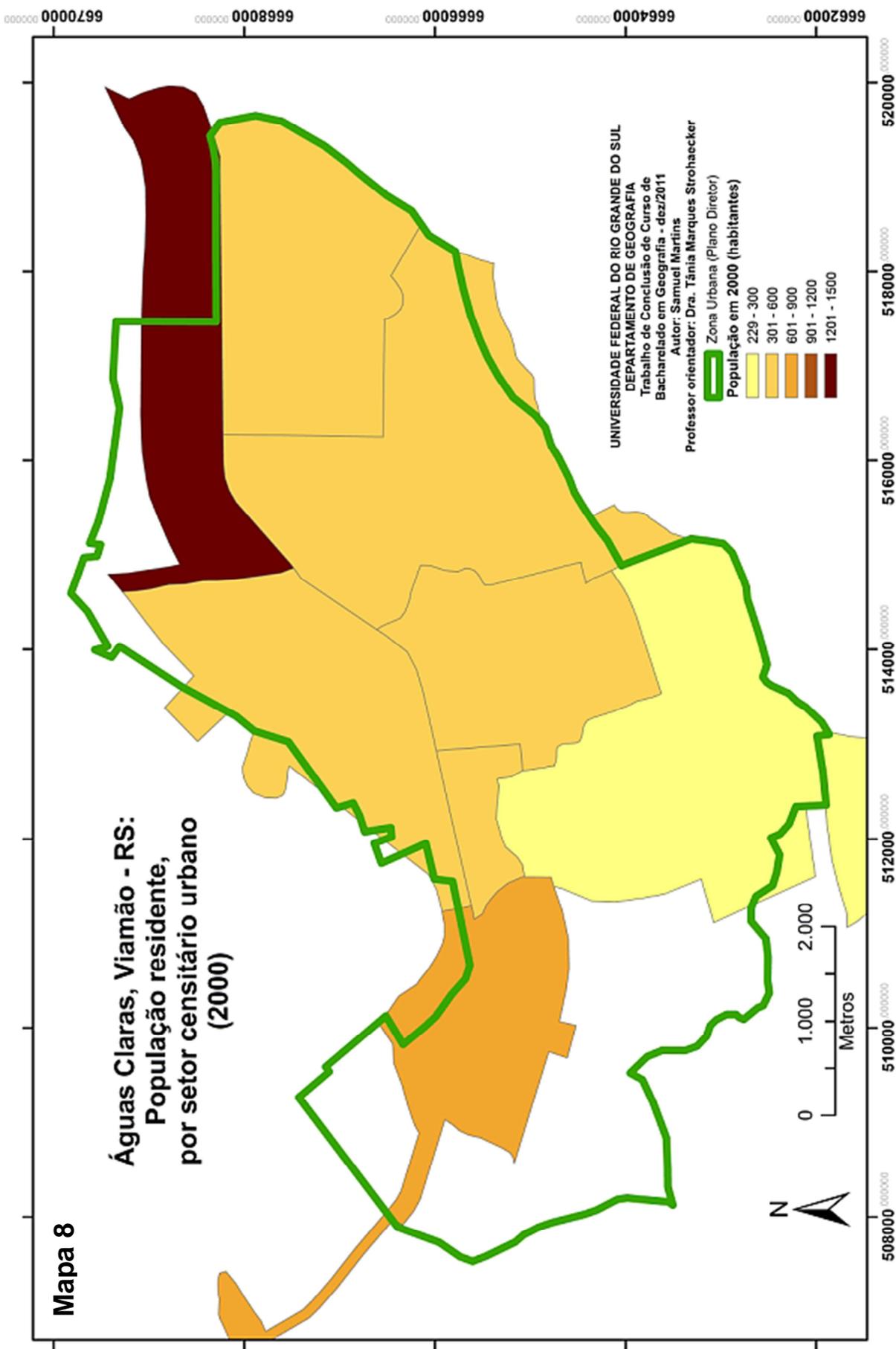
maior aglomeração populacional, em Morro Grande. De acordo com os dados do Censo de 2000 (IBGE), esta área contém o setor censitário de maior população, também sendo o de menor renda média do responsável por domicílio – ver Mapas 8 e 9 (população em 2000 e 2010) e Mapa 7 (renda em 2000). Neste momento, restringimo-nos à mera constatação. Uma dificuldade que prejudicou a avaliação direta e quantitativa no que diz respeito à renda domiciliar foi a demora na publicação dos dados censitários. Até o término do trabalho, os dados ainda não haviam sido divulgados. Para comparações populacionais mais detalhadas, os dados por setor censitário são também problemáticos, porque o desenho dos setores urbanos mudou de 2000 para 2010, além de não coincidir exatamente com a zona urbana.

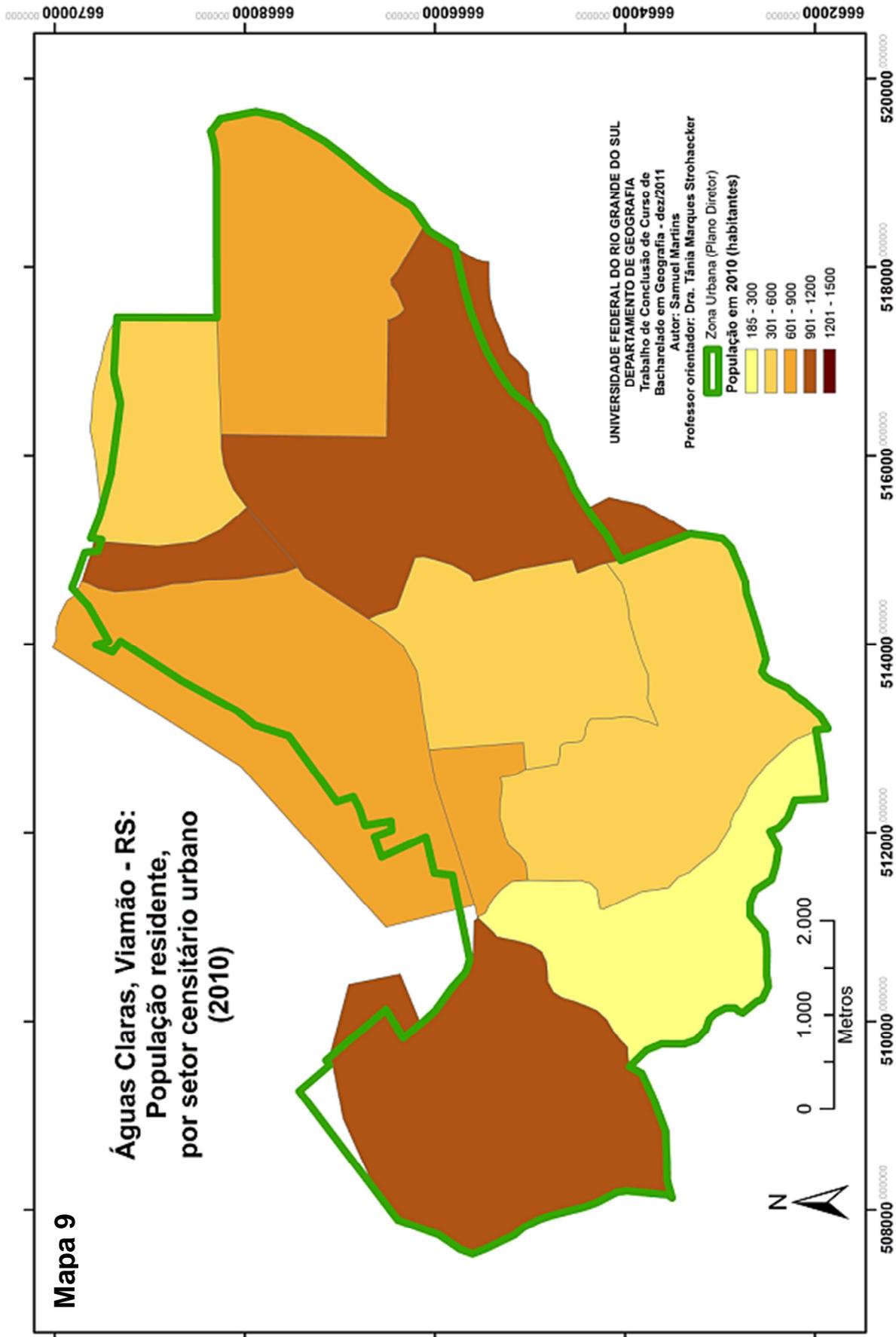
Algo que ainda merece registro é a presença de algumas pessoas, normalmente crianças (Figura 16), da reserva indígena que se localiza na região da Estiva em frente a um restaurante localizado no centro secundário, o mesmo acontecendo em restaurante similar em Morro Grande. Apesar da distância da reserva, ficam diariamente no local vendendo algumas peças de artesanato. Porém, a esmola é o objetivo maior, mostrando que o desprezo com a população indígena não ficou restrito ao período descrito no capítulo referente à trajetória histórica local.

Figura 16 – Crianças indígenas



Fotografia: Samuel Martins, novembro de 2011.





4.2.2. *Condomínios e loteamentos*

Nova visita a campo permitiu a composição de um quadro muito mais completo da estrutura urbana, agregando as novas informações à produção cartográfica baseada em imagens de satélite e fotografias aéreas e à caracterização do eixo de comércio e serviços.

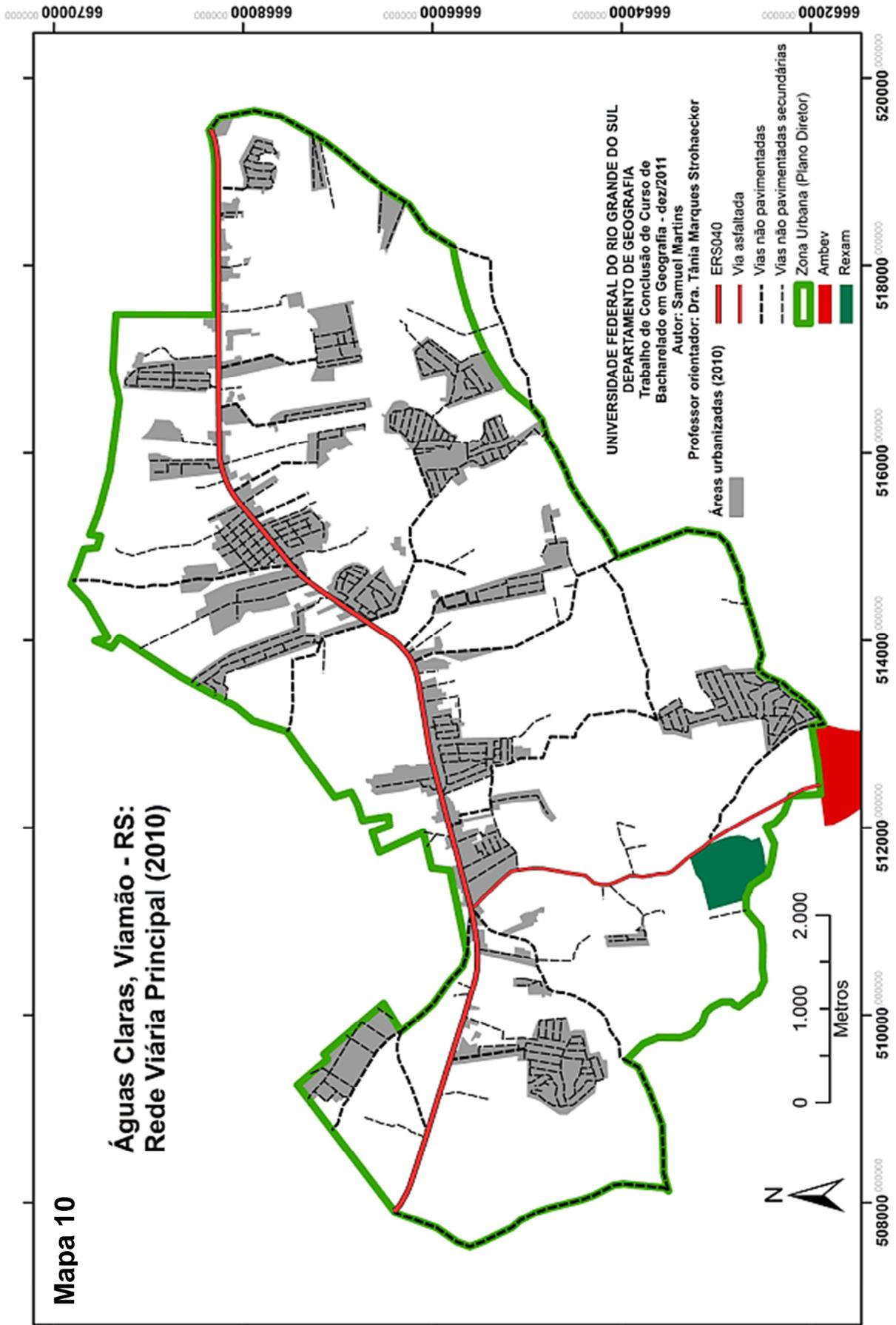
A primeira contribuição foi a confirmação daquilo que a produção de mapas de vias (Mapa 10) e de áreas urbanizadas já indicava: é extremamente difícil para uma pessoa sem automóvel circular por Águas Claras. O primeiro motivo é o mais direto: as distâncias são grandes para que sejam percorridas a pé. O segundo diz respeito aos serviços públicos ofertados: o transporte coletivo de integração interna da zona urbana do distrito é muito escasso. O terceiro é um dos motivadores deste estudo e vinculado ao processo de segregação socioespacial que pretendemos demonstrar: a fragmentação urbana.

As terras anteriormente destinadas à atividade agropecuária e que não proporcionavam produção suficiente para assumir maiores valores de troca e possuíam baixo valor agregado, passaram a ganhar importância econômica à medida que foi se intensificando a procura por lotes para moradia na região. Assim, conforme Sposito (2011), áreas rurais começaram a ser convertidas em urbanas.

Num processo de realimentação mútua, o eixo de comércio e serviços foi fortalecido e serviu de atrativo populacional. O censo de 2000 (IBGE) registrava que o setor censitário mais populoso era o que continha o centro populacional. Em 2010, o setor que contém essa área continua concentrador de população, mas também há concentração próxima ao centro secundário, produzindo, apesar do aumento geral da população na região, uma configuração de dois polos (leste e oeste). Os Mapas 8 e 9 ilustram bem esse fenômeno.

Processo inerente à sociedade capitalista em que vivemos, a diferenciação socioespacial descrita pela referida autora aparece em Águas Claras, forçando o convívio próximo entre diferentes classes sociais (SPOSITO, 2011, p.128-130).

Não se espera (neste momento histórico) que esse convívio seja totalmente harmonioso, pois das desigualdades surgem naturalmente conflitos. Uma das formas espaciais que permitem a mencionada proximidade é a fragmentação urbana, materialização e intensificação do processo de segregação.



Besciak e Schmid (2009) informam sobre a forma segregada mais difundida em nossa área de estudo: o condomínio horizontal. Impossível não reparar na grande quantidade de loteamentos que possuem apenas um acesso para o exterior, normalmente com portões e, muitas vezes, com porteiros e vigias. Em alguns casos, com portões trancados e sem porteiros nem vigias, impossibilitando o acesso de qualquer forma.

Nem todos são oficialmente condomínios, mas simples parcelamentos de propriedades com a construção de ruas internas. Isto representa um problema, porque não há comunicação direta dessas vias com outras da malha urbana. No entanto, se alguma delas chega até o limite do loteamento, a prefeitura poderá querer ligá-la a outra externa. Também não foi possível determinar com exatidão a situação legal de cada unidade, porque é fácil encontrarmos loteamentos fechados e cercados e até condomínios abertos e sem portaria, muros ou cancelas.

A sensação de segurança, cuja efetividade é rebatida pelos autores, é realmente maior no interior dessas unidades segregadas, representando ainda fator de valorização dos lotes internos. O automóvel, mais uma vez, aparece como um elemento que facilita a vida nessa estrutura urbana fragmentada. Foi observado o caminho (percorrido com bicicleta) que leva um jardineiro de sua casa até a residência onde trabalharia por uma manhã, distante 90 metros. Pois foi necessário percorrer 4,4 quilômetros para ir de sua casa, em um loteamento, até a ERS 040 e voltando por uma via interior do condomínio de seu empregador. O loteamento e o condomínio só têm saída para a ERS 040.

Quase todos os deslocamentos realizados em Águas Claras devem incluir a ERS 040 no trajeto, o que não parece algo sustentável em longo prazo, prevendo-se mais expansão das áreas urbanizadas. O próprio Plano Diretor de Viamão prevê e incentiva a ocupação, definindo como zona urbana uma grande área que circunscreve praticamente todas as unidades urbanizadas, esperando o futuro preenchimento dos vazios, antes áreas rurais e agora espaços que se convertem em vazios urbanos como os conceitua Oliveira et al. (1989, p.19).

A mobilidade interna na zona urbana está claramente prejudicada, mesmo que a localidade conte somente com cerca de 7.500 habitantes. Mais do que a ação de deslocar-se, os maiores prejudicados são os moradores menos favorecidos socialmente, que não possuem automóvel e precisam, como visto em muitas situações, deslocar-se para vários locais em Águas Claras para trabalhar em

atividades informais para vários empregadores. Também fica dificultado seu acesso aos serviços (públicos ou não) e ao comércio.

Ainda se pode perceber, principalmente nos parcelamentos de terras mais recentes, os efeitos da “limpeza” da terra para mostrar o terreno, significando a remoção de boa parcela da vegetação nativa, constituindo-se em uma estratégia de venda, como apresenta Silva (1991). Em Águas Claras, há ainda muitos capões e áreas de mata nativa, sobretudo onde a terra ainda não está sendo destinada a transformação em espaço urbano. Também há, nas unidades implantadas há mais tempo, muito verde, resultado do plantio de árvores pelos novos proprietários, muitas vezes espécies exóticas. Assim, visualizam-se três estágios: campos com mata nativa, terrenos “limpos” e mistura de vegetação nativa remanescente com exóticas.

Áreas verdes são, mesmo assim, muito presentes no lugar, também dentro dos lotes, que têm boas dimensões. O Plano Diretor, com seus parâmetros urbanísticos e de construção, estimula essa reserva de áreas, que pode servir para ajardinamento e arborização.

O lote, logicamente, é a base da construção de uma forma urbana:

Com exceção das favelas, de alguns conjuntos habitacionais e dos condomínios, todas as outras tipologias têm como unidade básica o lote, fruto do empreendimento de parcelamento. Por mais variada que seja a ocupação ela sempre tem como ponto de partida uma trama urbana já determinada (o traçado viário e a delimitação dos lotes) (SILVA, 1991, p. 80 e 81).

Outra característica encontrada localmente é mencionada pelo autor: o ortogonalismo. Mesmo sem que haja relação de paralelismo ou facilidade de ligação viária entre diferentes empreendimentos, internamente a cada um deles o parcelamento se dá, na medida do possível, com base no ângulo reto (ou próximo), formando lotes retangulares com vias paralelas e perpendiculares, sem muitos meandros – exemplo na Figura 17.

Figura 17: Ortogonalismo em Águas Claras



Fonte: Google™ Earth, imagem histórica – 2002.

Uma característica é comum a todos os recortes: não existem redes de água e esgoto (nem pluvial nem cloacal, no máximo há alguns dutos para escoamento junto a algumas vias, algo muito pouco comum). O acesso à água se dá por meio de poços, que fornecem água subterrânea em abundância e em excelentes condições, o que faz com que a origem do nome da localidade seja atribuída, erroneamente, a esse fato.

Em muitos condomínios, há um ou mais poços centrais que abastecem reservatórios coletivos (Figura 18). Destes, a água é distribuída por redes que chegam aos lotes. Assim, quanto mais formalizadas enquanto conjuntos habitacionais e mais organizadas as unidades, mais comuns são as redes de água com poços centrais. Nos demais casos, os poços são individuais, menos profundos e mais suscetíveis à contaminação. Alguns condomínios já atendem à Portaria nº 518/2004 do Ministério da Saúde (procedimentos e responsabilidades relativos ao controle e vigilância da qualidade da água para consumo humano e seu padrão de potabilidade), desinfetando a água antes da distribuição. A desinfecção ainda não parece ser necessária para poços profundos, mas a lei obriga, o que desagrade alguns moradores que pretendiam obter água “pura”. Mesmo assim, é mais um serviço com acesso diferencial, vinculado à capacidade econômica.

O escoamento da água das chuvas não chega a ser um problema relevante, já que o solo arenoso permite rápida infiltração da água da chuva, sendo raros os casos de alagamentos. Pelo menos até que o adensamento habitacional provoque mais escoamento superficial devido à impermeabilização do solo. O Plano Diretor de Viamão ajuda a evitar isso, adotando para a zona uma taxa de ocupação máxima de 20% (exceção para o eixo de comércio e serviços, onde a taxa é de 50%).

Já os esgotos domésticos são lançados diretamente no solo, muitas vezes sem uma fossa séptica sequer. Neste caso, o adensamento pode provocar prejuízos à qualidade da água subterrânea, única fonte atual para uso pela população.

Figura 18: Reservatório em condomínio.



Fotografia: Samuel Martins, em 29/10/2011.

5. AGENTES NA PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO

A promoção do uso do solo, anteriormente estagnada pela inércia das relações capitalistas predominantes na região, experimentou recentemente um papel de centralidade nas transformações do espaço na região que decorre principalmente da demanda por áreas de moradia e do incremento do potencial econômico produtivo e especulativo locais.

Em conjunto, vários agentes são simultaneamente atores do processo de urbanização, como nos diz Corrêa (1989). A seguir, tratamos de descrevê-los, associando-os a observações no local, e destinando maior atenção aos promotores imobiliários, que serão classificados em uma etapa posterior segundo o grau de efetividade na promoção do uso do solo.

5.1. Proprietários dos meios de produção

Dois são os representantes locais mais destacados desta categoria, e que provocaram uma mudança muito significativa na paisagem, principalmente no que diz respeito aos acessos viários.

Instalada em 1998, a nova unidade da Cervejaria Brahma (hoje Ambev, Figura 19), foi concebida para ser uma das mais modernas indústrias do gênero. Aproveitando a boa disponibilidade hídrica local de excelente qualidade (água subterrânea) e incentivos do Governo do Estado, a fábrica previa a contratação de até 400 empregados, gerando ainda muitos empregos indiretos. Já passou por ampliação e processos de automatização, o que aumentou a produtividade, o nível tecnológico, a participação no mercado e o reconhecimento empresarial.

No entanto, é difícil imaginar que os residentes da pequena localidade de Águas Claras, raros com muita qualificação ou experiência industriais, pudessem suprir os postos de trabalho gerados, principalmente os diretos. É muito fácil observar os ônibus vindos do município de Porto Alegre levando e trazendo trabalhadores para as trocas de turno de trabalho.

Figura 19: Unidade da Ambev.



Fotografia: Samuel Martins, outubro de 2011.

A transnacional Rexam (Figura 20) possui uma unidade produtora de embalagens (Beverage Can Águas Claras) próxima da fábrica da Ambev, representando um princípio de concentração industrial.

Figura 20: Unidade da Rexam.



Fotografia: Samuel Martins, outubro de 2011.

Esta criação de uma área industrial na região impôs a pavimentação do acesso, representando a primeira modificação importante além das próprias plantas industriais. Percebe-se a intensa circulação de caminhões, trazendo insumos e levando bebidas. Entretanto, a intensificação do trânsito de moradores pelo local não ocorreu como previsto, permanecendo a via beneficiando principalmente as operações logísticas das empresas.

5.2. Proprietários de terras

Em poucos pontos da área de estudo os proprietários fundiários foram beneficiados por benfeitorias que pudessem aumentar substancialmente o valor de troca da terra. Assim, muitos partiram para o parcelamento das suas áreas em lotes que atendam à demanda existente por local para moradia.

Apareceram, assim, diversos loteamentos e condomínios não regularizados, o que não permite obter o máximo sobrepreço. Mesmo assim, a procura garantiu a viabilidade do negócio, que se constituiu em uma alternativa econômica vantajosa em relação às atividades agropecuárias de pequena e média proporções. O valor de uso, desta forma, tem menos importância do que a renda advinda da venda dos lotes.

5.3. Estado

A política urbana adotada pelo Estado nas últimas décadas do século passado e que estimulou a procura por espaços mais afastados das áreas mais valorizadas das grandes cidades ajudou a produzir o incremento populacional dos municípios circunvizinhos de Porto Alegre, como o caso de Viamão.

A migração de pessoas para Águas Claras, além de refletir a busca por qualidade de moradia, revela o afastamento cada vez maior dos grandes centros à procura de preços acessíveis.

O Plano Diretor de Viamão (2006) não coincide com o grande parcelamento do solo ocorrido na década de 1990. Centrado principalmente na regulamentação do uso do solo, o instrumento reflete em seu zoneamento mais do que intenções de planejamento. Pretende regular um processo de expansão em pleno desenvolvimento em Águas Claras e que carecia de maior atenção. Isso também é parte da explicação para a diminuição do ritmo de expansão em área e aumento do adensamento, como tratado anteriormente. É mais fácil a venda de um lote em um empreendimento já implantado do que adotar novas áreas para expansão, agora com regulamentação mais rígida.

Os incentivos (principalmente fiscais) concedidos às indústrias para sua instalação na região também representam meios que o Estado tem de produzir espaço urbano.

Por último, vale lembrar a compra, pelo Governo do Estado, de uma grande área adjacente à atual zona urbana para ser destinada à reforma agrária, com o

assentamento de 376 famílias em 1998, o que aumentou a população rural do entorno e, conseqüentemente, estimulou algumas atividades comerciais junto à ERS 040.

Dos instrumentos utilizados pelo Estado para atuar junto ao processo de produção do espaço urbano descritos por Corrêa, foram claramente identificados na área de estudo os seguintes:

- direito de desapropriação: já há bastante tempo sem aplicação no local, serviu principalmente para a construção de estradas e demarcação de terras indígenas nas proximidades;
- precedência na compra de terras: aplicada no assentamento rural criado em 1998;
- regulamentação do uso do solo: ideia central do Plano Diretor, está também presente na legislação complementar municipal;
- tributação fundiária e imobiliária: diversas taxas são cobradas nas operações imobiliárias, além da cobrança de IPTU, já que se trata de imóveis localizados em zona urbana. Este imposto é maior percentualmente para terrenos sem construção regularizada. Porém, o valor venal do imóvel com a obra averbada é maior, ficando o imposto mais caro mesmo com a alíquota menor. Sem fiscalização, a tributação torna-se menos eficaz nos seus objetivos;
- crédito à habitação: forma de concessão de financiamentos imobiliários para aquisição da casa própria ou para financiar a criação empreendimentos, são outras formas de intervenção estatal verificadas no local.

5.4. Grupos sociais excluídos

Como em qualquer outra estrutura urbana, encontramos em Águas Claras grupos sociais que são caracterizados por baixa renda e poucas alternativas de alocação para moradia. Os condomínios horizontais não são uma opção viável para essas pessoas, assim como os lotes em locais mais centrais e estruturados, com preços muito altos para o padrão de consumo em questão.

Mesmo assim, uma população conseguiu instalar-se em um local próximo ao eixo de comércio e serviços, às margens de uma via secundária, formando uma

unidade longitudinal que é caracterizada pelo padrão construtivo simples e pela autoconstrução.

É o exemplo observado mais marcante de desigualdades sociais configurando diferenciações espaciais com um polo de inferioridade.

5.5. Usuários de moradia

Os dados censitários (Tabela 3) indicam que, em maioria (77%), os usuários de moradia eram proprietários dos imóveis em 2000, situação que, pelo que foi observado em campo e pelas entrevistas com moradores, não mudou. Para Harvey (1980), os valores de uso e de troca, no caso dos imóveis, são mais afetados pelos proprietários, o que certamente ocorre na zona urbana de Águas Claras. Muitos domicílios sofrem periodicamente reformas para conservação, assim como aumento ou melhorias da área construída. O aumento do valor de troca, nessas operações, compensa os gastos, até mesmo superando-os. Porém, o objetivo visado é o valor de uso, pelo menos no médio prazo. Assim, mesmo não havendo adensamento habitacional, há aumento de índices de ocupação, como a taxa de ocupação e o coeficiente de aproveitamento.

Tabela 3: Domicílios próprios e não próprios.

Domicílios particulares permanentes		
Total	Próprios (quitados ou em quitação)	Não próprios
1458	1185	273

Fonte: Censo Demográfico IBGE (2000).

5.6. Promotores imobiliários

Outros agentes de produção do espaço urbano elencados por Corrêa são os promotores imobiliários, abordados a seguir:

No final da década de 1990, uma mudança nos padrões de parcelamento do solo e sua regularização entrou em curso.

Até então, os loteamentos simples eram a forma característica deste parcelamento, ficando os proprietários dos lotes apenas com um contrato de compra e venda, não havendo escritura individualizada.

Também não se observava com rigor as limitações de localização para implantação dos loteamentos, atendendo ao planejamento municipal, o que se

reflete em situações como o observado nas imagens de satélite onde se verifica a presença de loteamentos fora da zona urbana. Isso gera uma série de problemas, como o tipo de imposto a pagar, as regulamentações para construções, entre outros. Já havia a presença de condomínios, porém sempre com dificuldades de registro e regularização, até mesmo interna.

Então, aparece a figura do primeiro tipo de promotor imobiliário relacionado por Corrêa (1989): o incorporador.

Característico de lugares com demanda capitalista pelo uso do solo para moradia, este promotor não tem origem exógena, isto é, decorre do aproveitamento de capital disponível de capitalistas locais para uma lucrativa oportunidade de negócio em crescimento naquele momento. Neste caso, identificamos três incorporadores formalmente constituídos em Águas Claras: Goufe Empreendimentos, Ferize Incorporações Ltda e Horizonte Incorporações Ltda, empresas de caráter familiar com atuação em parceria que dominam o mercado local.

Assim, ganha reforço a tendência de constituição de condomínios, aproveitando glebas de terra anteriormente integrantes de fazendas ou chácaras para parcelamento e venda após melhorias que elevam sobremaneira o valor de troca dos lotes, como terraplenagem, ruas compactadas e com saibro, instalação de rede elétrica própria com iluminação, rede de água a partir de poços centrais, guaritas, praças internas e até áreas de preservação.

Corrêa lista os promotores em ordem de atuação (incorporadores, financiadores, técnicos, construtores e corretores). Preferimos, neste trabalho, ordená-los pela sua importância no que diz respeito à forma de assentamento e distribuição dos moradores. Assim, o segundo promotor identificado é o corretor (ou agenciador). Mesmo os incorporadores são transformações a partir desta figura, numa mudança de foco empresarial. Não se pretende, aqui, tratar simplesmente de figuras individuais, como um corretor de imóveis, mas da atuação de imobiliárias (principalmente locais) que estimulam, difundem e concretizam os negócios de compra e venda de imóveis, propagando e reproduzindo a estruturação do processo de ocupação urbana. Somente às margens da ERS 040, há pelo menos oito pontos de venda, todos localizados em um lado da rodovia, atendendo as pessoas que viajam no sentido Porto Alegre – litoral. Concentram-se na porção oeste da zona urbana,

Morar em um condomínio é, de acordo com estes intermediários, a melhor opção para quem pretende adquirir um imóvel em Águas Claras. Terrenos com 400 metros quadrados são chamados de “sítios”, vendendo-se a ideia de vida no interior, com vinculação ao rural. De fato, no início das vendas em um condomínio novo, por seu isolamento da malha urbana para quem olha “de dentro”, visualizando-se o entorno com campos, capões, vacas, etc., a sensação é de não comprar um lote urbano, mas um sítio de lazer. Muitos são os casos de terrenos utilizados como segunda moradia, como em praias do litoral norte do estado, com uso aos finais de semana.

Em Porto Alegre, um lote com 500 metros quadrados em um condomínio na Zona Sul da cidade, a 20 quilômetros do centro, dificilmente custa menos de R\$150.000,00. Em Águas Claras, para quem abre mão de asfaltamento das vias e aceitaria agregar mais 20 quilômetros em distância (o uso do automóvel é provável), há terrenos por um décimo desse preço, com vantagens prometidas pelos corretores.

Águas Claras é apresentada como uma localidade onde há quase tudo que se procura em um ambiente urbano. Os corretores costumam, enquanto acompanham clientes até as visitas aos lotes vagos, quando passam pelo eixo de comércio e serviços, mostrar o que existe à disposição: farmácia, banco, restaurante, posto de saúde, posto da brigada, escola pública, escola particular, lan house, locadora, posto de combustíveis, ferragem, supermercado e lojas de móveis, artesanato, materiais de construção e vestuário. Vida no campo com a cidade ao lado.

Sensação de segurança é outro aspecto que estimula as vendas, como defendem Schmid e Besciak (2009). A “cidade ideal”, que traz consigo somente vantagens e o afastamento da impotência frente ao avanço da criminalidade, é conceito presente no trabalho diário dos corretores. E o condomínio, com seus limites, seguranças (normalmente sem registro), portarias e pouca circulação, associado ao aspecto de ruralidade, é indutor dessa avaliação.

Portanto, aspectos valorizados pelos clientes em potencial são destacados, visando aumentar o valor de uso e convertê-lo em valor de troca, justificando os preços e aumentando os lucros através de melhorias que não somente são produzidas fisicamente com obras, como em Oliveira et al. (1989), mas também dependem de vantagens locacionais (CORRÊA, 1989, p.40) e, muito importante e

foco deste trabalho, da estrutura urbana. Estrutura fragmentada defendida pela atuação de incorporadores e corretores.

Os construtores são outra categoria de promotor imobiliário, pouco efetivo localmente na criação de espaços públicos, mas muito ativo na atuação dos incorporadores e atendendo demandas individuais de construção de moradias.

Algumas empresas atuam na região, construindo casas e servindo ainda de intermediárias na obtenção de financiamentos. Há, também, pessoas que subcontratam trabalhadores locais para o mesmo fim, porém sem a constituição formal de empresa nem intermediando financiamentos. Em alguns casos, pessoas investem na construção de moradias para posterior venda, objetivando lucro em médio prazo.

As funções de pedreiro, ajudante, pintor, marceneiro, etc. constituem-se em opções de trabalho e renda para muitas pessoas da localidade, em virtude da contínua expansão da demanda por esses serviços.

Assim, podemos encontrar muitas variantes, mas o mais comum é a contratação de moradores locais diretamente pelos proprietários dos imóveis para a construção de moradias destinadas ao uso do próprio contratante, com pouca fiscalização dos órgãos competentes, como a Prefeitura, a Delegacia Regional do Trabalho ou o Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia.

5.7. Importância dos agentes promotores do uso do solo

Nesta seção, o objetivo é classificar os promotores do uso do solo segundo sua efetividade na transformação e criação do espaço urbano na área de estudo, lembrando que o fator tempo assume centralidade, devido à escala temporal do estudo, restrita a um intervalo de duas décadas. Assim, grandes e muito lentas transformações podem ter a mesma importância de transformações menores, mas aceleradas, desde que em processo não finalizado.

Cabe, primeiramente, enquadrar os agentes da produção do espaço urbano conforme sua efetividade. Como um conjunto complementar e interdependente, todos têm sua parcela de contribuição, mas podemos destacar que, no local, os proprietários dos meios de produção (mais atuantes no momento da instalação) e os grupos sociais excluídos (interferentes na sua área de ocupação e no entorno próximo) têm influência mais restrita, não sendo imprescindíveis para a construção da configuração urbana que hoje se observa.

Quanto aos usuários de moradia, sua atuação é evidentemente abrangente e presente em todas as partes. Porém, as formas de ação estão restritas ao lote individual, e já previamente determinadas no momento da compra deste por seu valor e pela renda familiar. Apenas reforçam o que lhes é oferecido como opção adequada aos diferentes padrões sociais, refletidos na localização.

Portanto, indicamos como principais agentes os proprietários de terras e os promotores imobiliários, chancelados em sua relação pela atuação do Estado, que não tem desenvolvido atividade direta de produção do espaço, mas regula a atuação dos demais, sendo o ente mais influente, principalmente através do planejamento municipal, onde a figura do Plano Diretor é central.

Os proprietários de terras, movidos pela possibilidade de obter renda através do parcelamento e da venda de áreas para atender à demanda capitalista pela moradia, atuam como o elo entre a propriedade da terra rural e o seu uso urbano e parcelado, tendo como intermediários os promotores imobiliários, principalmente na figura dos incorporadores e corretores. A ação transformadora dos proprietários de terras é, no entanto, pouco variável, por sua reduzida capacidade de agregar muito valor antes da venda e pelas regulamentações que o Estado impõe. Conforme os relatos dos proprietários fundiários da zona urbana, a questão, para estes, não é se farão o parcelamento para venda (ou então a cessão para um incorporador), mas quando isso vai acontecer. Poucos dos que estão próximos à ERS 040 pensam em perpetuar a situação de ruralidade, apesar de a expansão em área da malha urbana ter diminuído seu ritmo. Mais para longe da rodovia, a pressão capitalista pela terra ainda não é tão forte, e as transformações dependem de conjunturas pontuais vantajosas.

Já os promotores imobiliários encontram nos lugares em que a expansão urbana é acelerada uma fonte de bons negócios, atuando em diversas frentes e abrangendo praticamente toda a área de interesse, promovendo transformações rápidas e em grande escala. Enquanto alguns proprietários de terras não participam, por algum motivo, das operações de criação e transformação de espaço urbano, os promotores imobiliários existem somente para esse fim, excetuando-se os negócios com áreas rurais.

Dentre os promotores imobiliários indicados na literatura específica, os que assumem papel de protagonismo são os incorporadores e os corretores, que atuam muitas vezes de forma associada e, na área de estudo, têm implantado a estrutura

física onde se instala a malha urbana e promovem a atração de pessoas para que se juntem à população local.

Diferindo daquilo que se observa nas cidades da Região Metropolitana de Porto Alegre, não são realizadas campanhas de publicidade nem são feitos anúncios caros. De acordo com os próprios corretores locais, a demanda por moradia e a grande circulação pela rodovia são suficientes para movimentar o comércio de terras e habitações em Águas Claras. As imobiliárias localizadas às margens da ERS 040 praticamente monopolizam esses negócios, anunciando também através de seus sítios eletrônicos (Figura 21). Os anúncios em jornais, tanto locais como regionais, normalmente são feitos, na maioria das vezes, por particulares (Figuras 22, 23 e 24), que anunciam imóveis já com construções ou, pelo menos, melhorias. As imobiliárias normalmente anunciam em jornais apenas para fazer propaganda da empresa.

Figura 21: Sítio eletrônico de imobiliária local.

CARLOS IMÓVEIS
 (51) 3498 2003
 (51) 3498 14 41
 (51) 9948 41 32
 (51) 8492 46 24
 RS 040 P da 85, nº 18.895
 Águas Claras - Viamão/RS
 CRECI: 18380 / 31723 / 31802

Menu Principal

- Principal
 - Indique a um amigo
 - Livro de Visitas
 - Nossos Clientes
 - Morar no Campo
 - Localização
 - Código de Ética
 - Águas Claras
 - Nossos Corretores
- Email
- Imóveis
 - Sítios c/ Casa
 - Hectares c/ Casa
 - Hectares
 - Terrenos
 - Pontos Comerciais
 - Trocas
 - Praias
 - Cond. Fechados
 - Outras Localidades
 - Sítios Financiados
 - Todos os Imóveis
 - Pesquisa Avançada

Pontos Comerciais
 Venda e aluguel de pontos comerciais

Procurando um ponto comercial, uma loja? Quem sabe um bom negócio, uma sala comercial? Aqui você encontra!

2 imóveis encontrados. Visualizando 1 - 2 [\[Refine a busca \]](#)
 Ir para página: << 1 >> 100 Anteriores Próximos 100

Descrição	Valor	Dormitórios	Ref.
 Casa na faixa área de 3300m2	R\$180.000,00		pc 005
 Mini mercado com casa de moradia.	R\$160.000,00		pc004

Figura 22: Anúncio no jornal Zero Hora (Porto Alegre), 30 out 2011.

VENDE- se em Aguas Claras terreno com 600m². Proximo ao Rancho do sol. luz no local. com algumas arvores nativas otimo local proximo a escolas mercadinhos agropecuaria e linhas de onibus valor 5500,00 tratar no fone: 92838841 34662418

Figura 23: Anúncio no jornal Folha da Terra (Águas Claras), 14 out 2011.

CLASSIFICADOS

VENDE-SE: Belo sitio, 500m², na Lagoa Branca (prainha particular) . R\$ 17 mil. R\$ 2mil ent., saldo financ. - **3498.1008.**

CONTRATA-SE: Administrador e professor - F. 3498. 2111 - barreto@epacom.com.br

VENDE-SE: Assadeira multiuso p/frango/churrasco, geração 3, progás 7 grelhas giratórias. R\$ 2 mil. F. 3485.8463

VENDE-SE: Casa, Fazenda Country Club, RS 040, Pda 87, excel. terreno, piscina. R\$ 50 mil. Ver site: www.casaesitio.com.br - F. 3498.2419 / 9952.4782 / 9300.0776

BARBADA: Casa alv., 160m² área const., Fazenda Country Club. Só R\$ 69 mil. F. 9738.2221 - Cristiano Peixoto.

VENDE-SE: A Loja e Bazar 88, completa, com quatro anos de ponto - RS 040 - Ao lado do Perdigão - R\$ 8 mil - Tr. F. 9716.2687

EXCELENTE OPORTUNIDADE 2,5 HA: Com casa, 3 dorm., mato nativo, campo p/pastoreio. R\$ 75mil. 3498.1008.
www.afontemoveis.com.br

BARBADA: Vendo lan house completa com 10 computadores com placa de video processador dual core, 1gb ram. 11 bancadas, 10 cadeiras, balcão, ar condicionado, apenas R\$7.000 . Contato fone: 98573490 Adilson.

DOA-SE: filhotes de cães, porte pequeno (mistura de pincher) F. 85650093 - 95443115.

Figura 24: Anúncio no jornal Folha da Terra (Águas Claras), 11 nov 2011.

CLASSIFICADOS

VENDE-SE: Belo sitio, 500m2, na Lagoa Branca (prainha particular) . R\$ 17 mil. R\$ 2mil ent., saldo financ. - **3498.1008.**
CONTRATA-SE: Administrador e professor - F. 3498. 2111 - barreto@epacom. com.br
VENDE-SE: Assadeira multiuso p/frango/churrasco, geração 3, progás 7 grelhas giratórias. R\$ 2 mil. F. 3485.8463
VENDE-SE: Casa, Fazenda Country Club, RS 040, Pda 87, excel. terreno, piscina. R\$ 50 mil. Ver site: www.casaesitio.com.br - F. 3498.2419 / 9952.4782 / 9300.0776
BARBADA: Casa alvenaria, 160m2 área const., Fazenda Country Club. Só R\$ 69 mil. F. 9738.2221 - Cristiano Peixoto.
VENDE-SE: A Loja e Bazar 88, completa, com quatro anos de ponto - RS 040 - Ao lado do Perdigão - R\$ 8 mil - Tr. F. 9716.2687
EXCELENTE OPORTUNIDADE 2,5 HA: Com casa, 3 dorm., mato nativo, campo p/pastoreio. R\$ 75mil. 3498.1008.
www.afonteimoveis.com.br
BARBADA: Vendo lan house completa com 10 computadores com placa de video processador dual core, 1gb ram. 11 bancadas, 10 cadeiras, balcão, ar condicionado, apenas R\$7.000 . Contato fone: 98573490 Adilson.
VENDE-SE: Casa com 1 dormitório e demais cômodos, R\$ 10 mil. Fone: 3498.1386 - 9863.0093.
VENDE-SE: Casa, 2 dorm., 2 sal., coz., garag., banh.. Ter. 15x35, - Túnel Verde - F. 84876454 - Cont. Cel.9644.5464 c/Tanaka - 13 Km do Baln. Pinhal.
VENDE-SE: Casa - Centro de Águas Claras, em frente ao Super Stenger. R\$ 40 mil. F. 3498.2419 / 9952.4782 / 9300.0776 - Ver site: www.casaesitio.com.br

7. A SEGREGAÇÃO SOCIOESPACIAL

Doravante, denominaremos cada condomínio, loteamento ou assemelhado que tenha restrições de acesso e / ou diferencie-se das áreas próximas com base no padrão social médio identificado em seu interior como “*unidade segregada*”.

Todas as mais representativas unidades segregadas da zona urbana foram visitadas, observadas e classificadas segundo os padrões construtivos e de qualidade das vias. Esses padrões são um indicativo do valor dos lotes e das residências, além da posição relativa dos moradores na escala social.

Mesmo que sejam pouco apurados, acreditamos que os critérios de observação visual de vias e residências podem sustentar uma análise que supera a diferenciação espacial que Ribeiro (2009) comenta. A concentração agrupada das diferentes classes sociais que Villaça (2009) explica está presente na zona urbana de Águas Claras, fato reforçado pelo processo de fragmentação urbana.

6.1. Classificação das vias e dos padrões residenciais

A materialização da segregação socioespacial fica evidente pela capacidade diferencial das classes de acessar o valor de troca que as opções locais de moradia adquirem, principalmente com a qualidade da estrutura associada aos lotes, observável nas condições das vias. Outro elemento é a qualidade das construções (materiais, técnicas) que também reflete a capacidade financeira de arcar com os custos das obras para a edificação das moradias.

Assim, definimos três categorias de vias:

- pavimentadas (Figuras 25 e 26, ocorrência em apenas dois condomínios);
- regulares (Figuras 27 e 28);
- precárias (Figuras 29 e 30).

Figura 25 – Exemplo de via pavimentada em Águas Claras



Fotografia: Samuel Martins, em 29/10/2011.

Figura 26 – Exemplo de via pavimentada em Águas Claras



Fotografia: Samuel Martins, em 29/10/2011.

Figura 27 – Exemplo de via regular em Águas Claras



Fotografia: Samuel Martins, em 29/10/2011.

Figura 28 – Exemplo de via regular em Águas Claras



Fotografia: Samuel Martins, em 29/10/2011.

Figura 29 – Exemplo de via precária em Águas Claras



Fotografia: Samuel Martins, em 29/10/2011.

Figura 30 – Exemplo de via precária em Águas Claras



Fotografia: Samuel Martins, em 29/10/2011.

A maioria das vias secundárias, que são as que dão acesso a praticamente todos os lotes, enquadra-se na categoria “precárias”, ficando as vias “regulares” restritas a condomínios e loteamentos que, por iniciativa própria ou devido à sua importância como volume de demanda por serviços, recebe emparelhamento e pavimento das ruas.

Quanto às residências, classificação semelhante pode ser produzida, qual seja:

- residências de alto padrão (Figura 31);
- residências médias (Figura 32);
- residências simples (Figura 33);
- residências precárias (Figura 34).

Figura 31 – Exemplo de residências de alto padrão em Águas Claras



Fotografia: Samuel Martins, em 29/10/2011.

Figura 32 – Exemplo de residências de padrão médio em Águas Claras



Fotografia: Samuel Martins, em 29/10/2011.

Figura 33 – Exemplo de residência simples em Águas Claras



Fotografia: Samuel Martins, em 29/10/2011.

Figura 34 – Exemplo de residências precárias em Águas Claras



Fotografia: Samuel Martins, em 29/10/2011.

Utilizando-se essas referências para caracterização das condições médias de vias e habitações, pode-se atribuir uma situação social média para cada unidade segregada, conforme será descrito a seguir em “Análise socioespacial da segregação em Águas Claras”.

Antes, no entanto, cabe uma avaliação sobre as variações internas nas unidades. Em todas elas, foi muito fácil definir padrões de qualidade das vias. No entanto, o mesmo não se pode dizer dos padrões construtivos. Enquanto em alguns casos a homogeneidade permitiu a definição da residência mais representativa de forma facilitada, em outros as desigualdades trouxeram mais dificuldades.

Procurando os motivos dessa diferença entre as unidades, percebeu-se que quanto mais regularizado formalmente e mais organizado o loteamento ou condomínio, maior a homogeneidade interna. Da mesma forma, quanto menos controle, mais diferenças entre o valor agregado aos lotes, até um certo grau de inferioridade, onde a homogeneidade novamente surge.

Diferenciação espacial, como conceitua Ribeiro (1997), pode, num primeiro momento, soar como obviedade, já que cada lugar possui características particulares que o diferencia dos demais. Dessa forma, as desigualdades verificadas no que diz respeito à moradia poderiam parecer determinadas pelo meio. Logicamente, há mais agentes produzindo essas diferenciações. A diferenciação de classes sociais se expressa no espaço, configurando sua localização diferencial e um agrupamento de cada estrato, como explica Corrêa (1989).

6.2. Análise socioespacial da segregação em Águas Claras

Os motivos e forças que estruturam as classes são mais amplos do que os objetivos explicativos deste trabalho, portanto basta-nos referir que o tempo de ação destas forças provoca profundas divisões na trama social, materializadas, além de outros aspectos, na segregação residencial, segundo o autor, característica da sociedade capitalista.

Como a moradia é, em nossa sociedade, uma mercadoria, ter condições de pagar por ela define seu tipo, sua qualidade e sua localização. No caso da localização, não se trata apenas de distância do centro econômico ou dos locais de trabalho e dos equipamentos públicos. Basta que a estrutura circunscrita ao lote em questão seja mais elaborada e dotada de recursos para o preço desta parcela de terreno subir. Assim, determinadas condições de conforto, estrutura física e qualidade são complementares e associam-se a um mercado consumidor adequado a essas condições – determinada classe de renda.

A uniformidade interna das áreas quanto à renda é percebida em Águas Claras, em maior ou menor grau, justamente da forma como defende o autor: maior homogeneidade interna nos extremos da sociedade (grupos com mais alta e mais baixa renda).

As melhores porções de terra são ocupadas por pessoas das classes dominantes, que acabam promovendo o que Corrêa denomina “auto-segregação”, vivendo em bairros mais providos de estrutura física, segurança, áreas de lazer, etc.

A “segregação imposta” afeta, por ação das classes dominantes, as classes menos privilegiadas, com opções restritas. Esta divisão da oportunidade de acesso à moradia de qualidade tende a reproduzir a divisão social do trabalho e as demais relações sociais de produção, razão pela qual o autor afirma que a segregação residencial serve para a reprodução social. Os lugares de trabalho são, assim, locais de produção enquanto os de moradia são locais de reprodução.

Citando Harvey (1975), Corrêa indica que a ascensão social está condicionada ao acesso às oportunidades que a possibilitam e este depende da diferenciação residencial. Também defende que o baixo acesso ao conforto urbano e à infraestrutura reflete-se na renda que Harvey chama de “real”, medida pela proximidade desses elementos. Então, renda real e renda monetária andam juntas.

Caldeira (2003) também trata da diferenciação social e suas implicações na configuração distributiva das diferentes classes, com relação à moradia. Tais diferenças provocam reflexos na qualidade de vida, além da maior distância para o centro econômico.

Quanto à distância do centro econômico, se considerarmos que se trata de Porto Alegre, a situação de Águas Claras ratifica a afirmação. No entanto, em relação ao centro secundário local, não foi possível estabelecer correlações de distância que produzissem um modelo centro-periferia fundamentado nesse critério.

A fragmentação urbana e a configuração de espaços de uso privado para as classes de maior renda têm espaço destacado na obra, onde a produção, apoiada pelo Estado, de autosegregação pela elite é definida através de enclausuramentos entre muros desse grupo social, muitas vezes em meio ou junto a grandes áreas ocupadas por moradias de pessoas de baixa renda. Esse tipo de lugar é denominado, pela autora, como “enclaves fortificados” (p. 258), onde não é incomum a difusão da ideia de que as leis no interior desses espaços são particulares, diferentes ou até distantes das a que a sociedade estaria sujeita no espaço a eles exterior.

Os modelos que tentam generalizar a localização segregada das classes sociais recebem contraponto de Villaça (2009), que defende o eixo direcional de concentração de pessoas com renda superior, formando setores. Na realidade, em nossa área de estudo, existe esse eixo, representado pela ERS 040. Porém, não só as classes mais favorecidas o seguem para ocupação. A maior parte da população o faz. Um pouco mais longe dele podemos encontrar também os dois extremos da

estrutura social: pessoas com baixa renda e que procuram lotes mais baratos e pessoas de melhor renda que possuem automóvel. O que se mantém é a tendência de agrupamento mais ou menos homogêneo.

A luta por posições no espaço se materializa pela tentativa de ocupação de lotes no melhor loteamento ou condomínio possíveis, fato limitado pela renda e pelas exigências construtivas encontradas em algumas dessas unidades segregadas.

Contando com a compreensão do exposto acima, começou um trabalho de classificação. Observando os padrões construtivos e a qualidade das vias, um padrão médio foi atribuído a cada uma das unidades visitadas, ficando de fora apenas unidades muito pequenas ou com poucas residências, o que não afeta significativamente a análise e evita saídas a campo desnecessárias.

A classificação das unidades segregadas teve como referência os seguintes padrões médios:

- área de dominância;
- área de classe média;
- área de dominação;
- área de exclusão.

Essa divisão poderia ser feita em mais classes, porém entendemos que dificultaria a avaliação, pois os critérios utilizados não são quantificáveis como a renda ou a área construída. Também se faz necessário justificar a nomenclatura: a estrutura da diferenciação segue os marcos conceituais tratados anteriormente, principalmente no que se refere à função e à posição na estrutura social, em processo de reprodução da divisão social do trabalho e das relações de poder.

Aqui, classe média não indica o padrão de vida difundido nacionalmente como tal, e sim o padrão mediano local.

Como até a conclusão deste estudo os dados censitários de 2010 relativos ao rendimento dos responsáveis por domicílio não haviam sido divulgados pelo IBGE, ficou inviabilizada a inclusão dessa variável quantitativa na operação da classificação das unidades segregadas. Mesmo assim, após o esforço de classificação qualitativa (que evidentemente carrega consigo determinado grau de subjetividade do pesquisador), os resultados foram satisfatórios do ponto de vista da representação de uma condição observada.

Com as unidades fotografadas e georreferenciadas, escolhendo-se moradias e vias que representem a média da unidade, elaborou-se um produto cartográfico (Mapa 11) que sintetiza a estrutura urbana segregada de Águas Claras.

A primeira constatação importante é que o grupo social excluído é reduzido, ocupando uma área relativamente pequena. Foi necessário ampliar um recorte do Mapa 11 para melhor visualização. No entanto, sua participação na produção do espaço urbano não está restrita à sua área de ocupação. Diretamente, na área em questão, uma paisagem destoante é observada, com lixo na via, algumas carroças, casas e terrenos pequenos e cercas e muros irregulares. Indiretamente, ocorre a desvalorização da terra no entorno, que não tem a preferência para aquisição, devido a essa “vizinhança”. O entorno é constituído pelo limite com a Macrozona Rural de Proteção Integral, por uma área de moradia do assentamento da reforma agrária e por uma área onde predominam sítios e chácaras. Portanto, esta última parcela é a que sofre mais efeitos da presença dos indesejáveis pobres que dificultam os negócios imobiliários. Segundo um corretor entrevistado, enquanto houver outros espaços para ocupação, o referido entorno não será priorizado para parcelamento.

O caso do assentamento merece especial atenção. Existe uma parte do assentamento destinada à moradia de muitos assentados, com lotes relativamente pequenos (para a zona rural) e que foi criada porque a área destinada à produção agropecuária não oferece condições para a construção de residências, além de ser distante. Várias pessoas precisam se deslocar mais de dez quilômetros para trabalhar em suas plantações ou cuidar da criação. Foi a solução encontrada na ocasião da conquista da terra, e não está em discussão neste estudo. Quase uma década depois do assentamento, o Plano Diretor de Viamão parece ignorar a situação de urbanidade que essa vila residencial assumiu. Há lotes com linhas ortogonais, vias semelhantes às demais da região, algum comércio e até duas igrejas. Porém, uma parte está dentro da Macrozona Urbana de Águas Claras e outra está fora, figurando na parte do zoneamento definida como Assentamento da Reforma Agrária, havendo até mesmo lotes individuais divididos pela classificação.

Optamos por classificar essa porção na categoria “área de dominação”, deixando a discussão sobre o zoneamento para o capítulo que abordará as propostas de planejamento e ordenamento.

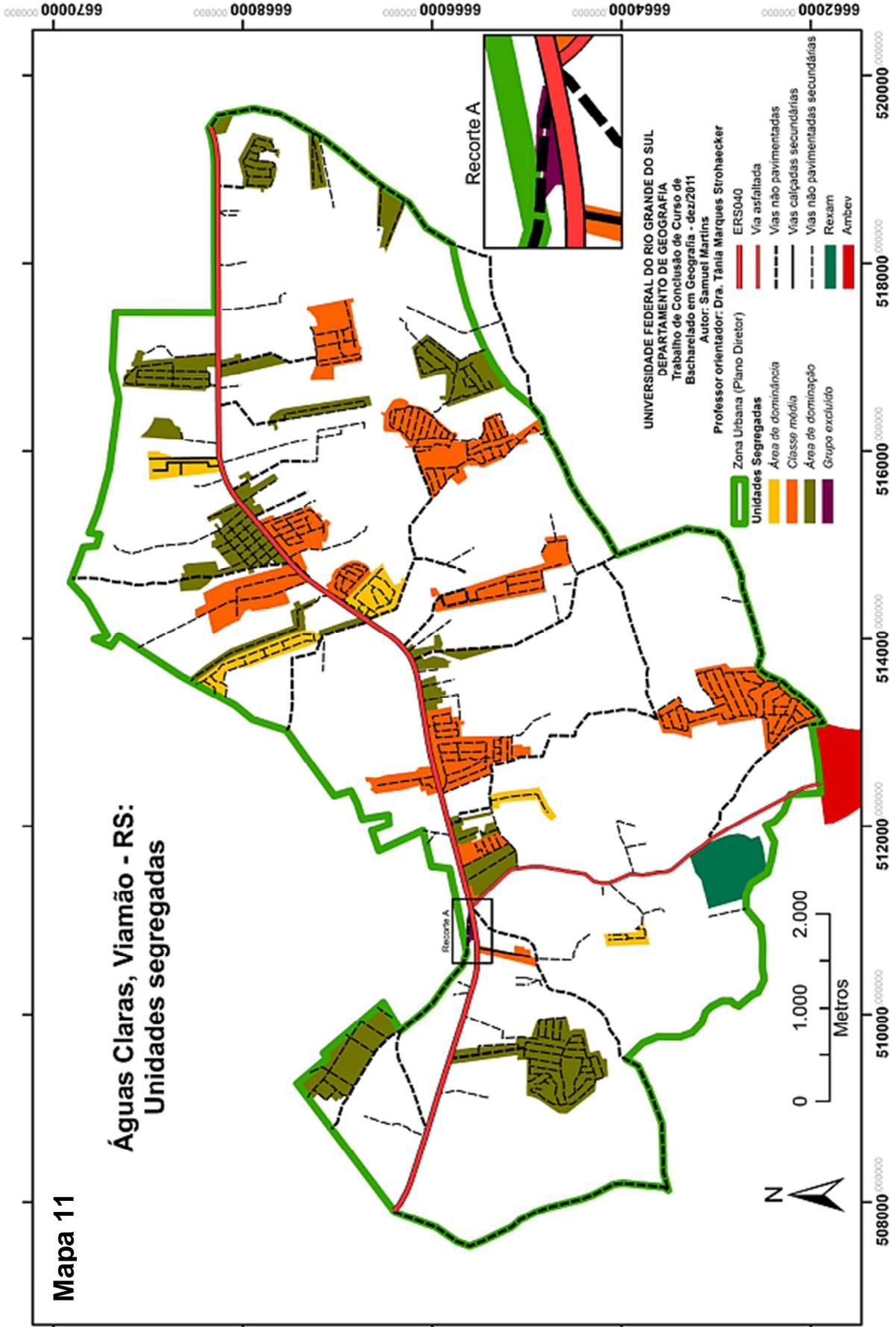
As demais unidades foram todas tratadas como representantes das três classes restantes e, como esperado, a menor extensão coube às áreas de dominância. O volume de capital movimentado por essa classe, entretanto, é muito representativo, conforme se verifica através do preço dos imóveis. Além do padrão construtivo mais elevado e maior homogeneidade interna, os lotes são muito mais valorizados, chegando a valer quatro vezes mais do que lotes próximos e do mesmo tamanho, mas localizados em uma área classificada como de dominação. Não existe uma região onde se concentram as áreas de dominância, distribuídas em cinco porções não conectadas diretamente. O fator comum a todas é o rápido acesso a vias asfaltadas. Em todos os casos, trata-se de condomínios com portaria e acesso único. Não existe preocupação em integrar-se à malha urbana, promovendo a circulação. Pelo contrário: o isolamento do convívio é desejado, para manter certas restrições e aumentar a sensação de segurança.

As áreas de dominação e de classe média são a grande maioria, distribuindo-se em um mosaico onde porções da mesma classe não estão conectadas. A fragmentação intensificadora do processo de segregação socioespacial é vista claramente no mapa 11.

Fragmentação e segregação são processos que retiram da sociedade boa parte das relações de convívio do indivíduo com o outro, de um grupo com os outros, com as diferenças. O caráter público do espaço urbano não recebe a valorização que favoreceria a integração territorial com compartilhamento. Na avaliação de Sposito (2011), o exercício da política é necessário para que se possa decidir rumos da coletividade, e a falta de integração se torna um entrave, pois “a própria apreensão do que é a cidade faz-se de modo parcelar e fragmentado” (p. 140). Assim, mais vinculada à racionalidade exógena (e dela dependente) fica o coletivo local, privado de condições para gerar autonomia.

Mapa 11

Águas Claras, Viamão - RS: Unidades segregadas



8. TENDÊNCIAS E PROPOSIÇÕES

8.1. Tendências de ocupação

Nos últimos oito anos avaliados, a expansão em área da ocupação urbana se deu em maior grau na porção sudeste da zona urbana e em alguns recortes próximos à Estrada do Cartório. Na primeira, com ligação viária distante da ERS 040, enquanto nestes a ligação é bastante direta com a rodovia ou com a via asfaltada que leva até ela. No entanto, não pudemos estabelecer uma correlação entre essa expansão e um tipo específico de ocupação, representado em cada caso por determinada classe.

Poder-se-ia atribuir a essas áreas a condição de direção preferencial da expansão urbana, mas não parece ser o caso. Depois das conversas com moradores locais, a conclusão é de que se trata de negócios de ocasião, onde o parcelamento foi empreendido pela disponibilidade de terras para venda e pela demanda que permitiu a implantação dos loteamentos.

Por esse motivo optamos por não concentrar a análise das tendências de ocupação e expansão urbana com base em vetores de expansão. Assim, a inflexão identificada na mudança de milênio que alterou a tendência de expansão em área para um adensamento nas áreas já urbanizadas merece maior destaque.

Como ponto de partida, façamos uma leitura dos objetivos da Macrozona Urbana de Águas Claras, conforme indicado no Plano Diretor de Viamão. As políticas públicas, observando as características da referida Macrozona, devem ordenar a ocupação, conter a expansão e a densificação e compatibilizar os usos com as condicionantes ambientais.

É justamente no ponto que propõe limitar a intensificação da ocupação urbana na área que reside a maior inconsistência. Ou as políticas públicas não estão alinhadas com os pressupostos do Plano Diretor ou, o que é mais observável, ainda não têm aplicação efetiva, permanecendo a região com fraco controle estatal.

Além disso, é clara a vinculação entre a expansão urbana e o Eixo de Comércio e Serviços de Águas Claras. Esta área é o grande catalisador de fluxos (e fixos), sendo que o próprio Plano Diretor pretende que por ali se oriente a ocupação, com a criação de uma centralidade local, fomentando o comércio e a economia local. Evidentemente, na ausência de maior controle estatal, o adensamento no entorno desse eixo é consequência certa.

Portanto, ao mesmo tempo em que o Plano Diretor reconhece a fragilidade ambiental da região e propõe frear a acelerada concentração humana no local, pretende ver estimulada a economia e o dinamismo. Naturalmente, o controle sobre essa dualidade deve ser exercido de perto, o que não acontece.

Os incorporadores locais, entendendo que a ocupação de lotes já urbanizados se dirige para o esgotamento no médio prazo, já começam a prospectar áreas para novos empreendimentos, ainda com a mesma ideia aplicada até o presente momento: transformação de porções rurais em urbanas para agregar valor e obter sobrelucro, mantendo a tendência de criar frações de cidade isoladas das demais e ligadas o mais facilmente possível à ERS 040 e à centralidade local. A maior diferença consiste no padrão proposto e no conseqüente preço dos lotes, que tendem a ser cada vez mais elevados, restando às pessoas com menos condições de pagar por essas ilhas de prosperidade lotes em parcelamentos empreendidos diretamente por proprietários de terras ou loteadores que pouco seguem a regulação estatal.

Deste quadro, empreende-se que o adensamento habitacional ainda vai seguir seu curso, mantendo a estrutura fragmentada e a segregação passará a ser ainda mais severa, devido às maiores discrepâncias entre diferentes opções comerciais de parcelamento, assim como ao incremento da disparidade de objetivos entre diferentes parceladores.

Quanto às diferentes porções da área de estudo, entendemos que, apesar de toda a Macrozona Urbana de Águas Claras estar contida na zona de amortecimento da área de amortecimento do Refúgio da Vida Silvestre Banhado dos Pachecos, a proximidade dos limites da unidade de conservação é determinante para a sua manutenção e para a recuperação do que já foi degradado. O Plano Diretor, no entanto, não a diferencia internamente, estabelecendo regulação indiferenciada para toda a área. A porção localizada ao norte da ERS 040 é a mais próxima do Banhado dos Pachecos, e os incorporadores locais já sinalizam com novos empreendimentos para o local, valorizado pela proximidade da área central e da natureza. Assim, em alguns anos pode ocorrer um importante incremento populacional nessa área, mesmo que não possamos ali visualizar no mapa de expansão urbana mais recente grande espraiamento da malha.

Outro local vulnerável é a parte mais a leste, onde existem muitas lagoas de dimensões variáveis. O adensamento populacional nesta área poderá, em médio

prazo, acarretar piora nas condições destes corpos d'água, fato agravado pela ausência de sistemas de abastecimento de água e coleta de esgoto. Já é observado algum adensamento no local e o parcelamento de algumas novas áreas.

8.2. Propostas de ordenamento territorial

Tendo como sustentação os apontamentos, caracterizações e análises contidos neste estudo, podemos elaborar proposições que, se não são a solução para problemas presentes e previstos, representam tentativas de refinar a aplicação de políticas públicas e avançar no sentido de regular a ocupação urbana.

Paralelamente, proporemos duas abordagens. A primeira, de regulação direta, visando desobstruir a circulação intraurbana e conectar as áreas fragmentadas, aumentando a coesão interna e melhorando o contato entre as diferenças. A segunda, na figura de um microzoneamento, visa orientar a ocupação futura. Complementarmente, as duas formas objetivam atenuar o processo de segregação que Villaça (2009) explica e que identificamos em Águas Claras como essência do crescimento urbano. Também se abrem novas possibilidades de política, mudando o foco da transformação / criação de espaço, que hoje tem o capital e suas relações como protagonistas, para um processo onde ganha mais importância as inter-relações (homem – natureza e homem – homem).

No momento, estão dificultadas, como indica Sposito (2011), estas inter-relações, o que produz mais isolamento parcelar, afastando a condição de autonomia que Souza (2010) defende.

Assim, propomos como atitude de regulação limitar as dimensões longitudinais dos condomínios, para permitir que, mesmo que seja impedida a passagem de pessoas por seu interior, esses não se constituam em obstáculos na forma de barreiras à circulação. Esta medida precisa ser adotada logo, antes que seja impossível interligar determinadas áreas da malha urbana.

Outra medida regulatória trata dos loteamentos que não se caracterizam legalmente como condomínios e que funcionam como se fossem, isolados do entorno e com acesso controlado. Propomos “abrir” estes enclaves. Uma vez decorrido prazo a ser concedido, todos os loteamentos que não conseguirem regularizar sua situação formal como condomínios estariam sujeitos a retirar as cancelas e abrir o cercamento para que o governo municipal interligue as vias

internas com outras externas que estejam próximas, de acordo com a necessidade e avaliação dos técnicos da Prefeitura.

As duas ações de regulação trarão, certamente, um custo político (no sentido eleitoral – partidário), pois a insatisfação de incorporadores (no primeiro caso) e de moradores (no segundo) será consequência certa. Provavelmente, será necessário abrir mão de outros pontos para garantir alguns benefícios compensatórios, algo a se discutir participativamente com a coletividade local.

O microzoneamento não deixará na condição de irregulares os lotes já instalados, desde que se faça um esforço para cadastrar os atuais ocupantes, mudando o panorama de desinformação. Hoje, não há um cadastro municipal realmente atualizado onde se possa visualizar a condição de ocupação dos lotes, seu parcelamento e as construções, em base georreferenciada. A Prefeitura costuma enviar cartas endereçadas aos lotes (quando sabe de sua existência) pedindo regularização do registro das construções, com o argumento da diferença de cálculo do IPTU entre terrenos desocupados e ocupados.

Feito o cadastro, aplica-se o microzoneamento proposto no mapa 12, que inclui a redefinição da Macrozona Urbana de Águas Claras, alterações na previsão de adensamento habitacional, mudança na extensão do Eixo de Comércio e Serviços e criação do Setor de Atividade Industrial e do Setor Residencial de Assentamento da Reforma Agrária, na seguinte forma:

1) Redefinição da Macrozona Urbana de Águas Claras:

Algumas áreas já urbanizadas e contíguas à zona urbana definida no Plano Diretor ficaram de fora no macrozoneamento, integrando outras unidades. Dessa forma, antes que a situação de exceção crie a tendência de agregar loteamentos irregulares em seu entorno, sugere-se sua inclusão na Macrozona Urbana e na regulação pertinente.

2) Criação de setores internos à Macrozona Urbana:

Serão diferenciados entre si para o adensamento populacional, de acordo com a proximidade do Banhado dos Pachecos, com a presença de bom número de lagoas ou com a proximidade da área central (centro secundário). Três deles manterão as normas limitadoras atuais, já definidas pelo Plano Diretor. Outros dois preverão um adensamento habitacional menor, com o aumento do tamanho do mínimo do lote e a exigência de medidas compensatórias mais fortes para o momento do parcelamento. Um destes incluirá também o Morro Grande, ainda

parcialmente preservado, mesmo com a falta de um “pedaço”, de onde foi retirado material para a construção da ERS 040.

3) Criação do Setor de Atividade Industrial:

Já existem duas indústrias de grande porte na localidade, e parece-nos adequado proporcionar regulações especiais para a área, assim como impedir uma futura concentração habitacional “beirando” essas unidades, já que no momento não é pequena a oferta de terras, mas no futuro o seu escasseamento é previsível, seja devido à quantidade seja ao preço. Também vale incluir na Macrozona Urbana a unidade da Ambev, que está em seu limite, mas do lado de fora, inexplicavelmente figurando hoje na Macrozona Rural de Recuperação Ambiental.

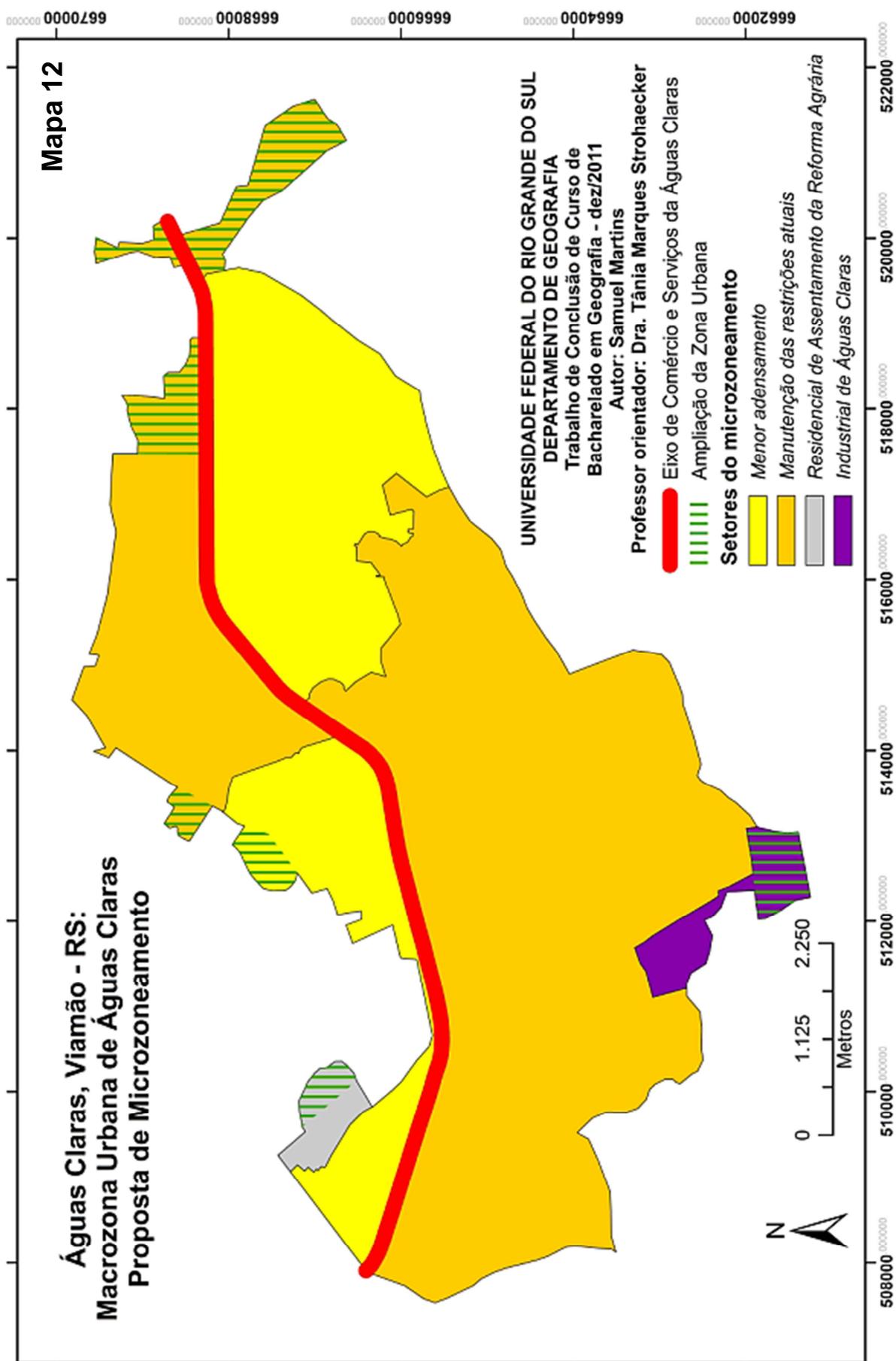
4) Criação do Setor Residencial de Assentamento da Reforma Agrária:

Entendemos que, mesmo com a existência de uma área definida no Plano Diretor como “Assentamento da Reforma Agrária”, seus limites não condizem exatamente com o assentamento, além de haver nele um espaço destinado à moradia, que assume características urbanas cada vez mais claras. Propomos incluir esse espaço habitacional na totalmente na Macrozona Urbana, definindo-o como um setor específico, com regulação própria.

5) Mudança na extensão do Eixo de Comércio e Serviços:

Objetivando manter a coerência, o Eixo de Comércio e Serviços de Águas Claras deve ser estendido até o novo limite da Macrozona Urbana, na localidade de Boa Vista, local já em princípio de urbanização e com comércio razoavelmente desenvolvido, para os padrões da região.

As proposições indicadas neste capítulo necessariamente devem passar por ampla discussão com a comunidade local. Imposições já são muitas, principalmente as ditadas pela concentração de terras e capital, em relações de dominação que não precisam ser imitadas pelo poder público.



9. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A “visão de sobrevoo” criticada por Souza (2011) como única opção de tratamento da questão do planejamento urbano cumpriu, neste trabalho, sua função: subsidiar os estudos de Geografia Urbana como mais um elemento para compor a análise, juntamente com as visitas a campo, as conversas com os agentes envolvidos nos processos e a teoria consultada. Nitidamente, transpareceu a mudança de interpretação de determinados aspectos quando das saídas a campo, em relação ao observado somente através de fotografias aéreas e imagens de satélite.

Conciliando diferentes elementos para abordagem do tema proposto, os conceitos estudados na teoria puderam ser observados e identificados no campo real, materializando-se claramente a segregação, a fragmentação e as incongruências internas na malha urbana elencados na hipótese inicial.

O sistema municipal de planejamento em Viamão define, através do Plano Diretor, características de uso do solo em Águas Claras e propõe regulações que visam manter as condições encontradas quando do diagnóstico para sua elaboração. No entanto, não avança no sentido de definir internamente particularidades nem para evitar o aparecimento de problemas decorrentes da fraca regulação no loteamento de terras e da evidente configuração urbana segregada cada vez mais intensa.

O mapa 11 (Unidades Segregadas) demonstra, juntamente com o mapa 10 (Rede Viária), que os processos de fragmentação e segregação estão tornando esta urbanidade emergente incompatível com o convívio entre as diferenças, o que restringe as possibilidades de política e, conseqüentemente, de futuro. Tal situação fatalmente terá como impacto mais preocupante a reprodução da estrutura de desigualdades sociais e dominação.

Nessa conjuntura, os agentes na promoção do espaço urbano, principalmente os incorporadores e proprietários de terras, contam com a inércia do Estado e realizam os lucros desejados com o comércio de lotes ignorando a forma perversa de construção da nova cidade.

Espera-se do Estado (em especial do poder público municipal), portanto, ações mais concretas e direcionadas no sentido de regular a dinâmica territorial oferecendo às pessoas, no mesmo movimento, opções mais equilibradas de acesso

à cidade e possibilidades de convívio que são fundamentais para a vida com autonomia e justiça social.

Uma última referência: existe um movimento comunitário – logicamente, capitaneado também por alguns interesses pessoais – buscando a emancipação do distrito de Águas Claras de Viamão. Ocorre que, de acordo com relatos colhidos durante este estudo, as discussões locais estavam mais avançadas há alguns anos do que hoje, quando a localidade tem maior população e mais serviços disponíveis. Neste momento, todas as condições exigidas em um processo emancipatório seriam atendidas, aguardando-se a liberação legal para a retomada das emancipações. Porém, este é um exemplo concreto das dificuldades impostas pelos restritos contatos de convívio que se refletem no esmaecimento da política, mantendo assim um status de perpetuação do presente.

REFERÊNCIAS

- ACIOLY, C.; DAVIDSON, F. *Densidade Urbana: um instrumento de planejamento e gestão urbana*. Rio de Janeiro: Mauad, 1998.
- BARROSO, Vera Lucia Maciel (org.). *Raízes de Viamão*. Porto Alegre: EST, 2008.
- BESCIÁK, Nadia Cibele; SCHMID, Aloísio Leoni. *Sedentarismo e Mobilidade: a segregação espacial violenta por muros e ruas nas cidades brasileiras*. Disponível em: http://www.mostreuevalor.org.br/publicacoes/arquivos/ALS_NCB_PNUD_final.pdf
Acesso em: 22 jun 2011.
- CABRERA, Baltasar Molina. O Rastro dos Pioneiros Sitiantes: Águas Claras. In: BARROSO, Vera Lucia Maciel (org.). *Raízes de Viamão*. Porto Alegre: EST, 2008.
- CALDEIRA, Teresa P. do Rio. *Cidade de Muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo*. São Paulo: Edusp, 2003, 2 ed.
- CASTELLS, Manuel. *La Questión Urbana*. Ciudad de Mexico: Siglo Veintiuno Editores S/A, 1978. 5 ed.
- CORRÊA, Roberto Lobato. *O Espaço Urbano*. São Paulo: Ática, 1989.
- COSTA, Maria F. D. *Viamão: berço da colonização gaúcha*. Porto Alegre: Alcance, 1991.
- ELY, N. H. Os Caminhos de Viamão. In: BARROSO, Vera Lucia Maciel (org.). *Raízes de Viamão*. Porto Alegre: EST, 2008.
- FOWLER, Eric M.; HUXHOLD, William E. *ArcGIS and The Digital City: hands-on approach for local government*. Milwaukee, Wisconsin, USA: ESRI Press, 2004.
- HARVEY, David. *A Justiça Social e a Cidade*. São Paulo: Hucitec, 1980.
- HARVEY, David. Class structure in a capitalistic society and the theory of residential differentiation. In: PEEL, R.; CHISHOLM, M.; HAGGETT, P. (orgs.). *Processes in Physical and Human Geography*. London: Heinemann, 1975.
- KÜHN, Fábio. Os Campos de Viamão: uma fronteira do império luso-brasileiro. In: BARROSO, Vera Lucia Maciel (org.). *Raízes de Viamão*. Porto Alegre: EST, 2008.
- MASSULLO, Luciano da Costa. A Freguesia da Senhora Santa Ana do Morro Grande. In: BARROSO, Vera Lucia Maciel (org.). *Raízes de Viamão*. Porto Alegre: EST, 2008.
- NYGAARD, Paul Dieter. *Planos Diretores de Cidades: discutindo sua base doutrinária*. Porto Alegre: UFRGS, 2005.
- OLIVEIRA, I. C. Eiras de. *Estatuto da Cidade: para compreender...* Rio de Janeiro: IBAM/DUMA, 2001.

OLIVEIRA, Naia; BARCELLOS, T.; BARROS, C.; RABELO, M. M. *Vazios Urbanos em Porto Alegre: uso capitalista do solo e implicações sociais*. Porto Alegre: FEE, 1989.

RIBEIRO, Luiz Cesar de Queiroz. *Dos Cortiços aos Condomínios Fechados: as formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro*. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira: IPPUR, UFRJ: FASE, 1997.

RIBEIRO, Luiz Cesar de Queiroz (org.). *Hierarquização e Identificação dos Espaços Urbanos*. Rio de Janeiro: Letra Capital: Observatório das Metrópoles, 2009.

SAINT-HILAIRE, Auguste de. *Viagem ao Rio Grande do Sul*. Porto Alegre: Martins Livreiro Editor, 1997. 2 ed.

SANTOS, Milton. *A Natureza do espaço: espaço e tempo, razão e emoção*. São Paulo: Edusp, 2002.

SHORT, John R. Social systems and spatial patterns. In: *Antipode*, v.8, number 1, march, 1976.

SILVA, Ivone Costa da. História da Região de Águas Claras. In: BARROSO, Vera Lucia Maciel (org.). *Raízes de Viamão*. Porto Alegre: EST, 2008.

SILVA, J. C. Giusti da. As Atafonas de Viamão: sua importância no povoamento. In: BARROSO, Vera Lucia Maciel (org.). *Raízes de Viamão*. Porto Alegre: EST, 2008.

SILVA, J. Xavier da. 2001. *Geoprocessamento para Análise Ambiental*. Rio de Janeiro, do Autor. 227 p.

SILVA, L. O. da. *A Organização do Espaço Construído e Qualidade Ambiental: o caso da cidade de São Paulo*. Pólis. N. 3, 1991.

SOUZA, Celia Ferraz de. A Evolução Urbana de Viamão: de capela à cidade. In: BARROSO, Vera Lucia Maciel (org.). *Raízes de Viamão*. Porto Alegre: EST, 2008.

SOUZA, José O. C. de. As Sociedades Indígenas na Região de Viamão. In: BARROSO, Vera Lucia Maciel (org.). *Raízes de Viamão*. Porto Alegre: EST, 2008.

SOUZA, Marcelo J. Lopes de. A Produção do Espaço Urbano: escalas, diferenças e desigualdades socioespaciais. In: CARLOS, A. F. A.; SOUZA, M. L. de; SPOSITO, M. E. B. (orgs.). *A Produção do Espaço Urbano: agentes e processos, escalas e desafios*. São Paulo: Contexto, 2011.

SOUZA, Marcelo J. Lopes de. *Urbanização e Desenvolvimento no Brasil Atual*. Ática: São Paulo, 1996.

SOUZA, Marcelo Lopes de. *Mudar a Cidade: uma introdução crítica ao planejamento e à gestão urbanas*. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2010, 7 ed.

SPOSITO, Maria E. Beltrão. A Produção do Espaço Urbano: escalas, diferenças e desigualdades socioespaciais. In: CARLOS, A. F. A.; SOUZA, M. L. de; SPOSITO,

M. E. B. (orgs.). *A Produção do Espaço Urbano: agentes e processos, escalas e desafios*. São Paulo: Contexto, 2011.

VILLAÇA, Flávio. *Espaço Intra-urbano no Brasil*. São Paulo: Studio Nobel: FAPESP: Lincoln Institute, 2009, 3 ed.

www.carlosimoveissul.com.br

www.ibge.gov.br

www.viamao.rs.gov.br

