

INTRODUÇÃO

O presente trabalho apresenta um estudo sobre os vazios urbanos da cidade de Erechim/RS. Apesar do traçado original em grelha da cidade, o atual traçado ampliado, norteado pelo plano diretor de 1976, aconteceu de forma aleatória conforme os novos loteamentos iam se consolidando, não seguindo nenhuma regra que ordenasse um tipo de desenho urbano específico ou sistema viário principal para todo o município. Segundo Veiga, e Matta (2010) "dentro do jogo de interesses entre os agentes públicos e privados, os vazios urbanos surgem com a expansão urbana, em áreas valorizadas da cidade com infraestrutura instalada em operação, e subutilizada devido ao fato de que os vazios não possuem uso".

REFERENCIAL TEÓRICO

No Brasil foi criado o Estatuto da Cidade, que estabelece diretrizes para a gestão urbana. Em seu artigo 2º trata da "garantia do direito as cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações". Além disso, traz ferramentas para que essas diretrizes consolidem-se. Os vazios urbanos que se configuram a partir do parcelamento do solo abrem espaço para a prática da especulação imobiliária e, segundo Veiga, Veiga e Matta (2010), "acabam criando espaços residuais no território urbanizado da cidade contemporânea, com

crescimento descontínuo, em uma lógica morfológica que reestrutura espaçamentos na mancha urbana, diferentemente de uma cidade condensada, contribuindo assim para elevação do valor da terra ociosa ou vazia e favorecendo a especulação do mercado imobiliário".

Para a análise deste problema adotaram-se também como referencial teórico os estudos sobre sintaxe espacial (HILLIER E HANSON, 1984). Eles tratam do sistema urbano e sua relação com cada uma de suas partes e, também, da acessibilidade no sistema através das medições das propriedades sintáticas do tecido urbano. Através dessas propriedades, pode-se medir o nível de conexão e integração no sistema.

METODOLOGIA

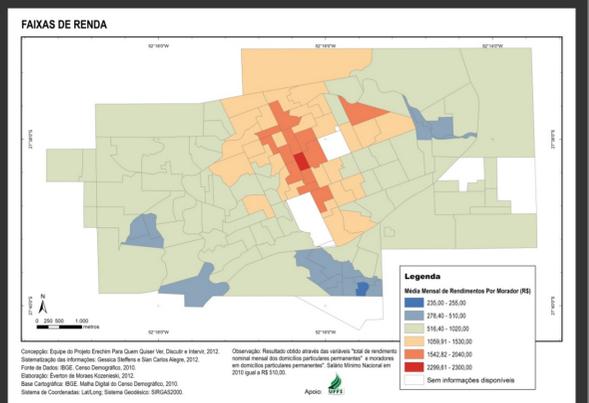
PROCESSAMENTO DE MAPAS AXIAIS

conectividade
integração global (RN)

Figura 1. Mapa de Integração Global (RN).
Fonte: Autor, 2013.



Figura 2. Mapa de Conectividade.
Fonte: Autor, 2013.



Para evidenciar o processo de gentrificação, utiliza-se o mapa das faixas de renda acima, que trabalha com os dados do Censo 2010 do IBGE e mostra as coincidências dos vazios nas áreas centrais com os maiores índices de renda.

duas amostras de área urbana → setores censitários → mapeamento via imagem de satélite → visita *in loco*

RESULTADOS

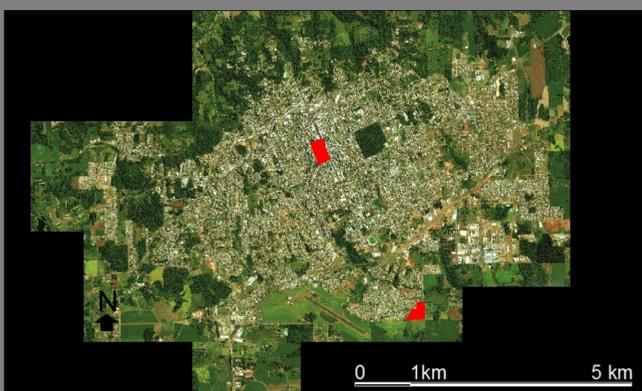


Fig. 4 – Mapa dos setores censitários avaliados.
Fonte: Autor, 2013.

O setor censitário A (Fig. 5) possui lotes consideravelmente grandes, diferentemente dos lotes do setor B (Fig. 6). Isso acarreta também nas diferenças do uso e ocupação do solo, já que no segundo setor há predomínio da ocupação por residências unifamiliares. Acredita-se que boa parte destas áreas ociosas centrais foi se consolidando a partir do valor de uso do solo adjacente,

que foi garantido através de condicionantes como o nível de integração e conectividade deles com o restante da cidade, bem como se percebe que os vazios da área periférica, que se encontram entre as novas áreas de expansão, possuem um valor menor relação aos demais vazios na área central. que os vazios que sofrem especulação, dificultam e encarecem tanto a implantação quanto a manutenção de infraestrutura urbana e acabam por elevar o valor do solo urbano nas áreas centrais. Conclui-se que o solo da área central só seja acessível para uma parte da população erechinense devido aos valores praticados pelo processo de especulação imobiliária imposto nestes vazios urbanos



Figura 5. Setor Censitário alta renda (A) 430700505000003. Fonte: Autor, 2013.



Figura 6. Setor Censitário baixa renda 4307005050000070. Fonte: Autor, 2013.