

# **Fragmentação socioespacial e novas centralidades urbanas: análise do uso do solo urbano no entorno dos espaços auto-segregados em Presidente Prudente – SP – Brasil<sup>1</sup>**

DAL POZZO, Clayton Ferreira

Mestrando do Programa de Pós-Graduação em Geografia  
Universidade Estadual Paulista (UNESP), Campus de Presidente Prudente  
Bolsista CNPq  
Brasil

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão

Docente do Departamento de Geografia  
Universidade Estadual Paulista (UNESP), Campus de Presidente Prudente,  
Bolsista Produtividade do CNPq  
Brasil

## **1. Introdução**

As novas formas de produção e de apropriação do espaço urbano têm acentuado a tendência à segregação, promovendo alterações nas práticas socioespaciais dos cidadãos. A redefinição das relações entre o público e o privado bem como novas lógicas de produção desigual do espaço urbano também têm alterado o significado subjetivo e prático-sensível do que é a cidade enquanto *locus* da diversidade e do confronto entre as diferenças. Reforça-se, assim, a tendência da segregação, de matriz socioespacial, cujos principais impactos são influenciados pelo desconhecimento da cidade enquanto um bem coletivo e por um planejamento urbano não orientado pela equidade territorial.

Por outro lado, os fluxos intensos propiciados por aqueles que podem se locomover por transporte automotivo proporcionam uma relativa integração ao conjunto da cidade, pelo elevado grau de acessibilidade aos seus meios de consumo coletivo (infraestruturas, equipamentos e serviços), ainda que isso não signifique integração social ou convívio entre as diferenças.

Neste texto, vamos analisar a tendência à constituição da fragmentação socioespacial, a partir da correlação entre produção da auto-segregação e novas centralidades urbanas, numa cidade média<sup>2</sup> como Presidente Prudente, localizada no Oeste do Estado de São Paulo, Brasil.

---

<sup>1</sup> Eixo Dinâmica Urbana.

<sup>2</sup> A noção de cidade média adotada neste texto aplica-se ao conjunto de cidades que desempenham papéis intermediários nas redes urbanas de que fazem parte. Tratamos de um número menor de cidades do que aquelas consideradas cidades de porte médio, ou seja, as que têm tamanho demográfico considerado médio, o que, no Brasil, corresponderia, às que têm entre 50 mil e 500 mil habitantes. Para maior detalhamento de nossa concepção, ver: Sposito (2001).

O enfoque da auto-segregação tomou como referência os loteamentos fechados e os condomínios horizontais existentes nessa cidade.

Segundo a legislação vigente no Brasil, são loteamentos as incorporações efetuadas segundo a normatização relativa ao parcelamento urbano, que exige que parte da gleba rural transformada em urbana seja destinada ao uso público. Denominamos de loteamentos fechados, os loteamentos que implantados, segundo essa normativa, são simultânea ou posteriormente murados e servidos de sistemas de controle de acesso e de segurança, com ou sem apoio da legislação municipal, que tornam os espaços públicos ali existentes espaços de uso coletivo exclusivo de seus moradores.

São denominados, por nós, condomínios horizontais as incorporações efetivadas com base na legislação disponível para condomínios verticais. Nesses casos, as terras de uso coletivo existentes dentro dos muros (ruas, calçadas, áreas de lazer e esportes etc) são, de fato, terras de propriedade privada, caracterizando-se como uma co-propriedade<sup>3</sup>.

No caso do estudo no qual se baseia esse texto<sup>4</sup>, os loteamentos fechados são voltados para os segmentos de alto poder aquisitivo e localizados<sup>5</sup>:

- justapostos à malha urbana compacta no setor sul da cidade - Jardim Morumbi, Central Park Residence e Jardim João Paulo II;
- no Setor Sul - em descontínuo à malha urbana compacta - Parque Residencial Damha, Parque Residencial Damha II e Golden Village.

Os condomínios horizontais são voltados para os segmentos de médio a baixo poder aquisitivo e se localizam:

- no Setor Norte - Residencial Bela Vista, Residencial Primavera e Residencial Saint Moritz;
- no Setor Sudoeste de Presidente Prudente - Residencial Esmeralda.

A análise da centralidade intra-urbana baseou-se, sobretudo, na articulação entre:

- os resultados obtidos com o levantamento do uso do solo urbano, existente no entorno das áreas residenciais estudadas, considerando um raio de quinhentos metros quadrados a partir da portaria de cada loteamento fechado ou condomínio horizontal;
- o conjunto de indicações espaciais, considerando-se as práticas socioespaciais dos moradores dos espaços auto-segregados, levantadas a partir dos questionários aplicados;
- o macrozoneamento, elaborado com base na Lei de Zoneamento de Uso do Solo Urbano de Presidente Prudente.

## 2. Espaços fechados e usos de solo urbano

A implantação de áreas residenciais, como os loteamentos fechados e os condomínios horizontais, levanta uma série de questões que interessam à análise das profundas mudanças pelas quais passam o processo de urbanização no mundo

---

<sup>3</sup> Para maior detalhamento ver Sobarzo e Sposito (2003)

<sup>4</sup> Dal Pozzo (2008).

<sup>5</sup> Adiante, no mapa 1, o leitor poderá observar a localização desses empreendimentos, tanto quanto dos condomínios horizontais.

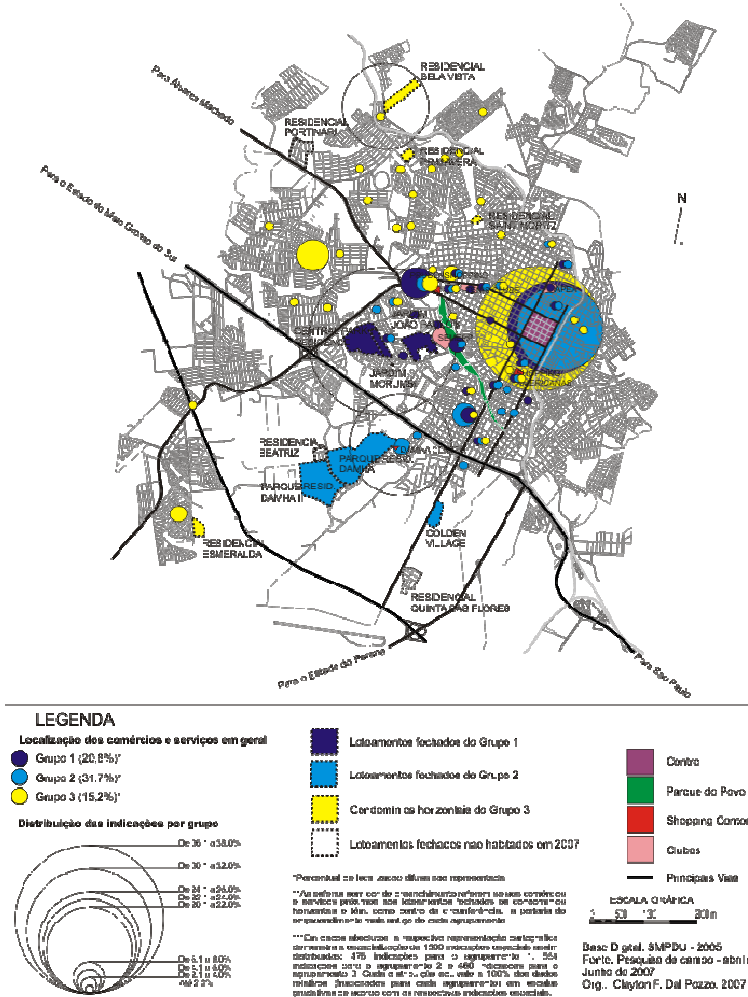
contemporâneo e, conseqüentemente, as cidades. Nosso interesse de discutir as relações entre esses espaços residenciais e a redefinição da centralidade intra-urbana leva-nos à análise dos usos de solo comerciais e de serviços.

A tendência à separação espacial entre usos de solo residenciais e aqueles comerciais e de serviços não é recente, face ao grande impacto gerado pelos princípios da Carta de Atenas, lançada na década de 30 do século passado, que passaram a influenciar a produção do espaço urbano e, mais especificamente, o planejamento que orienta políticas urbanas até os dias atuais.

Os loteamentos fechados e os condomínios horizontais existentes em Presidente Prudente são destinados a uso residencial, exclusivamente, o que apresenta um novo tema ao debate, uma vez que os estabelecimentos comerciais e de serviços estão separados desses espaços pelos muros. Como, muitas vezes, são áreas residenciais de grandes proporções, para se ter acesso aos bens e serviços mais cotidianos é preciso sair desses residenciais e buscar diferentes estabelecimentos, nos espaços da cidade “aberta”, gerando deslocamentos que são feitos, quase sempre, de carro.

No mapa 1 é possível identificar as principais áreas do espaço urbano de Presidente Prudente, predominantemente utilizadas pelos moradores dos loteamentos fechados e condomínios horizontais, para o acesso aos mais diversos tipos de equipamentos comerciais e de serviços.

**MAPA 1**  
**PRESIDENTE PRUDENTE: LOCALIZAÇÃO DOS COMÉRCIOS E SERVIÇOS UTILIZADOS POR UM OU MAIS MEMBROS DAS FAMÍLIAS MORADORAS DE LOTEAMENTOS FECHADOS E CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS**



Os questionários respondidos pelos moradores desses residenciais, com base nos quais foi formulado o mapa 1, bem como as entrevistas realizadas<sup>6</sup> com alguns deles demonstram que são frequentadores: - do centro principal da cidade, que é também seu centro histórico<sup>7</sup>, - das áreas comerciais e de serviços localizadas em diferentes partes da malha urbana compacta da cidade; - das áreas que estão nos entornos desses empreendimentos.

Como nosso objetivo, nesse texto, é estudar processos de constituição de novas centralidades urbanas, a identificação de equipamentos comerciais e de serviços, bem como a periodização de seu surgimento associado ao ano de implantação dos loteamentos fechados e condomínios horizontais é fundamental, na medida em que se quer avaliar níveis processuais de fragmentação socioespacial numa cidade média.

Para a análise mais pormenorizada da ocorrência desse processo, consideramos importante compreender os diferentes níveis e intensidades de interações espaciais entre os moradores dos loteamentos fechados e dos condomínios horizontais com as áreas que estão no entorno de seus muros, o que denotaria a formação de fragmentos urbanos, cuja clivagem é de natureza, sobretudo, socioeconômica.

O trabalho de campo foi realizado com o objetivo de mapear os usos do solo urbano no entorno dos loteamentos fechados e condomínios horizontais. A metodologia aplicada baseou-se, principalmente, na delimitação de perímetros com raios de quinhentos metros quadrados a partir da portaria de cada um desses residenciais, cujos respectivos perímetros foram impressos em recortes da malha urbana. As “fichas” impressas para o trabalho de campo constituíram-se em material auxiliar para a organização das informações levantadas sobre cada estabelecimento comercial ou de serviços mapeados em campo.

Essa etapa da pesquisa, desenvolvida no período de agosto a setembro de 2007, resultou na elaboração de 16 mapas<sup>8</sup> para seis loteamentos fechados e quatro condomínios horizontais em três agrupamentos. Esses foram estabelecidos, considerando-se a proximidade, no tempo, entre as datas de implantação desses empreendimentos, a proximidade geográfica entre eles e a identidade entre os segmentos de poder aquisitivo de seus moradores.

Os loteamentos do primeiro agrupamento correspondem aos mais antigos (década de 1980), todos voltados a segmentos de médio e alto poder aquisitivo. Os do segundo agrupamento são ocupados pelos mesmos extratos socioeconômicos, mas são mais recentes (década de 1990 e 2000). Os do terceiro agrupamento são os mais recentes (década de 2000) e voltados para segmentos de médio para baixo poder aquisitivo. No quadro 1 temos a distribuição das áreas residenciais pesquisadas.

No âmbito deste trabalho, vamos analisar, nas três seções seguintes, a conformação ou não de centralidades nas áreas adjacentes aos cinco primeiros

---

<sup>6</sup> Esta pesquisa integra-se à pesquisa mais ampla que versa sobre o tema “Urbanização difusa, espaço público e (in)segurança urbana”, realizada por Eda Maria Goes, Maria Encarnação Beltrão Sposito e Oscar Sobarzo, apoiada pela FAPESP, no âmbito da qual foram realizadas cerca de 80 entrevistas com moradores desses empreendimentos residenciais, em três cidades médias paulistas, o que possibilitou a apreensão de aspectos de ordem objetiva e subjetiva que integram o amplo arco de determinações que nos possibilita compreender a produção e o consumo desses espaços residenciais.

<sup>7</sup> A cidade foi fundada em 1917, a partir da implantação do núcleo urbano denominado Vila Goulart que compreende a área hoje considerada pelo poder público como “centro”, razão pela qual há uma coincidência entre centro histórico e centro principal.

<sup>8</sup> Neste texto, inserimos 6 entre esses 16 mapas para análise, em função do recorte analítico empreendido.

loteamentos fechados contidos no quadro 1, No loteamento fechado Golden Village e nos condomínios horizontais do agrupamento 3, seja pela recente implantação e ocupação residencial, seja por outros fatores que não serão objeto deste texto, não se implantaram, de modo significativo, atividades comerciais e de serviços que possibilitem a avaliação, mesmo que preliminar, de formação de novas centralidades urbanas.

Agrupamentos	Áreas residenciais	Mapas
1	Central Park Residence e Jardim Morumbi	2 e 3
	Jardim João Paulo II.	4 e 5
2	Parque Residencial Damha I	6 e 7
	Parque Residencial Damha II	
3	Loteamento fechado Golden Village	
	Condomínio horizontal Residencial Bela Vista	
	Condomínio horizontal Residencial Primavera	
	Condomínio horizontal Residencial Saint Moritz	
	Condomínio horizontal Residencial Esmeralda	

Quadro 1 – Presidente Prudente – agrupamento dos loteamentos fechados e condomínios horizontais – 2007

### 3. Auto-segregação e centralidade urbana: contigüidade territorial e separação espacial

Os loteamentos fechados Jardim Morumbi e Central Park Residence têm suas portarias de acesso voltadas para a Rua Cyro Bueno que é considerada um eixo comercial e de serviços que desempenha papel de subcentro na cidade de Presidente Prudente. O mapa 2 mostra diferentes usos do solo comerciais e de serviços nos 500 metros de raio desses dois empreendimentos, com destaque para a rua citada, onde se concentra a maior parte dos estabelecimentos registrados durante a pesquisa de campo. Destaca-se, ainda, a concentração deles ao longo da Avenida Manoel Goulart, uma das quatro principais da cidade, uma vez que esse eixo viário demanda ao centro principal.

É possível identificar, no mapa 2, um nível significativo de centralidade urbana, no entorno dos loteamentos fechados Central Park Residence e Jardim Morumbi, denotando-se grande diversidade de usos condizentes com: – os permitidos (Residencial unifamiliar e Residencial multifamiliar horizontal e vertical), – os permissíveis (Comércio e Serviço Vicinal e Comércio e Serviço de Bairro) e – os toleráveis (Comércio e Serviço Geral, Comércio e Serviço Específico e Indústria não Poluitiva). Essa constatação toma como referência o macrozoneamento elaborado com base na Lei de Zoneamento de Uso do Solo Urbano de Presidente Prudente, quais sejam ZR2 (Zona Residencial de Média Densidade Populacional, de ocupação horizontal e vertical de até 02 pavimentos) e ZR5 (Zona Residencial de Alta Densidade Populacional, de ocupação vertical).

Ao longo da Rua Dr. Cyro Bueno há um número expressivo de equipamentos comerciais e de serviços concentrados no lado oposto do “paredão”, formado pelos muros dos dois loteamentos fechados contíguos, conformando descontinuidades com as

demais vias, bem como gerando a concentração de todas as atividades comerciais e serviços, do lado oposto da via, ao longo dessa fachada dos residenciais.

**MAPA 2**  
**PRESIDENTE PRUDENTE: USOS DO SOLO URBANO NO ENTORNO DOS**  
**LOTEAMENTOS FECHADOS JARDIM MORUMBI E CENTRAL PARK RESIDENCE**  
**(RAIO DE MAPEAMENTO DE QUINHENTOS METROS A PARTIR DA PORTARIA)**



**LEGENDA**

**Ramo ou tipo de atividade**

- Comercial
- Serviços
- Misto (Comercial e Serviços)
- Misto (Comercial e Residencial)
- Misto (Serviços e Residencial)

**Equipamentos urbanos**

- Loteamentos fechados
- Prestadores de serviços
- Uso misto
- Uso Industrial
- Áreas de lazer
- Prédios residenciais (acima de 5 pavimentos)
- Outdoors

**Perímetros**

- Áreas de mapeamento
- Setor censitário Nº 90

**ESCALA GRÁFICA**



Banco Digital SAMPDU 2005  
 Fonte: Pesquisa de campo - agosto a setembro de 2007  
 Org.: Cleitor Dal Pozzo e Fernando C. Silva, 2007

O consumo de bens e de serviços ao longo dessa via pelos moradores dos loteamentos fechados Central Park Residence e Jardim Morumbi bem como pelos usuários dos hospitais particulares nela implantados, permitem caracterizá-la como uma via local (SANTOS et al, 2005). Além disso, a demanda expressiva, sobretudo, por produtos de primeira necessidade reforçam a existência de “amenidades coletivas”, nos termos propostos por Billard et al (2005) ao longo dessa respectiva via.

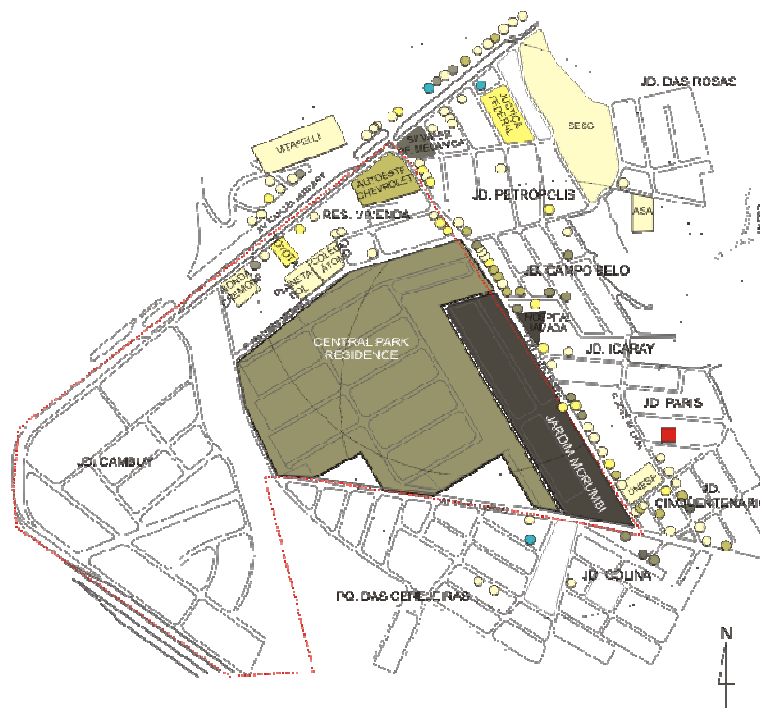
De acordo com alguns apontamentos de Sposito (1996, p. 123), o surgimento de novas centralidades em cidades médias também pode estar associado à gestão (como aquela proporcionada pela Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação de Solo) de

diferentes níveis de acessibilidade dos segmentos sociais e de deseconomias geradas por congestionamentos e falta de estacionamentos do centro principal.

De um modo geral, há uma presença equilibrada de estabelecimentos comerciais e de serviços nos perímetros mapeados. Entre os comerciais destacam-se: lojas de materiais para construção, lojas de decorações, lojas de roupas e calçados, bem como, mercados, depósito de gás e água, padarias, bancas de jornais e revistas, *petshops*, lanchonetes, butiques, quitandas, açougues, etc. Os principais usos de solo voltados aos serviços são: colégio particular, escolinha de futebol, clínicas médicas e dentárias, borracharias, auto-mecânicas, creche, hospitais particulares, salões de cabeleireiros, *lan houses*, lava-jato, academias de ginástica, musculação e natação, prestadores de serviços para piscinas etc.

A partir do Mapa 3 é possível visualizar a evolução da implantação ou início das atividades comerciais e/ou de serviços, no entorno dos dois loteamentos fechados.

**MAPA 3**  
**PRESIDENTE PRUDENTE: EVOLUÇÃO DA IMPLANTAÇÃO OU INÍCIO DE**  
**ATIVIDADES COMERCIAIS E/OU DE SERVIÇOS NO ENTORNO DOS**  
**LOTEAMENTOS FECHADOS JARDIM MORUMBI E CENTRAL PARK RESIDENCE**  
**(1974 A 2007)**



**LEGENDA**

**Atividades comerciais e/ou de serviços (por período)**

- 1974 a 1978
- 1983 a 1986
- 1988 a 1988
- 1992 a 1993
- 1994 a 1997
- 1998 a 2001
- 2002 a 2007
- Sem informações

Determinação de classes por meio de pesquisa com perda de detalhe de 14,5%.  
 (\*) Ano de implantação

**Empreendimentos**

- Jardim Morumbi (1978\*)
- Central Park Residence (1992\*)
- Prédios residenciais (acima de 5 pavimentos)

**Perímetros**

- Áreas de mapeamento
- Setor censitário N° 90

**ESCALA GRÁFICA**



Base: Detal. SMPDU - 2005  
 Fonte: Pesquisa de campo - agosto a setembro de 2007  
 Org.: Clayton Dal Pozzo e  
 Fernanda C. Silva, 2007

A partir da confrontação entre os respectivos anos de implantação dos empreendimentos representados e os períodos de implantação de atividades comerciais e de serviços, podemos apontar os seguintes aspectos:

- Uma pequena parcela dos estabelecimentos comerciais e de serviços mapeados foi implantada, a partir de 1974, década em cujo final surgiu o Jardim Morumbi.
- Com a implantação do Central Park Residence, em 1992, a instalação de estabelecimentos comerciais e de serviços intensificou-se durante toda a década de 1990.
- No final da década de 1990 até os dias atuais, verificou-se uma expansão comercial e de serviços.

Comparativamente aos demais perímetros mapeados, a serem analisados nas seções subseqüentes deste texto, podemos considerar que o entorno dos loteamentos fechados Central Park Residence e o Jardim Morumbi é o que reflete o maior nível de centralidade urbana pelo alto índice de fluxos diários que para lá se dirigem. Os dados coletados nos questionários com base nos quais se elaborou o mapa 1 demonstram que os moradores desses dois empreendimentos reforçam, do ponto de vista cotidiano, a centralidade aí conformada pela concentração desses equipamentos comerciais e de serviços.

Tendo em vista que a concentração comercial e de serviços é observada nesse eixo, ao longo do qual se localizam as portarias dos dois empreendimentos, pode-se verificar a conformação de uma situação bastante paradoxal: há contigüidade territorial e, portanto, proximidade entre as duas áreas fechadas de uso exclusivamente residencial e os estabelecimentos comerciais e de serviços. No entanto, não há, de fato, integração espacial já que os muros que separam, não apenas seus moradores dos estabelecimentos em que consomem, nessas e em outras áreas da cidade, como também outros consumidores ficam impossibilitados do acesso a esses empreendimentos, bem como de utilizar suas vias para o deslocamento em direção a outras áreas da cidade.

#### **4. Auto-segregação e automóvel: separação territorial, espacial e deslocamento**

O loteamento fechado Jardim João Paulo II está localizado ao longo de Avenida 11 de Maio, que contorna a principal área verde e de lazer da cidade, denominada Parque do Povo. Na figura 4, é possível visualizar os diferentes usos do solo urbano de seu entorno.

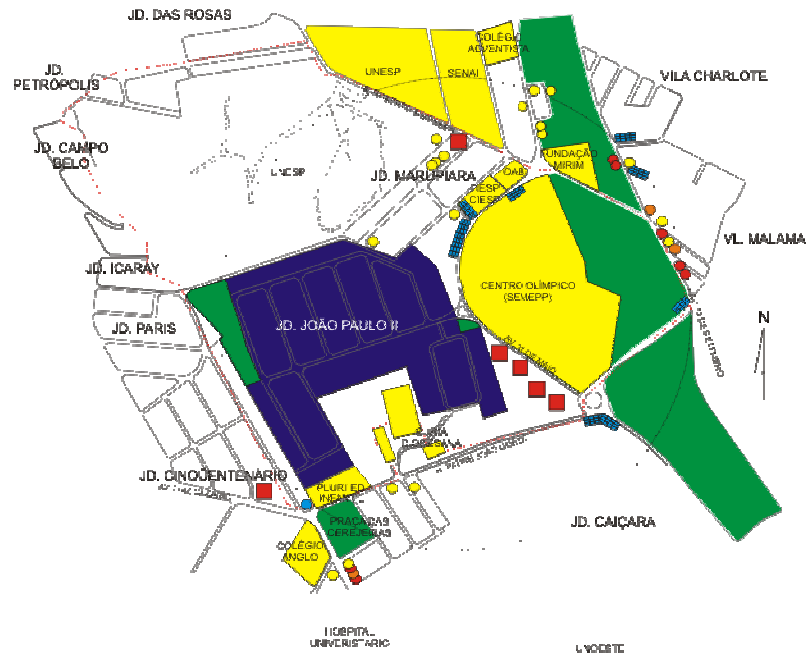
Além disso, também podem ser identificados alguns colégios particulares de ensino fundamental e médio bem como alguns poucos equipamentos comerciais e de serviços de pequeno porte, sobretudo, ao longo do Parque do Povo na qual se destaca a presença de mini-mercados, borracharia, depósito de gás e água, academia de tênis e padaria.

A presença da Cúria Diocesana, localizada ao sul do Jardim João Paulo II merece destaque, pois representam um caso ilustrativo da atuação da Igreja, em associação com a empresa então denominada Damha Urbanizadora e Construtora (a qual realizou a incorporação da gleba de propriedade da Cúria), para efetuar a



comercialização de uma parcela significativa de lotes do respectivo loteamento fechado (SOBARZO, 1999).

**MAPA 4**  
**PRESIDENTE PRUDENTE: USOS DO SOLO URBANO NO ENTORNO DO**  
**LOTEAMENTO FECHADO JARDIM JOÃO PAULO II (RAIO DE MAPEAMENTO DE**  
**QUINHENTOS METROS A PARTIR DA PORTARIA)**



**LEGENDA**

**Ramo ou tipo de atividade**

- Comercial
- Serviços
- Misto (Comercial e Serviços)
- Misto (Serviços e Residencial)

**Equipamentos urbanos**

- Loteamento fechado
- Prestadores de serviços
- Áreas de lazer
- Prédios residenciais (acima de 5 pavimentos)
- Outdoors

**Perímetros**

- Área de mapeamento
- Setor censitário Nº 94

**ESCALA GRÁFICA**

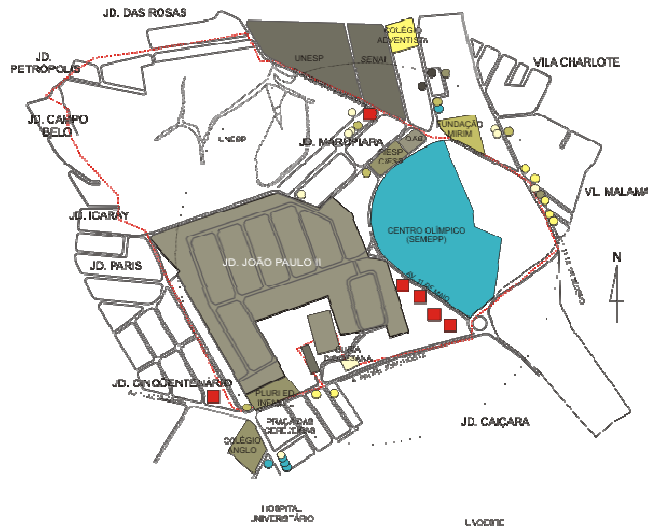


Base Digital: SMPDU - 2005  
 Fonte: Pesquisa de campo - agosto a setembro de 2007  
 Org.: Clayton Dal Pozzo e Fernanda C. Silva, 2007

A identificação de uma série de equipamentos urbanos voltados à prestação de serviços singulares permite-nos apontar a respectiva área mapeada, de acordo com a Lei de Zoneamento Urbano de Presidente Prudente, como uma área de “comércios e serviços específicos” com predominância para os usos residenciais horizontais e multifamiliar vertical.

A partir do Mapa 5, é possível visualizar a evolução da implantação ou início das atividades comerciais e/ou de serviços, no período de 1952 a 2006, no entorno do loteamento fechado Jardim João Paulo II.

**MAPA 5**  
**PRESIDENTE PRUDENTE: EVOLUÇÃO DA IMPLANTAÇÃO OU INÍCIO DE**  
**ATIVIDADES COMERCIAIS E/OU DE SERVIÇOS NO ENTORNO DO**  
**LOTEAMENTO FECHADO JARDIM JOÃO PAULO II (1952 A 2006)**



**LEGENDA**

**Atividades comerciais e/ou de serviços (por período)**

- 1952 a 1958
- 1959 a 1982
- 1983 a 1998
- 1999 a 2006
- Sem informação

Deborn mapou as edificações por áreas residenciais com perda do detalhe do 12.691.  
 (\*) Ano de implantação

**Empreendimentos**

- Jardim João Paulo II (1982\*)
- Prédios residenciais (acima de 5 pavimentos)

**Perímetros**

- Área de mapeamento
- Setor censitário N° 94

**ESCALA GRÁFICA**

0 100 500

Beac Digital, SMPDU - 2006  
 Fonte: Pesquisa de campo - agosto a setembro de 2007  
 Org.: Clayton Dal Pozzo II  
 Formata: C. Silva, 2007

No período de implantação do Jardim João Paulo II, de 1978 a 1982, já havia alguns poucos equipamentos prestadores de serviços instalados no seu entorno como a UNESP, o SENAI, a Mitra Diocesana bem como algumas instituições públicas municipais, alguns deles já existentes desde a década de 1950.

Nos dois períodos que seguem à implantação do Jardim João Paulo II surgem mais algumas instituições públicas e dois colégios particulares (em grande medida, utilizados pelos moradores do Jardim João Paulo II, como detectamos após aplicação de questionário), denotando que há associação entre os usos de solo residencial e os comerciais e de serviços instalados nessa área.

A partir de 1999 até o ano de 2006, as operações urbanísticas realizadas ao longo do Parque do Povo proporcionaram o surgimento de alguns estabelecimentos comerciais e de serviços, sobretudo, os de primeira necessidade no lado oposto ao Parque do Povo, na Avenida 14 de Setembro.

Observando-se a presença da grande área verde e de instituições públicas, verifica-se que a ocorrência de atividades comerciais e de serviços não é tão significativa. Esse fato foi confirmado na pesquisa realizada, pois a totalidade dos entrevistados desse loteamento informou que utilizam o carro para se deslocar para outras áreas, até mesmo para o consumo mais rotineiro de bens e serviços. O Prudenshopping, ao qual se associa uma unidade da rede Carrefour foi uma área bastante citada por eles para a realização de suas compras. Neste caso, a auto-segregação residencial combina-se com deslocamentos por automóvel para a realização da vida urbana.

## **5. Auto-segregação e distância: os primeiros indícios de fragmentação urbana**

No Mapa 6 é possível visualizar os diferentes usos do solo urbano no perímetro formado a partir da portaria do loteamento fechado Parque Residencial Damha.

Os Parques Residenciais Damha I e II estão inseridos em ZR2 (Zona Residencial de Média Densidade Populacional, de ocupação horizontal e vertical de até 02 pavimentos) ao passo que o bairro próximo a estes loteamentos fechados, qual seja, Jardim Alto da Boa Vista, está inserido em ZR3 (Zona Residencial de Média Densidade Populacional de Interesse Social e ocupação horizontal e vertical de até 02 pavimentos).

É neste último loteamento que se verifica a instalação de novos equipamentos comerciais e de serviços. Em entrevista que realizamos junto ao administrador de empresas João Ricardo Mirandola<sup>9</sup> e com uma moradora do Parque Residencial Damha,<sup>10</sup> que também atua no ramo imobiliário, pudemos identificar algumas intenções do Grupo Encalso com relação a futuros projetos para a área representada no mapa 6, entre eles:

- A gleba localizada entre a Avenida Vereador Aureliano Coutinho e a Rodovia Raposo Tavares foi arrematada, em leilão judicial no ano de 2006, pelo Grupo Encalso e, atualmente, nela já se implantou outro loteamento fechado, denominado “Village Damha”.
- A implantação desse novo loteamento fechado, próximo ao Parque Residencial Damha e o Parque Residencial Damha II, visa atender a demanda de segmentos sociais com padrão de renda similares à média das famílias que já ocupam esses dois primeiros loteamentos fechados citados bem como atrair investidores que se interessam pelo ramo imobiliário.
- Segundo os dois entrevistados, devido à localização privilegiada do novo loteamento fechado, está se formando uma demanda considerável de clientes para a aquisição de lotes o que poderá potencializa ações especulativas no mercado imobiliário elevando os preços do metro quadrado.

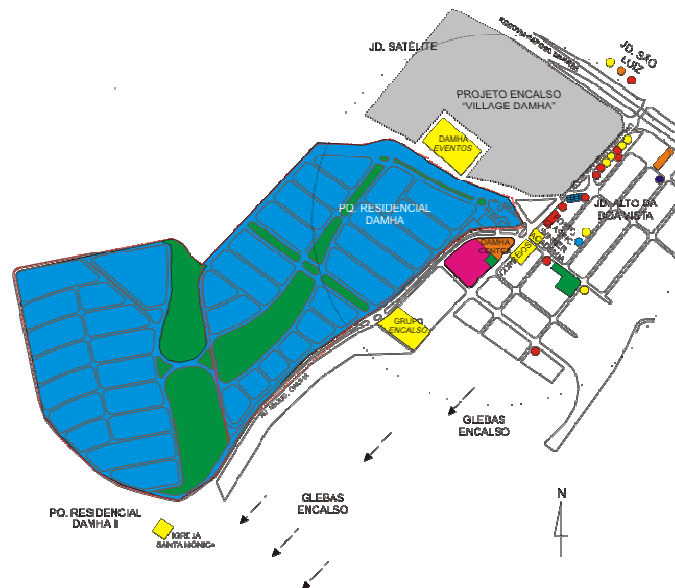
---

<sup>9</sup> Entrevista realizada, no dia 14 de agosto de 2007, com o Sr. João Ricardo Mirandola, funcionário do Grupo Encalso cuja sede do respectivo Grupo está localizada na Avenida Miguel Damha próximo ao Parque Residencial Damha.

<sup>10</sup> Entrevista realizada no dia 24 de abril de 2007 no Campus da Faculdade de Ciências e Tecnologia da UNESP.

- Em certa medida, a consolidação futura de mais um loteamento fechado na área representada pelo Mapa 6 pode, em médio e longo prazo, promover “amenidades coletivas” nos termos propostos por Billard et al (2005) para que se estabeleça uma nova frente de expansão de loteamentos fechados, como indicado no respectivo Mapa 6, nas atuais glebas de propriedade do Grupo Encalço estabelecendo, decisivamente, um monopólio fundiário na comercialização de lotes, em empreendimentos fechados, no Setor Sul de Presidente Prudente pelo respectivo grupo.

**MAPA 6**  
**PRESIDENTE PRUDENTE: USOS DO SOLO URBANO NO ENTORNO DO**  
**LOTEAMENTO FECHADO PARQUE RESIDENCIAL DAMHA (RAIO DE**  
**MAPEAMENTO DE QUINHENTOS METROS A PARTIR DA PORTARIA)**



**LEGENDA**

**Ramo ou tipo de atividade**

- Comercial
- Serviços
- Misto (Comercial e Serviços)
- Misto (Comercial e Residencial)
- Misto (Serviços e Residencial)

**Equipamentos urbanos**

- Loteamento fechado
- Uso comercial
- Prestadores de serviços
- Uso misto
- Áreas de lazer
- Área p/ expansão comercial
- Outdoors

**Perímetros**

- Área de mapeamento
- Setor censitário Nº 249
- Setor censitário Nº 250
- Gleba com projeto de loteamento fechado
- Frente de expansão de loteamentos fechados

**ESCALA GRÁFICA**



Banco Digital, SMPDU - 2005  
 Fonte: Pesquisa de campo - agosto e setembro de 2007  
 Org.: Clayton Dal Pozzo e Washington L. Costa, 2007

A conformação de todo um setor ocupado por loteamentos fechados, onde habitam segmentos de alto e médio poder aquisitivo, constitui-se num dos primeiros elementos de um processo de auto-segregação que promove fragmentação urbana, tanto do ponto de vista da estruturação da cidade, quanto do ponto de vista social.

Os investimentos feitos para asfaltar o eixo que dá acesso a esses empreendimentos reforçam o que já havia sido destacado por Sobarzo (2004, p. 133):

(...) as ações do poder público, influenciadas pelos agentes privados, comandam e orientam os processos de expansão urbana e, especificamente nesse caso, subsidiam a consolidação de espaços segmentados socialmente, caracterizados por práticas auto-segregadoras, que contribuem para o acirramento das diferenças entre a cidade rica e a cidade pobre.

Souza (2005, p. 83-85) ressalta que o Estado, por vezes associado ao capital imobiliário, tende a promover a segregação quando investe diferenciadamente, nas áreas residenciais da cidade. Além disso, age como agente repressor ao estabelecer leis de zoneamento urbano e outras normas de ocupação do espaço. Esses processos contribuem, decisivamente, para realimentar a intolerância.

A abertura dos estabelecimentos comerciais e de serviços no entorno dos dois loteamentos fechados aqui analisados foi posterior à implantação deles, como mostra o mapa 7, o que nos faz apontar os empreendimentos Damha como principais indutores do processo de formação de centralidade urbana no Jardim Alto da Bela Vista, com indicadores de fragmentação urbana.

**MAPA 7**  
**PRESIDENTE PRUDENTE: EVOLUÇÃO DA IMPLANTAÇÃO OU INÍCIO DE**  
**ATIVIDADES COMERCIAIS E/OU DE SERVIÇOS NO ENTORNO DO**  
**LOTEAMENTO FECHADO PARQUE RESIDENCIAL DAMHA (1992 A 2007)**



**LEGENDA**

**Atividades comerciais e/ou de serviços (por período)**

- 1992 a 1994
- 1996 a 1999
- 2000 a 2001
- 2002 a 2003
- 2004 a 2005
- 2006 a 2007
- Sem informação

Deformação da escala por parte dos dados com perda do detalhe do 12.571.

(\*) Ano de implantação

**Empreendimento**

- Pq. Res. Damha (1998\*)

**ESCALA GRÁFICA**



**Perímetros**

- Área de mapeamento
- Setor censitário Nº 249
- Setor censitário Nº 250
- Gleba com projeto de loteamento fechado

Busc Digital, SMPDU - 2005  
 Fonte: Pesquisa de campo - agosto a setembro de 2007  
 Org.: Clayton Del Pozzo e Washington L. Costa, 2007

## Considerações finais

A análise das relações entre auto-segregação e constituição de novas centralidades, com vistas à avaliação da emergência de processos de fragmentação urbana, em cidades médias, parece-nos um tema que merece atenção dos pesquisadores que se debruçam sobre a cidade e o urbano no mundo contemporâneo.

A formulação da idéia de fragmentação urbana é altamente associada às metrópoles avançadas do capitalismo contemporâneo, nas quais as novas formas características dos sistemas produtivos, denominados pós-fordistas, conformaram e exigiram novas formas de produção e apropriação do espaço urbano. Essas novas formas têm sido caracterizadas por maior separação social, cultural e econômica da vida urbana, ainda que esse processo acompanhe-se de agregação desses papéis em enclaves cada vez mais segmentados em que grupos que se identificam social, econômica ou culturalmente encontram-se “entre os seus”, nos temos apresentados por Billard et al (2005).

No entanto, o que as pesquisas que vem sendo realizadas pelo Grupo de Pesquisa Produção do Espaço Urbano e Redefinições Regionais (GAsPERR) e pela Rede de Pesquisadores sobre Cidades Médias (ReCiMe) denotam é que começa a se vislumbrar as mesmas formas de estruturação dos espaços urbanos em cidades não metropolitanas, demonstrando que o tamanho demográfico indica apenas a antecedência a complexidade das mudanças, mas não indica a exclusividade da ocorrência delas nas grandes metrópoles.

Na pesquisa realizada, verificou-se que o centro tradicional de Presidente Prudente mantém sua importância, caracterizando-se por maior nível de centralidade urbana e como principal nó de articulação entre as principais vias de circulação intra-urbana. No entanto, é possível identificar, sobretudo nas últimas décadas, a tendência à ruptura com a estrutura de cidade monocêntrica, a partir da consolidação de subcentros, de grandes equipamentos urbanos como os *shopping centers* e da constituição de áreas de concentração de atividades comerciais e de serviços, em eixos, ou seja, ao longo das principais vias de circulação urbana em Presidente Prudente.

Além disso, com a realização dessas pesquisas, também foi possível verificar o estabelecimento de diferentes níveis de centralidade urbana no entorno dos espaços auto-segregados, que permitem reforçar a tendência de segmentação do espaço urbano de acordo com os níveis socioeconômicos dos cidadãos e, conseqüentemente, a redução do convívio entre os diferentes segmentos sociais.

De um modo geral, os loteamentos fechados melhor consolidados em Presidente Prudente, como o Central Park Residence e o Jardim Morumbi e, em menor medida o João Paulo II, expressam um elevado nível de centralidade urbana pela diversidade dos usos do solo urbano no entorno desses *habitats* urbanos associados às indicações espaciais de seus moradores.

Os loteamentos fechados mais recentemente implantados como o Parque Residencial Damha, Parque Residencial Damha II e Golden Village expressam um nível de centralidade considerado médio, porém, com tendência à elevação desse nível a partir da implantação de novos loteamentos fechados no Setor Sul.

A partir dessas considerações queremos demonstrar que, sobretudo os moradores dos loteamentos fechados, podem desempenhar suas práticas socioespaciais associadas

ao consumo em pontos específicos ou porções bem delimitadas do espaço urbano, sem conviver em áreas de consumo de bens e serviços com outros segmentos socioeconômicos. Isso lhes impede de apreender a tecitura urbana em sua diversidade tendendo a propiciar, em curto ou em longo prazo, níveis de controle social, que se traduzem pela negação da alteridade e pelo afastamento entre as diferenças. Paralela e articuladamente a essa tendência, observa-se a instauração de uma “geopolítica intra-urbana” que se constitui em defesa dos interesses dos segmentos de alto poder aquisitivo em detrimento da cidade, enquanto diversidade e unidade territorial.

## Referências

BILLARD, G; CHEVALLIER, J.A. e MADURRET, F. **Ville fermée, ville surveillée.** La sécurisation des espaces résidentiels en France et en Amérique du Nord. Rennes: Presses Universitaires de Rennes, 2005.

DAL POZZO, Clayton. **Fragmentação socioespacial: análise práticas socioespaciais dos sujeitos auto-segregados em Presidente Prudente - SP.** Presidente Prudente: UNESP, 2008. 1 CD-ROM (Monografia de Bacharelado).

SANTOS, Leandro Bruno et al. **Análise de via pública:** o caso da Rua Dr. Cyro Bueno. Presidente Prudente: UNESP, 2005. 1 CD-ROM (Trabalho de graduação).

SOBARZO, Oscar Alfredo, SPOSITO, M. Encarnação Beltrão. Urbanizaciones cerradas: reflexiones y desafios. Ciudades. , v.59, p.37 - 43, 2003.

SOBARZO, Oscar Alfredo. **Os espaços da sociabilidade segmentada: a produção do espaço público em Presidente Prudente.** 2004. Tese (Geografia) - Faculdade de Ciências e Tecnologia de Presidente Prudente.

SPOSITO, M. Encarnação Beltrão. As cidades médias e os contextos econômicos contemporâneos In: \_\_\_\_\_ (org.). **Urbanização e cidades: perspectivas geográficas.** Presidente Prudente: GAsPERR, 2001, v.1, p. 609-643.

SPOSITO, M. Encarnação Beltrão. Reestruturação da cidade. In: MELO, Jayro Gonçalves (org.) **Região, cidade e poder.** Presidente Prudente: UNESP, 1996, v.1, p. 111-126.