

**NOVAS PERIFERIAS URBANAS:
a expansão de São Carlos através de condomínios fechados.**

LARISSA CAROLINE S. JORDÃO¹

Grupo Temático: RELAÇÃO CENTRO E PERIFERIA: ESTADO E SOCIEDADE CIVIL EM ÁREAS PERIFÉRICAS

RESUMO: O trabalho tem como objetivo analisar as mudanças e permanências no processo de expansão urbana nas periferias de São Carlos através dos condomínios horizontais fechados, a partir da atuação dos agentes envolvidos (econômicos, culturais, sociais e do poder público). Grande parte das pesquisas desenvolvidas sobre a apropriação das áreas periféricas tem se concentrado no estudo das grandes cidades e regiões metropolitanas (Caldeira, 2000; Reis, 2006; Costa, 2005; entre outros). O estudo das relações centro-periferia em cidades não-metropolitanas vem a ser de grande relevância para contribuir para uma discussão acerca desta dicotomia e diferenciação sócio-espacial que perpassa o século XXI. A pesquisa identifica que há uma alteração no padrão dos empreendimentos habitacionais periféricos em São Carlos nas três últimas décadas e que estas mudanças se relacionam não só com a legislação urbanística, mas também com os novos interesses do capital imobiliário e da nova classe média-alta.

Palavras chaves: expansão urbana, periferias urbanas, novas centralidade, legislação urbana, condomínios horizontais fechados.

INTRODUÇÃO

No Brasil, a diferenciação social e espacial sempre foram a principal forma encontrada para uma auto afirmação perante a sociedade. Num primeiro momento, até 1940 segundo Caldeira (2000) isso era efetivado pela distinção através da habitação, por meio dos tipos de moradia, o que gerava uma cidade compacta e diferente em suas moradias. Dos anos 40 a 80 o padrão presente de diferenciação sócio-espacial presente nas cidades brasileiras é o denominado pela dicotomia centro-periferia, onde historicamente segundo Caldeira (2000) a periferia será entendida como espaço para a classe baixa e o centro para a classe média e alta.

Com isso essa pesquisa visou analisar o processo de expansão urbana do município de São Carlos – SP através de condomínios e “loteamentos fechados”, a partir dos anos 70. Década essa, que foi implementado a lei Federal número 6.766 que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano, para regularizar e atualizar o então usado decreto-lei número 58 de 1937, que regulamentava o parcelamento em nível federal e também se aplicava a áreas rurais, mas mediante ao seu escasso conteúdo já não era adequada para as cidades que estavam em seu ápice de desenvolvimento. Isso aconteceu devido à intensificação da urbanização que o território brasileiro estava passando que possuía como características a sua velocidade, extensão e profundidade, acompanhada e influenciada pelo processo de industrialização que se acelerava através do desenvolvimentismo.

¹ Professora na Faculdade de Arquitetura e Urbanismo e Design – FAUeD/UFU, formada em Arquitetura e Urbanismo pelo Centro Universitário Central Paulista - UNICEP – São Carlos – SP, cursando especialização em Docência no Ensino Superior pela Faculdade de Educação – FACED/UFU.
Email para contato: arq.larissajordao@gmail.com

Para que esta expansão ocorresse o governo brasileiro adotou uma política de substituição de importações, fazendo com que ocorressem diversas mudanças no campo produtivo e demográfico nas cidades e também nos campos, gerando uma urbanização de grandes fluxos de migração rural-urbana, tanto que hoje no Brasil a maior parte da sua população vive nos centros urbanos.

A concentração maciça e rápida da população nos grandes centros urbanos a partir de 1970 fez aumentar a demanda por moradias e equipamentos públicos de uso coletivo, contudo muitas vezes não eram implantados na cidade como um todo e sim em regiões centrais do município, o que acabou gerando nas maiorias das cidades um modelo denominado de padrão periférico (CALDEIRA, 2000), que é caracterizado em geral por concentrarem os melhores serviços em áreas centrais, o que faz com que essas áreas sejam mais caras, e por isso da média e alta classe da sociedade, enquanto que população de mais baixa renda tende a se concentrar nas bordas da cidade, em suas periferias.

Esse tipo de ocupação das cidades se intensificou ainda mais devido a algumas manobras dos governos que queriam manter um centro higienizado, e para que isto acontecesse era necessário expulsar as pessoas mais pobres que normalmente eram desprovidas de um salário que pudesse suprir as necessidades, como por exemplo, as habitações, para áreas mais distantes, e nessas regiões longínquas, carentes de infra-estrutura e serviços conseguiram custear a construção de uma casa.

Esse quadro começa a se transformar nas últimas décadas devido à globalização, ao neoliberalismo, e a reestruturação da produção econômica do Brasil, que trouxeram profundas mudanças na esfera econômica, cultural, política e social.

Essas mudanças tornaram as cidades mais passíveis de modificações, principalmente pela menor presença do Estado na esfera da regulação, e assim a questão da moradia passa a ter uma lógica de mercado, de troca, com caráter capitalista.

É nesse contexto que se dá a expansão que Caldeira (2000) chamou de “enclaves fortificados”, ou seja, áreas de consumo, lazer, trabalho e residência restrita às classes médias e altas, enclausuradas por uma barreira física, além de aparatos de tecnologia de segurança, como câmeras, cercas elétricas e toda uma série de equipamentos sofisticados que funcionam como verdadeiras barreiras, objetivas e simbólicas, de apartação e separação. Segundo Caldeira (2000), os condomínios horizontais fechados são:

Propriedade privada para uso coletivo e enfatizam o valor do que é privado e restrito ao mesmo tempo em que desvalorizam o que é público e aberto na cidade. São fisicamente demarcados e isolados por muros, grades, espaços vazios e detalhes arquitetônicos. São voltados para o interior e não em direção à rua, cuja vida pública rejeita explicitamente. São controlados por guardas armados e sistemas de segurança que impõe as regras de inclusão e exclusão. São flexíveis: devido ao seu tamanho, às novas tecnologias de comunicação, organização do trabalho e aos sistemas de segurança, eles são espaços autônomos, independentes de seu entorno, que podem ser situados praticamente em qualquer lugar. [...] Em consequência, embora tendam a ser espaços para as classes altas, podem ser situados em áreas rurais ou na periferia, ao lado de favelas ou casas auto-construídas. Finalmente, os enclaves tendem a ser ambientes socialmente homogêneos. Aqueles que escolhem habitar esses espaços valorizam viver entre pessoas seletas (ou seja, do mesmo grupo social) e longe das interações indesejadas, movimento, heterogeneidade, perigo e imprevisibilidade das ruas. Os enclaves privados e fortificados cultivam um relacionamento de negação e ruptura com o resto da cidade e com o que pode ser chamado de um estilo moderno de espaço público aberto à livre circulação. Eles estão transformando a natureza do espaço público e a qualidade das interações públicas na cidade, que estão se tornando cada vez mais marcados por suspeitas e restrição (CALDEIRA, 2000, p. 258-259).

Nesse sentido, o clássico padrão implantado até recentemente, centro-periferia tem sido alterado por esse novo elemento, que tende a se dirigir principalmente (mas, não apenas) às

bordas da cidade (áreas historicamente ocupadas pelos setores mais pobres e populares), onde ainda é possível encontrar grandes áreas verdes disponíveis e mais baratas do que no centro tradicional.

Com isso, o trabalho teórico e de pesquisa estudou o processo de expansão urbana do município de São Carlos, interior de São Paulo, através de condomínios e “loteamentos fechados”, a partir da década de 1970 e suas decorrentes implicações. Essas duas formas de uso residencial são semelhantes em sua espacialidade, ambas delimitadas por barreiras físicas, como alambrados e muros, mas diferem em sua concepção.

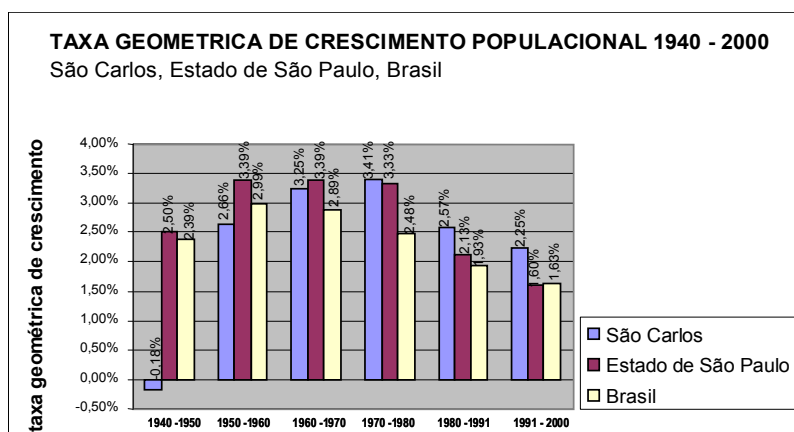
Segundo Bhering e Monte Mór (2005) as duas formas de expansão urbana das cidades brasileiras nos últimos 20 anos têm sido por meio de suas periferias e através de condomínios, ou e favelas, isso devido possivelmente aos núcleos urbanos congestionados, a degradação do espaço central da cidade que passa de lugar de moradia à área de comércio e negócios, e no caso do condomínio, uma promessa de melhor qualidade de vida, exclusiva e segura. Por isso, encontramos inúmeros trabalhos que estudam o processo de expansão de cidades brasileiras através de condomínios e “loteamentos fechados”, no entanto, o foco desses trabalhos são em cidades de porte metropolitano, como Campinas, São Paulo e Belo Horizonte, deixando uma lacuna nas cidades de porte médio não metropolitano.

A cidade de São Carlos – SP e a correlação com a pesquisa bibliográfica

O município de São Carlos possui cerca de 221.950 habitantes (IBGE, 2010) e configura-se como uma cidade de porte médio não-metropolitana, além de ser considerado um centro regional importante no interior paulista. Com características que a tornam um pólo de modernização para toda a região, como a presença de muitas empresas de base tecnológica, de universidades públicas, faculdades particulares e uma economia industrial e agrícola desenvolvida, fica localizada em um dos maiores eixos industriais do país, limita-se ao norte com os municípios de Rincão, Luís Antônio e Santa Lúcia; ao sul com Ribeirão Bonito, Brotas e Itirapina; a oeste com Ibaté, Araraquara e Américo Brasiliense e a leste com Descalvado e Analândia.

A partir dos anos 80, as cidades com mais de 100.000 habitantes foram as que mais cresceram no Brasil, sendo que hoje, 1/3 da população do Estado de São Paulo mora em cidades entre 100.000 e 500.000 habitantes. (IBGE, 2001) Neste contexto, São Carlos se destaca, apresentando em 1980 uma taxa de crescimento anual de 2,57%, superior à média do Estado de São Paulo. (PMSC, 2002)

TABELA 01 - CRESCIMENTO POPULACIONAL

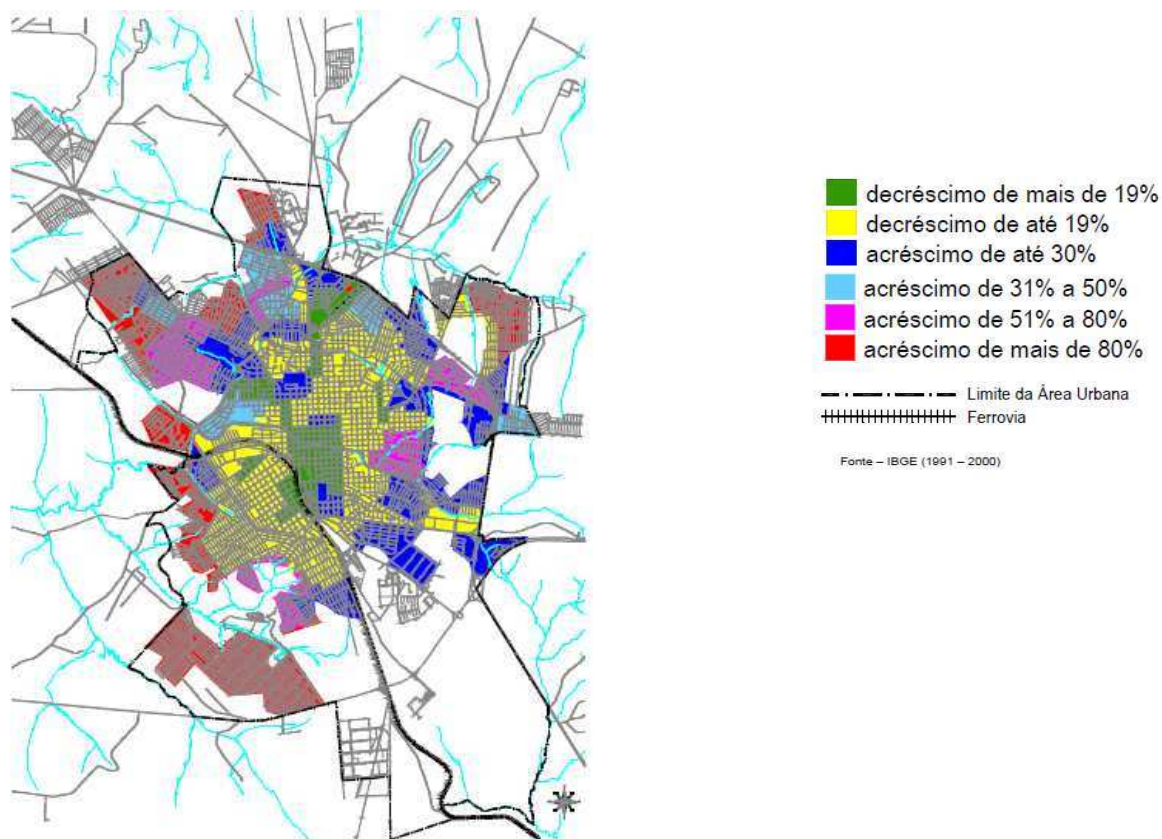


FONTE: PMSC

São Carlos possui área territorial de 1.140,9 Km², sendo que desta, 94,1% corresponde à área rural, ou seja, 5,9% do território do município é área urbana. No entanto, 95% da população do município se localizam na pequena parcela da área urbana. (Plano Diretor, ANO-2002)

Os mapas de densidade, de renda e dos padrões de ocupação expressam a desigualdade sócio-espacial da cidade de São Carlos. A análise da densidade demográfica do período de 1991 a 2000 (mapa 01) evidencia um processo de aumento de moradores na periferia de São Carlos. Em contrapartida, houve uma sensível redução do uso residencial na região central da cidade, onde se pode constatar uma crescente mudança de uso para comércio e serviços. (PMSC-2002)

MAPA 01 - EXPANSÃO DA CIDADE DE SÃO CARLOS



FONTE: PMSC

A formação das periferias urbanas tem sido entendida historicamente como espaço da população de baixa renda, afastada das áreas mais bem dotadas de infra-estrutura, configurando-se uma situação de expansão e de concentração nas periferias, enquanto as regiões mais centralizadas abrigam a população de maior renda. A este respeito ver os trabalhos de Bonduki (1979; 1997; 1998) e Maricato (1979; 1995; 2000; 2001), que focam a metrópole paulista.

Bonduki (1998) demonstra que, no caso da cidade de São Paulo, desde as primeiras décadas da industrialização, a questão da moradia foi bastante problemática para as classes trabalhadoras, obrigadas a desenvolver estratégias alternativas de habitação. Segundo o autor, a promulgação da Lei do Inquilinato (1942), que congelou o valor dos aluguéis, fez com que diminuísse a oferta de imóveis para locação e, assim, a população até então inquilina, passa a construir suas próprias moradias em terrenos distantes, nas orlas urbanas e por isso mais

baratos. Bonduki aponta a abertura de novos loteamentos na periferia de São Paulo como o principal elemento no processo de expansão urbana da cidade. Este processo de parcelamento do solo na periferia paulistana contribuiu para uma expansão horizontal desmedida sob a regência dos loteadores e da dinâmica do mercado fundiário especulativo. Inicia-se um processo de produção de loteamentos clandestinos e irregulares, geralmente em áreas públicas ou de risco à população, e a favelização daqueles que não possuíam recursos suficientes para obter a casa própria. Este padrão de expansão urbana de São Paulo absorveu indiscriminadamente a área rural do município, gerando uma cidade excessivamente desconcentrada, que se estende desmensuradamente. Para os especuladores imobiliários esta forma é extremamente lucrativa, uma vez que ocorre um aumento da demanda de lotes vazios e uma intensa transformação de glebas rurais e urbanas. (BONDUKI, 1998)

Recentemente têm sido desenvolvidos novos pontos de vista sob a questão da formação das periferias urbanas, mas os poucos trabalhos que existem tem focado as metrópoles e os grandes centros como, por exemplo, o trabalho de Caldeira (2000), Salgado (2000), Santos (2002), que se concentram nas análises do caso da cidade de São Paulo e sua Região Metropolitana, e Silva (2008) que analisa a Região Metropolitana de Campinas.

O estudo de Caldeira (2000), "*Cidade de Muros*", que analisa, para o caso de São Paulo, a forma pela qual o crime, o medo da violência e o desrespeito aos direitos da cidadania têm se combinado a transformações urbanas para produzir um novo padrão de segregação espacial nas duas últimas décadas. Caldeira (2000) detecta que, no caso de São Paulo, com os condomínios horizontais fechados, ocorre uma inversão de valores - os ricos passam a ocupar a periferia das cidades:

[...] áreas isoladas, não urbanizadas e distantes foram transformadas em espaços mais valorizados do que os tradicionais bairros centrais e com boa infra-estrutura. Essa mudança requereu valores que haviam prevalecido dos anos 40 até os 80, quando o centro era inequivocamente associado aos ricos e a periferia, aos pobres. Pela primeira vez, algo como o subúrbio americano tornou-se popular entre a elite, e a distância do centro foi resignificada para conferir status em vez de estigma" (CALDEIRA, 2000, p. 29).

Salgado (2000) analisa o processo de fechamento de loteamentos residenciais na Região Metropolitana de São Paulo em relação às transformações estruturais sócio-econômicas e espaciais, mostrando que este processo não é circunstancial nem isolado, mas é parte de uma dinâmica urbana mais abrangente. Santos (2002) desenvolve seu estudo do ponto de vista dos arranjos espaciais das habitações, em condomínios horizontais fechados aprovados na Região Metropolitana de São Paulo, o trabalho apresenta uma sistematização quantitativa e qualitativa dos dados coletados a cerca do assunto e um histórico de implantação destes conjuntos.

A pesquisa de Silva (2008) trata sobre a expansão urbana da região metropolitana de Campinas (RMC) e seus arredores, através de condomínios e loteamentos fechados a partir de 1970. Com levantamentos sócio-econômicos, mapeamentos e pesquisa em jornais ela traça um estereótipo de classes sociais, que ao inverterem valores buscam essa forma de morada, além de estudar sua inserção no tecido urbano e sua ilegalidade.

Os novos processos de expansão urbana são abordados pelo trabalho de Reis (2006) que a caracteriza por um processo de urbanização dispersa no Brasil a partir de 1970, por condomínios e loteamentos fechados, com ênfase nas áreas metropolitanas e nas aglomerações urbanas de São Paulo, estudando as mudanças sociais, comerciais e econômicas que favoreceram essa mudança verificada no tecido urbano, criticando o posicionamento dos profissionais de arquitetura e urbanismo e alertando para uma reflexão sobre a terminologia da palavra cidade.

Todas essas pesquisas procuram entender as formas de expansão urbana sob as áreas periféricas através de condomínios e loteamentos horizontais fechados, analisando sua legislação, implantação, segregação e rupturas que geram a segregação sócio-espacial, e suas continuidades como shoppings e outros condomínios. Observando que essas mudanças sociais são responsáveis pelas mudanças físicas na cidade, como aumento de aparatos técnicos modernos, mais comodidade, homogeneidade social dentro do condomínio, menos contato físico, desvalorização de espaços públicos e uma inversão dos valores, onde o enclausuramento significa “status”.

Segundo Reis (2006), essa nova forma de expansão urbana, através de condomínios e loteamentos fechados, não trata se de uma simples mudança, mas sim de uma completa mudança de estado, onde novos centros comerciais surgem como supermercados e shoppings, mas neste caso voltados em sua maioria a classe média ou alta, já que o acesso depende quase sempre de carros, por se localizarem em áreas distantes, e assim competem com os antigos centros.

O trabalho de Lima (2007) analisa o processo de expansão urbana de São Carlos, no período de 1857 a 1977. Abordando desde seu período cafeeiro, com uma expansão concentrada e contínua; a seu período em regime militar, onde já apresentava uma expansão periférica e descontínua. Analisando as mudanças na forma de implantação, a especulação imobiliária decorrentes das falhas legislativas e como essas foram sendo aprimoradas, e desembocaram nos planos diretores de 1962 e depois no de 1971.

Na década de 70, é implantado na cidade na até então periferia da São Carlos - SP o primeiro “loteamento fechado”, figura não contemplada pela lei federal nº 6766 de 1979, mas que acaba sendo por ela regido, de uma forma ilegal já que o empreendimento é aprovado como sendo um loteamento comum (lotes, ruas públicas e áreas institucionais e públicas) e logo em seguida é cercado por muros, alambrados e similares.

MAPA 02 - CONDOMÍNIOS E LOTEAMENTOS FECHADOS HORIZONTAIS POR DÉCADA



FONTE: JORDÃO (2010)

ELABORADO POR: JORDÃO (2010)

Esse tipo de empreendimento só cresceu nas décadas seguintes, principalmente após 1990 (mapa 02), além de ser nesse período que surge o primeiro empreendimento em forma de condomínio, respaldado no art. 3º do Decreto-Lei 271/67, em combinação com o art. 8º da Lei 4.591/64. Contudo, desde os anos de 2000 a maior forma de expansão da cidade de São Carlos tem sido por condomínios aprovado por essa lei, e em sua maioria em áreas periféricas, onde já exista alguma concentração desse tipo de empreendimento e que possua algum eixo de circulação rápida, como vias estruturais ou vias arteriais.

Apesar da temática da pesquisa se constituir em um objeto polêmico, que divide várias opiniões e pontos de vistas, uma vez que não possui uma lei que regulamente especificadamente os condomínios fechados, e do ponto de vista social existam aqueles que são a favor e os que são contra ao “enclausuramento”, numa espécie de negação a cidade e as relações interpessoais. Buscou-se fortalecer os debates e reflexões sobre este processo principalmente sob o prisma da expansão urbana, da legalidade da conformação dos condomínios fechados, da sua ruptura com o espaço público, favorecimento ao espaço privado, da nova periferia e novas centralidades, e sua articulação com a cidade existente.

OBJETIVOS

OBJETIVO GERAL

O objetivo geral desta pesquisa foi estudar e analisar o processo de expansão urbana sob as áreas periféricas do município de São Carlos através dos condomínios e “loteamentos fechados”, a partir da década de 70, quando se introduz no município esta categoria de empreendimento, visando avaliar em que medida essas novas formas de expansão urbana formadas por condomínios influencia na modificação do padrão historicamente conhecido como centro x periferia, e na expansão da cidade assim como na leitura feita pelos seus cidadãos após a inserção desse tipo de empreendimento em malha urbana, sob o ponto de vista da legalidade do processo de implantação, da apropriação desse espaço privatizado, e suas consequências enquanto um espaço que não estimula a convivência e a tolerância entre diferentes.

Assim, o trabalho propôs oferecer um panorama destas discussões levantadas e principalmente como se manifesta esta nova forma de expansão nas cidades médias, mais especificamente, no objeto de estudo, a cidade de São Carlos.

OBJETIVO ESPECÍFICO

Para a realização desta pesquisa e melhor compreensão da temática a ser atingida foram abordados os seguintes objetivos específicos:

- Identificar a configuração da cidade de São Carlos, seus aspectos históricos, físicos e sociais;
- Analisar como se dá o surgimento desse tipo de empreendimento na cidade de São Carlos frente ao processo de periferia e centro;
- Analisar o processo de expansão de condomínios fechados do ponto de vista da atuação da administração pública municipal, dos moradores e dos empreendedores.
- Identificar e analisar as consequências espaciais e, sobretudo a interferências nos modos de se perceber e vivenciar a cidade.

FORMAS DE ANÁLISE DOS RESULTADOS

Os resultados foram analisados através da interlocução entre o material bibliográfico, documental levantado e as pesquisas de campo. Para tanto, na pesquisa bibliográfica, parte primordial para a pesquisa, buscou-se um aprofundamento na temática, através de livros, periódicos, teses, dissertações e artigos de forma que contribuíssem para um maior entendimento dos aspectos que façam menção a cidade atual.

O levantamento da parte documental foi de suma importância para se compreender alguns posicionamentos ao longo da história da cidade, assim como permitir um melhor entendimento da realidade local e compreender suas verdadeiras relações com os agentes produtores da cidade.

A pesquisa de Campo, visita aos condomínios e instituições, permitiu unir a visão dos autores acerca do espaço urbano com a visão do pesquisador, contribuindo assim para uma aproximação mais direta e mais ampla entre o objeto de estudo e sua realidade local, podendo desta maneira destacar aspectos nunca antes abordados.

Desta forma, pretendeu-se aproximar a teoria das revisões bibliográficas com a realidade da cidade de São Carlos, suscitando discussões mais embasadas sobre o assunto, permitindo assim uma melhor compreensão dos fenômenos urbanos presentes no município.

ATIVIDADES DESENVOLVIDAS E RESULTADOS OBTIDOS

ATIVIDADES ACADÊMICAS

A pesquisa foi apresentada em outubro de 2009 em outubro de 2010, no 12º e 13º Congresso de Iniciação Científica – CIC, Incentivando novos talentos, organizado pelo Centro Integrado de pesquisa – CENIP, no Centro Universitário Central Paulista – UNICEP.

Foram abordadas questões de expansão urbana em cidades metropolitanas, e a necessidade de estudos nessa área em cidades de porte médio - não metropolitano, como é o caso do município de São Carlos. Contudo, foram expostos os mapas LOCALIZAÇÃO DOS CONDOMÍNIOS E LOTEAMENTOS HORIZONTAIS FECHADOS, e CONDOMÍNIOS E LOTEAMENTOS FECHADOS HORIZONTAIS POR DÉCADA, com uma breve leitura sobre questões legislativas e de possíveis áreas de concentração.

Assim como no XVIII Congresso de Iniciação Científica da Universidade Federal de São Carlos – UFSCar, em outubro de 2010.

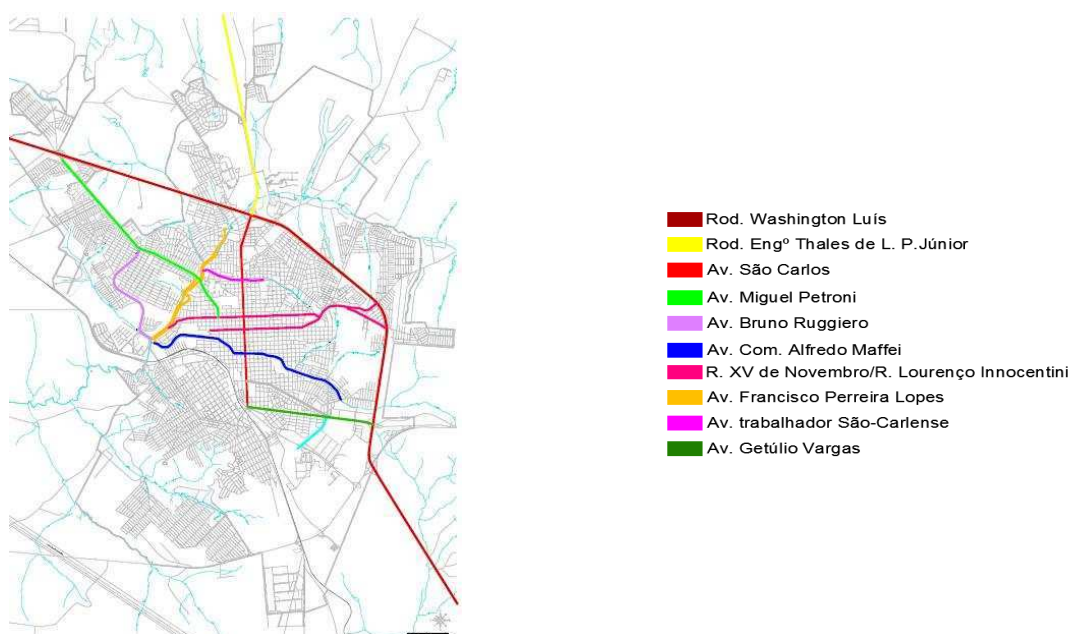
Foram abordadas questões de expansão urbanas em cidades metropolitanas, a necessidade desse estudo voltado a cidades de porte médio-não metropolitano, como o município de São Carlos, a questão legislativa vigente na cidade que serve de apoio a consolidação de empreendimentos na forma de condomínios e “loteamentos fechados”, além de leituras sobre alguns mapas elaborados para a pesquisa como a LOCALIZAÇÃO DOS CONDOMÍNIOS E LOTEAMENTOS FECHADOS, CONDOMÍNIOS E LOTEAMENTOS FECHADOS POR DÉCADA, e ÁREAS DE CONCENTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS E LOTEAMENTOS FECHADOS.

RESULTADOS OBTIDOS

A partir das leituras e levantamentos foi possível observar que no processo de expansão urbana da cidade de São Carlos a reestruturação da Rodovia Washington Luís, exerceu e

continua exercendo um forte atrativo aos loteamentos periféricos, devido à facilidade de acesso ao município através de outras cidades, como Araraquara e Rio Claro, fazendo com que muitas ruas fossem prolongadas até a rodovia, como por exemplo, a avenida São Carlos, a avenida Antônio Blanco ligando a avenida Araraquara, à avenida Miguel Petroni, e a rua Marechal Deodoro da Fonseca com o prolongamento da rua Lourenço Innocentini (mapa 03). E foi exatamente no final desse prolongamento que foi implantado o primeiro loteamento fechado da cidade de São Carlos, o parque Sabará, sob o nº de processo 9.222, em 1976. Devido à falta de legislação adequada para este tipo de empreendimento, o parque Sabará, assim como muitos que viriam nas décadas seguintes, surge a partir da lei federal nº 6766 de 1979 que prevê o parcelamento do solo urbano somente sob a forma de loteamento ou desmembramento, assegurando que sejam executadas todas as obras de infra-estrutura necessária em caso de loteamento, e que seja respeitado o sistema viário existente e logradouros públicos em caso de desmembramento; e logo após sua aprovação são murados, cercados, limitando a passagem livre e agregando áreas que deveriam ser de uso público e, portanto livre.

MAPA 03 - EIXOS VIÁRIOS DA CIDADE DE SÃO CARLOS



FONTE: JORDÃO (2010)

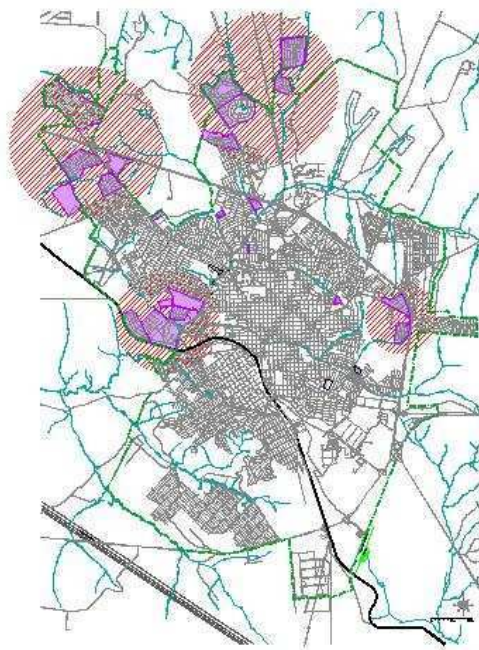
ELABORADO POR: JORDÃO (2010)

Quando comparamos o mapa 03 de "eixos viários da cidade de São Carlos" com o mapa 04 de "Regiões de concentração de Condomínios e Loteamentos Fechados", podemos notar que as áreas coincidem com os principais eixos viários da cidade, e sua data de implantação, com a prolongação da via.

Assim como ao analisarmos as concentrações de condomínios e loteamentos fechados em São Carlos, podemos notar que a sua maioria encontra-se na periferia ao norte da cidade, parte superior aos trilhos do trem, região com mais infra-estrutura, além de criarem segundo Reis (2006), novas centralidades a partir de seus shoppings e supermercados, em sua maioria voltada à classe média ou alta, proveniente dos condomínios ali localizados e que podem acabar gerando um processo de ruptura já que negam o seu exterior, criando barreiras físicas,

psicológicas e uma negação ao seu entorno, contudo, para tal afirmação seria necessário um estudo não só dos empreendimentos, mas também da sua região de implantação, seu interior e exterior.

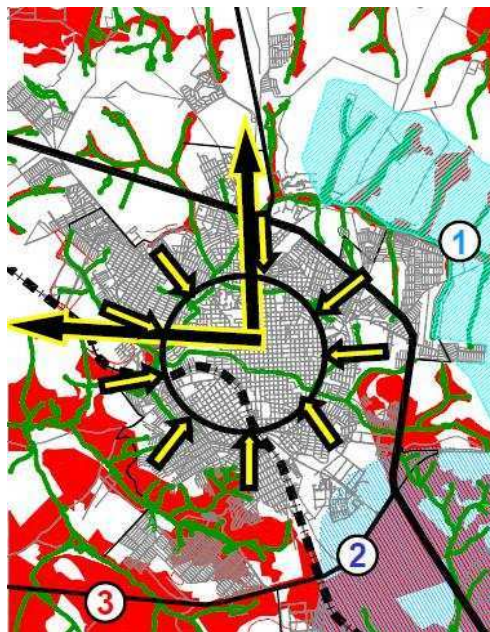
MAPA 04 - REGIÕES DE CONCENTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS E LOTEAMENTOS FECHADOS



FONTE: JORDÃO (2010)

ELABORADO POR: JORDÃO (2010)

MAPA 05 - EIXOS DE EXPANSÃO DA CIDADE

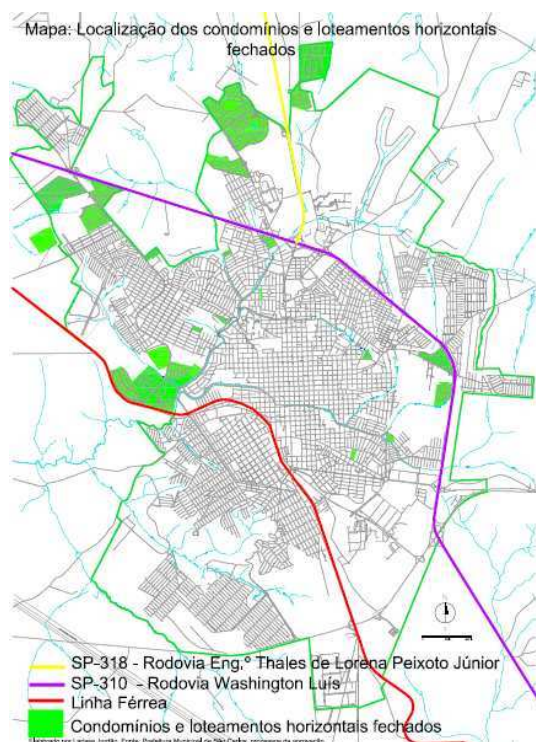


FONTE: PLANO DIRETOR DE SÃO CARLOS-2002

Além disso, fica evidente que assim como propõe o Plano Diretor da cidade de São Carlos (mapa 05), que o vetor de expansão seja para o norte e para o oeste, as concentrações de condomínios localizam-se em sua maioria ao norte, noroeste e oeste da cidade. Apesar dos condomínios e “loteamentos fechados” do município de São Carlos estarem localizados em sua maioria na periferia da cidade, o eixo sul, abaixo da linha ferroviária não recebeu nenhum empreendimento deste tipo, e continua sendo uma periferia pobre em área não indicada, com problemas de drenagem sob mananciais, em oposição às novas periferias “ricas” ao norte.

Hoje, a cidade de São Carlos se expande em sua maioria com a inserção de condomínios fechados em áreas periféricas e até fora da área urbana, o que acaba gerando uma dispersão do núcleo do município, uma diminuição da densidade por metro quadrado, gerando vazios urbanos e configurando mudanças no tecido urbano, principalmente na orla periférica da cidade, como o surgimento de novos centros comerciais, como shopping e supermercados, neste caso, voltados em sua maioria à classe de média ou alta, já que o acesso depende de automóveis, por serem em áreas distantes e em vias de grande fluxo de carros. Além de causar uma inversão de valores, segundo CALDEIRA (2000), onde áreas com pouca infraestrutura, periféricas, próximas a vias de grande circulação, com a rodovia Washington Luís acabam tendo mais valor do que áreas centrais, com toda infraestrutura pronta.

MAPA 06 - LOCALIZAÇÃO DOS CONDOMÍNIOS E LOTEAMENTOS FECHADOS



FONTE: JORDÃO (2010)

ELABORADO POR: JORDÃO (2010)

Todos esses empreendimentos, além de terem sido implantados em sua maioria em grandes glebas vazias com fácil acesso, contaram com uma grande demanda de pessoas que buscam uma vida com mais segurança e qualidade, e que segundo Caldeira (2000) essa mudança no tecido urbano é decorrente de uma inversão de valores, onde essas pessoas são conquistadas por propagandas que prometem felicidade, tranquilidade e acima de tudo segurança, o que associados a uma busca incessante por “status” e de conviver entre iguais e separado dos diferentes, segundo Silva (2008) numa “nova liberdade cercada”. E com isso as empreendedoras passam a oferecer lotes, ou casas prontas em lugares com toda a infraestrutura necessária, além de serviços de lazer e cultura.

Por isso, salienta-se a importância de que estas novas formas de expansão urbana, loteamento fechado e condomínio fechado sejam incorporados por uma nova lei de responsabilidade territorial urbana, o projeto de lei nº 3.057 de 2000, onde serão estabelecidas algumas normas para a regularização fundiária; um maior detalhamento das responsabilidades do empreendedor e do poder público em termos de implantação e manutenção da infraestrutura necessária a qualquer modalidade de parcelamento do solo; a regulamentação e a explicitação de condomínios como uma nova forma de parcelamento urbano.

REFERÊNCIAS

- ABNT - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 14724: *Informação e documentação - Trabalhos acadêmicos - Apresentação*. Rio de Janeiro, 2011.
- ASCHER, François – *Novos Princípios do Urbanismo seguido de Novos Compromissos Urbanos: Um Léxico*. Lisboa: Livros Horizonte, 2010.
- AUGÉ, Marc. *Não-Lugares: Introdução a uma antropologia da supermodernidade*. Editora Papirus. São Paulo, 1994.
- BHERING, Iracema A., MONTE MÓR, Roberto. *Dinâmica do Crescimento das cidades brasileiras: pobres periferias ricas*. In: *Novas periferias metropolitanas*. Belo Horizonte: Ed.C/arte, 2005, p. 291 – 312.
- BONDUKI, N. *Origens da habitação social no Brasil*. São Paulo: Estação Liberdade, 1998, 342 p.
- CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. *Cidade de Muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo*. Editora 34/Edusp. São Paulo, 2000.
- JACOBS, J. *Morte e Vida nas grandes cidades*. São Paulo: Martins Fontes, 2000.
- JORDÃO, Larissa C. S. *Novas Periferias urbanas: A expansão de São Carlos através de Condomínios Fechados*. São Carlos, 2010
- LEFEBVRE, H. *A cidade do capital*. São Paulo: Ed. Moraes, 1991.
- LIMA, Renata Priore. *O processo e o (des) controle da expansão urbana de São Carlos (1857-1977)*. São Carlos, 2007.
- MASCARÓ, Juan Luis. *Loteamentos urbanos*. Porto Alegre, 2003.
- MOURA, Cristina patriota de. *A fortificação preventiva e a urbanidade como perigo*. Brasília, 2006.
- REIS FILHO, Nestor Goulart. *Modelo Alphaville ganha o interior: condomínios fechados que funcionam como satélites das cidades avançam cada vez mais pelo Estado de SP [Depoimento a Adriana Carranca - artigo]*. São Paulo, 2006.
- REIS FILHO, Nestor Goulart. *Notas sobre Urbanização dispersa e novas formas de tecido urbano*. São Paulo. Via das artes, 2006.
- SALGADO, Elizabeth Carvalho de Oliveira. *O loteamento residencial fechado no quadro das transformações da metrópole de São Paulo*. 2000. Dissertação (Mestrado) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da USP. São Paulo, 2000.
- SANTOS, Denise Mônaco dos. *Atrás dos muros: unidades habitacionais em condomínios horizontais fechados*. São Carlos, 2002.
- SANTOS, Lara Damha. *As formas condominiais no rural e no urbano: estudo de caso - São José dos Campos - SP*. São Paulo, 2006.
- SANTOS, M. *A urbanização brasileira*. São Paulo: Ed. HUCITEC, 1993.
- SILVA, Paula Francisca Ferreira da. *A expansão urbana de Campinas através de condomínios e loteamentos fechados (1974-2005)*. São Carlos, 2008.
- VILLAÇA, F. *Espaço intra-urbano no Brasil*. São Paulo: Studio Nobel: FAPESP: Lincoln Institute, 1998.