



UNIVERSIDADE ESTADUAL DO SUDOESTE DA BAHIA – UESB
DEPARTAMENTO DE CIÊNCIAS SOCIAIS APLICADAS - DCSA
COLEGIADO DO CURSO DE CIÊNCIAS ECONÔMICAS

RAFAEL CERQUEIRA ALMEIDA

NOVAS CENTRALIDADES URBANAS: um estudo de caso da Av. Olívia
Flores em Vitória da Conquista - BA.

VITÓRIA DA CONQUISTA (BA)
2012

RAFAEL CERQUEIRA ALMEIDA

**NOVAS CENTRALIDADES URBANAS: um estudo de caso da Av. Olívia
Flores em Vitória da Conquista - BA.**

Orientador
Prof. Me. Ronan Soares dos Santos

VITÓRIA DA CONQUISTA (BA)
2012

RESUMO

O objetivo desta monografia é expor todos os fatores sociais e econômicos que contribuíram para que a Avenida Olívia Flores, localizada no município de Vitória da Conquista, Bahia, Brasil se transformasse numa Nova Centralidade. Para tanto, o atual estudo baseou-se nas pesquisas Exploratórias e Descritivas. O Referencial Teórico que sustenta as ideias relacionadas à Economia Urbana tem como base, principalmente os estudos de Corrêa (1989), Carlos (1997), Sposito (1991), Tanajura (1992), Villaça (2001) e Harvey (1980). A parte textual deste trabalho está estruturada com uma introdução, seguida de três capítulos contendo fundamentação teórica e o estudo de caso, e finalizada com as conclusões a respeito do tema em apreço. O primeiro capítulo aborda a forma como se reproduz o espaço urbano, quem são seus agentes transformadores, bem como a origem da Área Central e das Novas Centralidades. O segundo capítulo trata de maneira detalhada sobre os aspectos históricos, econômicos e sócio-demográficos do município de Vitória da Conquista bem como de algumas conformidades previstas no seu Plano Diretor Urbano. Já o terceiro e último capítulo, se refere à Avenida Olívia Flores e verificam-se os fatores que a transformaram numa Nova Centralidade inserida no contexto urbano de Vitória da Conquista.

Palavras- chave: Espaço Urbano; Novas Centralidades; Plano Diretor Urbano; Vitória da Conquista; Agentes Transformadores.

AGRADECIMENTOS

Agradeço primeiramente a Deus, nosso Senhor supremo pela conquista alcançada. Ele é quem nos esquadrinha e conhece as nossas fraquezas, dando-nos discernimento para lidarmos com as mais complexas situações pelas quais venhamos a ter que enfrentar em nossas vidas.

Aos meus pais, Aivaldo e Palmira, por toda base familiar e conhecimento de valores que eles me proporcionaram, essenciais na formação do meu caráter.

À minha sempre prestativa irmã Andressa, sempre disposta a me auxiliar. Nos momentos em que estive mais sobrecarregado, ela sempre me ofereceu seu apoio com ótima disposição.

À minha namorada Rê, que desde o início deste trabalho sempre me deu forças e palavras de superação. Mesmo estando distante sempre esteve disposta a me ajudar no que fosse possível.

Ao meu Professor e Orientador Ronan, pela compreensão e disposição em me ajudar num momento em que eu mais precisava. Pelas suas grandes contribuições com o meu trabalho no intuito de oferecer-me suporte para continuidade do mesmo.

Ao meu amigo e irmão Diego Matos por ter sido sempre um grande parceiro na Universidade e fora dela.

A todos os professores que contribuíram para minha graduação no curso de Economia.

Aos meus entrevistados pela confiança e boa disposição em prestar seus depoimentos, sobretudo, aos Srs. Pascoal e Marcelo Flores com suas entrevistas riquíssimas em detalhes.

Enfim, agradeço a todos, que direta ou indiretamente, contribuíram para a conclusão desta Monografia.

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	7
1. FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA	11
1.1 A (Re) produção do espaço urbano	11
1.2 Os produtores do espaço urbano	16
1.3 A formação do centro	21
1.4 Novas Centralidades	23
2 CONHECENDO O MUNICÍPIO DE VITÓRIA DA CONQUISTA: CARACTERIZAÇÃO HISTÓRICA, ECONÔMICA E SÓCIO-DEMOGRÁFICA	26
2.1 Aspectos históricos do município de Vitória da Conquista	27
2.2 Características econômicas do município de Vitória da Conquista	28
2.3 Caracterização sócio-demográfica e a expansão urbana do município de Vitória da Conquista	31
3 A TRANSFORMAÇÃO URBANÍSTICA DA AVENIDA OLÍVIA FLORES	37
3.1 Ordenamento e disciplinamento do uso e ocupação do solo: do Plano Diretor Urbano (PDU) de 2006 ao macrozoneamento de Vitória da Conquista	37
3.2 Processo histórico e infraestrutura urbana da Avenida Olívia Flores	41
3.3 Expansão das atividades econômicas	44
3.4 Adensamento e o fenômeno da verticalização na Avenida Olívia Flores	52
CONSIDERAÇÕES FINAIS	60
REFERÊNCIAS	63

LISTA DE ILUSTRAÇÕES

Figura 1 - Limites territoriais do município de Vitória da Conquista	31
Figura 2 – Expansão Urbana de Vitória da Conquista até o ano de 2003	34
Figura 3 – Macrozoneamento de Ocupação do Solo Urbano de VCA	37
Figura 5 – Aspecto da Avenida Olívia Flores na década de 1980.	41
Figura 6 – Avenida Olívia Flores na sua configuração atual.	42
Figura 7 – Padaria e Delicatessen Dinani.	43
Figura 8 – Colégio Oficina, instituição privada de ensino fundamental e médio.	45
Figura 9 – UFBA, Campus Anísio Teixeira.	45
Figura 10 – Justiça do Trabalho de Vitória da Conquista.	46
Figura 11 – Fórum da Justiça Federal, instalado há cerca de seis meses.	47
Figura 12 – Banco do Brasil, agência Olívia Flores.	47
Figura 13 – Espaço com estabelecimentos comerciais agrupados de forma contínua.	48
Figura 14 – Hipermercado G Barbosa.	48
Figura 15 – <i>Render</i> de novo lançamento empresarial na Av. Olivia Flores.	51
Figura 16 – Estrutura viária da Avenida Olívia Flores com de verticalização em ascendência ao fundo.	52
Figura 17 – Edifício com onze andares de apartamentos residenciais sendo quatro unidades por andar.	54
Figura 18 – Em primeiro plano, monumento à Sra. Jacy Flores, e ao fundo, via homônima adjacente à Olívia Flores com vários edifícios finalizados ou em construção.	55
Figura 19 – Edifício em construção substituindo residência antiga.	56

Figura 20 – Edifício Villa Florença.	57
Figura 21 – Edifício Antonio Correia de Melo Filho	58
Figura 22 – Congestionamento registrado na Av. Olívia Flores	59

INTRODUÇÃO

Produzir este trabalho representou uma experiência até então, única na minha vida. Desde os primeiros semestres do curso de Economia sempre tive grande vontade de entender de perto alguns aspectos relativos à economia regional, pois esta é de fato, a que afeta de maneira mais direta a mim e aos meus conterrâneos. Desse modo, enxerguei na minha cidade e nos seus principais vetores de crescimento a possibilidade de aprofundar-me sobre os reais motivos que a vem consolidando como uma das mais promissoras cidades do interior do Brasil. Isso tem despertado não somente a minha atenção bem como a de inúmeros pesquisadores que buscam compreender os diversos aspectos relativos à formação do espaço urbano e da dinâmica econômica em Vitória da Conquista, no intuito de melhor entender as suas transformações.

Sendo assim, tomei como foco da minha análise a Avenida Olívia Flores, isso, devido à sua acelerada metamorfose física e econômica, sobretudo nos últimos quatro anos. Procurei compreender o porquê que a maioria dos investimentos públicos e privados têm se concentrado nesta via e como essa concentração tem alterado a essência desta, que há até pouco tempo, era uma tranquila avenida residencial no bairro Candeias. Desde então, as questões relacionadas ao planejamento urbano despertou-me a curiosidade em pesquisar o Plano Diretor do Município de Vitória da Conquista para entender o papel do Estado para que determinadas áreas dentro da mesma cidade se desenvolvam num ritmo maior que outras.

Ao examinar de que maneira se constitui o espaço urbano, entendi que todo processo de construção de uma cidade ocorre de forma desigual e segregada. Ou seja, os diversos fluxos econômicos que circulam por uma cidade, e a maneira como eles são apropriados pelos seus habitantes é que determina a que parcela do solo e em quais locais da urbe os mesmos poderão residir.

A discussão a respeito da centralidade urbana envolve questões relativas tanto ao espaço urbano, quanto à sua reprodução. Questões estas, trazem implícitas as dinâmicas socioeconômicas da urbanização repercutindo na cidade e, conseqüentemente, no espaço urbano. Ocorre que o espaço, enquanto produto social é desigual, devido às próprias condições de desenvolvimento do capitalismo que além de se produzir e reproduzir desigualmente, também produz e reproduz as desigualdades.

Neste contexto, a sociedade cria e transforma o espaço por intermédio do trabalho em meio à complexa relação do homem com a natureza e das relações sociais de produção.

Sobretudo no mundo capitalista, para que uma população possa se manter e proliferar-se é indispensável que esta produza bens materiais e imateriais, bem como condições sociais para a manutenção da própria vida em sociedade. Por isso, para melhor compreensão do espaço urbano é necessário entender o mesmo como sendo produto e acumulação desigual do trabalho do homem, bem como meio e condição deste.

Dessa forma, Carlos (1997), contribui de maneira decisiva para compreensão das questões relacionadas à maneira como o homem se apropria do espaço nas cidades e a relação direta do capitalismo neste processo. A autora entende que as relações no meio urbano são pautadas pelas necessidades do cotidiano como habitar ou consumir, por exemplo. Assim, cada indivíduo produz de forma coletiva para consumidores privados, portanto, residir em alguma parcela do espaço urbano incide inevitavelmente numa forma de consumo. Com isso, a reprodução urbana vem ocorrendo de maneira contínua ao longo dos anos num processo de construção e desconstrução que vem mudando, tanto as características físicas, como as funções territoriais de cada local inserido na cidade.

Sendo a terra um bem em quantidade limitada, a sua aquisição pelo homem fica atrelada ao poder aquisitivo de cada indivíduo. Portanto, o solo urbano se configura como mercadoria que visa atender aos interesses de reprodução do capital buscando oferecer a maior rentabilidade possível. Esse aspecto dá margem à especulação imobiliária, que supervaloriza áreas que possuem maior potencial de retorno financeiro.

Para Corrêa (1989), são estas peculiaridades que torna o espaço urbano, um local fragmentado em diversas formas de uso, como por exemplo, áreas destinadas à habitação e outras para negócios. Com isso, cada parcela do interior de uma cidade se relaciona em graus de intensidade variáveis. Com a industrialização, os espaços urbanos foram fragmentados com ou sem a oferta de serviços de infraestrutura. Dessa forma, o processo de urbanização revela o a participação do Estado na determinação de áreas com maior nível de infraestrutura, tendo ainda, aparato legal para tal ação, na figura dos Planos Diretos locais.

Dentro deste contexto, está o município de Vitória da Conquista, que inicia sua expansão urbana em 1940 de forma desordenada, a partir da abertura da BR-116. Com isso, a cidade tornou-se ponto de passagem para milhares de pessoas que transitavam em direção à região sudeste. Muitas destas acabavam se estabelecendo na cidade, porém com poucas condições de adquirirem habitações em lugares providos de maior infraestrutura. A cidade então teve seu tecido urbano ampliado, porém com diversos pontos de segregação.

Em 1970, a cafeicultura gera um novo ciclo de expansão demográfica em Vitória da Conquista. Com a ocupação do solo ocorrendo de forma contínua e desorganizada, surge a

necessidade de elaboração do primeiro PDU do município em 1976, no entanto, este, não foi suficiente para resolução dos problemas de ordem urbanística existentes no município. Com o progressivo crescimento da cidade nas décadas posteriores, tem-se a iminência da criação de um novo PDU. Este foi criado em 2006, objetivando corrigir os erros do projeto anterior e definiu mais especificamente quais as áreas teriam prioridade na atração de novos estabelecimentos comerciais, industriais ou residenciais. Dessa forma, algumas localidades foram mais bem providas de recursos e despertou na iniciativa privada maior expectativa de prosperidade do que em outros locais.

A Avenida Olívia Flores se insere neste contexto sendo atualmente o local de maior valorização fundiária de Vitória da Conquista. É nesta via que estão sendo erguidas as obras de maior valor agregado da cidade, seja por parte do Estado, com a implantação de inúmeros órgãos públicos, seja através da iniciativa privada, por meio da construção de grandes edifícios de luxo ou de estabelecimentos comerciais modernos. Estas ações têm revolucionado a Olívia Flores transformando-a atualmente num novo subcentro dentro do contexto urbano de Vitória da Conquista.

A fim de verificar a veracidade da afirmativa supracitada, o objetivo geral desta monografia é analisar a Avenida Olívia Flores como uma Nova Centralidade inserida no contexto urbano de Vitória da Conquista.

Quanto aos objetivos específicos pude colocar em apreço os seguintes: descrição das transformações físicas, econômicas e sociais ocorridas na Av. Olívia Flores; os fatores que levaram à rápida valorização imobiliária e fundiária da Avenida; o nível de participação do Estado como agente executor das políticas de planejamento urbano; e a compreensão da intensa verticalização na Olívia Flores e nas suas imediações de maneira diferenciada em relação ao restante da cidade.

Para um maior aprofundamento nos reais motivos destas transformações, esta investigação, do ponto de vista metodológico, parte das pesquisas Exploratória e Descritiva. A coleta de dados esteve baseada nos levantamentos bibliográficos, sobretudo livros, monografias, artigos e dissertações. Já os levantamentos documentais foram feitos a partir da Prefeitura Municipal de Vitória da Conquista, agregando-se, ainda, os documentos do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) e do Ministério do Trabalho e Emprego (MTE).

Dentre as técnicas de pesquisa foram feitas entrevistas com as pessoas mais diretamente ligadas à história e às atividades econômicas da Avenida Olívia Flores, a exemplo do Engenheiro Marcelo Flores, natural de Vitória da Conquista, o mesmo é neto da Senhora

que dá nome a esta importante via. Tendo o mesmo também vivenciado importantes momentos históricos das transformações ocorridas nas imediações de onde atualmente localiza-se a Avenida e o Bairro Candeias.

A fim de fornecer um embasamento mais qualificado ao estudo de caso, foi obtido depoimento de um importante agente imobiliário do município, o corretor de imóveis Pascoal Mônaco Viana, que atua no mercado de imóveis da cidade, há 32 anos, possuindo vasto gabarito a respeito do assunto em questão.

Também foram entrevistados os comerciantes locais, sobretudo, os que apostaram em linhas de produtos diferenciados voltados especificamente ao mercado local e ao maior poder aquisitivo dos seus clientes. As entrevistas foram colhidas por meio de gravação durante o mês de Agosto do ano de 2012.

Para complementar a metodologia, foram utilizados autores como Corrêa (1989), que trata da reprodução urbana, bem como, dos atores envolvidos neste processo; Carlos (1997) analisando as relações capitalistas na composição do tecido urbano; Sposito (2001) e Villaça (2001) que abordam a questão do centro tradicional e das novas formas de centralidade; Tanajura (1992) que detêm grande parte do acervo histórico relativo à origem e o desenvolvimento histórico de Vitória da Conquista; dentre outros autores e entidades governamentais importantes que forneceram melhor suporte técnico a esta pesquisa.

O auxílio desses autores permitiu que o presente trabalho fosse segmentado em três capítulos. Sendo que, no primeiro, foram abordados assuntos que deram fomentação teórica ao cerne da pesquisa, como a reprodução do espaço urbano e seus agentes transformadores, perpassando pela origem do Centro, até culminar no surgimento das Novas Centralidades. Mais adiante, no segundo capítulo conhecemos em seus pormenores, a cidade de Vitória da Conquista, na qual está inserido o nosso objeto de estudo. Já a terceira seção contempla o estudo de caso: as Novas Centralidades Urbanas e as transformações urbanísticas e econômicas ocorridas na Av. Olívia Flores, desde os seus primórdios até os dias atuais. Em seguida, têm-se as considerações finais agregando as constatações relativas aos indícios de novas centralidades e o novo momento econômico da Avenida Olívia Flores. Por fim, estão as Referências Bibliográficas, com detalhamento dos materiais com os quais foi embasado o estudo em questão.

1. FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

Neste capítulo serão vistos os principais temas que servirão como suporte teórico para fomentar as discussões sobre as Novas Centralidades, como elas ocorrem e as principais motivações para o seu surgimento. Para tanto, este tema será correlacionado à reprodução do espaço urbano e ao desenvolvimento do capitalismo, bem como, à participação dos agentes que compõe e interfere na formação do tecido urbano de cada cidade.

Isto posto, as argumentações serão expostas iniciando-se pelo processo de formação e reprodução do espaço urbano, e em seguida, a participação dos agentes produtores do espaço. Posteriormente a análise estará focada no surgimento do centro e de que maneira emergiram as novas centralidades, contrapondo-se ao centro tradicional.

1.1 A (Re) produção do espaço urbano

Ao analisar o processo de formação do espaço urbano, evidencia-se o fenômeno da reprodução espacial que tem como agente transformador uma sociedade hierarquizada e segregada em classes. Neste contexto, o espaço é tido como uma síntese do conjunto de ações sociais vinculadas ao modo contraditório pelo qual o sistema capitalista se reproduz. Nele, coexistem diferenças, desigualdades e interesses, fruto dos conflitos engendrados pelo capitalismo.

Portanto, a sociedade, subordinada a este sistema, passa a produzir e a configurar o espaço, manipulando-o, de modo a majorar as discrepâncias entre as diversas classes que a integram. Desta forma, o simples advento da existência humana requer um lugar no espaço para que cada indivíduo possa suprir as suas necessidades materiais e se reproduzir. O espaço torna-se então, produto, condição e meio do processo de produção da sociedade em suas mais diversas formas.

A cidade é o ambiente que melhor externa os resultados construídos pelo homem a partir das suas relações sociais de produção e consumo. Assim, o espaço nas cidades é ocupado, edificado e reedificado de diversas formas “a partir da necessidade de realização de determinada ação, seja de produzir, consumir, habitar ou viver” (CARLOS, 1994).

O fator consumo é evidenciado por Carlos (1997) como o motor das relações e da coexistência humana nas cidades, sendo que, cada indivíduo produz de maneira coletiva para consumidores privados. Uma vez que, a vida na cidade é norteadada por um método de

produção que se completa com as relações de mercado, sustentado na prática do consumo, habitar um lugar no espaço urbano incide em atuar inevitavelmente como agente consumidor. Dos serviços aos bens materiais, das ideias ao espaço, tudo se torna artigo de consumo na cidade. Carlos (1994, p.79) evidencia isto ao afirmar que “o mundo dos homens é cada vez mais o mundo da mercadoria e do que é possível comprar”. E neste sentido, o solo urbano também é interpretado pela autora como sendo artigo de valor, pois o mesmo é fragmentado e apropriado por cada indivíduo objetivando determinada utilidade.

A compra e a venda da terra urbana mediada pelo mercado, quer em função da sua utilidade (enquanto meio de vida) ou da perspectiva da valorização do capital (enquanto condição da produção material) ou pela perspectiva da comercialização da terra, ocorre exatamente pelo fato de a terra urbana – enquanto parcela do espaço - ter valor (de uso e de troca). (CARLOS, 1997, p. 51-52).

Sendo a terra um bem finito, a sua incorporação pelo homem é limitada pela disponibilidade de recursos financeiros. Portanto, o surgimento de novos espaços urbanos não está atrelado apenas ao processo de localização espacial, mas tem base no mercado de terras e na especulação imobiliária, que transformou o solo em mercadoria, propriedade privada, não mais respondendo ao uso de interesse social.

A necessidade crescente por novas áreas faz com que o espaço seja adensado continuamente provocando valorizações diferentes em cada local da cidade, culminando assim, no fenômeno da especulação imobiliária. Esse processo tem sido peculiar nas áreas urbanas, servindo muitas vezes apenas para a valorização fundiária e à geração de renda a partir da terra. O espaço urbano então se reflete de maneira fragmentada sendo parcelado e ocupado de acordo com o poder aquisitivo dos diversos agentes da sociedade que o integram. Assim, a possibilidade de comprar e vender lotes urbanos como maneira de reproduzir o capital resultou no surgimento do mercado imobiliário, acabando por fomentar a desigualdade social.

Corrêa (1989) compreende que o espaço urbano capitalista compõe-se pelas mais diversas formas de ocupação do solo agrupadas continuamente. Estas ocupações delimitam áreas, como o centro da cidade, áreas industriais, residenciais, de lazer ou, ainda, aquelas reservadas para possíveis expansões. Dessa forma, o espaço urbano se organiza de maneira heterogênea configurando-se num espaço fragmentado.

As relações espaciais que ocorrem no seio da sociedade capitalista possuem caráter social, tendo como núcleo a própria sociedade de classes e seus desdobramentos. Estas

ligações espaciais integram, ainda que em graus diferentes, as diversas partes da cidade, unindo-as em um conjunto articulado que converge, tradicionalmente, para o centro da urbe.

Assim, cada parcela do solo urbano, agrupada por seus usos exclusivos, se relaciona entre si com maior ou menor grau de intensidade. Estas relações tornam-se explícitas conforme são observados os fluxos de veículos e de pessoas que se deslocam diariamente visando atender a alguma necessidade alocada em uma área específica. Neste sentido, as trocas comerciais, mediadas pelo capital, é que determinam a intensidade destes fluxos. A dinâmica capitalista intensifica as relações sociais na medida em que o capital circula pelos agentes urbanos e passa a produzir relações espaciais. Neste contexto, a articulação que ocorre entre os espaços fragmentados da cidade, se realizará em virtude dos diversos anseios de cada indivíduo. Estes anseios se traduzem em práticas que vão desde a obtenção de lucros ou salários, até o exercício do poder e da ideologia (CORRÊA, 1989).

Carlos (1997) observa a articulação urbana ao analisar a localização de cada equipamento ao longo do território de uma cidade. A autora é mais específica ao focar a maneira como a fábrica (equipamento de produção) e a residência (equipamento de moradia) estão alocadas e como estes locais se articulam com a sociedade de modo a atingir o objetivo de reprodução do capital.

Logo, a terra urbana passa a ter seu valor mensurado pela localização, papel e grau de inter-relação com os demais espaços já existentes, abrigando características peculiares. “Ora utilizada enquanto meio de produção, ora incorporada ao universo dos bens necessários à manutenção da vida (da moradia, áreas de lazer, etc.)” (CARLOS, 1997, p.53).

Após concluir que o espaço urbano é ao mesmo tempo fragmentado e articulado, e que esta articulação é o resultado espacial de transformações sociais, Corrêa (1989) ainda o caracteriza como sendo também um reflexo da sociedade. Isso porque a cidade, tal qual se configura, é um espaço de contradições sociais explicitadas pela marcante segregação das classes que nela habitam. O autor entende que o espaço urbano é o retrato tanto de ações realizadas no presente, como também daquelas que se fizeram no passado e que foram preponderantes para definir as formas espaciais da atualidade.

Assim, o espaço da cidade capitalista é fortemente dividido em áreas residenciais segregadas, refletindo a complexa estrutura social em classes; a cidade medieval, por sua vez, apresentava uma organização espacial influenciada pelas guildas, as corporações dos diversos artesãos. (CORRÊA, 1989, p. 8)

Ou seja, para que se possa compreender o atual estágio de uma cidade é fundamental analisar os diferentes momentos históricos que a modelaram. A história cria e transforma o homem ao mesmo passo que a natureza deixa de ser meio de produção para se tornar produto do trabalho humano. A cidade capitalista simboliza então, a síntese de todo trabalho incorporado e materializado pela sociedade ao longo do tempo.

Santos (1978) aborda este aspecto ao afirmar que o trabalho desenvolvido nos dias atuais é originado a partir de algum trabalho já pré-existente repleto de contradições sociais que vêm contribuindo de forma incisiva na (re) produção do espaço urbano.

Este tempo histórico possui uma contribuição imprescindível na formação do espaço geográfico, de maneira que “o espaço é um produto social em ininterrupto processo de reprodução” (CARLOS 1997, p. 32). Logo, para compreender o atual estágio de desenvolvimento de uma sociedade urbana, é fundamental que sejam considerados os circuitos históricos pelos quais esta mesma passou até culminar na sua presente configuração. A autora aborda este aspecto da seguinte forma:

Em síntese, o espaço geográfico, é o produto, num dado momento, do estado da sociedade, portanto, um produto histórico; é resultado da atividade de uma série de gerações que através de seu trabalho acumulado têm agido sobre ele, modificando-o, transformando-o, humanizando-o, tornando-o um produto cada vez mais distanciado do meio natural. Suas relações com a sociedade se apresentam de forma diversa sob diferentes graus de desenvolvimento. (CARLOS, 1997, p. 32)

A reprodução desigual do capital e os seus desdobramentos históricos fizeram da cidade uma construção assimétrica apropriada diferentemente pelos seus cidadãos. A partir dos diversos modos pelos quais o espaço é apropriado torna-se possível pressupor as diferenciações de uso do solo e a concorrência que será criada por estes usos no interior do mesmo. Por isso, além de ser fragmentada, articulada e reflexo social, a cidade é também um cenário de conflitos. No desenvolvimento de relações historicamente produzidas, as classes sociais se reproduzem e naturalmente fragmentam o espaço. A disposição espacial das pessoas na cidade obedece à determinação de classes, e materializam em forma e conteúdo, a situação socioeconômica dos grupos que as ocupam. No seio deste processo, surgiram as lutas de classes, que passaram a ser condição inerente à perpetuação das mesmas.

Corrêa (1989) compreende que o espaço urbano da cidade capitalista, é profundamente desigual constituindo-se numa característica indissociável ao mesmo. Esta desigualdade se materializa através das disparidades entre os grupos sociais e o modo como se dispõem ao longo do solo urbano.

As áreas residenciais segregadas representam papel ponderável no processo de reprodução das relações de produção, no bojo do qual se reproduzem as diversas classes sociais e suas frações: os bairros são os locais de reprodução dos diversos grupos sociais. (Corrêa, 1989, p.9).

O advento do capitalismo e, por conseguinte, a divisão técnica e social do trabalho fez com que as lutas sociais se intensificassem em ritmo acelerado e de modo irreversível. Logo, exerceram papel de propulsores das contradições peculiares às diferentes necessidades e pontos de vista de cada indivíduo em meio à sua classe social. Carlos (2004, p. 27) salienta isto ao afirmar que “é na materialização da divisão espacial do trabalho que aparecem as relações contraditórias do processo de reprodução do capital”. Nesse sentido, a desigualdade constitui-se em característica própria do espaço urbano capitalista. A autora ainda entende que o fenômeno dos conflitos sociais é produto da divergência entre os anseios do capital, a maneira pela qual o Estado atua e a luta dos moradores como forma de reivindicar acesso à cidade e aos bens e serviços ofertados nesta.

O sistema capitalista amplia sua dominação na medida em que mantém e dissemina suas estruturas sócio-espaciais. Estas estruturas se traduzem tanto na concepção do cotidiano, da força de trabalho e dos meios de produção, como para criar as condições gerais e as relações globais de produção social. O arranjo urbano passa a desempenhar um papel primordial, caracterizando-o também como condicionante da sociedade. O espaço citadino, regido pelo capital, irá consolidar-se como o palco das contradições geradas pelo próprio capitalismo. Neste contexto, as relações dominantes de produção ocorrem por meio de um espaço social concretizado, idealizado, ocupado e fragmentado de acordo com os interesses da produção e do capitalismo.

A cidade torna-se condicionante social na medida em que concentra as vantagens necessárias à reprodução do capital. Ao aglomerar, por exemplo, firmas produtoras de bens de consumo e de matérias-primas próximas umas das outras, o espaço urbano acaba abrigando condições mais eficientes aos ganhos de capital.

Corrêa (1991) associa este aspecto às obras fixadas pelo homem no território e como estas são organizadas e reorganizadas ao longo do tempo. Dessa forma, as mesmas são adequadas para viabilizar a continuidade das relações de produção e consumo.

Nesta perspectiva, Lopes Junior (2007) menciona o espaço urbano como lugar que reúne as condições ideais tanto para a reprodução do capital como para que a sua população se mantenha e procrie. Assim, as formas do viver em sociedade estão intrinsecamente ligadas à sua capacidade de produzir bens materiais. A produção destes, por sua vez, é a responsável

por gerar as condições sociais necessárias para que o indivíduo possa subsistir em meio à sociedade.

Carlos (1997) se utiliza das relações sociais de produção para explicar a cidade como espaço que condiciona a reprodução destas relações. A aglomeração de atividades dentro da cidade visa diminuir a distância-tempo entre o local de produção da mercadoria e o de seu consumo. Corrobora para isso, o fato do espaço urbano também reunir um grande número de indivíduos alocados em atividades diferenciadas. Estes fatores tornam o espaço favorável às práticas capitalistas, bem como, para expropriação da força de trabalho e acúmulo de capital.

Assim a cidade apresenta-se como um fenômeno concentrado e contraditório, fundamentado numa complexa divisão espacial do trabalho; uma aglomeração que tem em vista o processo de produção norteado pelo trabalho assalariado, pela socialização do trabalho, pela concentração dos meios de produção... (CARLOS, 1997, p. 42)

Portanto, é a concentração de capital e a atuação de diversos agentes que produzem a transformação urbana da cidade. Para isto, torna-se fundamental pensar o espaço produzido como mercadoria, que cada vez mais entra no circuito da troca, atraindo capitais que migram de um setor da economia para outro de modo a viabilizar a sua reprodução.

Também fica esclarecido nesta primeira análise, sobre o espaço urbano e a sua reprodução, que o mesmo é fragmentado e articulado, reflexo e condicionante social. Além de ser campo de lutas entre vários agentes sociais que fazem e refazem a cidade capitalista. A atuação desses agentes é bastante complexa, representa a síntese da dinâmica de acumulação do capital. Por isso, é importante também compreender quem são e quais funções exercem na constituição da urbe.

1.2 Os produtores do espaço urbano

A produção do espaço urbano está intimamente ligada à sociedade, bem como, às funções demandadas pela mesma e que se configuram como formas espaciais. Todavia, estas formas não permanecem estáticas, elas se relacionam e são constantemente alteradas por seus agentes conforme as necessidades de reorganização espacial.

O solo urbano, então, passa a ter diferentes usos dentro dos limites de cada cidade e, por isso, terá seu valor dimensionado por leis de oferta e demanda. Para Carlos (2004), no momento em que o uso do solo é atrelado a algum valor, o mesmo passa a ser uma mercadoria

e a sua apropriação se dá mediante o emprego de determinada quantia de capital, caracterizando-o, como propriedade privada.

Dessa forma, a dinâmica de acumulação capitalista, torna complexas as relações dos agentes que produzem e consomem o espaço urbano. Sendo assim, a maneira pela qual o solo é parcelado e apropriado reflete a inserção de algumas classes sociais em detrimento de outras menos providas de recursos financeiros.

Conforme já exposto, a reprodução urbana ocorre continuamente através de ciclos periódicos. No entanto, a mesma não se faz de forma aleatória, mas sim, por meio de uma intensa atuação de diversos agentes sociais, que são tidos neste contexto, como modeladores do espaço urbano. Por estarem inseridos numa sociedade regida pelos interesses do capital, estes agentes, acabam produzindo relações que se materializam através de anseios contraditórios.

Segundo Corrêa (1989), os proprietários fundiários, os donos dos meios de produção, os promotores imobiliários, o Estado e os grupos sociais excluídos, formam o conjunto de atores sociais que participam de um intenso processo de reorganização espacial.

É importante destacar que, ainda que possa haver diferenciações nas estratégias dos três primeiros agentes, existem denominadores comuns que os unem, como por exemplo, a apropriação de uma renda da terra. Isto posto, para melhor compreensão do objeto de estudo deste trabalho será enfatizada a atuação destes três agentes bem como a sua articulação com o Estado e o papel fundamental que o mesmo possui na reprodução do espaço urbano.

A apropriação do solo é o principal objeto de conflito na cidade e dificulta a ação destes atores em virtude de seus interesses diversos. Por isso, ainda que o espaço urbano e suas funções passem por mudanças contínuas, o mesmo se manterá fragmentado e articulado, reflexo e condicionante da sociedade, prevalecendo as disparidades sócio - espaciais. Contudo, a convergência entre alguns objetivos faz com que os principais produtores do espaço urbano se articulem para atingir interesses específicos, como por exemplo, a apropriação de uma renda da terra.

A perenidade das relações de produção e acumulação de capital se dá por meio do espaço urbano. Logo, o solo nas cidades é cobiçado de acordo com a sua capacidade de produzir renda. Segundo Carlos (1994, p.193), o uso é sobreposto pela troca “num processo de produção assentado na propriedade privada da terra que gera a apropriação diferenciada do espaço por extratos diferentes da sociedade”.

Tendo em vista a caracterização do solo como mercadoria, as áreas mais propícias para o acúmulo de ganhos possuem maior valor, o espaço urbano configura-se como

excludente na medida em que o seu valor atua como regulador da ocupação em que o seu uso adequado é restrito a poucos agentes. Neste sentido, a estrutura espacial representará uma hierarquia de poder existente na sociedade.

No topo da hierarquia supracitada, estão os detentores dos meios de produção, eles comandam a vida política e financeira da sua área de influência. São entendidos por Corrêa (1989) como sendo os grandes proprietários industriais que demandam amplos espaços para suas instalações.

Estes espaços, por sua vez, devem estar alocados em pontos estratégicos, visando atender a condições de viabilidade econômica que reduzam ao máximo os custos de produção e distribuição dos bens produzidos. Porém, estas especificidades locacionais geram uma especulação fundiária responsável pelo aumento do preço da terra. Esta mesma especulação obriga os grandes agentes industriais a se deslocarem para áreas menos valorizadas. Deste modo, estes acabam modelando a cidade ao produzirem o seu próprio espaço e interferirem em outros usos da terra.

No entanto, a mesma prática especulativa que torna onerosa as atividades dos grandes industriais, atende aos propósitos de outro grupo, neste caso, os proprietários fundiários. Ao reter determinadas parcelas do solo, estes agentes reduzem a sua oferta no mercado e, por consequência, elevam o seu preço. Esta prática atende ao seu principal objetivo, permitindo-lhes ampliar sua remuneração na medida em que o valor de troca da terra se sobressai ao seu valor de uso.

Conforme aborda Corrêa (1997) a valorização fundiária ocorre, sobretudo, quando o uso urbano passa a ser mais vantajoso do que o agrícola. Como o solo urbano se fragmenta em diversos usos, as estratégias dos proprietários fundiários serão variadas de acordo com a sua localização. Dessa forma, terras bem localizadas e dotadas de amenidades físicas, como por exemplo, ter um traçado plano, possuem potencial para maior valorização.

Em contrapartida, áreas alagadiças ou íngremes trazem consigo aspectos negativos que as desvalorizam. Fatores como estes determinam o tipo de urbanização a ser empregada, podendo ser de *status*, voltada ao público de renda elevada, ou popular, destinada às classes com menor remuneração. Porém, os proprietários fundiários, visando ampliar a renda da terra, se articulam com outros agentes para que os mesmos priorizem investimentos em áreas de *status*.

Dentre os agentes em questão destacam-se os promotores imobiliários, sobretudo, na figura dos incorporadores, e o Estado, que em meio a outras funções, aparece como atenuante das disparidades habitacionais. O principal objetivo dos incorporadores é elevar ao máximo os

seus ganhos de capital através da produção de habitações de luxo em locais de *status*. Isso ocorre, ainda que haja superávit destas moradias contrastando com um déficit de residências para as classes populares. Logo, os mesmos atuam reforçando a segregação residencial “numa sociedade onde parte ponderável da população não tem acesso à casa própria ou mesmo não tem condições de pagar aluguel” (CORRÊA, 1989, p. 22).

A estratégia dominante dos incorporadores na produção imobiliária está atrelada à valorização diferencial das áreas dentro do tecido urbano. Portanto, aspectos como o alto *status* do bairro, sua acessibilidade, a presença de amenidades ou mesmo a pouca oferta de terrenos, aumentam o preço do solo. Isso faz com que, determinados locais sejam alvos de intensa especulação e propaganda, visando atrair o capital imobiliário de forma contínua.

Por outro lado, conforme aponta Corrêa (1989), o Estado se articula com os promotores imobiliários, de modo a tornar viável a produção de moradias populares através da concessão facilitada de financiamentos. Esta estratégia atende a um duplo interesse do capital, pois ao produzir habitações populares, garante a reprodução da classe trabalhadora e ao mesmo tempo possibilita a acumulação capitalista. Dessa forma, o setor financeiro utiliza-se da produção do espaço como meio de investimento lucrativo e o Estado age através de estruturas de gestão que criam o espaço como meio de dominação.

No estágio atual do capitalismo, os grandes capitais industrial, financeiro e imobiliário podem estar integrados indireta e diretamente, neste caso em grandes corporações que, além de outras atividades, compram, especulam, financiam, administram e produzem espaço urbano. Como consequência desta integração muitos dos conflitos entre aqueles agentes supramencionados desaparecem. (Corrêa, 1989, p.13)

Após a conduta de cada um dos três primeiros agentes sociais ter sido pormenorizada, fica claro que, para o alcance dos seus interesses é imprescindível o papel do Estado. No entanto, o próprio Estado pode atuar diretamente como grande industrial, proprietário fundiário e promotor imobiliário, além de exercer suas funções naturais, como por exemplo, o de regulador do uso do solo urbano. Isso pressupõe que o mesmo almeje viabilizar o processo de acumulação, bem como a reprodução das classes sociais inseridas no espaço urbano capitalista. E nesse sentido, acaba por criar mecanismos que promovem e reiteram a segregação espacial ao passo que atende aos interesses econômicos das classes dominantes.

Harvey (1980) ressalta que a explicação para tal conduta do Estado pode estar no fato do solo urbano se configurar como mercadoria e por esse motivo, possuir os seus valores

de uso e de troca atraentes às atividades capitalistas. A distribuição diferenciada de benfeitorias feitas pelo poder público e pelos agentes imobiliários ao longo do espaço urbano é que determina seus diferentes valores.

Com valores de solo diferenciados, há também um direcionamento da população para cada área da cidade conforme o seu poder aquisitivo. Como os agentes sociais dominantes possuem maior influência política sobre o Estado, são capazes de definir a disposição final dos recursos e da infraestrutura urbana, contribuindo assim, para ratificar a segregação social nas cidades.

Corrêa (1989) menciona a política de renovação urbana como sendo uma das formas pelas quais o Estado passa a atender às varias pretensões dos agentes dominantes. Um exemplo desta prática está na abertura de modernas avenidas que cria condições de tráfego mais eficientes, proporcionando uma maior acessibilidade às demais áreas da cidade e, com isso, atraindo novos empreendimentos devido à possibilidade de ampliação do capital. Na medida em que, aumenta a demanda por terrenos, este processo valoriza a região no entorno da nova via e se torna também foco de atuação dos agentes imobiliários.

Em síntese, o Estado intervém na composição do solo urbano de modo a eliminar possíveis obstáculos à reprodução capitalista, porém admitindo a permanência das desigualdades. Assim, o espaço é criado e transformado em produto para o mercado, e a restrição orçamentária de cada agente é que determina a que parcela do solo o mesmo terá direito.

No entanto existem mecanismos legais pelos quais o Estado pode se utilizar para equalizar os desequilíbrios causados pela propriedade privada. Um exemplo disso está no princípio constitucional que ordena a propriedade privada vinculando-a diretamente ao legislador, de forma que ele é obrigado a estabelecer, na fixação do conteúdo e limites da propriedade, um regime socialmente justo de contribuição para o bem-estar geral da sociedade. Este regime está previsto no Estatuto da Cidade e somado à outros importantes instrumentos se constituem na efetivação progressiva do uso social da terra urbana.

Logo, a atuação do Estado é complexa e variável, e é através do mesmo que são definidas áreas mais propícias para a acumulação capitalista. Sendo assim, algumas funções do espaço urbano são consolidadas ou alteradas, provocando transformações diversas em várias áreas da cidade. O centro tradicional e os locais que exercem novas centralidades são exemplos disso e serão abordados nas próximas seções.

1.3 A formação do centro

Conforme já abordado, é em meio ao cenário urbano que se reproduzem as funções e as formas espaciais. A cidade capitalista é fruto da convergência de diversos interesses de seus agentes modeladores que visam, sobretudo, maximizar seus ganhos e, por consequência, sua acumulação de capital. Neste contexto, inúmeros processos econômicos e relações de troca entre estes agentes foram se consolidando ao longo do tempo de modo a se concentrarem espacialmente. A concentração e a interdependência entre as principais atividades comerciais, de serviços, de gestão, aliados aos terminais de transporte, culminaram no aparecimento da área central da cidade.

A origem do centro urbano está na possibilidade dos seus agentes de minimizarem o tempo gasto com deslocamentos espaciais. No caso das aglomerações urbanas, há um desgaste necessário, que é aquele envolvido nos deslocamentos espaciais nos quais os homens se utilizam para produzir e reproduzir sua vida material. O processo contraditório entre a necessidade de aglomerar e ao mesmo tempo de se afastar de um ponto no qual todos gostariam de se localizar faz surgir o centro da aglomeração, nesse ponto.

Para Villaça (2001) o centro é o local que otimiza os deslocamentos regulares de qualquer comunidade urbana. A partir do momento em que se desenvolvem relações sociais entre os membros da comunidade e passa a haver atividades e interesses em comum, surgem a cooperação e a interdependência entre eles. Por consequência, aparecem também os deslocamentos espaciais regulares e disputas ocorrem por localizações em função do domínio ou controle do tempo e energia gastos nestes deslocamentos. O centro surge então, na medida em que a comunidade organizada se desenvolve e, com isso, um ponto onde a mesma se reuniria no menor tempo possível.

O seu surgimento está, portanto, associado à aglomeração de homens e seus meios de trabalho cooperando entre si a fim de reduzir ao máximo os desgastes provenientes destes deslocamentos. Os benefícios causados pela proximidade das atividades faz com que todos queiram estar bem localizados. Dessa forma, o centro da aglomeração está exatamente no ponto em que há um aumento mais expressivo da demanda pelo uso do solo, provocando afastamentos daqueles que não podem pagar por uma parcela de terra neste local. Sua acessibilidade passa a ser disputada pelos membros da comunidade, reforçando o seu valor de uso e, concomitantemente, dos pontos que lhe são mais acessíveis, portanto, nenhum outro ponto supera o centro em termos de acessibilidade.

Corrêa (1989) destaca a área central como o foco principal do meio urbano e da sua região de influência. Foi após o advento da Revolução Industrial que as relações capitalistas intensificaram-se e o centro da cidade se constituiu como forma espacial que melhor viabilizava os fluxos de capitais, pessoas, mercadorias e ideias. Isso se deve, em grande parte, ao avanço dos meios de transporte, especialmente o ferroviário, que proporcionou uma maior comunicação da cidade com outras regiões.

Em algumas cidades, a construção de terminais ferroviários próximos ao terminal marítimo, foi fator preponderante para a atração de escritórios, estabelecimentos comerciais e industriais, dentre outros, tendo em vista que, estes aspectos reduziam os custos de transbordo. Atrelada a essa concentração de novas atividades surgiu também a necessidade de se aperfeiçoar os meios de transporte intraurbanos como forma de facilitar o acesso dos trabalhadores. Por consequência, a organização dos transportes públicos acabou atendendo aos interesses do capital na medida em que também favoreceu o deslocamento de compradores até a área central, aumentando assim, sua acessibilidade bem como o fluxo de pessoas.

Outro aspecto apontado por Corrêa (1989) como sendo essencial à consolidação da área central foi a enorme rigidez espacial dos transportes sobre trilhos. Isso porque, o acesso ao mercado consumidor e às matérias-primas se concentrava ao redor dos terminais de transporte localizados no centro da cidade. Dessa forma, as empresas que aí se localizavam, dispunham de maiores vantagens competitivas devido à acessibilidade e à presença de outras empresas no mesmo local, gerando economias de aglomeração.

A existência de particularidades como as vantagens locacionais aumentou a demanda pelo espaço na área central, elevando assim, o preço da terra e dos imóveis. Logo, aí se instalaram apenas as atividades voltadas para um amplo mercado, nacional, regional ou local, capazes de reverter custos locacionais elevados em ganhos maximizados. Cabia então, às demais atividades, que não se adequavam aos altos custos da localização central, se afixarem em regiões mais afastadas do centro.

Conforme aponta Villaça (1998, p. 45), “A dominação através da estruturação do espaço intraurbano visa principalmente à apropriação diferenciada de suas vantagens locacionais”. Percebe-se assim a competitividade inserida no capitalismo e presente na questão espacial. Com isso, os setores que conseguem ter acesso às vantagens contidas na área central são beneficiados pela valorização que emerge da disputa entre as diversas atividades da economia.

Fica evidente, portanto, que as forças econômicas têm os centros urbanos como pontos estratégicos para o exercício da dominação do capital, requerendo a centralidade como meio de organizar as atividades sociais. Em suma, a localização é elemento crucial para os detentores dos meios de produção. Entretanto, a excessiva centralidade da Área Central passou a gerar deseconomias, como por exemplo, o aumento contínuo do preço da terra, culminando num processo histórico de descentralização. Este processo é entendido atualmente como o fenômeno das novas centralidades e será exposto com mais detalhes na seção seguinte.

1.4 Novas Centralidades

Ao longo das últimas décadas as áreas centrais das cidades passaram por um processo de crescimento que evidencia a produção de novas expressões da centralidade. Ao receber influências internas e externas, associadas a interesses econômicos e políticos, o centro tem a sua funcionalidade alterada. Dessa forma, são redefinidas suas funções, de maneira a proporcionar o surgimento de novos centros ao longo do tecido urbano. Em meio à eminente necessidade de reprodução do capital, a diversificação do centro acabou por se expandir para outros fragmentos do espaço urbano, configurando-se num processo de descentralização. Logo, compreende-se que, o centro urbano que concentra e centraliza, atinge uma saturação, cedendo espaço a outros focos de convergência. Deste modo, evidencia-se o surgimento de uma nova dinâmica econômica territorial, como também, a ocorrência de novos processos espaciais.

Do ponto de vista histórico, a descentralização ocorreu de forma mais clara e rápida nas cidades metropolitanas desde o período posterior à Segunda Guerra Mundial, devido, principalmente, ao elevado crescimento espacial e populacional das cidades, mas recentemente este fato ocorre também nas cidades de porte médio. Sua propagação foi viabilizada pelo surgimento de meios de transporte flexíveis, não mais vinculados às vias férreas.

Corrêa (1989) observa que os terminais ferroviários causaram centralização exacerbada à Área Central e, com isso, passaram a gerar desvantagens competitivas às empresas nela situadas. O desenvolvimento de novos meios de transporte contribuiu para que algumas atividades implantassem filiais em novos pontos da cidade visando alcançar a maior parcela possível do mercado consumidor. No entanto, além da acessibilidade, é importante que as áreas escolhidas tenham uma população suficientemente capaz de absorver, de maneira

satisfatória, os produtos e serviços que passam a ser ofertados. Ou seja, “a descentralização torna-se um meio de se manter uma taxa de lucro que a exclusiva localização central não é mais capaz de fornecer”. (CORRÊA, 1989, p.47).

Segundo Harvey (1973) a caracterização do espaço urbano enquanto mercadoria e a sua subsequente inserção no circuito de trocas da sociedade, transformou-o num lugar de dominação do capital. Através do espaço dominado, são impostos novos modos de apropriação que inserem e excluem os agentes sociais por meio da especialização dos lugares. Percebe-se, com isso, a tendência de uma (re) centralização, expressando uma multicentralidade, que amplia o espaço cidadão, distribuindo os fluxos e ampliando a segmentação urbana. Este processo por sua vez, passa a determinar e direcionar os cursos intraurbanos resultando em novas centralidades.

Estas novas centralidades aparecem em diferentes escalas, podendo, em muitos casos, exceder os limites físicos da cidade e ter atuação interurbana. Para tanto, é importante considerar a dimensão territorial de cada cidade e o seu poder de influência regional, bem como, observar as peculiaridades no sistema de transporte, nas funções urbanas, e no nível de renda dos moradores.

Logo, as novas formas de centralidade podem também se diferenciar quanto à camada social a que atendem, sendo, portanto, segmentadas em relação ao nível de rendimento. “No caso das atividades terciárias os bairros habitados pela população de renda elevada tendem, em razão do alto nível de consumo, a receber primeiramente e em maior número as filiais de empresas comerciais do que os bairros populares”. (CORRÊA, 1989, p.50)

Dentre os fatores que contribuem para a ocorrência de novas centralidades, Sposito (1991) destaca: os interesses imobiliários na construção de novos equipamentos comerciais e de serviços; o acelerado crescimento territorial urbano; o aumento da diferenciação socioespacial; e a melhoria das formas de transporte, sobretudo, as de uso individual.

Ainda de acordo com Sposito (1991) as novas expressões de centralidade podem se constituir em subcentros, que seriam áreas distantes do Centro Principal, e que ofertam uma série de bens e serviços que, em menor escala, conseguem atender as necessidades locais de determinada população. Surgem, também, áreas de expansão do Centro Principal da cidade, sendo geralmente, especializadas em determinadas funções, e outras consideradas como de desdobramentos do Centro Principal. Além destes, existem os *shoppings centers* e os hipermercados, que algumas vezes atendem a uma escala urbana e interurbana e uma população com maior nível de renda.

Estes elementos incentivam transformações sócio-espaciais que são imprescindíveis para as tomadas de decisão do poder público municipal, sobretudo, por meio do planejamento urbano. Dentre estas formas de centralidade, o subcentro é particularmente o foco de análise deste trabalho por ser a expressão que melhor representa a Avenida Olívia Flores – nosso recorte de estudo. Por isso, é importante analisá-lo com maior ênfase.

Conforme Corrêa (1989) o aparecimento dos subcentros é favorecido pelo processo de descentralização, que é expresso na distância entre as novas áreas ocupadas e a área central. Desta forma, a acessibilidade das novas áreas periféricas ao centro passa a ser fundamental, de modo que ocorre o rápido desenvolvimento dos meios de transporte, e beneficia assim, a consolidação dos subcentros comerciais tornando o espaço mais complexo.

Em primeiro lugar a descentralização torna o espaço urbano mais complexo, com vários núcleos secundários de atividades. Mas o significado dela é muito mais amplo. Para o consumidor, o aparecimento de núcleos secundários de atividades comerciais gera economias de transporte e tempo, induzindo a um maior consumo, o que é do interesse do capital produtivo e comercial. (CORRÊA, 1989, p. 47-48).

Assim, o deslocamento de pessoas de áreas específicas do núcleo urbano até a área central, torna-se cada vez menos frequente, tendo em vista que, a maior parte das suas necessidades é provida pelos subcentros. Com isso, o mercado consumidor bem como o seu poder de consumo torna-se um aspecto bastante favorável à atração de novas empresas, ajudando a consolidar ainda mais esses núcleos secundários.

Todavia, Sposito (1991) constata que o subcentro possui muitas das atividades presentes no centro tradicional, porém, em menor escala, uma vez que o seu foco é voltado à demanda local. Desta forma, pode haver certa concorrência entre os dois, no entanto, por possuir uma maior oferta de bens e serviços especializados, a área central da cidade continuará sendo o local que melhor contempla as necessidades da população.

No que tange à localização, os subcentros se formam distantes da área central, isso porque, eles emergem justamente devido ao crescimento das cidades e o consequente adensamento dos bairros mais distantes. Desse modo, os subcentros, passam a agregar atividades de comércio e serviços atreladas ao perfil econômico da população local. Representam o centro tradicional em uma menor dimensão, reunindo parcialmente, os fluxos de determinado setor da cidade. “Consiste, portanto, numa réplica em tamanho menor do centro principal, com o qual concorre em parte sem, entretanto, a ele se igualar”. Villaça (1998, p.293).

Em síntese, compreende-se que o subcentro, em razão da variedade de funções que possui, pode complementar o centro, bem como, concorrer economicamente com este. Esta analogia demonstra a transformação na centralidade. Seja complementando ou competindo, os subcentros constituem uma expressão das novas centralidades. Já que possuem relação socioeconômica direta com o centro tradicional, por meio das vias de comunicação e do aprimoramento nos transportes individuais e coletivos.

Desta forma, a articulação do espaço urbano através da centralidade é tida como essencial por atrair atividades, produtos e produtores para um determinado lugar, sendo uma área que necessita de muitas reflexões para se avançar conceitualmente e auxiliar no entendimento da própria dinâmica do espaço urbano. Percebe-se, então, que a análise das áreas centrais que expressam centralidades em diferentes escalas de abordagem e, também, com diferentes padrões socioeconômicos é fundamental para o entendimento do espaço urbano.

Este processo contínuo de descentralização acaba por concentrar, em áreas estratégicas, diferentes atividades econômicas e sociais, bem como os equipamentos urbanos, facilitando a tomada de decisões e, portanto, a própria (re) produção capitalista. Em muitos casos o investimento proveniente de recursos públicos, atrelado aos interesses de promotores imobiliários, tem direcionado artificialmente a localização das novas formas de centralidade.

2 CONHECENDO O MUNICÍPIO DE VITÓRIA DA CONQUISTA: CARACTERIZAÇÃO HISTÓRICA, ECONÔMICA E SÓCIO-DEMOGRÁFICA

Neste capítulo será apresentado um panorama dos aspectos preponderantes ao surgimento do município conquistense, assim como as transformações sócio-espaciais nele ocorridas, sobretudo, a partir da década de 1940. Estas modificações alteraram radicalmente o aspecto urbano da cidade, tendo se acentuado ainda mais ao longo das décadas de 1970 a 1980 com a implementação de projetos de moradia pelo poder público, tais como as Urbis e os Inocoop.

Em seguida, serão analisados os processos de ordenamento e ocupação do solo de Vitória da Conquista para melhor compreensão do cerne desta pesquisa: A metamorfose da Avenida Olívia Flores. Para tanto, será utilizado o mais recente Plano Diretor Urbano (PDU), datado do ano 2006, bem como o macro zoneamento da cidade.

Por fim, para melhor entendimento do atual nível de desenvolvimento humano da população de Vitória da Conquista, abordarei a evolução dos dados socioeconômicos do município ao longo das últimas décadas.

2.1 Aspectos históricos do município de Vitória da Conquista

De acordo com Tanajura (1992) o território onde hoje se localiza o município de Vitória da Conquista foi descoberto através de incursões realizadas pelos bandeirantes portugueses em busca de minas auríferas a partir do ano de 1752. Após inúmeras batalhas, o território antes habitado por índios das tribos Pataxó, Mongoyó e Imboré, foi finalmente dominado e a gênese urbana se inicia ao redor da primitiva Igreja de Nossa Senhora da Vitória.

Seus pioneiros foram o mestre de campo João da Silva Guimarães e o seu genro João Gonçalves da Costa que denominaram esta região, a princípio, de Sertão da Ressaca. A pouca abundância do minério cobiçado fez com que os exploradores optassem por atividades do setor primário. Assim sendo, o pequeno povoado outrora denominado de Arraial da Conquista foi aos poucos se desenvolvendo chegando a se emancipar no ano de 1840 com o nome de Vila Imperial da Vitória.

Apesar da inexistência de um rio caudaloso em solo conquistense, sua povoação foi favorecida pela presença de vários mananciais formados pelas nascentes que brotavam da serra do Periperi. Logo, o vilarejo que se tornara ponto de passagem de tropeiros que conduziam boiadas até a capital, passou a ganhar mais moradores. Aos poucos a pequena povoação foi tomando suas primeiras feições urbanas. (CARREIRO DE TROPA, 2012).

Tanajura (1992) atesta os primórdios da urbanização conquistense ao salientar o seu crescimento ainda enquanto Vila Imperial da Vitória. O seu núcleo inicial surgiu ao redor da antiga Praça Matriz (atual Tancredo Neves) e se estendia pela Rua Grande, onde hoje está situada a Praça Barão do Rio Branco. Impulsionada, sobretudo, pela pecuária e pelo ainda tímido comércio, a vila se expande nas direções sul e leste e o número de residências se multiplica. Nesse período a mesma já era composta por onze ruas e duas praças.

O crescimento físico e político condicionou a antiga Vila da Vitória à implantação da sua Câmara Legislativa no ano de 1891, sendo elevada à categoria de cidade com o nome de Conquista. Somente em 1943, por meio da lei nº 141 a cidade passa a se chamar Vitória da Conquista, nomenclatura esta, que tornou-se definitiva. (CARREIRO DE TROPA, 2012).

2.2 Características econômicas do município de Vitória da Conquista

Desde a sua elevação à categoria de Vila no ano de 1840, Vitória da Conquista tem modificado intensamente suas principais fontes de receita econômica. Inicialmente a economia do município era sustentada basicamente pela pecuária extensiva, sendo esta, a principal responsável pela fixação do homem branco ao território conquistado. Além disso, após a abertura de estradas que ligavam Conquista a outras vilas, os produtos da pecuária passaram a exercer papel preponderante na projeção da cidade para grande parte do Estado. Desse modo:

A região de Conquista abasteceu de carne, como ainda hoje abastece grande parte do Estado. Além disso, os produtos da pecuária se constituíram num ciclo econômico (...). A pecuária representou para Conquista uma riqueza enorme, possibilitando o crescimento e o aparecimento de um modo de vida próprio, controlado pelos coronéis, até que foram sobrepujados pela figura do negociante... (TANAJURA, 1992, p.88)

Pelos anos finais do séc. XIX Vitória da Conquista já demonstrava sinais da posição de liderança econômica e abrangência regional que alcançaria nas décadas vindouras. A fixação dos primeiros habitantes da vila só foi possível graças à incipiente economia pecuária, à cotonicultura e às lavouras de subsistência. Conforme assinala o príncipe Maximiliano, em sua visita à cidade entre os de 1815 a 1817:

[...] a venda do algodão e a passagem das "boiadas", que vão para a Baía, lhes proporcionam outros meios de vida; as boiadas que vêm do Rio São Francisco passam também por essa localidade: algumas vezes veem-se chegar, numa semana, para mais de mil bois, que se destinam à capital. (MAXIMILIANO, PRÍNCIPE DE WIED NEUWIED *apud* MEDEIROS, 1985).

A partir da década de 1940 a abertura da BR-116, provocou uma intensa expansão das atividades comerciais e de serviços complementares, proporcionando a ampliação da rede bancária no município conquistense. Esteve também atrelado a estes fatores um aumento da arrecadação tributária, bem como, a emergência de unidades industriais de pequeno e médio porte.

A partir da década de 1950, como relata Tanajura (1992), a cidade passou a ser ocupada por grandes levas de sertanejos que eram expulsos de suas terras tanto pelo fenômeno da seca, quanto pelo caráter predatório de terras dos grandes pecuaristas da época. Este fato, aliado à inexistência de um setor industrial que pudesse absorver de maneira

consistente essa nova força de trabalho, concorreu para um aumento vertiginoso nos índices de desemprego e, por conseguinte, da miséria em Vitória da Conquista.

O jornalista Leôncio Basbaum (*apud* TANAJURA, 1992, p.74) descreve a grave crise socioeconômica que a cidade enfrentava àquele ano:

“Mendigos por toda parte, nas esquinas, na igreja, no mercado ou na feira, pelas estradas, à beira das calçadas (...). O mais estranho é verificar quem dá esmolas. São pessoas que somente se distinguem dos mendigos por estarem de pé e terem menos remendos ou furos na camisa. Toda a população, conforme me pareceu, anda descalça, a roupa é velha, rasgada e raramente é limpa. É realmente o roto ajudando o esfarrapado, como se pressentissem que em breve seria a sua vez de estar naquele lugar, no meio da rua, a mão entreaberta.”

No entanto, Vitória da Conquista experimentou na década de 1970 uma verdadeira redenção financeira marcada por transformações econômicas e sociais que atingiram patamares, até então, jamais vistos. O advento da cafeicultura trouxe grande prosperidade à sociedade conquistense, na medida em que, proporcionou um novo impulso às suas principais atividades econômicas. O desenvolvimento urbano de Vitória da Conquista se caracterizou por uma forte expansão demográfica, bem como da sua superfície territorial através da abertura de inúmeros loteamentos. Este rápido crescimento condicionou Conquista ao *status* de polo regional, colocando-a entre os maiores centros urbanos do interior do Nordeste ainda naquela época, conforme tabela 1.

Tabela 1 – Cinco maiores centros urbanos do interior do Nordeste 1970 e 2010

MAIORES CIDADES DO INTERIOR DO NORDESTE 1970 E 2010			
1970		2010	
Campina Grande PB	195.303	Feira de Santana BA	556.642
Feira de Santana BA	187.290	Campina Grande PB	385.213
Caruaru PE	142.652	Caruaru PE	314.912
Vitória da Conquista BA	125.573	Vitória da Conquista BA	306.866
Itabuna BA	112.721	Petrolina - PE	293.962

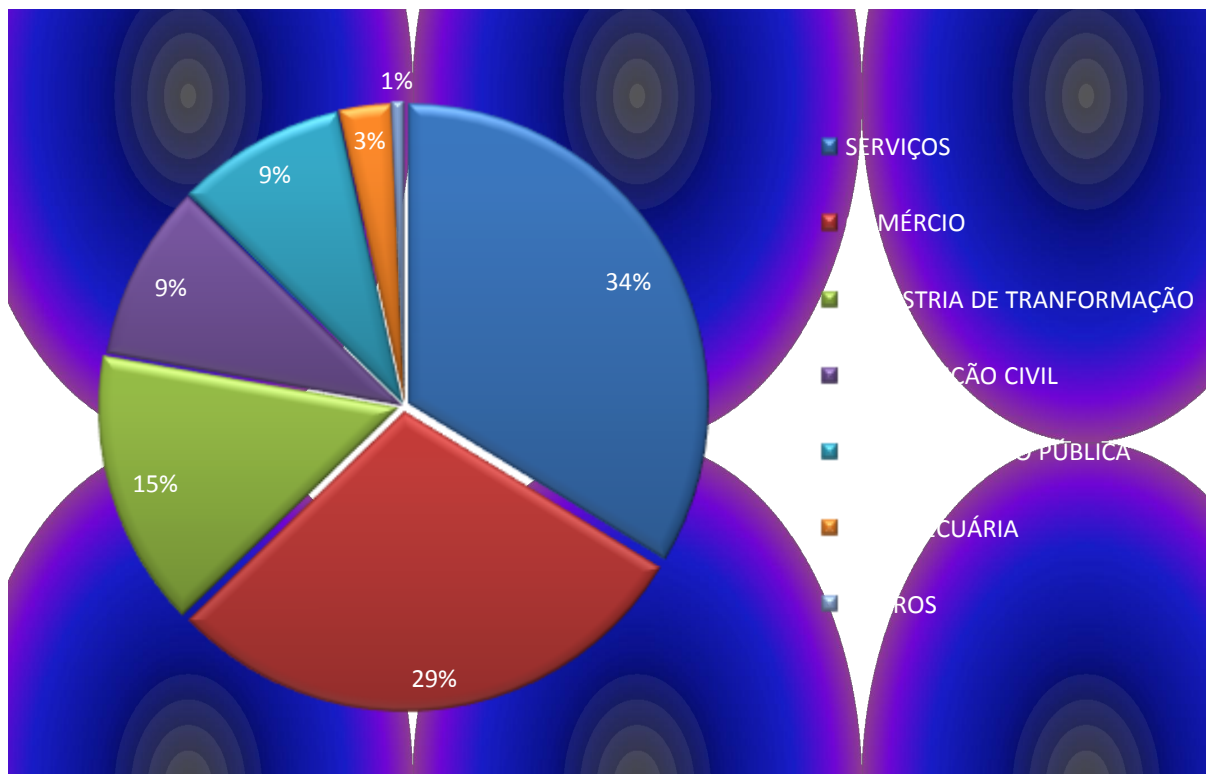
FONTE: Censos IBGE – 1970 / 2010

No entanto, esta rápida atração de imigrantes, trouxe à tona, uma série de problemas sociais. Dentre estes, os mais agravantes foram o déficit habitacional e o desemprego, tendo em vista que, a cidade ainda não estava preparada para comportar tantos moradores. (TANAJURA, 1992)

Conforme dados do IBGE o Produto Interno Bruto de Vitória da Conquista tem crescido continuamente ao longo da última década tendo saltado de apenas R\$ 705,41 milhões no ano de 2000, para expressivos R\$ 3.142,7 bilhões em 2009, representando um incremento de mais de 345%. Esta cifra confere aos seus habitantes um PIB *per capita* de quase R\$ 10.000,00 neste último ano citado.

Do Produto Interno conquistense, o setor primário representa a menor parcela, tendo obtido, segundo o IBGE (2009), o valor de R\$ 107,6 milhões o que equivale a 3,42% do total. Em seguida vem o setor secundário com cerca de R\$ 400 milhões e um valor percentual de 12,7. E é no setor terciário que está a sua maior fonte de recursos tendo este, atingindo a cifra de R\$ 2,2 bilhões, conforme gráfico 1.

Gráfico 1: Distribuição do emprego formal por setor em Vitória da Conquista, 2012

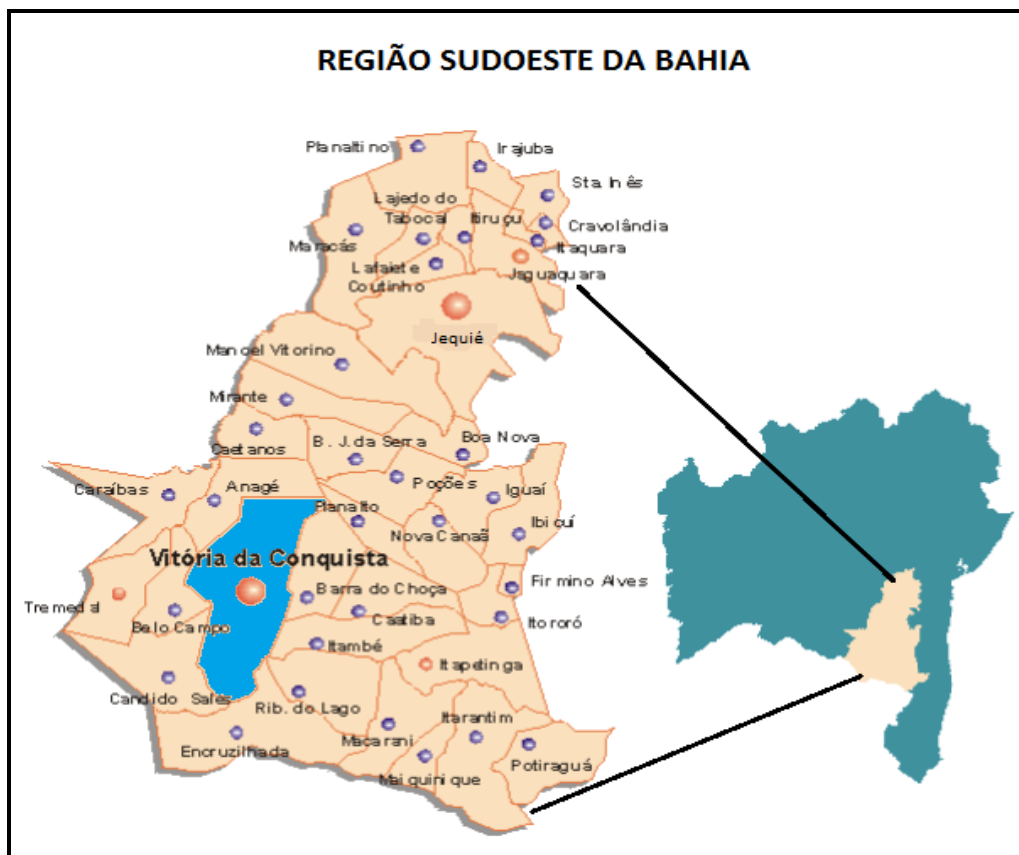


Fonte: Ministério do Trabalho e Emprego, 2012

2.3 Caracterização sócio-demográfica e a expansão urbana do município de Vitória da Conquista

Vitória da Conquista é um município localizado na porção sudoeste do Estado da Bahia, distante cerca de 510 km da sua capital, a cidade de Salvador. Sua área, de acordo com o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE é de aproximadamente 3.408,58 Km², limitando-se ao Norte com os municípios de Anagé e Planalto; ao Sul com Encruzilhada e Cândido Sales; ao Oeste com Anagé e Belo Campo; a Sudeste com Ribeirão do Largo e Itambé e; a Leste com Barra do Choça, conforme Figura 1.

Figura 1: Limites territoriais do município de Vitória da Conquista



Fonte: Google 2012

Situa-se a cerca de 14° de latitude Sul e 40° de longitude Oeste. Esta sobreposição aliada ao contexto de elevadas altitudes em que está inserido fazem com que o município conquistense possua características morfoclimáticas peculiares. Por estar estabelecido numa região de planalto, seu território, possui altitudes que podem variar entre 900 e 1.100 metros em relação ao nível do mar. Desta forma, torna-se intrínseco a esta região altiplana o fenômeno das baixas temperaturas no inverno podendo atingir mínimas abaixo dos 6°C. Sua cobertura vegetal é típica de áreas de transição entre a Mata Atlântica e a Caatinga podendo existir déficits hídricos nas porções Oeste e Noroeste do município, bem como, maiores precipitações pluviométricas nas encostas das direções Leste e Sudeste do território. (TANAJURA, 1992).

A partir da década 1940 a malha viária nacional começou a se desenvolver em substituição às antigas rotas marítimas. Neste cenário, Vitória da Conquista se configurou como um importante eixo de articulação e de centralização de fluxos pelo fato de ser ponto de convergência das novas rodovias que iam sendo construídas na região. Com isso, o município transforma-se num dos mais importantes nós logísticos do Estado. A partir de então, o mesmo passa a ter localização estratégica favorecendo o surgimento de fluxos de pessoas, mercadorias e, por conseguinte, de capitais, provenientes tanto do estado da Bahia, como de outras regiões do país. (IBGE, 2012)

Por meio da Br-116 a cidade conecta-se ao norte com a capital baiana e o restante do Nordeste e, a o sul, com o Sudeste do país. Existem ainda a BA-263/BR-415 que a liga ao litoral, a BA-262/Br-407 ligando-a ao Sertão, Chapada Diamantina e Oeste da Bahia e, ainda, a BA-265 que a articula com a principal região cafeeira do planalto da conquista. Intensificasse assim, a aglomeração populacional ao longo destas rodovias aumentando de maneira significativa a mancha urbana do município. Consequentemente a cidade passa a ter maior dinamismo econômico e por isso, torna-se, referência para cerca de 100 municípios do sudoeste baiano e norte de Minas Gerais.

Assim sendo, esta localização:

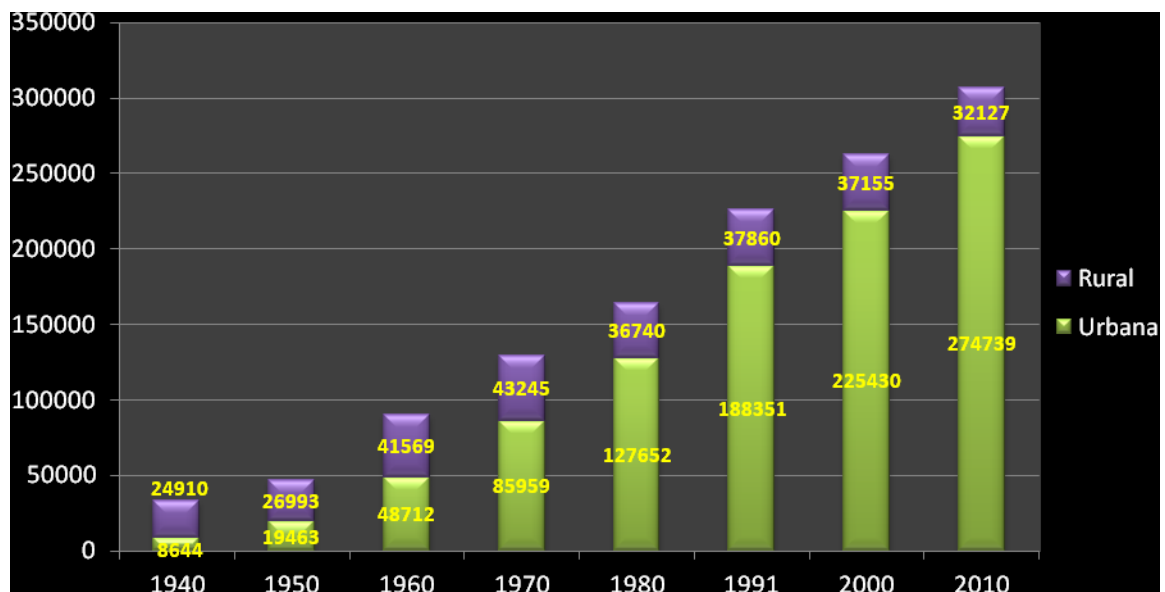
Influencia favoravelmente o desenvolvimento econômico da cidade, que assume importante papel de eixo de circulação do Estado da Bahia e também de ponto de articulação entre a região nordestina e o centro-sul brasileiro. Essa característica de entroncamento é fundamental no processo de construção dessa unidade urbana. (FERRAZ, 2001, p.21).

No entanto, é fundamental destacar que a ocupação urbana no município conquistense também esteve atrelada a outros importantes marcos históricos ocorridos respectivamente nas décadas de 1950 e 1970.

O implemento da cafeicultura, na década de 1970, foi um divisor de águas na história econômica e social de Vitória da Conquista, tornando-se um fator imprescindível para um maior adensamento populacional da zona urbana do município. A região do Planalto da Conquista se transformou, nesta época, na maior produtora de café do estado. Desta forma, o café, conforme salienta Tanajura (1992, pg.99), “trouxe grande progresso à região, principalmente para Vitória da Conquista”.

Os censos demográficos realizados pelo IBGE ao longo das últimas décadas vêm respaldar as informações supracitadas. Ao longo das décadas o município conquistense perde o seu caráter predominantemente rural e passa a ter a maioria dos seus habitantes residindo na área urbana já no ano de 1970, conforme ilustrado no Gráfico 2.

Gráfico 2: População Urbana e Rural do Município de Vitória da Conquista, 1940-2010



Fonte: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, 2012.

De acordo com o censo realizado pelo IBGE no ano de 1970 o conjunto populacional no município de Vitória da Conquista totalizava 125.573 habitantes, sendo que, destes, 84.346 (67,2%) residiam em área urbana e 41.227(32,8%) habitavam a zona rural. A população conquistense crescia acima da média nacional a uma taxa anual de 3,59% ante 2,7% registrada no país, atingindo a marca de 170.624 habitantes em 1980, com uma taxa de

urbanização em torno de 75%, ou seja, quase 128.000 pessoas residentes no perímetro urbano do município.

Em 1991 o crescimento demográfico observado em Vitória da Conquista continua vigoroso, no entanto, apresentando a mesma tendência de queda no número de indivíduos residentes na zona rural, conforme detectado nos censos anteriores. Dessa forma, dos 224.896 habitantes residentes no município, 188.158 estavam fixados em área urbana, representando uma taxa de urbanização da ordem de 83,7%. Em contrapartida, o meio rural teve uma queda de 14,9% em relação à década anterior, saindo de 43.170 habitantes em 1980 para 36.738 habitantes em 1991.

No censo populacional realizado pelo IBGE no ano 2000 a população de Vitória da Conquista chega aos 262.585 habitantes, sendo que, destes, 225.430 (85,85%) habitavam a zona urbana e 37.155 (14,15%) estavam estabelecidos na zona rural.

Ainda de acordo com o órgão estatal, é importante ressaltar que a população do município de Vitória da Conquista no ano de 2010 ultrapassou os 300.000 habitantes alcançando a marca de 306.866 habitantes com uma taxa de urbanização da ordem de 89,5%. Este número o torna o terceiro maior núcleo urbano do Estado, sendo superado apenas por Feira de Santana com 556.756 habitantes e pela capital Salvador com seus 2.676.606 habitantes. Com este contingente demográfico, o município conquistense, supera, ainda no contexto estadual, cidades como: Camaçari com 242.984 habitantes, Itabuna com 204.710 habitantes, Juazeiro com 197.984 habitantes e Ilhéus com 184.231 habitantes.

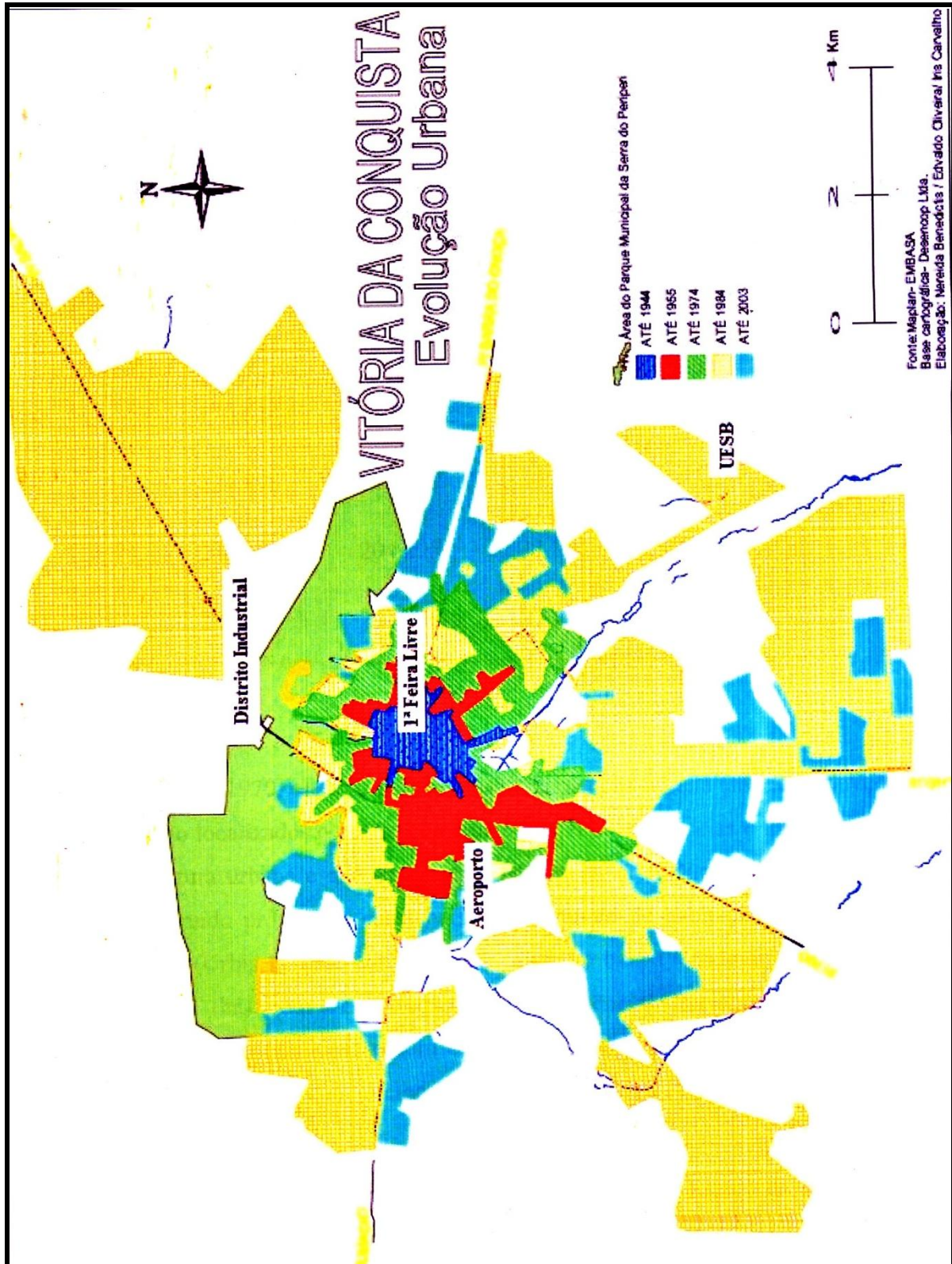
Conforme observado no Gráfico 2, Vitória da Conquista tem apresentado um importante crescimento demográfico nos últimos 70 anos. A parcela urbana cresce num ritmo bastante acelerado tendo atingido na última década a importante marca de quase 50.000 pessoas, o que representa aproximadamente 22% de crescimento ante 16,8% de no montante total, perfazendo em média, um incremento de 5.000 moradores anualmente.

Estes números refletem uma migração interna no município com moradores da zona rural se transferindo para a cidade e se somando aos novos habitantes provenientes de outros municípios. Com isso, fica nítido um aumento da demanda pelo solo na cidade refletindo numa intensa expansão horizontal do seu tecido urbano.

Segundo Ferraz (2001) até o ano de 1996, foram deferidas quase duas centenas de loteamentos pelo poder público municipal. No entanto, as administrações que governaram a cidade nos últimos 16 anos têm sido mais rigorosas quanto à liberação de novos loteamentos, sobretudo, a partir da vigência do novo Plano Diretor no ano de 2006. Como a população de Vitória da Conquista continuou aumentando, é visível o adensamento de áreas outrora vazias,

bem como, um forte processo de verticalização em regiões com infraestrutura já consolidada. A abertura contínua de loteamentos provocou profundas transformações no traçado urbano conquistense evidenciando o quanto a mesma expandiu-se entre os anos de 1944 e 2003, conforme Figura 2.

Figura 2 – Expansão Urbana de Vitória da Conquista até o ano de 2003



Fonte: EMBASA

3 A TRANSFORMAÇÃO URBANÍSTICA DA AVENIDA OLÍVIA FLORES

Atualmente a Avenida Olívia Flores, localizada na zona Leste de Vitória da Conquista, representa um dos seus principais vetores de crescimento. De simples estrada ligando a zona urbana a uma instituição de ensino, à uma das mais valorizadas avenidas da cidade. A convergência de novas atividades, aliada a uma infraestrutura bem desenvolvida, tem tornado esta via foco de alta valorização fundiária e de concentração de capitais. Ao longo deste último capítulo serão destacados os fatores que conduziram-na a transformações físicas e econômicas mais aceleradas que em outros pontos do município, contribuindo para a sua consolidação como local gerador de Novas Centralidades ao longo da malha urbana conquistense.

3.1 Ordenamento e disciplinamento do uso e ocupação do solo: do Plano Diretor Urbano (PDU) de 2006 ao macrozoneamento de Vitória da Conquista

A abertura da BR-116, seguida posteriormente pela implantação da cafeicultura em Vitória da Conquista, foram dois dos fatores de maior atração de imigrantes para a zona urbana do município. Estes acontecimentos fizeram com que houvesse uma expansão vertiginosa e, ao mesmo tempo, descontrolada do seu núcleo habitacional.

Em meio à situação de desordenamento, em que a cidade se encontrava, se fazia premente um levantamento técnico que pudesse direcionar de maneira adequada seus novos vetores de crescimento. Com efeito, em 1975, após a realização de um estudo, que pudesse balizar de maneira fidedigna como se deu a evolução da malha urbana até o ano de 1974, foi elaborado o primeiro Plano Diretor Urbano do município.

(...) A ideia do Plano era fundada em quantidades (número de habitantes, de escolas, hospitais etc.), como também em algumas leituras diretas, tais como: condições das edificações públicas e privadas, expansão urbana e seu impacto nas atividades econômicas. Trouxe entre suas diretrizes: a descentralização das atividades comerciais e de equipamentos, o direcionamento para a implantação de loteamentos em terrenos mais planos (facilitadores do escoamento das águas). (VITÓRIA DA CONQUISTA 2004, p.69).

Sancionado em 1976, através da Lei nº 118/76, o primeiro PDU de Vitória da Conquista teve como principal meta disciplinar o crescimento urbano do município. No entanto, a adoção deste aparelho normativo, não impediu que novos loteamentos surgissem de forma desordenada. Ainda que não tenha cumprido seu principal objetivo, o Plano Diretor de

1976 implantou o conceito de planejamento urbano no município, constituindo-se num aparato legal sobre os princípios de uso e ocupação do solo urbano. Desde então, a cidade, ainda que através do parcelamento ilegal do solo, passa a crescer com ruas mais lineares e padronizadas, diferentemente da tortuosidade dos logradouros observada na década de 1940.

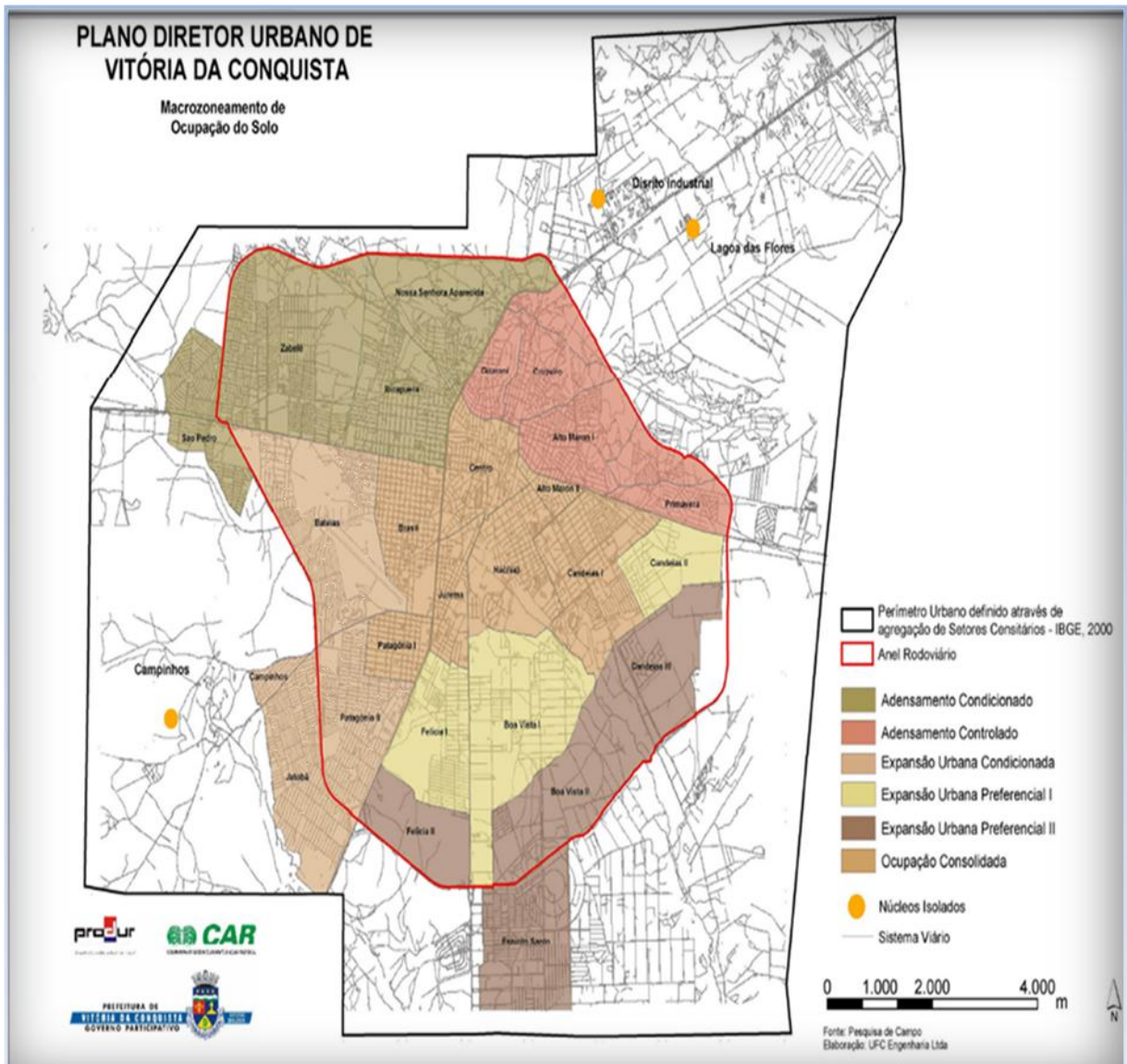
Medeiros (1985) enfatiza o grande paradoxo que surgiu para administração municipal. Ao mesmo tempo em que havia uma inquietação do poder público para ordenar o crescimento da cidade, houve também, a aprovação de loteamentos sem qualquer observância das exigências legais, visando atender aos diversos interesses das partes envolvidas. Sendo assim:

A década de 1975 a 1985 foi contraditória quanto à ação do poder público no disciplinamento urbano: ao lado da preocupação inicial por parte do poder público em disciplinar o crescimento (Plano Diretor Urbano), houve a omissão no planejamento efetivo do crescimento. Ao lado da aprovação de loteamentos sem a observância de requisitos legais omitiu-se quanto ao parcelamento clandestino do solo urbano. (MEDEIROS, 1985, p. 12)

Três décadas após a criação do primeiro plano de disciplinamento do uso do solo em Vitória da Conquista, foi instituído através da Lei 1385/2006 o seu segundo PDU – Plano Diretor Urbano. Este aparato legal visava minorar os problemas sociais outrora gerados com a expansão acelerada e desordenada da malha urbana conquistense, aos quais, o primeiro plano diretor não mais contemplava.

Para tanto, todo o território que compunha o tecido urbano da cidade foi redefinido, tendo sido estipuladas as áreas que a partir de então teriam prioridade no seu povoamento, conforme Figura 3.

Figura 3 – Macrozoneamento de Ocupação do Solo Urbano de VCA



FONTE: PDU (2006)

Logo, foram designadas seis macrozonas para ocupação, sendo elas: 1 – Áreas de Ocupação Consolidada; 2 – Áreas de Adensamento Controlado; 3 – Áreas de Adensamento Condicionado; 4 – Áreas de Expansão Urbana Condicionada; 5 – Áreas de Expansão Urbana Preferencial I e II; 6 – Áreas de Expansão Urbana Rarefeita. Estas macrozonas são propriamente a “divisão dos bairros da Cidade, e configuram unidade de análise, em relação às ações de planejamento e intervenções do Poder Público”. (PDU 2006, p.5)

As Áreas de Ocupação Consolidada correspondem às regiões onde a oferta de infraestrutura básica e equipamentos urbanos já estão implantados em sua plenitude. Compõem estas áreas, os bairros: Centro, Recreio, Jurema, Brasil, Patagônia I e Candeias I. (PDU 2006), figura 3.

Nas imediações de espaços ambientais legalmente protegidas como a Serra do Peri-Peri e a Mata do Poço Escuro estão as Áreas de Adensamento Controlado. Estas são marcadas pela acentuada declividade, problemas de drenagem, e expansão historicamente irregular sobre solos com restrições ambientais. Possuem infraestrutura e equipamentos públicos parcialmente implantados. Tendo em vista um controle mais rígido do seu povoamento, faz-se necessário compatibilizar a sua ocupação com os condicionantes ambientais do local. Estas áreas compreendem os bairros Guarani, Cruzeiro, Alto Maron, o loteamento Nova Cidade e a parte interior ao Anel Rodoviário do Bairro Primavera. (PDU 2006) figura 3.

As áreas definidas como de Adensamento Condicionado exigem uma ocupação moderada. Isso porque, além de carecerem de infraestrutura plena, ainda possuem peculiaridades topográficas e restrições ambientais pela proximidade com a Serra do Peri-Peri. No entanto, de acordo com o PDU 2006, estas áreas deverão ser condicionadas à ocupação na medida em que o seu mobiliário urbano seja requalificado. Estas áreas são compreendidas pelos bairros Nossa Senhora Aparecida, Ibirapuera, Zabelê e pelos loteamentos Miro Cairo, Henriqueta Prates e Recanto das Águas, figura 3.

Já as Áreas de Expansão Urbana Condicionada são adjacentes às Áreas Consolidadas e se caracterizam pelo pouco índice de qualificação na estrutura urbana além de restrições ambientais e dificuldades de macro-drenagem. Fazem parte destas áreas os bairros Bateias, Patagônia II, Jatobá e parte do bairro Campinhos. (PDU 2006), figura 3.

Há ainda as Áreas de Expansão Urbana Preferencial I e II, contíguas às áreas de urbanização já consolidadas, mas que possuem grandes vazios urbanos e ocupação rarefeita. Conforme exposto no PDU 2006, o seu povoamento está condicionado a uma melhor qualificação da estrutura urbana. Fazem parte desses núcleos: o Vetor de Expansão Sul/Sudeste, posterior à Área de Expansão Urbana Preferencial I, englobando os Bairros Felícia II, Boa Vista II, Candeias III, o conjunto habitacional Urbis VI e o loteamento Renato Magalhães, figura 3.

Por último, estão as Áreas de Expansão Rarefeita, localizadas do lado externo do Anel Rodoviário, exceto os núcleos contíguos à Área Urbana Ocupada. São vazios urbanos suscetíveis de serem ocupados desde que sejam preservados a vegetação existente, os mananciais, bem como os seus cursos d'água. Enquadram-se nesta classificação as localidades de Lagoas das Flores e Campinhos, figura 3.

Como medida de ordenamento do uso do solo, O PDU/2006 ainda apresenta normatização específica que visa o desenvolvimento equilibrado de todo tecido urbano. Isto

posto, a sede do município passou a contar com núcleos estratégicos para a realização de atividades econômicas específicas.

Ao todo são cinco núcleos de uso do solo, sendo eles: o Centro Tradicional, onde se concentram o maior número de atividades diversificadas, comerciais, de serviços e institucionais; o Subcentro como núcleo secundário agregando grande gama das atividades ofertadas no Centro Tradicional, porém em menor escala; os Centros de Bairros compõem o terceiro núcleo, agregando atividades comerciais e de serviços de menor porte que visam atender, sobretudo, a vizinhança local e de bairros adjacentes; o quarto núcleo é formado pelos Corredores de Usos Diversificados, que se caracterizam por concentrarem atividades diversas com níveis variados de especialização ao longo de uma ou mais vias; o quinto e último núcleo são as Áreas Industriais que aglutinam a maior parte das atividades secundárias do município a fim de melhor viabilizar a logística municipal e evitar prejuízos ambientais que possam reduzir a qualidade de vida nas áreas residenciais, conforme figura 4.

À época de elaboração do PDU/2006 o nosso recorte de estudo, a Avenida Olívia Flores, apresentava características que lhe conferiam o *status* de Corredor de Usos Diversificados. Entretanto, no decorrer dos últimos cinco anos, a atração de novas atividades responsáveis pela convergência de fluxos de pessoas e de capitais num maior nível, tais como hipermercado, faculdade, bancos, lotéricas, atividades institucionais, imobiliárias, serviços de saúde e espaços gastronômicos, a consolidaram como novo centro de comércio e serviços. Deste modo, a avenida em questão atualmente se apresenta semelhante a um Subcentro, possuindo valorizações fundiárias em ascendência contínua.

3.2 Processo histórico e infraestrutura urbana da Avenida Olívia Flores

Segundo Flores¹ (2012) a Avenida Olívia Flores localizada no bairro Candeias em Vitória da Conquista teve seu leito original na antiga estrada do Bem-Querer. Esta, inicialmente foi criada para ligar a zona urbana da cidade, que tinha seus limites na Avenida Portugal (atual Rosa Cruz), à incipiente Escola Agrotécnica Sérgio de Carvalho, perpassando por toda a Fazenda Candeias em meados dos anos 70. O seu principal precursor foi o Engenheiro Agrônomo Dr. Jorge Teixeira, proprietário das terras existentes entre a nova instituição de ensino e o limite leste do núcleo urbano conquistense.

Dotado de uma visão empreendedora, o Dr. Jorge Teixeira, passou a dividir suas posses em glebas e posteriormente loteá-las com uma infraestrutura diferenciada. Para tanto, obteve respaldo do poder público municipal, sobretudo, na figura do então prefeito José

Pedral Sampaio que, sendo também um homem visionário, contribuiu em muito para o processo de urbanização dos primeiros loteamentos ao longo da Avenida. A boa estrutura apresentada acabava por agregar valor aos lotes, sendo estes, voltados para um público de maior poder aquisitivo. De maneira contínua e organizada, o Dr. Jorge foi loteando a sua fazenda e abrindo ruas adjacentes à antiga estrada que deu origem à Avenida Olívia Flores, contribuindo dessa forma para o seu processo inicial de valorização fundiária.

Aos 25 anos de idade, procurei o Dr. Jorge para que ele me vendesse um lote, seria o primeiro bem da minha vida. Ele simplesmente me respondeu que até me daria de graça o lote desde que eu fosse construir imediatamente, do contrário, os lotes vizinhos não se valorizariam. (FLORES, 2012)

De acordo com Fernandes (2012), as terras do Dr. Jorge Teixeira totalizavam 84 alqueires, sendo que destes, cerca de 90% foram loteados continuamente. O processo de parcelamento da fazenda Candeias teve origem em 1968. De início o Dr. Jorge loteou a parte da propriedade que mais se aproximava do então núcleo urbano de Vitória da Conquista, nomeando-a de Loteamento Parque Candeias I, com 1.380 lotes. Dentro deste primeiro loteamento fez doações estratégicas de terrenos para a construção de prédios onde hoje funcionam importantes instituições, dentre elas a Companhia de Eletricidade do Estado da Bahia – Coelba, localizada na Avenida Olívia Flores.

Ainda conforme Fernandes (2012), além das doações, importantes negócios foram articulados junto ao Governo Estadual, dentre eles, a venda de uma gleba de 10 alqueires para a construção da Escola Agrotécnica Sérgio de Carvalho, onde se localiza atualmente o *campus* da Universidade Estadual do Sudoeste da Bahia. O Dr. Jorge, ainda realizou outras transações com empresas construtoras, responsáveis por implementar conjuntos habitacionais na área da propriedade – a exemplo do BNH, da Urbis I, dos Inocoop I e II e do Conjunto Morada do Bem-Querer. No ano de 1977 foi feito um prolongamento do Parque Candeias e quinze anos mais tarde, seus herdeiros viriam a implantar mais um loteamento, próximo à Coelba.

É importante salientar que todos estes novos núcleos habitacionais eram sempre bem servidos de infraestrutura e se localizavam nas imediações da Avenida Olívia Flores. Isso explica em parte como o desenvolvimento e o adensamento da via foi sendo feito progressivamente e de maneira planejada com esforços conjuntos do setor público e da iniciativa privada. Tais fatores foram indispensáveis para atração de atividades econômicas ao longo dos anos, tendo se acentuado este processo, sobretudo, na metade final da última década.

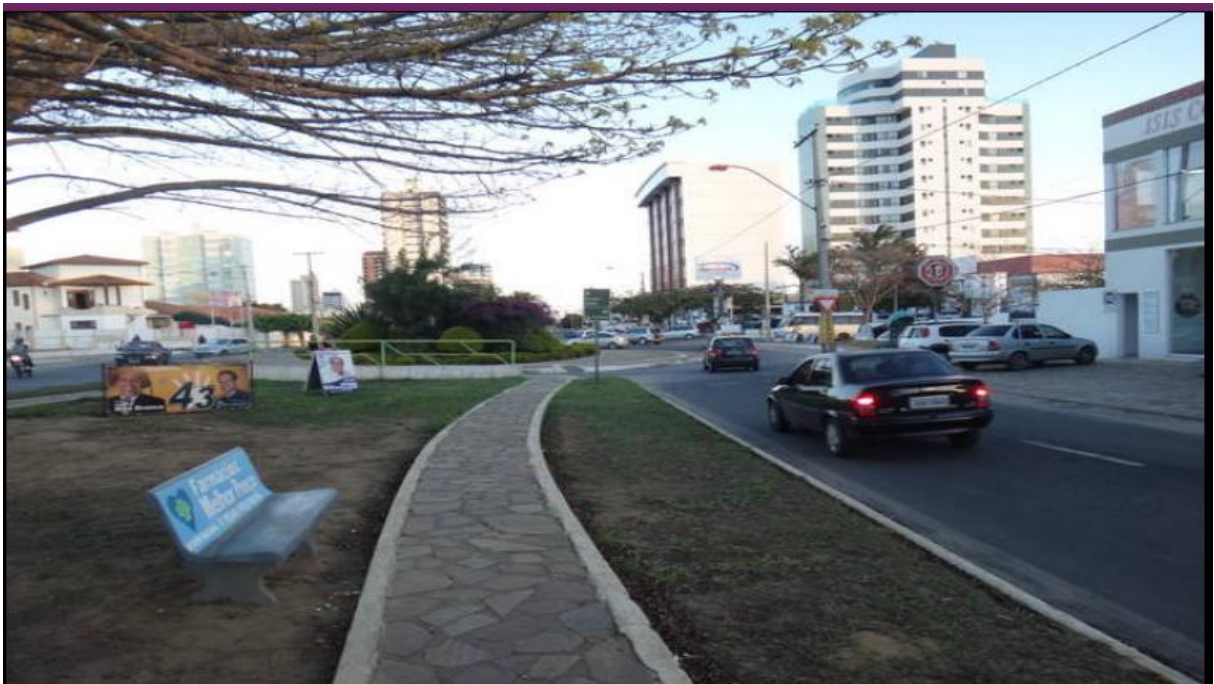
Nas figuras 5 e 6 é possível comprovar o quanto a Avenida Olívia Flores era bem provida de infraestrutura já na década de 1980, poucos anos após a sua implantação, bem como a conservação dessa característica nos dias atuais.

Figura 5 – Aspecto da Avenida Olívia Flores na década de 1980.



Fonte: Acervo da Prefeitura Municipal de Vitória da Conquista

Figura 6 – Avenida Olívia Flores na sua configuração atual.



Fonte: Rafael Cerqueira Almeida, 2012

3.3 Expansão das atividades econômicas

De acordo com Flores (2012), a chegada do clube da Associação Atlética Banco do Brasil – AABB, na década de 1970, tornou o local mais conhecido e acelerou o incremento no número de habitações da região. Logo, surgiu próximo à AABB, o primeiro estabelecimento comercial, a padaria Dinani Pão de Ouro, uma típica padaria de bairro, criada para atender à demanda da vizinhança e que indica a gênese das atividades econômicas na Avenida Olívia Flores, conforme figura 7.

Figura 7 – Padaria e Delicatessen Dinani.



Fonte: Rafael Cerqueira Almeida, 2012

De acordo com relato de um empresário e morador antigo de Vitória da Conquista, até o ano 2000 poucos foram os empreendimentos a se instalarem no local, capazes de gerar novas centralidades na Olívia Flores. As exceções ficam por conta do supermercado Cedisa (atual Rondelli) e da Coelba, que instalou o seu escritório regional no ano de 1998 e com isso passou a atrair um fluxo ainda pequeno de pessoas de outras localidades. Dessa forma, a Avenida contava com residências de alto padrão construídas em sua maioria, ainda nos anos áureos da cafeicultura. Não obstante, a via encontrava-se rarefeita com grande número de terrenos baldios que até o ano de 2005 pouco valiam se comparados aos preços praticados na atualidade.

²[...] O m² de um terreno na Olívia não valia nada. Era barato, nem se compara com hoje. Há cinco anos, por exemplo, uma casa que está valendo

hoje R\$ 400 mil, seria naquela época, R\$ 50 mil, quase dez vezes menos. Porque não tinha esse atrativo, essa visão de que lá iria crescer.

Entretanto, o aumento na oferta de cursos superiores a princípio na UESB, e posteriormente com a chegada da UFBA- Universidade Federal da Bahia condicionou Vitória da Conquista a atrair faculdades particulares, tendo em vista a boa oferta de mão de obra especializada da qual o município passou a dispor. A partir do ano de 2005, a cidade veio a se consolidar como um polo educacional atraindo pessoas de várias partes da Bahia e de outros estados da federação. Estas pessoas, em sua maioria, professores e estudantes, passaram a demandar cada vez mais imóveis, despertando a atuação dos agentes imobiliários, sobretudo, no bairro Candeias e com maior especulação, na Avenida Olívia Flores.

Conforme atesta o corretor de imóveis Pascoal em seu depoimento sobre o aumento da demanda por imóveis no bairro Candeias:

[...] chegaram as faculdades lá por perto e há uma tendência do estudante morar nas áreas próximas. Então se começou a construir para o estudante, depois para o pai do estudante, até o ponto em que investidores da própria cidade passaram a se interessar mais por imóveis na região da Olívia. Então muita gente começou a vender suas fazendas, ou mesmo vender outros patrimônios para investir lá.

O aumento gradativo do número de moradores na região e conseqüentemente do fluxo de pessoas frequentando a Olívia conduziu, ainda que de forma tímida, alguns empresários a abrirem novos pontos comerciais, a princípio, bares, lanchonetes ou farmácias. Processo este que veio a se acelerar a partir do ano de 2009 com a expansão da Avenida por mais 2,6 Km até à UESB. Este aspecto foi crucial, pois ao longo desta nova etapa da via novos órgãos públicos e privados foram se instalando atraindo não só transeuntes como também muitos moradores para o bairro Candeias.

Conforme Flores (2012), o primeiro órgão a se instalar nesta nova fase foi o CEMAE – Centro Municipal de Marcação de Exames, que atrai pacientes de várias localidades que necessitam da rede pública de saúde. Logo em seguida surge o Colégio Oficina, que tem sua sede situada na cidade de Salvador. Posteriormente são erguidos o Campus Avançado da UFBA, o Fórum da Justiça do Trabalho e, mais recentemente, o Fórum da Justiça Federal. Conforme figuras de 8 a 11.

Figura 8 – Colégio Oficina, instituição privada de ensino fundamental e médio.



Fonte: Rafael Cerqueira Almeida, 2012

Figura 9 – Campus da Ufba em Vitória da Conquista



Fonte: Google 2012

Figura 10 - Justiça do Trabalho de Vitória da Conquista



Fonte: Google 2012

Figura 11 – Fórum da Justiça Federal, recém instalado



Fonte: Google 2012

Atestando sua pujância econômica a Avenida Olívia Flores tem atraído progressivamente estabelecimentos de atividades diversas como bancos, hipermercado, casas lotéricas, dentre outros. Ver figuras de 12 a 14.

Figura 12 – Banco do Brasil, agência Olívia Flores.



Fonte: Rafael Cerqueira Almeida, 2012.

Figura 13 – Espaço com estabelecimentos comerciais agrupados de forma contínua.



Fonte: Rafael Cerqueira Almeida, 2012.

Figura 14 – Hipermercado G Barbosa.



Fonte: Rafael Cerqueira Almeida, 2012.

A Avenida Olívia Flores pode ser comparada a uma vitrine com o que há de melhor em Vitória da Conquista, são restaurantes, boutiques, academias. Enfim, nela se concentram as melhores oportunidades de negócios proporcionadas pelo bom momento vivido pela economia do município. A Avenida contempla ainda, atividades voltadas a um público específico, com renda mais elevada. Além disso, novos empresários têm optado pelo local devido a sua acessibilidade, boa infraestrutura e facilidade com estacionamento, contrapondo-se ao centro tradicional da cidade que encontra-se muito aquém destas condições, conforme depoimento do empresário Ícaro Pacheco:

²Estou bastante satisfeito com os resultados do meu negócio, eu e o meu sócio não tivemos interesse no centro da cidade. Temos um público diferenciado e considero a Olívia Flores um referencial para toda a cidade. É justamente este público que torna possível a abertura de lojas como a nossa que só seria possível encontrar em Shoppings. A expectativa para os próximos três anos é de que os negócios por aqui melhorem ainda mais, pois a Avenida é um reflexo do bom crescimento que a cidade vem tendo nos últimos anos.

Em outro depoimento, a Sra. Keila Americano, corrobora com a afirmação supracitada:

³Escolhi a Olívia Flores, pois o Centro da cidade encontra-se saturado, há uma enorme perda de tempo com a procura de vagas de estacionamento. Nossos produtos são diferenciados e buscam atingir um público mais seletivo. Ainda que o fluxo de pessoas na Olívia seja menor do que no centro, quem vem à nossa loja já sabe o que procura, portanto, estou satisfeita com o percentual de vendas. Além disso, houve um incremento impressionante no número de moradores da região e as expectativas são as melhores possíveis, já que existem vários prédios residenciais em construção. Quem mora aqui quase não necessita mais se deslocar até o centro da cidade, pois na Olívia já se encontra um pouco de tudo, hoje temos banco, lotéricas, hipermercado, farmácia, enfim, uma ótima gama de serviços que tornam desnecessários certos deslocamentos.

Para fomentar ainda mais a condição da Olívia Flores como novo subcentro de Vitória da Conquista, estão previstos, já para os próximos anos, dois empreendimentos de grande porte que se localizarão na Avenida. Um deles, é um shopping center que será administrado pela rede nacional Iguatemi. Para Flores (2012) “O shopping trará um novo ciclo de crescimento, sobretudo, à nova área de expansão da Olívia Flores”. Conforme figura 15.

Figura 15 – Terreno onde será erguido futuro shopping-center com a bandeira Iguatemi.



Fonte: Rafael Cerqueira Almeida, 2012.

O outro importante empreendimento trata-se do maior e mais moderno edifício empresarial de Vitória da Conquista. Conforme informações do escritório de vendas da CRJ engenharia (empresa responsável pela obra), a nova torre contará com vinte pavimentos e irá consolidar de vez a via como uma importante região de negócios no cenário urbano conquistense, ampliando ainda mais o seu poder de atração sobre parcela significativa dos principais fluxos econômicos que circulam pela cidade. Figura 16.

Figura 16 – Render de novo lançamento empresarial na Av. Olívia Flores.



Fonte: Rafael Cerqueira Almeida, 2012.

Na mensagem de *marketing* que acompanha o lançamento: “Garanta já o seu espaço no novo centro comercial da cidade na valorizada Avenida Olívia Flores”, fica explícita a

influencia psicológica que o vendedor objetiva exercer sobre clientes em potencial ao citar como atrativo o nome da Avenida e o seu caráter de alto valor agregado. É este mesmo aspecto de valorização que tem atraído inúmeras construções verticais, tanto para a Olívia, quanto para as suas imediações, e será abordado com maior minúcia na próxima sub-seção.

3.4 Adensamento e o fenômeno da verticalização na Avenida Olívia Flores

Ao longo da última década a Avenida Olívia Flores deixou de ser apenas um importante corredor de ligação com a UESB – Universidade Estadual do Sudoeste da Bahia – para se tornar um dos locais de maior valorização fundiária em meio ao sítio urbano conquistense. Sua boa localização e infraestrutura satisfatória com urbanismo de qualidade fizeram da mesma, o principal ponto de convergência dos fluxos de veículos e pedestres do bairro Candeias, onde está situada. Estes fatores, atrelados ao bom poder aquisitivo dos moradores do seu entorno, foram atraindo para a Olívia uma grande gama de bens e serviços diferenciados voltados a um público mais seletivo. Dessa forma, a via adquiriu *status* de um dos melhores pontos da cidade abrangendo atividades diversas sejam para lazer, negócios ou moradia, todas elas, reunidas ao longo da mesma Avenida.

Aspectos como os supracitados tem aumentado a demanda pelo uso do solo ao longo da Olívia Flores culminando numa crescente valorização fundiária, sobretudo, nos últimos cinco anos com a chegada de novas instituições de ensino superior. Estas instituições atraíram estudantes e professores provenientes de outros municípios e que têm escolhido o bairro Candeias para residirem.

Mas os grandes edifícios erguidos no bairro Candeias bem como na Avenida Olívia Flores não surgiram apenas pela iniciativa do setor privado em construí-los. O poder público municipal, por meio do PDU 2006, possui participação decisiva no que tange o direcionamento da povoação e o tipo de construção permitida em cada macrozona da cidade. Nesse sentido, o processo de verticalização no bairro Candeias ocorre de maneira diferenciada do restante da cidade com base em diretrizes que o privilegiam. Isso ocorre tanto pelo aprimoramento constante da sua infraestrutura como também através de disposições que permitem edificações com maior coeficiente de aproveitamento do solo. É nessa área, então, que está a maior viabilidade para a produção de imóveis em escala, refletindo, portanto, num maior retorno financeiro aos promotores imobiliários que nela investem.

Conforme pode ser verificado em parágrafo do PDU 2006:

§7º. Aplicam-se ao Bairro Candeias I as seguintes diretrizes:

I. Alteração do limite do bairro, para expansão do Centro Tradicional;

II. Adensamento nos limites desejáveis, visando a otimização da infraestrutura existente, permitindo a verticalização, observando-se:

- a) Densidade Bruta Média: 250 hab./ha;
- b) Densidade Líquida Máxima: 400 hab./ha;
- c) Coeficiente de Aproveitamento Básico: 1,0;
- d) Coeficiente de Aproveitamento Máximo: 3,0

Diante do exposto, fica evidente a participação do Estado no processo de adensamento do bairro Candeias, ao determinar a possibilidade de um maior número de habitantes por cada hectare do seu território. A Avenida Olívia Flores, por exemplo, com suas quatro faixas de rolagem, permite uma maior mobilidade dos moradores das suas imediações, tornando viável, também por este aspecto, a construção de condomínios verticais dotados de grande número de apartamentos. Conforme Figuras 16 e 17.

Figura 17 – Estrutura viária da Avenida Olívia Flores com de verticalização ascendente ao fundo.



Fonte: Rafael Cerqueira Almeida, 2012.

Figura 18 – Edifício com onze andares de apartamentos residenciais sendo quatro unidades por andar.



Fonte: Rafael Cerqueira Almeida, 2012

O crescente adensamento vertical tanto na Avenida quanto num raio de até 300 metros do seu leito é visível. Conforme Figura 18.

Figura 19 – Em primeiro plano, monumento à Sra. Jacy Flores, e ao fundo, via homônima adjacente à Olívia Flores com vários edifícios finalizados ou em construção.



Fonte: Rafael Cerqueira Almeida, 2012

Devido ao alto valor fundiário, tem se tornado cada vez mais comum, moradores e proprietários de imóveis residenciais mais antigos cederem as suas residencias ao capital imobiliário. No lugar das mesmas são construídos prédios com utilidade residencial e comercial simultâneamente, agregando ainda mais valor à Avenida. Conforme figura 19.

Figura 19 – Edifício em construção substituindo residência antiga



Fonte: Rafael Cerqueira Almeida, 2012

Também existem outros edifícios em situação análoga, tendo os primeiros pavimentos ocupados por lojas e escritórios, com os andares superiores destinados à apartamentos residenciais. Conforme Figuras 20 e 21.

Figura 20 – Edifício Villa Florença.



Fonte: Rafael Cerqueira Almeida, 2012

Figura 21 – Edifício Antonio Correia de Melo Filho



Fonte: Rafael Cerqueira Almeida, 2012

O fenômeno da verticalização possui aspecto bastante positivo no que tange o embelezamento e valorização da área e do seu entorno, no entanto, o adensamento residencial da região, atrelado à crescente oferta de bens e serviços ao longo da Olívia também tem gerado externalidades negativas. Dentre elas, a mais latente é o trânsito lento em alguns horários do dia, isso devido ao aumento significativo do número de veículos que circulam pela mesma diuturnamente, conforme constatado na Figura 22.

Figura 22 – Congestionamento registrado na Av. Olívia Flores



Fonte: Rafael Cerqueira Almeida, 2012

Dessa forma, torna-se imprescindível a intervenção do poder público, através de medidas que possam amenizar os impactos negativos resultantes da expansão vertiginosa que vem transformando a Avenida Olívia Flores ao longo dos últimos anos. Nesse sentido, é necessário que se tenha planejamento para os anos vindouros de maneira que a via continue a se desenvolver sem, no entanto, perder os atributos que a tornaram atrativa tanto ao interesses capitalistas quanto para os seus moradores. Estes buscam nela uma qualidade de vida diferenciada em relação ao restante da cidade, já os investidores, almeja uma otimização dos seus ganhos a partir das grandes oportunidades ofertadas nesta importante artéria conquistense.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

As cidades se fragmentaram, justamente por terem tido o seu território transformado em mercadoria, e por isso com seus valores sendo atrelados à maior ou menor oferta de investimentos públicos em infraestrutura. Para que se possa compreender o atual estágio de uma cidade é fundamental analisar os diferentes momentos históricos que a modelaram. A cidade capitalista simboliza então, a síntese de todo trabalho incorporado e materializado pela sociedade ao longo do tempo.

A disposição espacial das pessoas na cidade obedece à determinação de classes, e materializam em forma e conteúdo, a situação socioeconômica dos grupos que as ocupam. No seio deste processo, surgiram as lutas de classes, que passaram a ser condição inerente à perpetuação das mesmas.

A aglomeração de atividades dentro da cidade visa diminuir a distância-tempo entre o local de produção da mercadoria e o de seu consumo. Corrobora para isso, o fato do espaço urbano também reunir um grande número de indivíduos alocados em atividades diferenciadas. Estes fatores tornam o espaço favorável às práticas capitalistas, bem como, para expropriação da força de trabalho e acúmulo de capital.

Portanto, é a concentração de capital e a atuação de diversos agentes que produzem a transformação urbana da cidade. Para isto, torna-se fundamental pensar o espaço produzido como mercadoria, que cada vez mais entra no circuito da troca, atraindo capitais que migram de um setor da economia para outro de modo a viabilizar a sua reprodução.

Também fica esclarecido nesta primeira análise, sobre o espaço urbano e a sua reprodução, que o mesmo é fragmentado e articulado, reflexo e condicionante social. Além de ser campo de lutas entre vários agentes sociais que fazem e refazem a cidade capitalista. A atuação desses agentes é bastante complexa, representa a síntese da dinâmica de acumulação do capital. Por isso, é importante também compreender quem são e quais funções exercem na constituição da urbe.

Destarte, aspectos como o alto *status* do bairro, sua acessibilidade, a presença de amenidades ou mesmo a pouca oferta de terrenos, aumentam o preço do solo. Isso faz com que, determinados locais sejam alvos de intensa especulação e propaganda, visando atrair o capital imobiliário de forma contínua. E nesse sentido, o Estado acaba por criar mecanismos que promovem e reiteram a segregação espacial ao passo que atende aos interesses econômicos das classes dominantes.

As políticas de renovação urbana são uma das formas pelas quais o Estado passa a atender às varias pretensões dos agentes dominantes. Um exemplo desta prática está na abertura de modernas avenidas que cria condições de tráfego mais eficientes, proporcionando uma maior acessibilidade às demais áreas da cidade e, com isso, atraindo novos empreendimentos devido à possibilidade de ampliação do capital. Na medida em que, aumenta a demanda por terrenos, este processo valoriza a região no entorno da nova via e se torna também foco de atuação dos agentes imobiliários.

No entanto, além da acessibilidade, é importante que as áreas escolhidas tenham uma população suficientemente capaz de absorver, de maneira satisfatória, os produtos e serviços que passam a ser ofertados. No caso das atividades terciárias os bairros habitados pela população de renda elevada tendem, em razão do alto nível de consumo, a receber primeiramente e em maior número as filiais de empresas comerciais se comparados às comunidades com menor renda.

O surgimento das Novas Centralidades está associado à aglomeração de homens e seus meios de trabalho cooperando entre si a fim de reduzir ao máximo os desgastes provenientes de certos deslocamentos. Os benefícios causados pela proximidade das atividades faz com que todos queiram estar bem localizados.

Fica evidente, portanto, que as forças econômicas têm os centros urbanos como pontos estratégicos para o exercício da dominação do capital, requerendo a centralidade como meio de organizar as atividades sociais. Em suma, a localização é elemento crucial para os detentores dos meios de produção.

O desenvolvimento da malha urbana e da economia de Vitória da Conquista proporcionou que as atividades, outrora encontradas somente na Área Central da cidade passassem a se localizar em outras regiões. A reunião das condições supracitadas nos parágrafos anteriores condicionou a Avenida Olívia Flores a receber uma maior concentração de investimentos, estes por sua vez, tiveram tanto origem pública quanto privada. Além disso, o diferencial da via, como o fato de ser mais bem conservada e possuir uma maior concentração de equipamentos públicos, fez com que muitas pessoas se mudassem para a região a fim de usufruir das benesses de estar bem localizado.

Como num efeito em cadeia, o contínuo adensamento e o bom nível de renda de seus novos moradores, tem atraído inúmeros estabelecimentos comerciais e prestadores de serviços, que encontram na Olívia Flores oportunidades de bons negócios que pouco seriam possíveis em outras localidades de Vitória da Conquista, conforme depoimento dos próprios empresários da região.

Com a realização deste trabalho também ficou elucidada o quanto a participação do Setor Público foi imprescindível para que a Avenida Olívia Flores viesse a agregar de fato os diversos fatores que a transformaram numa Nova Centralidade. Ficou comprovado que o Estado teve participação direta e indiretamente. Mais especificamente nos últimos quatro anos, com o prolongamento da Avenida em mais 2,6 Km, dotando-a de infraestrutura de elevada qualidade em comparação a outras obras pela cidade. Além disso, o governo municipal contribuiu na atração de vários órgãos públicos através da doação de terrenos todos localizados muito próximos à nova área de expansão da Olívia Flores. E por fim, é importante destacar as diretrizes sancionadas no PDU do ano de 2006 que privilegia o adensamento vertical quase que de forma exclusiva nesta área da cidade contribuindo em muito para a sua ascendente valorização fundiária.

REFERÊNCIAS

CARLOS, Ana Fani A. **A cidade**. 3ª ed. São Paulo: Contexto 1997. - (Coleção Repensando a Geografia).

_____. **“A (re) produção do espaço urbano”**. São Paulo, Editora da USP, 1994.

_____. **O espaço urbano: Novos escritos sobre a cidade**. São Paulo: Contexto, 2004.

CORRÊA, Roberto Lobato. **O espaço urbano**. São Paulo: Ática, 1989.

HARVEY, David. **A justiça social e a cidade**. São Paulo: Hucitec, 1980.

FERNANDES (2012) <http://tabernadahistoriavc.com.br/jorge-teixeira-foi-o-maior-doador-de-terrenos-de-conquista/> Acesso em: 28/08/2012

FERRAZ, Ana E. de Quadros, **O urbano em construção. Vitória da Conquista: um retrato de duas décadas**. Vitória da Conquista/BA: Edições UESB, 2001.

IBGE/ Instituto Brasileiro de e Estatística. Censos demográficos. Disponível em: <<http://www.ibge.gov.br>>. Acesso em: Setembro 2012.

LOPES JUNIOR, Wilson Martins, Centro, periferia e novas centralidades em cidade média: o caso de Bauru – SP . / Wilson Martins Lopes Júnior. –Campinas, SP.: [s.n.], 2007.

MEDEIROS, Ruy H. A. **A Ideia de Conquista e o Sertão da Ressaca. Conferência proferida no IV Congresso de História da Bahia**. Anais do IV Congresso de História da Bahia, v. 1 (texto completo.) p. 283-296, 1985.

SANTOS, Milton. **Por uma geografia nova**. São Paulo: HUCITEC, 1978.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. **Capitalismo e urbanização**. 15 ed. São Paulo: Contexto, 1991.

TANAJURA, Mozart. **História de Conquista, crônica de uma cidade**. Vitória da Conquista: Brasil Artes Gráficas, 1992.

VILLAÇA, Flávio. **Espaço intra-urbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel: FAPESP: Lincoln Institute, 2001.

VITÓRIA DA CONQUISTA, Lei N° 1385/2006, PDU, Diário Oficial dos Municípios, Salvador 30 de janeiro de 2007, Ano XCI • 19.330.