

Urbanização e dinâmica socioespacial nas aglomerações urbanas da Região dos Vales, RS

Heleniza Ávila Campos

Rogério Leandro Lima da Silveira

INTRODUÇÃO

A produção dos novos empreendimentos imobiliários nas cidades brasileiras, nas últimas duas décadas, tem revelado a materialização no espaço urbano de um profundo processo de segregação socioespacial, e mesmo de autosegregação, das classes de média e alta renda. Este fenômeno pode ser verificado não apenas em grandes cidades ou nas regiões metropolitanas, mas em contextos regionais menos densificados, sobretudo em cidades cujas dinâmicas socioespaciais estão vinculadas à existência de um padrão de consumo de média e alta renda, e de um mercado imobiliário mais articulado política e economicamente.

Este artigo traz à discussão a dinâmica socioespacial das aglomerações urbanas na região dos Vales do Taquari e do Rio Pardo, no Estado do Rio Grande do Sul, com destaque para os processos de urbanização nas suas cidades polo regionais, ou seja, Lajeado (Vale do Taquari) e Santa Cruz do Sul (Vale do Rio Pardo). Trata-se de um conjunto de reflexões fundamentadas em resultados de pesquisa intitulada “Valorização do solo e reestruturação urbana: estudo de novos produtos imobiliários na região dos Vales do Rio Grande do Sul”, desenvolvida no âmbito do GEPEUR – Grupo de Pesquisa Estudos Urbanos e Regionais (CNPq), no período de outubro de 2011 a março de 2014, com apoio financeiro da Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado do Rio Grande do Sul – FAPERGS.

O artigo se estrutura em três partes, além desta introdução e das conclusões. Na primeira, alguns conceitos são discutidos como urbanização e dinâmica socioespacial em aglomerações urbanas não metropolitanas; a segunda parte apresenta uma breve caracterização dos Vales do Rio Pardo e Taquari; a terceira e última parte discute os processos de urbanização, reestruturação urbana e dinâmica socioespacial em Santa Cruz do Sul do Sul e Lajeado.

URBANIZAÇÃO E DINÂMICA SOCIOESPACIAL EM AGLOMERAÇÕES URBANAS NÃO METROPOLITANAS

Os processos de urbanização e de dinâmica socioespacial em aglomerações urbanas não metropolitanas quase sempre resultam do desenvolvimento e articulação de cidades médias. Isto implica que sejam considerados, ainda que sucintamente, o sentido e importância da reestruturação espacial urbana relacionados a essas cidades.

Entende-se por dinâmica socioespacial as transformações ao longo do tempo decorrentes das relações entre sociedade e espaço, como fruto dos conflitos de classe, da divisão territorial do trabalho, passíveis de serem verificadas no momento corrente. Esses processos vinculados à produção do espaço (SOUZA, 2007) promovem feições de diferenciação do espaço e, por conseguinte, das relações socioespaciais ali presentes, configurando traços particulares dos espaços, seja do ponto de vista econômico, social, cultural.

Na rede urbana, essas particularidades expressas nas cidades se apresentam integradas, permitindo leituras não apenas dos fluxos físicos cotidianos interurbanos (de mercadorias e pessoas), mas, como assinala Rodrigues (2007), das manifestações da reprodução do capital em seus diversos modos. Trata-se da ação dos diferentes agentes, incluindo entre estes o próprio Estado, que acabam por gerar ou reforçar as condições de diferenciação espacial, quase sempre vinculadas a processos de desigualdade de forças historicamente constituídas.

Vários são os componentes socioespaciais que apresentam características dessa relação entre espaço e sociedade, definindo ou qualificando a dinâmica socioespacial urbana ou regional. Neste artigo, reconhecem-se como elementos fundamentais para a discussão aqui proposta a dinâmica demográfica e os processos de expansão urbana e de segregação socioespacial, por meio da produção de novos produtos imobiliários nas cidades polo regionais como categorias que expressam de forma mais evidente a dinâmica socioespacial de um dado recorte espacial.

Urbanização e reestruturação urbana em cidades médias

Pretende-se, neste item, discutir o conceito de reestruturação espacial urbana, evidenciando seu caráter histórico e sua relação intrínseca com a dinâmica de desenvolvimento do capitalismo. Ao mesmo tempo, considera-se o fato deste artigo ter como objeto de estudo as dinâmicas socioespaciais de cidades médias em contextos regionais não metropolitanos, ainda tão pouco tratadas na literatura científica específica, se comparada aos debates referentes às grandes cidades e às metrópoles.

Como lembra Soja (1993, p.193), o sentido mais alargado de reestruturação informa a ideia de uma “freada”, de um rompimento “nas tendências seculares, e de uma mudança em direção a uma ordem e uma configuração significativamente diferentes da vida social, econômica e política”. Para ele, a interpretação dos processos

de reestruturação contemporâneos implica que consideremos a ligação entre os processos de reestruturação e espacialização.

Alinhado com essa perspectiva de análise, Smith nos lembra que tal processo em si não é novo, mas que, no presente, tem adquirido nova intensidade e apresentado novos reflexos:

A reestruturação do espaço urbano não é, estritamente falando, um fenômeno novo. Todo o processo de crescimento e desenvolvimento urbano consiste em um constante arranjo, estruturação e reestruturação do espaço urbano. O que é novo, hoje, é a intensidade em que esta reestruturação do espaço se apresenta como um componente imediato de uma ampla reestruturação social e econômica das economias capitalistas avançadas. Determinado ambiente construído expressa uma organização específica da produção e reprodução, do consumo e da circulação, e conforme esta organização se modifica, também se modifica a configuração do ambiente construído (SMITH, 2007, p.20).

No atual contexto de globalização econômica, a reestruturação se manifesta por meio da expansão e consolidação de processos de centralização e concentração do capital, de flexibilização da produção e precarização das relações sociais de produção, de integração dos mercados financeiros, de expansão dos fluxos de pessoas, de mercadorias, de informações e de capital, e de crescente complexificação da divisão territorial do trabalho e do meio geográfico, com intensos e desiguais conteúdos de ciência, de técnica e de informação (SANTOS, 2001).

A reestruturação urbana tem se caracterizado então pela presença de novos processos como a desindustrialização de tradicionais áreas metropolitanas e a industrialização de cidades médias, a industrialização do campo por meio da expansão do agronegócio e consequente mudança das relações campo-cidade; a ampliação da especialização e do papel das atividades comerciais e de serviços na economia urbana, a segmentação do mercado de trabalho e do mercado imobiliário, a expansão do perímetro urbano e a fragmentação da malha urbana, a valorização desigual do solo urbano por conta dos novos usos do solo urbano, dos novos padrões de localização e novos produtos imobiliários, e a complexidade do conteúdo e da relação socioespacial entre centro e periferia nas cidades médias e metrópoles.

Esse conjunto de processos tem se realizado no território brasileiro de forma e intensidade variadas em suas regiões e cidades, reproduzindo um dado modelo de desenvolvimento urbano assentado na ideia de reestruturação espacial e econômica da cidade.

A análise e a compreensão do processo de reestruturação urbana requerem também, como lembra Smith (2007), que valorizemos a escala espacial na análise da reestruturação urbana. Se, por um lado, sabemos que na escala global a reestruturação espacial da economia urbana é um processo geral do desenvolvimento desigual do modo de produção capitalista em sua dinâmica de reprodução no espaço geográfico, por outro lado, é preciso também ter presente que na escala nacional e regional esse

processo se realiza com qualidades e quantidades particulares, com diferentes graus de intensidade, natureza e amplitude, nas distintas cidades.

No âmbito das cidades médias, como assinalam Corrêa (2007) e Sposito (2007), se torna fundamental também compreender a dinâmica do processo de reestruturação urbana por meio da inter-relação de duas escalas de análise. Aquela da cidade, por meio da qual é possível compreender os processos e fenômenos engendrados na dimensão intraurbana; e aquela da rede urbana, por meio da qual a dimensão interurbana nos permite melhor compreender as relações entre cidade e região, entre a cidade média e as outras cidades, mas também entre cidade e campo.

Assim, a compreensão do processo de reestruturação urbana das cidades médias requer que consideremos articuladamente essas duas escalas espaciais, a do local e a do regional. Muitas das funções urbanas das cidades médias, que acabam igualmente demandando ou promovendo nela novas formas urbanas construídas, têm forte relação com a dinâmica de desenvolvimento da sua região de influência, sobretudo das atividades primárias de seu *hinterland*, como também refletem o dinamismo da sua economia urbana.

Um outro aspecto importante a considerar é o da diferenciação espacial, que está na base do processo de reestruturação urbana e de seus reflexos na dinâmica de desenvolvimento urbano e de valorização imobiliária. O desenvolvimento do modo de produção capitalista em diferentes escalas espaciais tem como uma de suas características estruturais a valorização da diferenciação espacial. Como já assinalou Neil Smith (1988), o desenvolvimento desigual é a expressão geográfica das contradições do desenvolvimento do capitalismo.

Nesse sentido, entendemos que a busca de superlucros na cidade se fundamenta na diferenciação espacial que, por sua vez, se manifesta através de diferentes, desiguais e contraditórias relações sociais, econômicas e espaciais que se realizam no espaço urbano, e influenciam diretamente a dinâmica de valorização imobiliária. Como algumas dessas relações, podemos destacar aquelas existentes entre centro e periferia; entre novas e antigas centralidades urbanas; e entre espaços deteriorados e espaços novos ou renovados na cidade.

A diferenciação espacial também se apresenta e se realiza na cidade através da refuncionalização espacial, que se dá por meio da manutenção ou adaptação das formas urbanas com a substituição dos antigos usos residencial e industrial do solo por novos usos comerciais e de serviços.

Dentre os novos modos como a diferenciação espacial se manifesta nas cidades médias, também estão os novos e seletivos usos residenciais do solo, que se efetivam por meio da produção e comercialização de novos produtos imobiliários, como os exclusivos e diferenciados espaços de moradia representados pelos condomínios urbanísticos, loteamentos fechados e condomínios de sobrados, de um lado, e da expansão das inúmeras ocupações clandestinas e construções precárias de moradias,

de outro lado. Ambos objetos que bem materializam a produção da desigualdade socioespacial na cidade.

No contexto das cidades médias brasileiras o surgimento de novos produtos imobiliários bem evidencia a dinâmica intensa e acelerada da reestruturação urbana nessas cidades. Um indicador desse processo é o fato de esses produtos passarem a se localizar, via de regra, nas áreas periféricas, implicando, desse ponto de vista, em uma redefinição do padrão de organização espacial centro x periferia e do tradicional significado social e econômico das periferias urbanas¹. Paralelamente, multiplicam-se as atividades de comércio e serviços, os *shoppings centers*, entre outros, caracterizando, portanto, uma diversificação do cinturão periférico e um processo de mudança de um padrão de periferização - característico do fenômeno de expansão urbana - para uma crescente complexidade de usos e de formas urbanas nas áreas periféricas da cidade.

Considerando a lógica da acumulação e reprodução do capital presente na dinâmica de produção do espaço urbano, os loteamentos fechados e os condomínios residenciais horizontais nas cidades médias formam parte da lógica de comercialização dos “novos produtos” para a parcela da sociedade que compõe a demanda solvente, seja a que já é proprietária de algum imóvel, seja aquela formada por novos compradores, que é convidada a aderir à nova forma de morar. De acordo com Sposito (2006, p.188), esses novos produtos, como todas as outras mercadorias no âmbito do capitalismo contemporâneo, que tem como premissa estrutural a renovação contínua, implicam em práticas de lançamentos sucessivos, num período de demandas contraídas, gerando, portanto, profundas mudanças na estrutura das cidades. Neste contexto, torna-se fundamental avaliar como “(...) a reestruturação dessas cidades já se delinea, claramente, por meio da passagem de segregação socioespacial para a fragmentação urbana mesmo em espaços não-metropolitanos”.

Nas cidades médias, como lembra Sposito (2006), as dinâmicas de produção do espaço urbano apresentam, por um lado, tendências universais de transformação e, por outro, particularidades nas suas formas de uso e apropriação. O mesmo quadro de desigualdade de acesso à cidade, bem como de segregação socioespacial, característico das metrópoles brasileiras, parece também atingir esses centros não metropolitanos, que, nos últimos vinte anos, apresentaram um aumento considerável da sua população.

Com base nas contribuições de Sposito (2006; 2007), Sobarzo (2006) e Ueda (2006), podem-se ter presente as principais especificidades da produção do espaço urbano em cidades médias, em particular no que se refere aos novos produtos imobiliários. A saber:

¹ Aqui, considera-se a abordagem de Santos (1981), na qual a periferia é reconhecida não apenas em sua dimensão morfológica, mas também do ponto de vista da coesão e participação na estruturação da cidade; isto é, do ponto de vista do seu papel e conteúdo social e econômico.

- há uma relação mais clara entre a produção desses produtos imobiliários e a dinâmica econômica regional, com implicações inclusive na ampliação de oferta em cidades vizinhas;
- as relações de poder, estabelecidas pelos agentes produtores do espaço urbano, configuram um processo muito mais intensivo de concentração da renda fundiária em cidades médias, visto que os incorporadores são, via de regra, os mesmos que constroem. As redes de poder estão mais claramente visíveis e são menos verticalizadas;
- do ponto de vista da estruturação física do espaço urbano, a opção por áreas periféricas da cidade permite a exploração da paisagem limítrofe entre cidade e campo. A disponibilidade de estoque de terras com valor mais baixo está concentrada nessas áreas. A preferência por áreas periféricas é, segundo Sposito (2006), uma das especificidades da produção do espaço urbano em cidades médias. Entende-se que o mercado imobiliário tem se deslocado para essas áreas da cidade devido aos seguintes fatores: a) baixo preço da terra; b) disponibilidade de glebas; c) acessibilidade e mobilidade urbanas.

No que se refere à acessibilidade e à mobilidade urbanas, considera-se que a estratégia de localização nas áreas periféricas leva em conta a “facilidade” para os deslocamentos dos moradores que fazem uso do veículo particular, uma vez que as extensões territoriais das cidades médias são menores do que as das metrópoles e os sistemas viários menos densamente utilizados. Dessa forma, os moradores desses empreendimentos fechados conseguem ter acesso ao conjunto da cidade sem que sejam necessários grandes percursos e tempos de deslocamento diário entre o local de moradia e os locais onde se realizam as outras dimensões da existência social (trabalho, estudo, lazer, vida religiosa etc.). Combina-se, assim, a “alta mobilidade com proximidade e identidade nas práticas de consumo” (SPOSITO, 2006, p. 186).

O surgimento desses novos produtos imobiliários em cidades médias repercute, entre outros aspectos, direta e fortemente na configuração de novas centralidades, por meio da vinculação desses grandes empreendimentos a centros comerciais. De acordo com Sobarzo (2004), os *shoppings centers* e os loteamentos fechados representam produtos que expressam novas formas e práticas para antigas ações – consumo, lazer e moradia – contribuindo, na sua materialização, para o processo de acumulação de capital. No caso das cidades médias, a implantação de *shopping centers* e outros centros comerciais em áreas periféricas ou periurbanas acaba por configurar novas centralidades, constituindo, portanto, uma vantagem para as escolhas locacionais dos novos produtos imobiliários.

No que se refere à relação entre espaços públicos e privados, pelo fato de se efetivar a privatização de ruas e espaços de lazer que estão intramuros, os loteamentos fechados retiram de uma parte da cidade a inter-relação casa-rua, espaço privado-espaço público, vida privada protegida pelos muros da casa - vida aberta aos outros.

Essa vida pública acaba perdendo esse caráter, pois “um outro muro a separa da cidade aberta” (SOBARZO, 2004). Para Sposito (2006), a presença desses empreendimentos nas áreas urbanas consolidadas fere, duplamente, o *direito social à cidade*, uma vez que segmentam o espaço urbano e o direito pleno de circulação na cidade, além de impedir o acesso do conjunto dos cidadãos às áreas públicas que estão dentro dos muros.

As estratégias de comercialização desses empreendimentos envolvem aspectos relacionados com a segurança oferecida atrás dos muros – em oposição à insegurança da cidade aberta –, com a distinção, o estilo e o *status* da nova e moderna forma de morar, e com a disponibilidade de áreas de lazer e infraestrutura (SOBARZO, 2004). De acordo com Caldeira (2000, p. 258), segurança, equipamentos de uso coletivo, serviços e localização são elementos que transformam os condomínios fechados em “residência de prestígio”. Assim, “fazendo apelos à ecologia, saúde, ordem, lazer e, é claro, à segurança, os anúncios apresentam os condomínios fechados como o oposto do caos, da poluição e dos perigos da cidade”.

Outro aspecto a destacar é a ideia de que os novos produtos imobiliários estão consolidando um novo padrão de segregação espacial, que vai além do padrão centro-periferia, embora sobreposto a ele (CALDEIRA, 2000). A implantação desses empreendimentos em áreas periféricas das cidades acaba por gerar certa heterogeneidade socioespacial, na qual diferentes classes sociais vivem mais próximas umas das outras, porém são mantidas separadas por barreiras físicas e sistemas de identificação e controle. Nesse sentido, os muros dentro da cidade aparecem “(...) como as barreiras materiais que segmentam o espaço urbano e separam seus moradores segundo suas possibilidades econômicas e hábitos de consumo” (SPOSITO, 2006, p.188). Por fim, reconhece-se que a proximidade física de usos diferentes e de conteúdos sociais e culturais diversos não promove, em si, integração, mas gera separação socioespacial, sob a forma de segregação socioespacial e de fragmentação urbana, intensificando, portanto, o processo de segmentação dessas periferias urbanas.

Aglomeração urbana não metropolitana

As aglomerações urbanas constituem-se em conjuntos de cidades articuladas, com distintos tamanhos e funções, com características predominantemente urbanas, fazendo parte da rede urbana e agregando diferentes centros e eixos articuladores. A rede urbana é aqui entendida como o conjunto de centros urbanos funcionalmente articulados entre si, com especificidade histórico-espacial, capaz de refletir e reforçar as “características sociais e econômicas do território, sendo uma dimensão socioespacial da sociedade” (CORREA, 2006).

Quanto a sua escala e integração entre os diferentes centros urbanos, o IPEA define diferentes categorias: aglomerações metropolitanas e pré-metropolitanas; ou

aglomerações urbanas de maior ou menor porte, por exemplo. No caso em estudo, interessa ressaltar as particularidades das Aglomerações Urbanas Não-Metropolitanas quanto a sua continuidade espacial, ou seja, se há conurbação ou não. (IPEA ..., 2000)

As aglomerações urbanas não metropolitanas podem resultar de uma ou mais cidades médias que assumem um papel muito semelhante às metrópoles em regiões metropolitanas, atuando como núcleos-dormitórios e/ou industriais contíguos, mas sem atingir as dimensões e a diversificação funcional metropolitana. Podem resultar também da expansão simultânea de dois ou mais centros urbanos de portes semelhantes, que tendem à conurbação. Podem ainda resultar da formação de cidades geminadas em função da integração do próprio sítio geográfico.

As aglomerações urbanas apresentam diferentes relações de articulação com a rede urbana em que se inserem e com os territórios-rede, na perspectiva de Veltz (1994), com que se integram. Dessa forma, são suas conexões com as redes geográficas em suas diferentes dimensões e escalas que estabelecem sua situação em relação às demais aglomerações que ocupam o território. A sua centralidade não depende, assim, da sua localização absoluta, mas antes da intensidade e dos tipos de relações que se estabelecem com outros nós da rede.

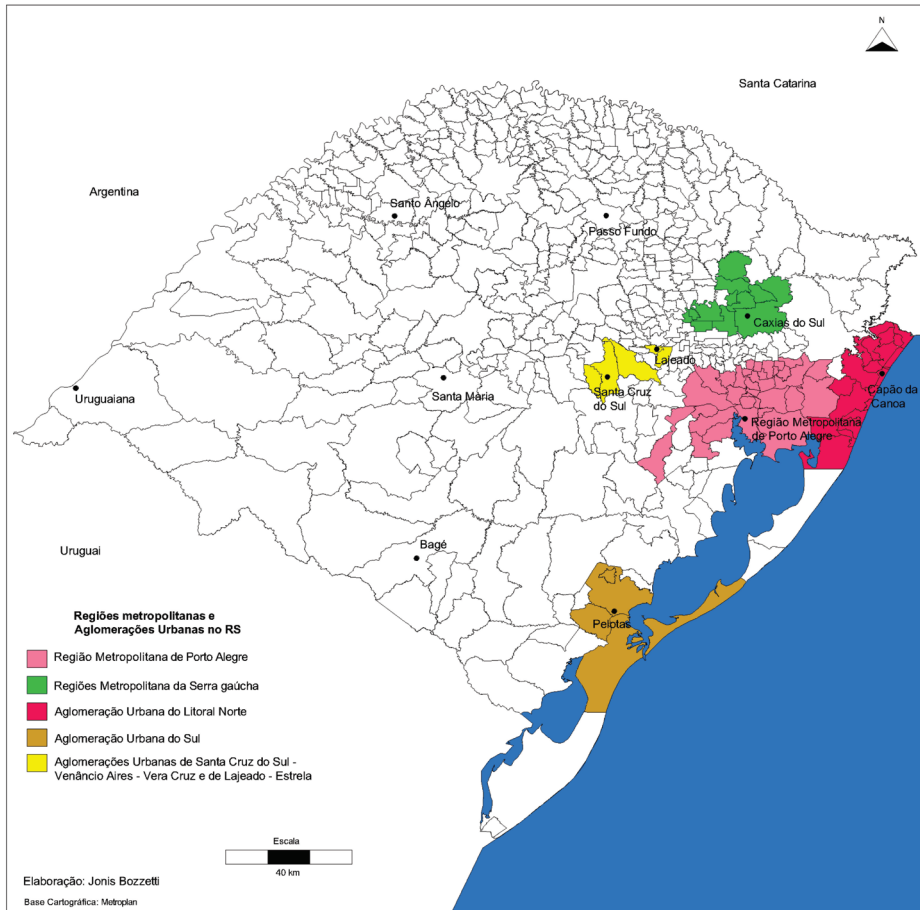
As características sociais e econômicas assim são variáveis, apresentando padrões internos de natureza demográfica, estrutura ocupacional e integração entre os centros urbanos.

AS AGLOMERAÇÕES URBANAS NO RIO GRANDE DO SUL: SITUANDO A REGIÃO DOS VALES

No Rio Grande do Sul, são reconhecidas duas aglomerações urbanas não metropolitanas, formalmente institucionalizadas: a Aglomeração Urbana do Sul (AUSUL) e Aglomeração Urbana do Litoral Norte (AULINORTE).

A realidade regional do Rio Grande do Sul, no entanto, apresenta variações em razão de sua distribuição difusa pelo seu território. Assim, encontram-se pequenos aglomerados que se caracterizam pela concentração de atividades dinâmicas como agroindústrias, comércio e serviços em diversas porções do território. O IPEA, ao caracterizar a rede urbana brasileira e, posteriormente a rede urbana da macrorregião homogênea sul, já identificava a forte presença de aglomerações de menor densidade populacional, como componentes importantes para a dinâmica socioespacial do Estado, devido ao papel estratégico das regiões na sua estrutura produtiva. A região dos Vales constitui-se em um desses espaços. (IPEA ..., 2000)

A Região dos Vales – que compreende o espaço contínuo dos Vales do Rio Pardo e do Taquari – compreende o recorte regional identificado pelos Conselhos Regionais de Desenvolvimento homônimos, situados na porção centro-norte do Rio Grande do Sul. Para fins de planejamento territorial do Estado, a região do Vale

Figura 1: Área de estudo, aglomerados urbanos, regiões metropolitanas no Rio Grande.

Fonte: Organização com base no Atlas Socioeconômico do Rio Grande do Sul, 2013.

do Rio Pardo e a região do Vale do Taquari, juntas, são consideradas enquanto uma unidade territorial e identificada pelo Governo Estadual como Região Funcional 2.

Na região do Vale do Taquari, localizam-se 36 municípios, com uma população total, em 2010, de 327.822 habitantes e densidade demográfica de 68,0 hab./km² (IBGE, 2010). Esta região é especializada em criação de frangos e suínos com suporte do capital internacional, além da produção agrícola de hortifrutigranjeiros voltada ao abastecimento em âmbito regional. As cidades de Estrela e Lajeado encontram-se praticamente conurbadas, estando separadas apenas pelo rio Taquari (IPEA..., 2000).

Segundo o Conselho Regional do Vale do Rio Pardo (COREDE-VRP, 2010), a região do Vale do Rio Pardo é constituída atualmente por 23 municípios, e apresentava, em 2010, uma população total de 418.109 habitantes, com uma densidade demográfica

de 31,5 hab/km². Nesta região, o aglomerado urbano composto por Santa Cruz do Sul, Vera Cruz e Venâncio Aires, se caracteriza principalmente por concentrar as sedes, no Brasil, das principais empresas multinacionais vinculadas à produção agroindustrial, beneficiamento e exportação do tabaco, mobilizando um contingente expressivo de cerca de 15 mil trabalhadores efetivos e temporários diretamente ligados ao setor do tabaco.

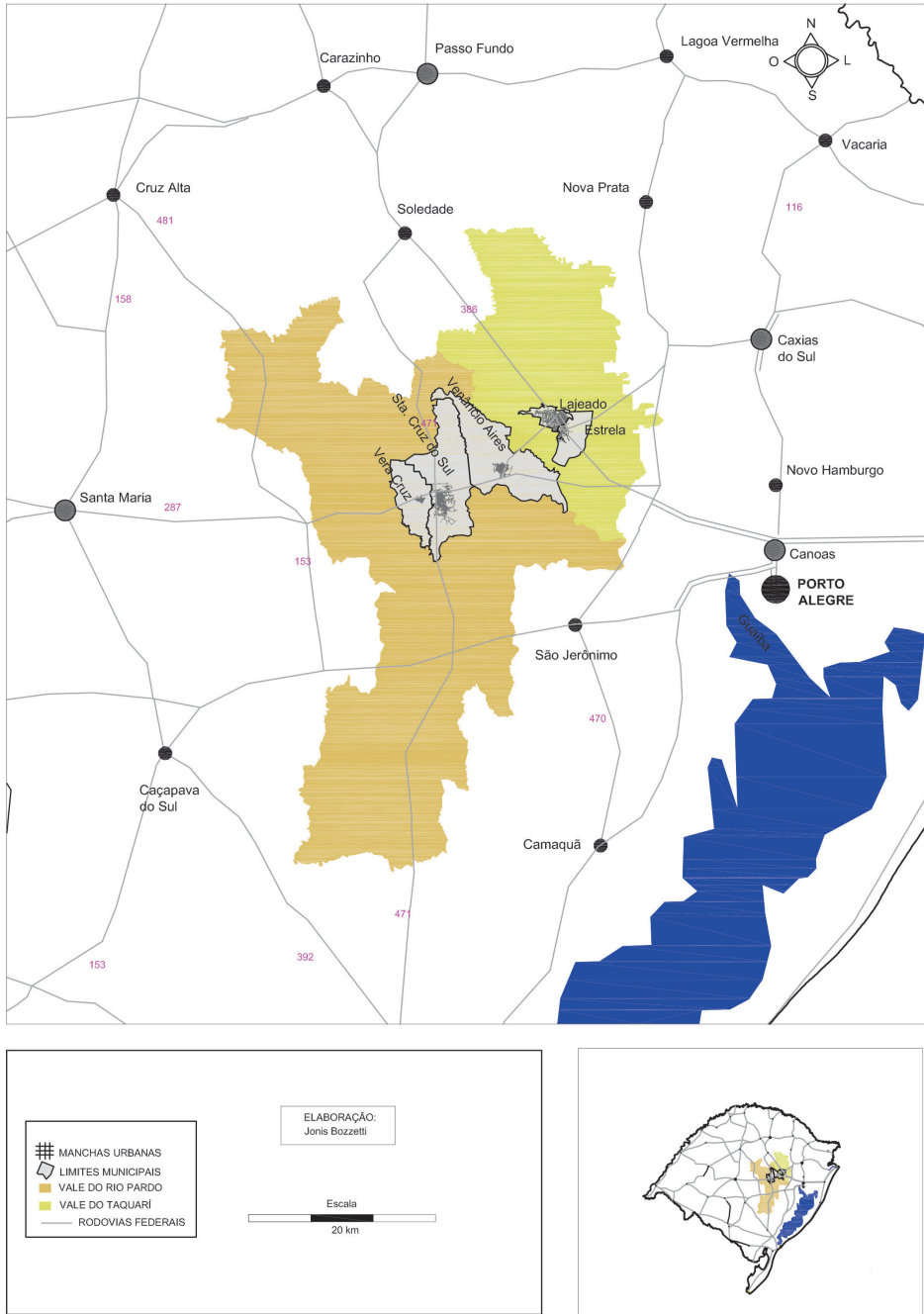
A partir da década de 1990, a ampliação dos investimentos internacionais e o respectivo aumento da capacidade produtiva da agroindústria do tabaco na região levou ao aumento dos fluxos imigratórios e no respectivo aumento da população urbana, refletindo sobre a urbanização e sobre a dinâmica de organização espacial das três cidades já mencionadas na região, sobretudo na cidade polo Santa Cruz do Sul, onde tem ocorrido um intenso processo de expansão da área urbana e a construção de diversos loteamentos fechados e condomínios residenciais, além da intensificação do processo de segregação espacial (SILVEIRA, 2003).

Ambas as regiões foram colonizadas por migrantes europeus no século XIX e por meio da criação de colônias de povoamento organizadas pelo governo provincial ou promovidas pela iniciativa de empresas privadas. As cidades de Santa Cruz do Sul e Lajeado, atualmente, são os principais centros econômicos de suas respectivas regiões, com economia urbana baseada principalmente nas atividades agroindustriais e de serviços que alcançam grande abrangência regional. A estrutura fundiária do meio rural caracteriza-se por pequenas propriedades vinculadas à agricultura familiar. Trata-se de regiões integradas ao mercado globalizado, com alta renda *per capita* e forte presença de investidores imobiliários.

Nos últimos vinte anos, os investimentos externos das agroindústrias multinacionais do tabaco e de frangos e suínos, com a constituição de distritos industriais, bem como os crescentes reflexos econômicos e imobiliários advindos da expansão de cursos, serviços e atividades da Universidade de Santa Cruz do Sul, sobretudo em Santa Cruz do Sul, e do Centro Universitário UNIVATES, em Lajeado, representaram importante papel no processo de urbanização e de expansão da malha urbana das cidades que integram esses dois aglomerados, bem como nas dinâmicas do mercado imobiliário e de organização e usos do solo urbano, em que destacamos a crescente oferta de novos produtos imobiliários como condomínios e loteamentos fechados, em Santa Cruz do sul, e de condomínios de sobrados, em Lajeado. A Figura 2 representa a disposição espacial de ambos aglomerados urbanos na região dos Vales.

A aglomeração urbana não metropolitana da região do Vale do Rio Pardo é constituída pela contiguidade das manchas urbanas de Santa Cruz do Sul, Venâncio Aires e Vera Cruz, localizadas na área central do território regional. Essas cidades se destacam, no âmbito do território da região do Vale do Rio Pardo, pela sua importância econômica e por representar, no caso de Santa Cruz do Sul, o principal polo econômico

Figura 2: Os aglomerados urbanos não metropolitanos da região dos Vales-RS.



FONTES: Ministério dos Transportes (2012), IBGE (2010).

regional, concentrando as principais atividades industriais da região e um amplo e diversificado setor de comércio e prestação de serviços, abrangendo os setores da educação, saúde, logística, bancário, hotelaria, lazer e comércio especializado, varejo e atacado.

As três cidades mantêm intensa interação de fluxos econômicos e de pessoas entre si pela contiguidade espacial de suas áreas urbanas, notadamente Santa Cruz do Sul e Vera Cruz, e entre elas e as cidades da região há intenso movimento pendular de população para trabalhar e estudar. Santa Cruz do Sul e Venâncio Aires também são importantes centros urbanos de destino da produção agrícola, notadamente do tabaco, e da renda regional que contribuem ativamente em seu processo de industrialização e de expansão do setor de serviços. Essas cidades também estabelecem, por conta da proximidade espacial, importante interação econômica e espacial com a Região Metropolitana de Porto Alegre e com Santa Maria, Cachoeira do Sul, cidades polos de suas regiões, localizadas na região central do Estado.

Já a aglomeração urbana da região do Vale do Taquari estrutura-se por meio da aglomeração urbana de Lajeado e Estrela. As cidades de Lajeado e Estrela constituem-se em centros urbanos estratégicos de concentração das atividades econômicas, sociais e culturais. Os municípios de Lajeado e Estrela juntos, em 2010, somavam 102.074 habitantes, ou seja, 31% de toda a população do Vale do Taquari. As duas cidades mantêm intensa interação de fluxos econômicos e de pessoas entre si pela sua conurbação espacial.

Esses dois aglomerados urbanos desempenham a função de importantes polos urbanos e regionais das regiões onde estão inseridos, mas também são caracterizados – de acordo com o estudo sobre a rede urbana do Sul do país coordenado pelo IPEA e IBGE – pela proximidade espacial e ligação viária com centros urbanos com forte tendência de integração ao complexo urbano constituído pela Região Metropolitana de Porto Alegre e Aglomeração Urbana de Caxias do Sul (IPEA, 2000).

Além disso, Miyazaki (2010) afirma que, no processo de aglomeração urbana, as inter-relações entre as cidades podem ocorrer pela dependência e/ou pela complementaridade das funções urbanas. A Tabela 1 ilustra o intenso processo de aumento da população urbana das cidades aglomeradas, ocorrido no período de 1991 a 2010.

A dinâmica demográfica na região em estudo, expressa no processo de urbanização nos últimos vinte anos, tem ocorrido de forma intensa nas áreas urbanas estudadas. É preciso destacar que as duas regiões sofreram grandes alterações dos recortes político-institucionais municipais, tanto em termos de inclusão ou exclusão de municípios, bem como de emancipações de antigos distritos em novos municípios.

De acordo com a Tabela 1, comparativamente, a região do Taquari (61, 63%) teve um crescimento populacional mais significativo do que o Vale do Rio Pardo (41,20%) entre 1991 e 2010. Lajeado destaca-se pelo aumento de sua população

Tabela 1: Evolução população total e urbana dos municípios em estudo: 1991, 2000 e 2010

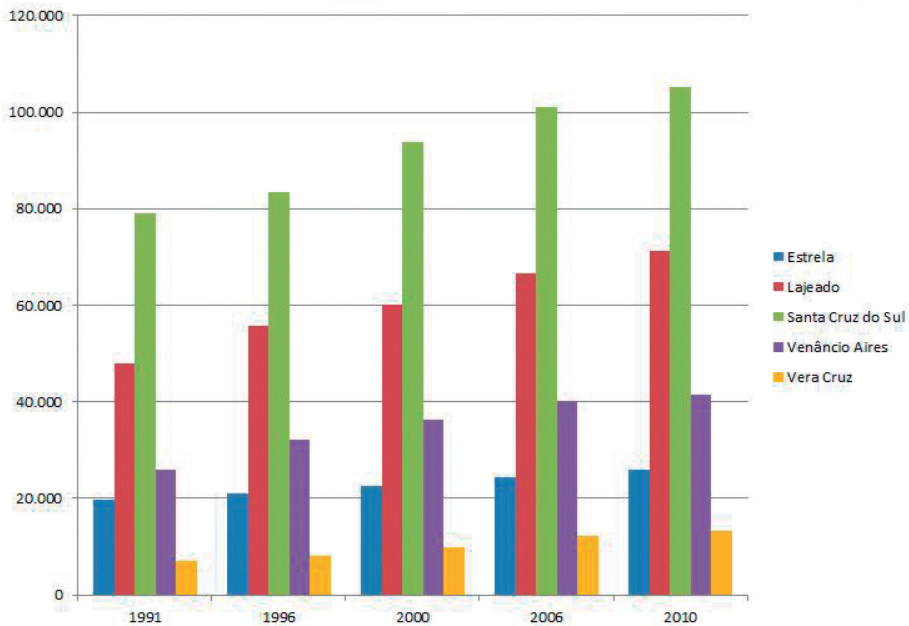
Municípios e região	População total			População Urbana			% de crescimento Pop. Urbana (1991-2010)
	1991	2000	2010	1991	2000	2010	
Lajeado	63.944	64.133	71.481	47.921	60.189	71.216	48,60
Estrela	26.686	27.401	30.628	19.635	22.695	25.922	32,00
V. Taquari	209.368	235.771	256.278	105.680	143.283	170.812	61,63
Santa Cruz do Sul	117.773	107.632	118.287	78.955	93.786	105.184	33,20
Venâncio Aires	55.482	61.234	65.964	25.933	36.193	41.416	59,70
Vera Cruz	17.912	21.300	23.986	7.141	9.901	13.320	86,52
V. Rio Pardo	364.676	397.089	418.141	186.936	237.775	263.962	41,20

Fonte: Censos Demográficos do IBGE, 1991, 2000 e 2010.

urbana, apresentando crescimento significativo entre 1991 e 2010, sendo que, na última década, há praticamente uma equivalência em quantidade de habitantes nas áreas urbana e total nesse último censo, o que se justifica em grande parte pelos processos de emancipação municipal (ver Gráfico 1).

No Vale do Rio Pardo, por sua vez, é na menor cidade do que se constituiria a sua aglomeração urbana a que apresenta maior crescimento populacional. Vera Cruz apresenta um percentual de 86,52% de aumento da população, possivelmente em razão de sua proximidade e da conurbação existente com a cidade de Santa Cruz do Sul. Tanto Vera Cruz como Venâncio Aires constituem-se em cidades dormitórios, sendo, esta última, centro de absorção da expansão econômica e da gestão agroindustrial vinculada ao fumo (tradicionalmente concentrada na área urbana da maior cidade) e ao crescente setor metal-mecânico que encontra ali infraestrutura e mercado de trabalho qualificado (Gráfico 1).

Gráfico 1: Evolução da população urbana nas principais cidades da Região dos Vales-RS – 1991 a 2010.



Fonte: IBGE. Censos Demográficos: 1991, 2000 e 2010; e Contagens da População: 1996 e 2006.

O processo de urbanização dessas cinco cidades, embora com distintos graus de intensidade, passou a apresentar mudanças na paisagem urbana por meio

da recorrente expansão do perímetro urbano, abrindo novas áreas à expansão dos investimentos imobiliários com a instalação de luxuosos condomínios, bem como por meio da construção de loteamentos fechados nas áreas, ampliando a fragmentação e a segregação socioespacial já existente e expressa nas ocupações habitacionais irregulares em áreas de risco e nos loteamentos irregulares das áreas pobres da periferia urbana dessas cidades.

URBANIZAÇÃO, REESTRUTURAÇÃO URBANA E DINÂMICA SOCIOESPACIAL EM SANTA CRUZ DO SUL E LAJEADO

Nos últimos vinte anos, tem sido intenso o processo de mudanças na dinâmica de desenvolvimento urbano e de organização espacial das cidades que constituem cada uma das duas aglomerações urbanas da região dos Vales. Crescimento da população urbana, ampliação do perímetro urbano, da verticalização urbana, aumento da diferenciação qualificada das funções urbanas e dos usos do território, produção de novas centralidades, aumento da fragmentação espacial e da segregação socioespacial têm sido alguns dos principais processos que, em diferentes níveis de intensidade e com distintas amplitudes espaciais, se apresentam no conjunto dessas cidades.

No entanto, é principalmente nas cidades de Santa Cruz do Sul e de Lajeado, que se constituem como principais polos econômicos e com forte centralidade na rede urbana regional, que tais processos se apresentam e se desenvolvem de modo mais intenso.

A dinâmica socioespacial de Santa Cruz do Sul

A cidade de Santa Cruz do Sul possui 105 mil habitantes (IBGE, 2010) e se constitui como o principal centro de produção agroindustrial, comercialização e processamento industrial do tabaco do país. Nessa cidade estão instaladas as sedes no país das principais subsidiárias das corporações multinacionais do tabaco que atuam no território brasileiro. Essa condição, ao mesmo tempo em que revela a profunda dependência da economia urbana à instável dinâmica do mercado mundial de tabaco e de cigarros, também caracteriza a cidade como um importante e estratégico nó da rede urbana regional que recebe, intermedia e difunde para o conjunto das demais cidades e áreas rurais da região do Vale do Rio Pardo, e das demais regiões produtoras de tabaco do Brasil, as informações, normas e regulações, e capitais advindos das sedes das corporações multinacionais no exterior e dos principais centros mundiais de comercialização do tabaco.

Nas duas últimas décadas, Santa Cruz do Sul tem reforçado sua posição de centro intermediário na rede urbana regional e estadual por meio do desenvolvimento e consolidação da sua função de centro regional de atividades comerciais com certa especialização e de serviços ligados ao segmento educacional e da saúde. Há, desde

então, uma crescente ampliação de suas funções urbanas com o desenvolvimento de um conjunto de atividades complementares à fuminicultura, nos setores de comercialização, de crédito e de financiamento, de securitização, de logística e tecnologia, bem como pela dinamização do comércio e setor de serviços.

A consolidação de principal polo econômico e de serviços tem levado a cidade de Santa Cruz do Sul a atrair significativos fluxos de migrantes pendulares oriundos de outros municípios do Vale do Rio Pardo e do Vale do Taquari, bem como de outros municípios localizados na região de influência da cidade. Em 2000, no último levantamento de dados realizado pelo IBGE referente aos movimentos pendulares entre municípios brasileiros, observa-se que 6.450 pessoas residentes em 89 outros municípios se deslocavam diariamente para Santa Cruz do Sul para trabalharem (3.567 pessoas) e/ou para estudarem².

Nesse período, tivemos a instalação de novos e modernos objetos técnicos como *shopping centers*, centros comerciais, lojas de conveniência e lojas especializadas, além da oferta de serviços no setor de saúde (clínicas médicas e odontológicas especializadas, casas de repouso, *spas*, entre outros) e no âmbito do lazer (novos cinemas, casas noturnas, bares temáticos, restaurantes especializados, entre outros). Com o aumento da urbanização e do desemprego na região, ampliaram-se os índices de violência nas cidades da região e, com ela, houve também a criação de empresas especializadas na vigilância residencial e comercial, bem como de empresas de segurança privada.

O crescimento econômico e a diversificação da economia urbana têm sido acompanhados por um intenso e desigual processo de urbanização, com ampliação progressiva do perímetro urbano, aumento da verticalização da cidade na área central, ocupações irregulares pela população de baixa renda na periferia urbana. Mais recentemente tem se destacado a produção de novos produtos imobiliários por meio da construção de loteamentos fechados e condomínios residenciais em áreas intermediárias e periféricas da cidade.

As relações e contradições advindas dos interesses, das ações e interações de proprietários fundiários, promotores e incorporadores imobiliários locais e externos, e do Estado (sobretudo em âmbito do executivo e legislativo municipal), têm incidido ativamente na produção desses novos produtos imobiliários na cidade. Além disso, a crescente demanda por novos produtos imobiliários por parte de segmentos da população com alta renda, como profissionais liberais e empresários e executivos do setor do tabaco, demais ramos industriais e do setor de serviços, tem igualmente contribuído com a nova dinâmica de produção e reprodução do espaço urbano, por meio do aumento da segregação espacial, da fragmentação urbana e da apropriação

² Os microdados relativos aos movimentos pendulares realizados entre municípios brasileiros, levantados pelo IBGE em 2000, indicam que, desse total de 6.450 pessoas que migraram pendularmente para Santa Cruz do Sul, 3.567 pessoas o fizeram somente para trabalhar; 1.097 pessoas realizaram movimento pendular para trabalhar e estudar e 1.786 pessoas migraram para somente estudar.

de espaços públicos, advindos do fechamento de loteamentos e da constituição de condomínios residenciais de lotes.

Como principais reflexos desse intenso processo de urbanização, e de maior complexificação dos usos do território na configuração espacial da cidade, tem-se a crescente expansão da área urbana e da verticalização da cidade. Em relação à expansão espacial da área urbana, observa-se que, sobretudo a partir dos anos 1990, novas áreas no entorno da cidade passaram a ser incorporadas à malha urbana, ampliando significativamente o perímetro urbano da cidade.

Tal processo ocorreu de modo diferenciado nas distintas áreas da cidade. Na zona Sul da cidade, a instalação de novas empresas de tabaco e do setor metalomecânico no distrito industrial levou à produção de inúmeros loteamentos populares, alguns realizados de modo irregular, demandando posteriormente a ação da prefeitura para regularizá-los, e outros resultantes de programas oficiais de habitação popular, criados pelo governo municipal ou pelo governo federal, como o Minha Casa Minha Vida. Esses novos loteamentos, que foram sendo instalados nessa região da cidade, tiveram como principal público de destino a população de baixa renda, constituída, sobretudo, por trabalhadores safristas que atuam na indústria do fumo e na indústria da construção civil. A localização desses loteamentos em áreas distantes do centro da cidade e dos principais equipamentos urbanos e de serviços, e apresentando precária infraestrutura urbana, possibilitou a comercialização de lotes com valores mais baixos no mercado imobiliário local, atraindo, assim, esse segmento social da população. Por sua vez, na porção norte da cidade houve, a partir do final dos anos 1990, notadamente desde 2002, a produção de novos produtos imobiliários com a construção de loteamentos e condomínios fechados. Esses novos empreendimentos imobiliários residenciais, construídos com alto padrão, foram realizados para atender a demanda da população de alta renda que buscava residir em áreas próximas do centro da cidade, mais seguras e próximas à natureza.

A análise da localização desses produtos imobiliários no âmbito do zoneamento de uso do solo de Santa Cruz do Sul revela que os empreendimentos, embora presentes em diferentes zonas da cidade, predominam em quantidade e extensão territorial no Cinturão Verde e no seu Anel de Proteção (07 empreendimentos), enquanto os demais condomínios e loteamentos estão distribuídos em outras zonas de uso residencial. De fato, dos vinte condomínios e loteamentos fechados existentes na cidade, em onze deles a área dos empreendimentos se sobrepõe total ou parcialmente ao setor definido como pertencente ao Cinturão. A despeito do grande risco de deslizamentos neste setor identificado pela Prefeitura Municipal, a proximidade com elementos da natureza, o baixo índice construtivo, entre outros aspectos, têm influenciado de forma crescente na ampliação do marketing imobiliário voltado a essas áreas da cidade, criando um nicho de mercado diferencial com maior valor do solo urbano.

Outro setor em expansão que se conforma diz respeito às áreas ainda com fortes características rurais, na borda norte da cidade. Em ambos os casos, as externalidades do entorno desses empreendimentos, principalmente relacionados aos atrativos naturais, assim como a presença de vias de acesso facilitado à área central urbana e ao Distrito Industrial, apontam essa porção da cidade como área potencial de investimentos do capital imobiliário local e externo. A Figura 3 evidencia bem a distribuição espacial dos empreendimentos imobiliários no atual mapa de zoneamento de usos do solo, definido pelo Plano Diretor de Santa Cruz do Sul.

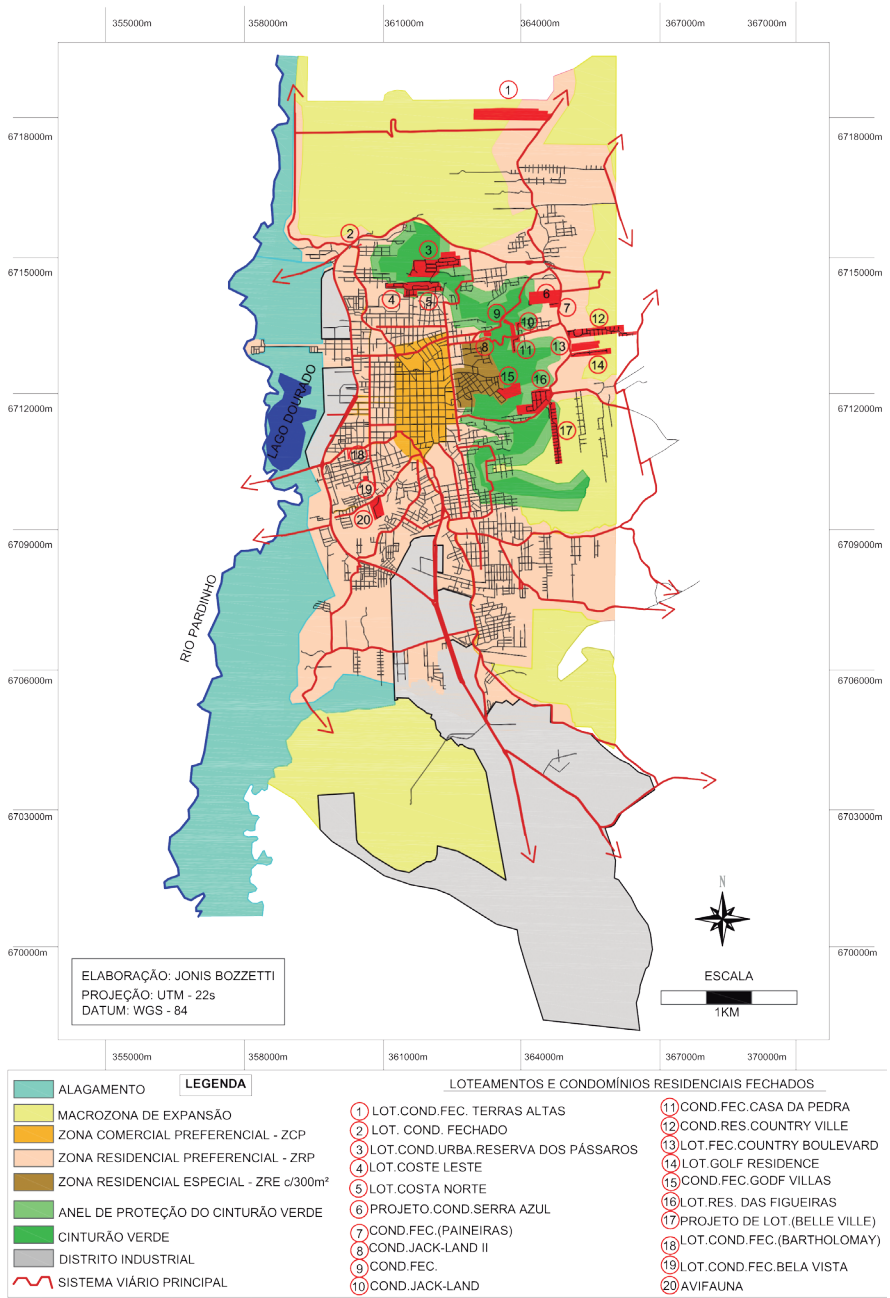
A significativa redução da cobertura vegetal da área verde urbana do setor norte da cidade demonstra o quanto o mercado imobiliário tem transformado os espaços, mesmo quando os condicionantes legais e físicos parecem desfavoráveis para o investimento imobiliário. Muda-se o *status* de área *non aedificandi* para *área diferenciada*, em que a natureza e o entorno elevam o valor venal. Esta situação mascara, por um lado, as dificuldades estabelecidas pelos condicionantes da legislação e, por outro lado, cria um nicho de mercado diferenciado para parcelas restritas da população. As terras são adquiridas com valores baixos devido às restrições construtivas e com investimentos de *marketing* imobiliário são direcionados à uma população de alta renda disposta a pagar preços mais altos.

Alguns exemplos de empreendimentos em Santa Cruz do Sul são apresentados aqui no sentido de explicitar mais claramente as características mencionadas, considerando suas relações com a paisagem em que se inserem. Destacam-se três empreendimentos: o **Residencial Figueiras** (nº 16), que possui 255 lotes, sendo alguns desses não inclusos no perímetro cercado (o fechamento foi realizado posteriormente, resultando inclusive em vias urbanas interrompidas por este perímetro cercado); o **Condomínio Residencial Jack Land** (nº 10), contendo 16 lotes; e o **Residencial Country Ville** (nº 12), com 188 unidades, as quais menos de um terço se encontram ocupadas. Todos se situam no Cinturão Verde ou em seu entorno.

Do ponto de vista da segurança e do isolamento, esses empreendimentos adotaram diferentes estratégias, buscando garantir o bem-estar de seus moradores. A presença de uma guarita para regular o acesso de visitantes é observada em apenas dois condomínios dos três analisados. O condomínio Country Ville é o que mais se destaca quanto à segurança: para acessá-lo, é necessário identificar-se na guarita e, no caso de visita a moradores, estes devem informar os nomes de seus convidados. Os acessos normalmente são realizados por veículo, pouco se observando a circulação de pedestres, mesmo de moradores.

Quanto ao isolamento físico, dois condomínios são delimitados por muros: o Residencial Figueiras e o Residencial Country Ville. O Condomínio R. Jack Land, por estar em uma zona de grande aclive e cercado por grandes áreas verdes, possui apenas uma cerca de divisa. O acesso acontece apenas por uma via e o limite com terrenos vizinhos é definido por cercas vivas e telas de arame.

Figura 3: Localização dos Condomínios e Loteamentos Fechados, no zoneamento de uso do solo da cidade de Santa Cruz do Sul - RS.



Fonte: Elaborado por Jonis Bozzetti, a partir do mapa de zoneamento de uso do solo fornecido pela Prefeitura Municipal de Santa Cruz Sul.

A ocorrência de separação dos lotes dentro dos condomínios é observada em todos os três empreendimentos, sendo que, no condomínio Country Ville, não se permite construção de muros com mais de 1,80m. No Residencial Jack Land deve-se manter os muros de pedra existentes entre os lotes. Já no Residencial Figueiras não existem restrições quanto à forma de separação entre os lotes.

Verifica-se, no Condomínio Residencial Jack Land, por meio da leitura da Convenção do condomínio, a exigência da preservação e manutenção dos muros de pedra existentes como divisa entre lotes e a delimitação de, no máximo, três pavimentos. Neste condomínio houve uma tentativa de controle também sobre a forma arquitetônica e a padronização de fachadas. As primeiras edificações construídas por um único empreendedor buscaram seguir uma linguagem arquitetônica muito similar, porém as edificações mais recentes não se enquadram no mesmo perfil. Nos demais condomínios, é possível identificar a predominância de residências de porte médio a grande, mas sem um padrão construtivo predefinido.

Os três condomínios analisados possuem áreas comuns compartilháveis pelos moradores. O condomínio Country Ville apresenta áreas de lazer, equipamentos urbanos e praças internas. O Residencial Figueiras possui área verde delimitada e aguarda a adesão de novos moradores para a implantação de espaços de lazer dentro desta área. Já no condomínio Residencial Jack Land, além da inexistência de calçadas, identifica-se apenas uma área verde comum, que não possui acesso a todos moradores, em razão do traçado da rua de acesso e da distribuição dos lotes.

A observação dessa realidade de Santa Cruz do Sul aponta para os reflexos desses empreendimentos imobiliários de grande porte na paisagem e na estruturação urbana. Em primeiro lugar, do ponto de vista da alteração da paisagem, eles alteram as áreas de maior valor ambiental para a cidade, por conta do seu desmatamento e apropriação privada. Em segundo lugar, eles contribuem para mudanças na estruturação urbana ao promoverem o deslocamento e redirecionamento dos investimentos do capital imobiliário para essas áreas, ainda com infraestrutura escassa e baixo valor venal, e ao promoverem um padrão locacional que resulta na crescente segregação e a fragmentação do tecido urbano.

A dinâmica socioespacial de Lajeado

A cidade de Lajeado, devido à sua localização geográfica, possui uma ocupação mais claramente vinculada ao rio Taquari e às conexões com a cidade de Estrela. Este vínculo se verifica desde a localização de sua área central, historicamente mais antiga da cidade, situada próxima às margens do rio. Sua malha urbana se delimita no sentido norte-sul pela BR 386 e, no sentido leste-oeste, pela RS 130.

O fato de Lajeado ser a cidade polo do Vale do Taquari também influenciou seu desenvolvimento e sua forma urbana, sendo ali em que se desenvolve a economia

basicamente voltada ao comércio e à prestação de serviços que atende aos demais 36 municípios da região, sendo 21 deles de pequeno porte, isto é, com menos de 5.000 habitantes.

A concentração da população da cidade de Lajeado na zona urbana é reflexo da evolução do município. Tendo sido um dos primeiros municípios do Vale do Taquari, Lajeado teve sua área territorial progressivamente diminuída em razão do surgimento de inúmeros novos municípios, mais intensamente a partir da criação da Constituição de 1988. Desde então, houve a criação de 21 novos municípios no Vale do Taquari, que se originaram, sobretudo, da emancipação dos distritos com características predominantemente rurais de Lajeado.

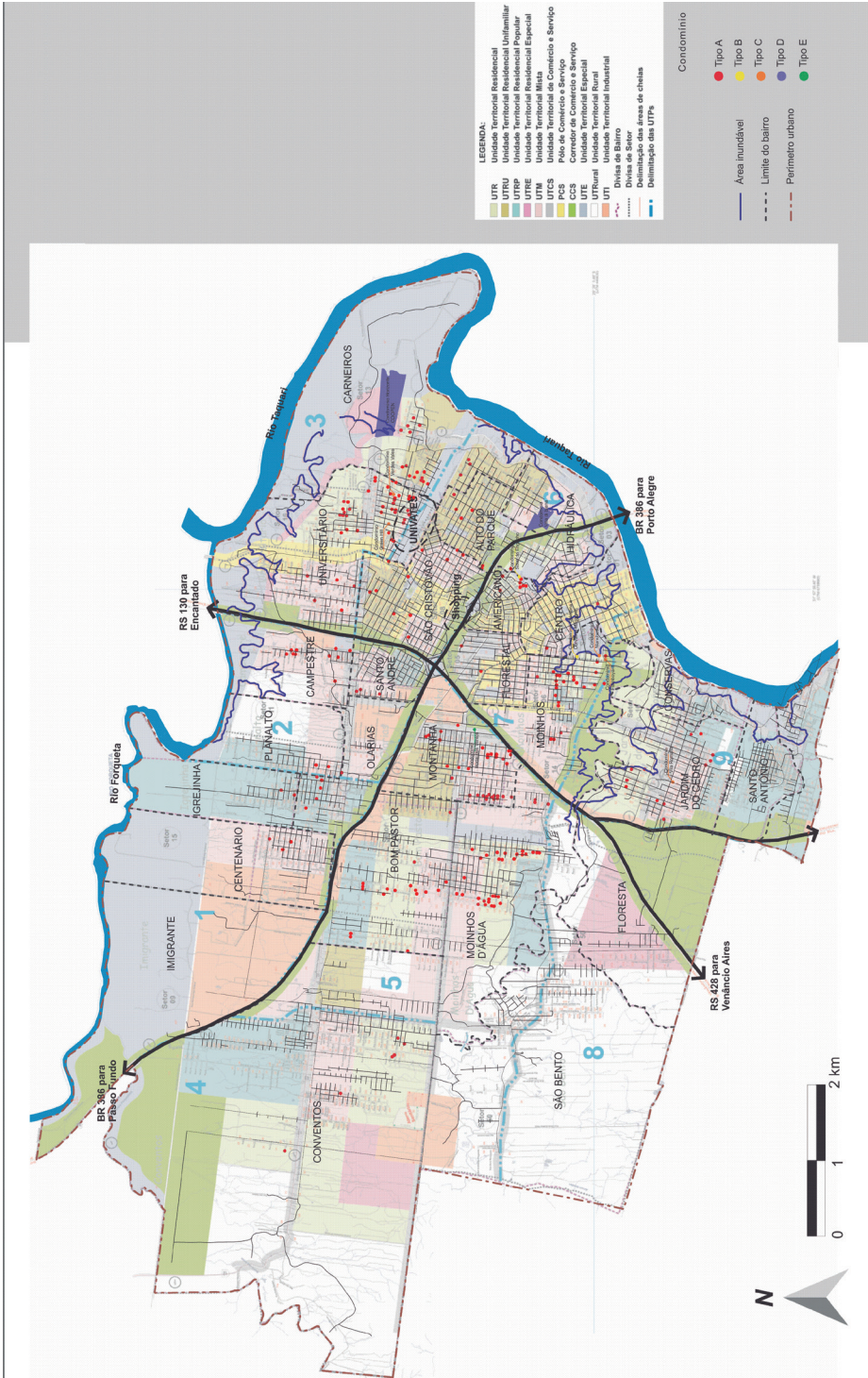
A expansão da área urbana de Lajeado não se fez de modo homogêneo no espaço da cidade, nem também de modo equilibrado no tempo. A Figura 4 evidencia bem o intenso e desigual processo de expansão da área urbana em Lajeado, entre 1975 e 2012.

Nesse período, o perímetro urbano foi sucessivamente sendo ampliado, apresentando, em 2013, um acréscimo de 56.77 km² em relação à área delimitada pelo perímetro urbano de 1979. Ou seja, entre 1979 e 2013, a área urbana de Lajeado expandiu-se em torno de 1,66km² ao ano, um processo expressivo de crescimento do espaço urbano.

Embora essa expansão tenha ocorrido em toda a extensão de seu perímetro urbano, em alguns setores houve uma maior concentração de investimentos em novas construções. Por exemplo, enquanto em 1975 o perímetro urbano se circunscrevia aos bairros Centro, Americano, Hidráulica e Florestal (mais próximos ao rio Taquari), a partir de 2000, o crescimento da área urbana ocorreu sobretudo com a produção de novos condomínios horizontais do tipo assobradados, diretamente relacionados com as ruas de seu entorno, concentrando-se de forma mais intensa nos bairros localizados a noroeste e nordeste, em que os principais eixos estruturadores são a BR-386 e as RST 130 e 428. A cidade também encontra a nordeste um fator de crescimento na UNIVATES, estimulando novos loteamentos residenciais em seu entorno. Resulta desse processo uma cidade predominantemente horizontalizada, com alguns prédios localizados em sua área central e em alguns bairros de entorno, onde se verifica uma presença mais significativa de população de alta renda.

De fato, a cidade de Lajeado tem sido alvo do interesse imobiliário de forma cada vez mais intensa nas três últimas décadas. No entanto, os anos 2000 revelaram-se profundamente associados à produção de novos produtos imobiliários. Entre os anos 2000 e 2004, Lajeado incorporou 20 novos loteamentos que foram instalados de forma dispersa em 10 bairros diferentes, conforme pode ser verificado na Tabela 2.

Figura 4: Localização dos Condomínios Residenciais e zoneamento de uso do solo na cidade de Lajeado-RS



Fonte: Eliza Bergamaschi, 2014.

Tabela 2: Quantidade de loteamentos aprovados e de novos lotes instituídos pela Prefeitura Municipal de Lajeado, por década entre 1977 e 2012

Período	Loteamentos aprovados	Nº de lotes
1977 – 1979	21	1.365
1980 – 1989	37	3.125
1990 – 1999	62	3.885
2000 – 2009	54	4.414
2010 – 2012	45	3.509
Total	219	16.298

Fonte: Eliza Bergamaschi, a partir de dados da Prefeitura Municipal de Lajeado, 2014.

O total desses empreendimentos resulta em 1.710 novos lotes na malha urbana municipal em apenas cinco anos. Curioso é o fato de que nos anos de 2002 e 2003 não foram aprovados loteamentos pela Prefeitura Municipal, logo, esses novos lotes foram criados nos anos de 2000, 2001 e 2005. Neste período, não se destaca a atuação predominante de nenhuma empresa do ramo de construção ou loteadoras. Dos 20 atores responsáveis pela instalação destes empreendimentos, quatro atuam diretamente no mercado imobiliário, enquanto os demais empreendedores são pessoas físicas atuando nesse nicho de mercado. Nos anos seguintes (2005 até 2009), houve uma intensa produção de novos loteamentos em Lajeado. Em cinco anos foram construídos 34 loteamentos, somando 2.704 novos lotes na malha urbana lajeadense.

A Figura 4 apresenta a localização dos condomínios nos diferentes bairros de Lajeado, que se concentram na mancha contínua do bairro Centro (quadrantes sudeste e sudoeste) e com outra área de concentração no bairro Universitário (quadrante nordeste).

A forte relação entre *renda per capita* e a presença dos condomínios nos bairros considerados estratégicos revela um dos principais aspectos que caracterizam a dinâmica de implantação desses empreendimentos na malha urbana, verificável a partir de tipologias construtivas em que predominam os seguintes padrões:

- *Condomínio sem área comum* (A): residências geminadas com acessos independentes, todas voltadas para o passeio público, sem áreas de uso comum dos moradores;

- *Condomínio com circulação interna de uso comum* (B): composto por unidades residenciais cujo acesso se realiza por uma via de trânsito interna ao condomínio;

- *Condomínio com área de convívio em comum* (C): nesta tipologia, além da via de trânsito de veículos interna ao condomínio, o empreendimento conta com área de uso comum dos moradores como salão de festas, piscina ou playground.

- *Condomínios do tipo fechado* (D): tratam-se das residências em espaços delimitados por muros ou grades, com acesso restrito e controlado, sendo cada residência situada em lotes individualizados. Nesta categoria também se encontram os empreendimentos aprovados como abertos e que, posteriormente, estabeleceram

acesso restrito e controlado, reproduzindo a tipologia dos condomínios urbanísticos. Em Lajeado, existem apenas duas unidades deste tipo.

A lógica de localização dos empreendimentos imobiliários identificados como condomínios urbanísticos possui características similares: a primeira é a concentração dos dois condomínios direcionados para as classes de mais alta renda num mesmo bairro – Carneiros –, revelando uma das estratégias adotadas pela construtora para a implantação de seus empreendimentos. A tipologia de sobrados em Lajeado está vinculada a um perfil de população de média e alta *renda per capita*, sendo que os bairros com menores rendas não possuem construções assobradadas, ou estas são muito raras.

A segunda característica diz respeito aos produtos imobiliários voltados ao público-alvo com perfil socioeconômico enquadrado nos parâmetros do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) de financiamento habitacional, localizados em quatro diferentes bairros da cidade, como forma de distribuir os condomínios na malha urbana e de proporcionar diferentes opções de localização para os moradores. Embora diferentes entre si, esses bairros são bastante próximos e concentram-se em áreas de expansão urbana de Lajeado. A distância do centro contribui para a redução do preço do lote, facilitando a ação desses empreendedores nessas localizações.

Nos condomínios tipo A, independentemente da renda de seus moradores, todas as unidades possuem grades dividindo as unidades. Apesar da proibição da Prefeitura Municipal de dividir as unidades dentro de um condomínio que esteja edificado em um lote único e escriturado como uma totalidade, esta é uma prática comum entre os moradores e construtores. A presença desse equipamento de segurança só se efetiva após a liberação do *habite-se* junto à Prefeitura Municipal. Agindo dessa forma, os moradores estão parcelando as áreas que deveriam ser de uso comum dos condôminos, individualizando o que deveria ser coletivo.

Os condomínios (assobradados) direcionados para o público com renda inferior estão localizados em diferentes zonas de uso e unidades territoriais, porém todos apresentam as mesmas características construtivas. É permitida, nessas áreas, uma maior ocupação do lote, devendo deixar livre apenas 25% da área total. Essa estratégia do Poder Público Municipal é resultante das dimensões reduzidas que os lotes podem apresentar nessas áreas, uma vez que se trata de locais em que os moradores não possuem condições financeiras de adquirir lotes maiores.

A produção de moradias em Lajeado aparece como uma estratégia de mercado utilizada em inúmeras cidades contemporâneas. No entanto, esse processo, em Lajeado, apresenta características muito marcantes, específicas dessa cidade, com a ampla construção de casas assobradadas. Nesse sentido, Lajeado se diferencia das demais cidades médias do interior do Rio Grande do Sul, uma vez que ainda apresenta uma dinâmica socioespacial muito próxima de pequenas cidades, concentrando em si um papel estratégico do ponto de vista regional.

A ampla presença de condomínios de casas assobradadas com diferentes padrões construtivos se apresenta como uma alternativa econômica diante da escassez de lotes disponíveis nas áreas centrais da cidade, aliado aos altos valores exigidos pelo mercado imobiliário para a aquisição dessas parcelas do solo urbano. Desta maneira, também o reduzido número de empreendimentos em forma de condomínios e loteamentos fechados se apresenta como uma alternativa restrita à população de alta renda.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Os processos de urbanização e de reestruturação urbana em curso nas cidades que constituem as aglomerações urbanas da região dos Vales, na área centro-oriental do Rio Grande do Sul, têm se revelado intensos nos últimos vinte anos. Esses processos têm igualmente se caracterizado por apresentarem mudanças significativas na configuração espacial e na dinâmica socioespacial das suas cidades. Especialmente as cidades polo regionais de Lajeado e Santa Cruz do Sul têm apresentado crescente processo de reprodução do espaço urbano, ora com a verticalização e adensamento do uso do solo, sobretudo nas suas áreas centrais, ora com a expansão horizontal de suas áreas urbanas, resultante da demanda de novas moradias advinda com o aumento da sua população urbana, mas também resultante da dinâmica especulativa do mercado imobiliário.

A dinâmica de urbanização nas cidades médias de Santa Cruz e de Lajeado tem apresentado particularidades no processo de valorização do solo associado à crescente promoção de novos produtos imobiliários. Em Santa Cruz do Sul, observa-se que as estratégias do mercado imobiliário na cidade adquirem características diferentes das observadas em Lajeado. Em Lajeado os condomínios, por se tratarem predominantemente do tipo sobrados, tendem a se espalhar mais facilmente pelo tecido urbano e a se ajustar aos diferentes padrões de ocupação e valor do solo. Já em Santa Cruz do Sul, o condicionante paisagístico torna-se uma estratégia importante para um capital imobiliário mais intensivo e também com uma variedade maior de grandes empreendimentos. As distintas tipologias possuem diferentes formas de ocupação do território, desde composições mais facilmente articuladas à dinâmica da cidade existente, como é o caso dos tipos mais abertos, até situações com fortes implicações de alteração do tecido urbano, como é o caso dos grandes empreendimentos fechados.

Além disso, o intenso processo de urbanização experimentado pelas cidades de Lajeado e de Santa Cruz do Sul evidencia que aquela cidade pequena onde todos conheciam todos, repleta de pontos de encontro, de momentos de cumplicidade e de troca, foi gradativamente sendo substituída pela cidade dos espaços murados, separados, exclusivos, excludentes.

O espaço urbano, antes contínuo, alternando diferentes usos, mas mantendo a coesão territorial e a integração espacial, advindas da articulação do sistema viário, vai dando lugar a uma cidade crescentemente fragmentada, separada, cujos diferentes espaços e distintas tipologias seguem a lógica de reprodução do mercado imobiliário e afirmam um modelo de organização espacial segregador e desigual nos aspectos sociais, políticos e culturais.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BERGAMASCHI, E. **Urbanização, reestruturação urbana e mudanças na organização espacial da cidade de Lajeado na região do Vale do Taquari - RS**. Dissertação de Mestrado em Desenvolvimento Regional. Santa Cruz do Sul: Universidade de Santa Cruz do Sul, 2014.

CALDEIRA, T. **Cidade de muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo**. São Paulo: Ed. 34, 2000.

CORRÊA, R. Construindo o conceito de cidade média. In: SPOSITO, M. E. B. (Org.). **Cidades Médias: espaços em transição**. São Paulo: Expressão Popular, 2007, p 23-33.

CORRÊA, R. **Estudos sobre a rede urbana**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2006.

COREDE-VRP - Conselho Regional de Desenvolvimento do Vale do Rio Pardo. **Plano Estratégico de Desenvolvimento Regional 2010-2020**. Santa Cruz do Sul: EDUNISC, 2010.

IBGE – INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Censos Demográficos: 1991, 2000, 2010**. Disponível em: <<http://www.ibge.gov.br/>>. Acesso em: 15 dez. 2015.

IBGE – INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Região de Influência de Cidades**. Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão. Rio de Janeiro: IBGE, 2008.

IPEA. IBGE. UNIVERSIDADE ESTADUAL DE CAMPINAS. **Caracterização e tendências da rede urbana do Brasil: desenvolvimento regional e estruturação da rede urbana**. Brasília: IPEA, 2001. Disponível em <http://www.en.ipea.gov.br/agencia/images/stories/PDFs/livros/livros/livro_caracterizacao_tendencias_v03.pdf> Acesso: 15 dez. 2015

IPEA. IBGE. UNIVERSIDADE ESTADUAL DE CAMPINAS. **Redes urbanas regionais: Sul**. Brasília: IPEA, 2000.

MIYAZAKI, V. K. Estudo sobre Aglomeração Urbana no Contexto das Cidades Médias. In: **Anais XVI Encontro Nacional dos Geógrafos**. Porto Alegre: AGB, 2010.

RODRIGUES, A. Desigualdades socioespaciais – a luta pelo direito à cidade. **CIDADES**, v. 4, n. 6, p. 73-88, 2007.

SANTOS, M. **Manual de Geografia Urbana**. São Paulo: Hucitec, 1981.

SANTOS, M. **Por uma outra globalização**. Rio de Janeiro: Ed. Record, 2001.

SILVEIRA, R. L. L. da. **Cidade, Corporação e Periferia Urbana**. Santa Cruz do Sul: EDUNISC, 2003.

SMITH, N. **Desenvolvimento Desigual**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 1988.

SMITH, N. Gentrificação, a fronteira e a reestruturação do espaço urbano. **GEOUSP - Espaço e Tempo**, São Paulo, n. 21, 2007. p. 15-31.

SOBARZO, O. **Os espaços da sociabilidade segmentada**: a produção do espaço público em Presidente Prudente – SP. Tese (Doutorado em Geografia) – Faculdade de Ciências e Tecnologia, Universidade Estadual Paulista. Presidente Prudente, 2004.

SOBARZO, O. A produção do espaço público: da dominação à apropriação. **GEOUSP - Espaço e Tempo**, São Paulo, n. 19, p. 93-111, 2006.

SOJA, E. **Geografias Pós-Modernas**: a reafirmação do espaço na teoria social crítica. Rio de Janeiro: Jorge Zahar Editor, 1993.

SOUZA, M. L. de. “Diferenciação de áreas” à “Diferenciação socioespacial”: a “visão (apenas) de sobrevôo” como uma tradição epistemológica e metodológica limitante. In: **CIDADES**, v. 4, n. 6, p. 101-114, 2007.

SPOSITO, M. E. Cidades Médias: Reestruturação das Cidades e Reestruturação Urbana. In: **Cidades Médias**: espaços em transição. São Paulo: Expressão Popular, 2007, p. 233-253.

SPOSITO, M. E. Loteamentos Fechados em cidades médias paulistas – Brasil. In: SPOSITO, E. S.; SPOSITO, M. E.; SOBARZO, O. (Org.). **Cidades médias**: produção do espaço urbano e regional. São Paulo: Expressão Popular, 2006.

UEDA, V. A construção, a destruição e a reconstrução do espaço urbano na cidade de Porto Alegre do início do Século XX. **GEOUSP - Espaço e Tempo**, São Paulo, n.19, p. 1-17, 2006.

VELTZ, P. **Mundialización, ciudades y territorios**. Barcelona: Ed. Ariel, 1994.