

O CHÃO DO SERTÃO EM TRANSFORMAÇÃO: PLANO DIRETOR E DILEMAS INTRAURBANOS - UM FOCO DE ANÁLISE EM PICOS/PI

Rógis Juarez Bernardy¹
Juscelino Gomes Lima²

RESUMO

Uma ampla agenda de pesquisas acadêmicas, nos últimos anos, tem sido formada no Brasil, preocupadas com a gestão urbana, em cidades localizadas fora dos quadros metropolitanos, sobretudo, as nordestinas, em franco dinamismo urbano regional. Sobre estas, os debates tem questionado o seu futuro, a partir da existência e execução de seus planos diretores. Nesse contexto, aparece Picos/PI, pois dada suas fortes interações espaciais e sua qualidade enquanto área urbana funcional, nos sertões piauienses, tem havido no intraurbano, fortes transformações, das quais, seu plano diretor não consegue dar conta de regulamentação, tampouco na indução do seu desenvolvimento. Nesse sentido, este artigo objetiva analisar o dinamismo urbano de Picos (PI), com base nas características legais do plano diretor e da lei de usos do solo municipal, no que diz respeito às concepções para a localização e espacialização das atividades econômicas na cidade, inclusive em área urbana não central. Metodologicamente, se utilizou de aporte qualitativo, com base em seleção, interpretação e análise técnica de documentos legais do município de Picos (PI): Plano Diretor vigente e a Lei municipal do Uso do Solo. Resulta disso, a observação de que as legislações analisadas possuem uma série de inconformidades com a organicidade da referida cidade. Além disso, as mesmas não respondem às atuais demandas no contexto intraurbano.

Palavras chave: Picos/PI; Plano Diretor; Transformações Urbanas.

THE CHANGING GROUND OF *SERTÃO*: DIRECTIVE PLAN AND INTRA-URBAN DILEMMAS – A FOCUS OF ANALYSIS IN PICOS (PI)

ABSTRACT

An extensive agenda of academic researches, in the past few years, has been formed in Brazil, concerned about the urban management in cities located out of the metropolitan frames, mainly the northeastern ones, in direct regional urban dynamism. About them, the debates have questioned their future, from the existence and execution of their directive plans. In this context, Picos (PI), stands out, because regarding its strong spatial interactions and its quality as functional urban area, in *Sertões* of Piauí, there have been in the intra-urban strong transformations, which the directive plan cannot handle regulating, nor the induction of its development. Therefore, this article aims at analyzing the urban dynamism of Picos (PI) based on the legal characteristics of the directive plan and the law of uses of the municipal soil, regarding the conceptions for the location and spatialization of the economic

¹ Doutor em Engenharia Civil – Área de Cadastro Técnico Multifinalitário e Gestão Territorial – Universidade Federal de Santa Catarina – UFSC. Professor do Mestrado Profissional em Administração da Universidade do Oeste de Santa Catarina – UNOESC, Chapecó (SC). E-mail: rogis.bernardy@unoesc.edu.br

² Mestre em Geografia, pela Universidade Estadual Vale do Acaraú - UVA. Doutorando em Desenvolvimento Regional, pela Universidade de Santa Cruz do Sul - UNISC. Professor e pesquisador do Instituto Federal de Ciência e Tecnologia do Piauí - IFPI. E-mail: geocelino@gmail.com



activities in the city, including in the non-central urban area. Methodologically, it was used a qualitative approach, based on selection, interpretation, and technical analysis of legal documents of the municipality of Picos (PI): current Directive Plan and municipal Law of the Use of Soil. What results from this is the observation that the laws analyzed have many shortcomings with the organicity of the city. Besides, they do not meet the current demands in the intra-urban context.

Keywords: Picos (PI); Directive Plan; Urban Transformations.

1 INTRODUÇÃO

As cidades são reflexos e produtos de sua organização espacial interna. Entretanto, também são influenciadas pelos dinamismos regionais que interferem nos seus contornos urbanos, seja em relação a sua organicidade no território, seja ainda na densidade de suas atividades econômicas. Neste sentido, as áreas urbanas centrais se consolidam com base em atividades comerciais e as restrições para a sua ampliação e as novas configurações urbanas determinam a ascensão de novos ambientes lineares, para a densificação do comércio e serviços, entre os quais, aqueles localizados ao longo das vias de ligação intraurbana e regionais.

Neste contexto, Sposito; Goes; Sposito In: Bellet et al. (2015, p. 19), ressaltam que “[...] las estructuras espaciales del sector comercial han cambiado significativamente en las ultimas decadas en ciudades [...], con grados de importância diversos y diferentes posiciones en la red urbana”, pois a expansão comercial para além das áreas tradicionais, tem determinado novas configurações para as cidades, principalmente quando possuem forte capacidade de atratividade na região e se constitui como um centro de comando regional.

Outro fator que influência de forma expressiva na organização do uso do solo e, portanto, na distribuição das atividades econômicas urbanas é a legislação municipal (ou inexistência dela), neste caso, o plano diretor, pois interfere no processo de dinamização de atividades econômicas urbanas e nos demais usos, sejam conjugados, mistos ou exclusivos, com configuração poligonal ou linear.

Assim sendo, a legislação municipal do plano diretor tem expressiva capacidade de influenciar nos processos de transformações urbanas pelas atividades econômicas, quando amparada na Lei 10.257/01, Estatuto da Cidade, com a previsão da aplicação de seus instrumentos, seja de desenvolvimento urbano, de regularização fundiária ou de gestão democrática e participativa. O plano diretor também influência quanto a sua concepção de rigidez em zoneamentos ou de

flexibilização, em unidades funcionais, uma vez que são características influenciadoras na distribuição espacial das atividades econômicas urbanas.

Em continuidade a este pensamento, esta pesquisa objetiva analisar o dinamismo urbano de Picos (PI), com base nas características legais do plano diretor municipal, no que diz respeito às concepções para a localização e espacialização das atividades econômicas em ambiente monocêntrico e policêntrico, considerando a forte influência da cidade no comando do contexto regional e nos rearranjos internos proporcionados por esta convergência populacional de consumidores comerciais e de serviços não apenas autóctones.

No processo metodológico se utilizou de aporte qualitativo, com base em seleção, interpretação e análise técnica de documentos legais do município de Picos (PI): plano diretor vigente, que foi instituído pela Lei municipal 2.272 de 8 de janeiro de 2008 e outro mecanismo de planejamento e gestão municipal, que foi a Lei municipal do Uso do Solo de Picos nº 2.273/2008, portanto, complementar ao plano diretor municipal, ambas posteriores ao Estatuto da Cidade (2001).

Como resultados, observou-se que as legislações municipais analisadas possuem uma série de inconformidades com a organicidade da referida cidade, que por suas funções, em seu contexto regional de localização, é concebida como média. Nesses termos, é destacado: além de conteúdos não exclusivos de um plano diretor, a fragmentação da disposição dos elementos espaciais, acrescido de uma visão setorizada e fragmentada, definida por zoneamentos estanques, deve apostar com poucas contribuições para a equalização dos custos urbanos fixos e para a qualidade de vida dos munícipes e de transeuntes regionais.

Além desta seção introdutória, o artigo é constituído de três seções: (i): contextualização espacial da pesquisa; (ii) referente à análise da legislação do plano diretor e os processos de transformação urbana no que diz respeito à produção do uso do solo urbano pelas atividades econômicas e da lei municipal do uso do solo; (iii) por fim, estudo e análise de impacto de vizinhança de Picos (PI). Finaliza a composição, a listagem das referências bibliográficas.

2 CONTEXTUALIZAÇÃO ESPACIAL DA PESQUISA

A cidade de Picos/PI, situada no Sudeste piauiense, nos recortes do semiárido piauiense, conforme é observado na figura 1, está distante 310 km da

cidade de Teresina, capital do Piauí. A localização em um espaço geoambiental sertanejo rende-lhe do ponto de vista e conteúdo paisagístico, distinção ímpar, quando comparada à capital Teresina, pois ao tempo que o período das anuais secas³, marca registrada dos sertões, causa desconforto térmico e agruras sociais graves, permite um expressivo dinamismo produtivo oriundo dos Arranjos Produtivos Locais – APL's do caju e apícola⁴. Em termos demográficos, a estimativa populacional do município para o ano de 2016, era de 76.749 habitantes (IBGE, 2016).

Tomando sua localização, como referência, enquanto ponto de partida de apresentação é importante lembrar que a mesma também influencia a sua centralidade urbana, seja no contexto interurbano, como também na escala interregional⁵. Essa condição se faz alicerçada pelo amplo cabedal de atividades comerciais e de serviços que apresenta, abastecendo e atendendo uma grande quantidade de municípios do Piauí, notadamente os localizados em sua microrregião, bem como de outros estados nordestinos, que distam no máximo 200 km⁶.

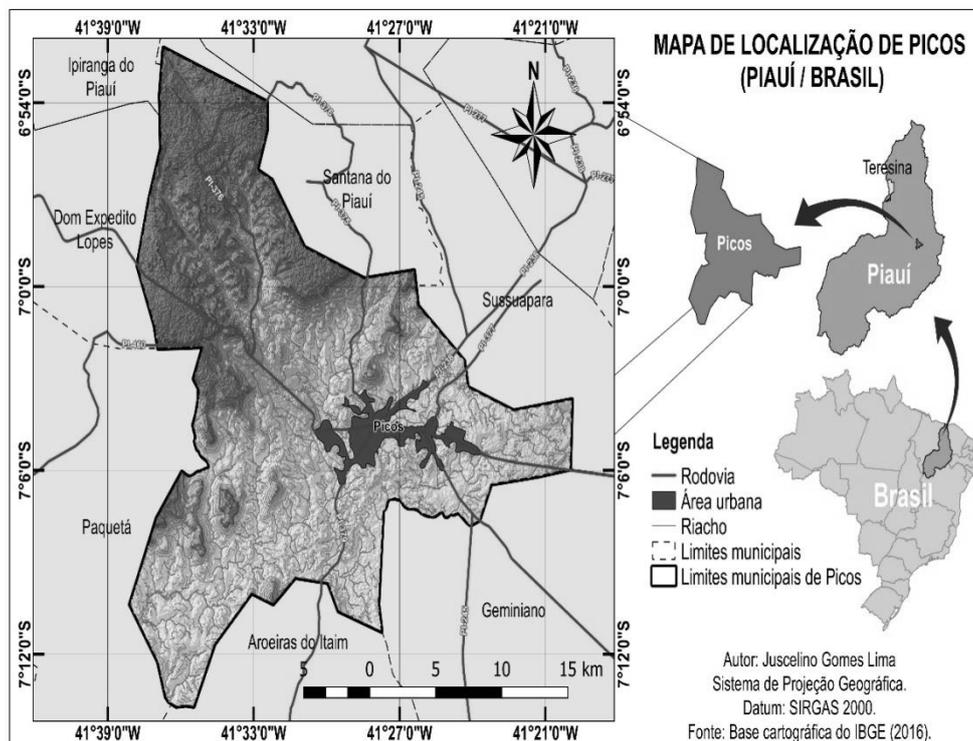
³ De junho a dezembro, com findar do período concentrado de chuvas.

⁴ Destes APL's, Picos/PI se notabiliza por ser um grande produtor de mel e seus derivados, em nível estadual e regional. No que se refere à produção de caju e derivados, o destaque fica para municípios de sua microrregião de localização – Monsenhor Hipólito, Pio IX, etc.

⁵ A cidade, em nível regional, se apresenta como o segundo maior entroncamento rodoviário do Nordeste do Brasil, atravessado pela BR Transamazônica. O de maior envergadura e importância é a cidade de Feira de Santana/BA.

⁶ A microrregião de Picos/PI, na classificação do IBGE (2010), é composta por vinte municípios. No entanto, o raio de influência desta cidade, na perspectiva da Região de Influência de Cidades (REGIC, 2007), é de trinta e sete municípios. Importa mencionar que o quadro de influências regionais desta cidade, perpassa as fronteiras geográficas do Piauí, alcançando outros espaços municipais, de outros estados: Araripina (PE), Tauá, Parambu e Campos Sales (CE).

Figura 1 – Mapa de localização de Picos/PI



Fonte: Lima (2016).

Essas atividades comerciais se fazem representadas por um amplo quantitativo de lojas, de diversos ramos, bem como de supermercados e de franquias, muitas das quais, de origens externas à cidade. A rede de serviços são múltiplas e variadas, com destaque, nos ramos de saúde, representadas pelo conjunto de clínicas privadas, em diversas especialidades. Complementa esse quadro, o setor educacional, que em nível de sistema básico educacional e de nível superior, são representados por diferentes instituições particulares e públicas.

Visualiza-se ainda a presença de novos equipamentos de consumo – shopping, boutiques, centros empresariais, clínicas de diversas especialidades, centros/lojas de compras de artefatos de luxos, bem como representações de produtos/marcas estrangeiras, que até então se centravam de forma exclusiva na capital do estado e ou importantes centros metropolitanos. Estas condições, tem decisivamente remodelado comportamentos e culturas de consumo.

Nesta perspectiva, no ambiente intraurbano, surgem novas aglomerações diversificadas de comércio e serviços, que não necessariamente estão mais localizadas na área central da cidade. Se faz ramificado, na malha urbana, locais

complementares de atividades econômicas em relação ao centro (histórico) da mesma.

Resultam disso, a formação de policentros, que influem em novas capacidades de polarização, uma vez que, ao invés de uma força centrífuga poligonal, vigora a partir de então, uma influência linear, como base no assentamento em prolongamento das vias urbanas e regionais ou de cursos d'água, chamados de corredores de descentralização do desenvolvimento intraurbano e de ligação regional. Estes policentros “[...] exercem uma atração, ou polarização, mais constante sobre um número maior de pessoas” (VILLAÇA, 2001, p. 294), neste caso, a proximidade geográfica e a maior identidade das atividades econômicas com o lugar, determinam a maior atratividade às pessoas.

Desta forma, por um lado, existe uma perspectiva de diminuição da densidade relacional ou minimização das relações no ambiente monocêntrico, por outro, o aumento da densidade relacional ou ampliação das relações pelo aumento da intensidade e da densidade de atividades econômicas no ambiente policêntrico, embora o adequado que sua organização espacial seja prevista no âmbito da legislação municipal, para que não reproduza as deficiências do ambiente urbano central (BERNARDY; SILVEIRA, 2017).

Dão motivos para o frenesi de transformações que perpassam sobre a cidade de Picos (PI), as fortes mobilidades, particularmente, as de ordem pendular que interferem na dinâmica intraurbana. Estas são incessantes, de modo que, para fins de exemplificação, pelas as informações coletadas, nos foi revelado que em um espaço de uma semana, de efetivo funcionamento dos comércios e serviços (segunda a sábado), mais particularmente, entre o final de cada mês e os dez primeiros dias do mês seguinte, chegam à cidade diariamente, entre cinco a seis mil pessoas.

Fazendo um cálculo, considerando o movimento diário em uma semana, equivale a quase metade da população urbana fixa. Dados organizados no quadro 1, nos encaminha para visualização de quais dinâmicas espaciais, nos sertões piauienses.

Quadro 1 - Picos – mobilidades e transportes

Picos – Panorama de mobilidades e transportes
<ul style="list-style-type: none">• 130 linhas transportes alternativos;• 14 empresas intermunicipais;• 4 empresas intermunicipal/interregional• Aproximadamente 200 veículos clandestinos;• Semanalmente recebe uma população 20-40 mil pessoas.

Fonte: Secretaria de Trânsito da Prefeitura de Picos e COOCAVEPI (2017).

Esse quantitativo se refere ao transporte de passageiros de cidades polarizadas por Picos, executado por transportes alternativos, que oficialmente associados e reconhecidos junto à Cooperativa dos Condutores Autônomos de Veículos da Região de Picos (COOCAVEPI), são um total de 130 linhas. Escapam desta contagem, linhas de ônibus fixas, de serviços tanto intermunicipal, quanto interestadual, elencadas em 18 empresas.

Agregam mobilidade à cidade ainda, os transportes clandestinos e de particulares. Importante mencionar que na cidade há um aeroporto, de pequeno porte, que comporta monomotores e no momento opera normalmente fazendo trechos entre as cidades de Teresina e São Raimundo Nonato, com empresa especializada.

Como se percebe, o frenesi de mobilidades sobre esta cidade é notório, fato que lhe faz agregada à perspectiva de cidades com características de forte centralidade funcional. Tais cidades, quando articuladas em rede, no espaço regional possibilitam pensar em uma organização espacial regional policêntrica, que reflete um novo quadro de dinâmicas e operacionalidades que perpassam as cidades, com forte dinamismo e centralidade regional, que se faz marcado por forte “descentralização das atividades econômicas, aumento da mobilidade, complexo ‘cross commuting’ e distribuição espacial fragmentada de atividades” (DAVOUDI, 2003, p. 994).

Entre as consequências desta hiperespecialização urbana causada pela concentração de um conjunto expressivo de atividades econômicas comerciais da área urbana central está a formação de polo de geração de tráfego, com consequências severas na mobilidade e na acessibilidade, que são intensificadas

pela infraestrutura precária. Normalmente estas áreas centrais possuem uma saturação da mobilidade em horário comercial, pela expressiva quantidade de pequenas atividades econômicas, que atraem expressivos grupos de consumidores em horário concentrado.

Nesse contexto, as mudanças na dinâmica econômica e de urbanização que esta cidade sertaneja piauiense vem apresentando, resultam de ações e condições engendradas pelas verticalidades e horizontalidades, conforme discutida por Santos (1994; 1996). Existindo aí uma referência interessante para interpretar a natureza da (re)estruturação que marca a dinâmica dos espaços socialmente produzidos.

Nessa perspectiva, os processos de verticalidades que incidem em Picos (PI), se manifestam pela presença de rede de concessionárias de automóveis de marcas globais ou ainda, pela drenagem de mercadorias de grupos empresariais, de origem externa à cidade. Tais verticalidades incidem assim, sobre a dinâmica econômica e urbana desta cidade, por meio de um espaço de fluxos, mas também de fixos instalados no território, que organizam o espaço local, a partir da funcionalidade requerida desde fora, pelos agentes externos que controlam esses setores econômicos (SANTOS, 2002).

Na abordagem das Horizontalidades, notadamente, no âmbito da região, a cidade em apontamento se faz marcada pelo ritmo das relações comerciais e produtivas oriundas do campo, pois durante os anos de 1970 e 1980, o ciclo de produção de alho, às margens do Rio Guaribas, lhe rendeu notoriedade regional e nacional. Ao lado deste fato, de importância pretérita, contribui ainda, em tempo atual, a forte capacidade produtiva do mel e caju e seus derivados, organizados em redes, desde as cooperativas, até os mercados consumidores, aos quais são destinados.

Destes fatos, resultou a expressividade da tradicional da feira livre em Picos/PI, como uma das maiores do Nordeste brasileiro. Esta se faz importante, para o contexto regional, pois se apresenta consorciada pela presença de rede de lojas e serviços, de modo que entre ambas, a concorrência não é mensurada, já que as "horizontalidades serão os domínios da contiguidade, daqueles lugares vizinhos reunidos por uma continuidade territorial" (*Idem*, 2002, p. 16). Para Reis (2007, p. 126)

[...] a vitalidade dos espaços urbanos não pode ser separada ou autonomizada das tensões que se vivem com as zonas de proximidade espacial, como se as cidades tivessem a capacidade de levantar dos territórios que as envolvem e, por intermédio dessa levitação, gerar uma intensidade de conexões interurbanas suficientemente poderosas para arrastar consigo outras dinâmicas de carácter mais territorial (texto original).

Dessa forma, a urbanização que a cidade de Picos/PI vem experimentando, desde o fim da década de 1990, é reflexo de um conjunto de dinâmicas e fortes transformações espaciais (local e regionalmente), induzidas por diversas forças, interesses e atividades, através de investimentos capitais. Ilustra essa realidade, a recente inauguração de um shopping center, no ano de 2016 e outro, que se encontra em fase terminal de construção.

No curso dessa realidade, tem-se ampliado a chegada de inúmeras empresas, marcadamente pela oferta de diferentes serviços, com vistas o atendimento de uma forte demanda consumista da população urbana e regional, nos setores de saúde, representados por centros de saúde e de estética. Também da construção, por meio de empresas de engenharia e de arquitetura, bem como de lojas de materiais de construção. Além destas, o setor de educação, por meio da instalação de diferentes instituições públicas e privadas, notadamente, em nível superior. Ampliam ainda a instalação de rede de lojas franqueadas, com destaque para a dos ramos alimentícios e de moda.

Já a população rural e das pequenas cidades do seu entorno, que se deslocam para Picos/PI, além de demandarem este cabedal de serviços, também vão em busca de serviços e assessorias especializadas para soluções de problemáticas que envolvam suas produções/atividades rurais e que tem em comum com o público urbano, a necessidade do consumo e satisfação material a partir da rede de lojas de eletrodomésticos, roupas e calçados, bem como mercados e supermercados, além dos serviços e produtos burocráticos e institucionais públicos e privados, conforme apontado anteriormente.

Resultam disso, o fatiamento e a constituição de diferentes usos da terra urbana, com a promoção de rebatimentos diferenciados, revelando de forma acumulada na escala intraurbana, o:

[...] aumento e diversificação na composição da renda; aceleração do processo de urbanização desordenado e o conseqüente aumento do pauperismo e da violência urbana; surgimento de um conjunto de problemas sociais (quebra de valores tradicionais, segregação socioespacial com a valorização do solo urbano – provocado pelos novos empreendimentos comerciais – dentre outros (BESERRA, 2016, p. 65).

As condições descritas nos dão elementos de convicção que a cidade de Picos/PI exerce forte influência e polarização regional por meio das relações que estabelece com vários municípios localizados em sua região de influência, fato que também lhe caracteriza como uma dada área urbana funcional (FUA).

Falar destas áreas, se faz necessário lembrar que as mesmas estão alocadas dentro de quadros regionais funcionais, com particularidades (físicas, naturais) e especificidades (capacidade produtiva). Estes fatos nos conduzem à percepção que o trato conceitual de regiões funcionais é multiforme, ou seja, há uma gama variada teórico/conceitual que a circunda.

Tal condição é dada pela variedade dos aspectos relacionais que esta categoria analítica vai abordar: relações urbano-rurais; rurais-urbanas e ou ainda ambas, de forma paralela. A definição do foco é imprescindível, pois o destaque da escala de análise é determinante na compreensão do estabelecimento da hierarquia de relações construídas.

De forma direta, Ferrão (2012, p. 10) nos diz que as regiões funcionais são caracterizadas “sempre por possuir interações relevantes e por deter, efetiva ou potencialmente, uma estrutura bem definida e hierarquizada, ainda que nem sempre facilmente delimitável”.

Interações, sinônimo de ligações/conectividades, aparecem como ideias chave destas regiões. Se pensarmos assim, tal condição pressupõe que as mesmas, mantem diálogos e laços de dependência à própria região ou outras delas próximas (ou não necessariamente) a partir de suas funcionalidades (leiam-se serventias, a um amplo quantitativo populacional diariamente desterritorializado). Contudo, não estamos falando das regiões em sentido *per se*, sem conteúdo, mas dotadas de recortes territoriais urbanos com respectivas funcionalidades.

Nessa conjuntura, a discussão norteadas pelas Áreas Urbanas Funcionais (FUA's), notadamente, no bojo das transformações sitiadas no espaço regional, é regida pela forte sinergia com a noção conceitual de rede urbana, pois, ambos:

[...] auxiliam na análise da dimensão territorial da divisão do trabalho e dos processos de interação socioespacial e das inter-relações entre as cidades de uma dada região ao possibilitarem uma melhor identificação e entendimento das configurações, das características e dos conteúdos de alguns dos principais fluxos que circulam no território regional, como os fluxos pendulares, de produtos, insumos e de capital. Permitem igualmente, verificar os diferentes níveis de centralidade urbana existentes, as inter-relações entre as cidades e identificar as suas áreas de influência no território regional (SILVEIRA *et al.*, 2017, p.187).

Presumidamente, as Áreas Urbanas Funcionais (FUA's) são constituídas pelas cidades com menor centralidade e pelas áreas rurais que funcionalmente são polarizadas por cidades com maior grau de centralidade urbana, como as cidades médias e metrópoles regionais, cuja área de influência constitui uma dada FUA.

As cidades que representam os núcleos principais das FUA's são 'elementos' conectores, dentro de diferentes quadros territoriais. São uma espécie de empório regional, com amplos quadros de negócios, comércios e serviços, que atrai anualmente avolumados investimentos e negociadores, que enxergam em tais cidades, um espaço estratégico, de fácil reprodução da mais valia, já saturados nos grandes centros urbanos.

A partir de Picos (PI), temos, portanto, uma peculiar situação, marcada por variedades, em um quadro regional, fora do contexto metropolitano: uma cidade que consegue ser referência dentro de seu quadro regional, a partir do abrigo de um cabedal de comércios e serviços que atendem parcelas amplas de um conjunto populacional, de origens diversas e com anseios em comum. Configura-se como um "polo de atração" de investimentos desterritorializados.

Esta cidade sertaneja piauiense se configura como uma "bacia" de empregos, para uma demanda social para além de suas fronteiras. É conectada por diferentes mobilidades e fluxos, a partir de estradas urbanas e rurais, por onde transitam pessoas, mercadorias, serviços, investimentos, enfim, uma fluidez de condições que justificam as transformações no formato territorial da mesma. Agrega valor nesse sentido, os diferentes usos da terra urbana, com fins capitalísticos, muito dos quais, segregadores, além da transformação da paisagem e do conteúdo espacial⁷, fatos que também se rebatem na organização interurbanas das cidades polarizadas⁸.

⁷ O fator imobiliário alarga e modifica a paisagem das franjas urbanas. Novos equipamentos comerciais são instalados. Os poderes públicos e privados são mobilizados a dar novas capacidades estruturais às mobilidades dos fluxos, convidando diferentes fixos, na expansão da malha urbana, em direções não lineares, porém intencionais, dando motivos que se percebam

Essas características e atributos revelam igualmente a importância que a cidade de Picos/PI possui e desempenha na dinâmica de organização e funcionamento da rede urbana regional e estadual do Piauí, contribuindo para uma organização mais policêntrica da rede urbana. Estes fatos, quando processados em conjunto, direcionam uma nova lógica de reestruturação da rede urbana estadual, regional e nacional.

A importância dessa cidade média no espaço regional é materializada não apenas pela estratégica condição de localização regional que possui, sobretudo, pela forte centralidade de sua economia urbana, estruturada como um dinâmico centro de comércio e de serviços da região, e pela expressiva capacidade que possui de atrair, intermediar e gerar diferentes fluxos (pessoas, mercadorias, informações e capitais) nessa parte do território estadual.

Há através e a partir desta cidade, fortes interações e relações espaciais, justificadas pela presença e oferta diversificada de uma quantidade de fixos (centros comerciais e de serviços, instituições de saúde, instituições financeiras, entre muitas outras) que movimentam diferentes fluxos econômicos, no território estadual, alcançando um amplo conjunto populacional oriundos de outras cidades.

Esta diversidade no uso do solo, embora por momentos especializado ou concentrado, como aqueles ambientes representados pelas atividades comerciais, remete a necessidade de emprego de mecanismos que são indutores do desenvolvimento urbano. Entre estes mecanismos, cita-se a legislação municipal do Plano Diretor e Códigos complementares, uma vez que devem apresentar um conjunto de novos instrumentos de natureza urbanística voltados para induzir, não apenas normatizar, as novas formas de uso ocupação do solo urbano (SAULE JUNIOR; ROLNIK, 2001).

Uma das condições básicas para a sua aplicação é que seja condizente com a realidade espacial de uma cidade orgânica, em constante transformação, como é o caso de Picos, desta forma, teria um papel importante, a partir de seu efetivo

integração física e maior proximidade entre as cidades envolvidas no circuito de comando/polarização.

⁸ Em algumas cidades, as mais próximas de Picos/PI (Valença, Dom Expedito Lopes, etc.), vêm ocorrendo um aumento de estabelecimentos comerciais, pois há um senso de garantia de abastecimento (principalmente, gêneros alimentos e de construção), em seus negócios, a partir daquela cidade de suposta capacidade de comando regional. Ao lado disso, estamos percebendo uma descentralização de agentes produtores espaciais rumo às mesmas, com fins de capitalização da terra urbana, que tem capacidade de reprodução de uma forte mais valia, notadamente, no contexto da moradia popular.

emprego, na minimização dos custos fixos urbanos e na ampliação da qualidade de vida dos municípios e dos seus usuários.

As diferentes relações e interações espaciais, além de ajudar a revelar a importância de que esta cidade sertaneja, no estado do Piauí, estamos apresentando, também nos dá motivos para a compreensão de seu posicionamento classificatório, enquanto Centro Subregional A, no bojo da hierarquia urbana, atestado pelos estudos da Região de Influências de Cidades – REGIC⁹, também vem determinando uma série de limitações em relação aos assentamentos destas atividades no interior do tecido urbano.

Nesse sentido, é assistido no interior da cidade, notadamente, em sua área central, fortes capacidades de especialização e homogeneização do uso do solo, pelas atividades de comércios, bem como dos variados serviços nela presentes. Como reflexo disso, já fazem parte da rotina da cidade inúmeros problemas, que comumente são típicos às cidades de maior concentração populacional e de tradicionais funcionalidades, sejam em nível regional e ou nacional.

Destes problemas, cita-se na parte central da cidade: quadros de congestionamentos. Estes se fazem representados pelas diferentes formas de mobilidades e trações: motoras, humanas e animais. Em paralelo, o amplo quantitativo de vias sem sinalização adequadas e sem controle de uso, de forma eficiente pelos agentes de trânsito responsáveis. As múltiplas territorialidades de uso dos espaços públicos, notadamente, as praças, pelos agentes promotores do circuito inferior da economia.

Há destaque ainda, a exagerada valorização dos imóveis, em sua parte central. Resulta disso, a paulatina, porém, forte perda de memória urbana, representada pela demolição e ou refuncionalização de fachadas e estruturas de inúmeros imóveis, de diferentes tempos históricos, testemunhas oculares de um pretencioso desenvolvimento urbano local, de outrora.

Saindo do centro, há destaque para o fatiamento da terra urbana, nas franjas urbanas, por moradias de alto valor agregado ou de conjuntos habitacionais, de cunho popular. Nesse contexto, antigos bairros, onde o poder municipal

⁹ Cabe mencionar que no contexto deste estudo, Picos/PI, além de conseguir ter um amplo raio de influência/polarização regional, sobre diferentes recortes municipais, este fato quantitativamente é maior que cidades de maior número populacional, em seu eixo de classificação – Caxias (MA), com mais de 160 mil habitantes e Parnaíba (PI), com mais de 150 mil habitantes.

historicamente pouco interferiu, em termos urbanísticos, expandiram suas malhas, ampliando o quadro de pobreza e desigualdades. Na contra mão deste fato e a partir das diferentes ações dos agentes produtores da terra urbana, mas apoiados por representações políticas municipais, sobressaem-se os bairros de caráter planejado.

Dado seu caráter, estes bairros são os melhores equipados, do ponto de vista dos equipamentos essenciais, nos processos de urbanização. A influência política se dá na medida em que tradicionais famílias, alocadas no seio político municipal, resguardam grandes parcelas de terra urbana. Estes fatos criam condições para que suas terras, ainda a serem urbanizadas, se valorizem acima da média, nas escalas regional e nacional¹⁰.

A dinâmica exercida por Picos (PI) nos lembra que por vezes, a evolução dos equipamentos de produção de comércio (aliadas aos serviços e atividades industriais de consumo imediato) - este uso em menor escala - estão diretamente relacionadas à própria evolução urbana, que se prolifera, estende-se e corroi resíduos da vida anterior (LEFEBVRE, 2002; SCHÄEFFER, 1993), sendo comum a transferência de medidas interventivas nestes espaços urbanos, com base em legislação regulatória (BERNARDY; SILVEIRA, 2017).

Nessa perspectiva, Picos (PI), possui importância estratégica e econômica para o estado do Piauí, bem como definidora de relações no contexto regional de sua localização. Estas condições permitem diário e mensalmente, por e a partir desta cidade, uma ampliada convergência de fluxos de pessoas e capitais, mercadorias e serviços, incrementando seus papéis regionais, com rebatimentos que vão além das transformações e reordenamento territorial, mas sobretudo, na perspectiva de seus conteúdos.

3 A LEGISLAÇÃO DO PLANO DIRETOR E OS PROCESSOS DE TRANSFORMAÇÃO URBANA DE PICOS/PI

O processo de dinamização de atividades econômicas urbanas é determinado por vários fatores, entre os quais, cabe lembrar: a localização geográfica; as

¹⁰ Informações levantadas junto à Delegacia do Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Piauí, em Picos/PI, revelaram que recente pesquisa desta representação, em nível nacional, junto de 16 selecionadas regiões com o metro quadrado mais caro do Brasil e, comparando os valores, a cidade de Picos/PI superou 13 das cidades com imóveis mais valorizados do país.

aptidões econômicas; as vocações regionais; a posição da cidade na rede urbana; o surgimento de novas variáveis dinamizadoras da economia urbana; as redes de suporte e logística entre os setores econômicos, além da legislação em diferentes esferas, tais como o plano diretor municipal.

As características da legislação municipal do plano diretor tem expressiva capacidade de influenciar nos processos de transformações urbanas pelas atividades econômicas, principalmente, quando amparados na Lei 10.257/01, denominada de Estatuto da Cidade.

E existência desta, aponta para a aplicação de seus instrumentos, seja de desenvolvimento urbano, de regularização fundiária ou de gestão democrática e participativa. Para além destas características as concepções do plano diretor quanto a sua rigidez (zoneamento) ou flexibilização (unidades funcionais) também são características influenciadoras na distribuição espacial das atividades econômicas urbanas.

O Estatuto da Cidade (2001), cristalizado nos municípios por meio do Plano Diretor, deve atender ao Art. 2º da política urbana, que tem por objetivo principal ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais e econômicas da cidade e da propriedade urbana. A preocupação com o ordenamento das atividades urbanas, como essência para a organização da produção econômica do uso do solo urbano, ou seja, como a cidade se organiza, permite que a população tenha uma progressiva qualidade de vida, é uma das pautas mais importantes nos processos de elaboração dos Planos diretores (BERNARDY, 2013).

No caso do município de Picos (PI), o plano diretor foi instituído pela Lei municipal 2.272 de 8 de janeiro de 2008 e a tessitura urbana está determinada pelas seguintes características: expansão urbana coincide com as áreas mais carentes da cidade, com deficiência de infraestrutura, existem evidências de práticas de especulação imobiliária, portanto, de retenção fundiária e do potencial construtivo, bem como o controle de edificações e de vulnerabilidades socioambientais. Para além destas características tem se mostrado como uma centralidade regional dinâmica, principalmente e por sua função de comando regional e de serviços (LIMA, SILVA; LUZ et al. 2016).

Com base no exposto, esta seção analisa as características do plano diretor de Picos (PI), quanto aos usos e localização das atividades econômicas urbanas, ou

seja, a confluência entre as determinações legais e a realidade espacial de centro urbano com ampliação das atividades comerciais e de serviços.

Estes têm como referência, novos equipamentos comerciais, investimentos específicos, que causam uma precificação da terra urbana, portanto, também contribuem para os processos de segregação urbana. O plano diretor possui a seguinte estrutura: Relatório Consolidado – leitura do município e realidade municipal; Propostas pactuadas – estratégias, programas e projetos; Relatório da leitura comunitária municipal.

De acordo com o Relatório Consolidado do plano diretor da Prefeitura Municipal de Picos (2006), algumas características são peculiares na área urbana: o comércio localizado na área urbana central, com baixa densidade populacional, na qual a referência é a igreja, aliado aos serviços públicos e privados; centro de convergência regional, com a urbanização nas margens do rio Guaribas e entroncamentos rodoviários (BRs 316, 407, 020 e PI 233), o que determina um espalhamento urbano linear, uma vez que as vias condicionam o uso do solo do entorno, inclusive por atividades econômicas que formam as policentralidades.

No documento de Propostas pactuadas – estratégicas, programas e projetos, define nos aspectos urbanísticos estratégicos, a necessidade de ordenamento da estrutura espacial urbana, a priorização da expansão das atividades econômicas do comércio e serviços em eixos, portanto, nos polinúcleos urbanos lineares, com parâmetros urbanísticos tecnicamente definidos, embora, necessite de aplicabilidade, gestão e monitoramento destas variáveis no plano diretor.

Também aporta para a necessidade de um zoneamento urbano, com base na definição de corredores de atividades econômicas ao longo de rios e vias, reserva de área industrial, com preservação ambiental (PREFEITURA MUNICIPAL DE PICOS, 2006).

Visando reverter os processos de segregação urbana em ambiente com uso do solo complexo, diversificado, e por vezes conflitantes, em vez de se ter como princípio geral a restrição detalhista e a monofuncionalidade de usos, no plano diretor, o princípio a ser observado no uso do solo urbano deverá ser a miscigenação de usos. Souza (2004, p. 266-267 – *grifo do autor*) chama de “espírito funcionalista, a *liberdade de regra* com a restrição sendo prevista apenas onde realmente for necessária, e a *mistura ou miscigenação de usos deve ser prioritária*”,

são as chamadas unidades funcionais urbanas, que se sobressaem ao zoneamento funcionalista.

Neste caso específico, para a utilização do uso do solo urbano prioritário, para fins comerciais, de serviços e atividades industriais não restritivas, aliada aos usos residenciais, tanto unifamiliar quanto multifamiliar, que permitem uma verticalização urbana, deveria ser considerada e condicionada “a capacidade de suporte urbano em função da infraestrutura previamente instalada”, como um critério essencial para a instalação de atividades econômicas e de uma densidade adequada de pessoas (uso residencial), no espaço urbano.

Destaca-se que os zoneamentos não se constituem mais como um elemento adequado para o planejamento urbano, pela funcionalidade e organicidade que as cidades médias apresentam, bem como a vocação urbana industrial parece não ser evidente no contexto evolutivo, das últimas décadas no município de Picos, que passa por um processo de desoneração da sua industrialização.

Também, o uso do solo por atividades econômicas, em entorno de curso de água tendem a serem conflitivos, em locais desprovidos de infraestrutura de saneamento básico, importante constituinte da minimização da qualidade de vida dos usuários destes ambientes. Nesse sentido, a presença de um rio temporário na cidade – Rio Guaribas – a expansão urbana, tem contribuído decisivamente para sua deterioração.

Importa mencionar ainda que o plano diretor de Picos (2008) enfatiza a necessidade de ordenamento das atividades econômicas em “eixo”, com base em elementos naturais, como o curso de água ou de vias, que servem como base para a descentralização de uso do solo pelas atividades de comércio e serviços, ou seja, de forma linear, infere-se que em parte se deve ao saturamento das atividades econômicas em área urbana central (Capítulo II, Das Estratégias).

Estes dois elementos (curso de água e vias) não são suficientes para que exista um ordenamento de atividades em seu entorno, mescladas com demais usos, como de residências, sendo necessária uma série de infraestrutura de suporte, para que exista um uso do solo ordenado.

Determinadas tipologias de atividades econômicas ainda necessitam de certo enclausuramento urbano quando providas de formas diferenciadas de poluição e de incomodidade para a vizinhança, neste caso, deve-se efetivar o gravame de áreas

com a finalidade industrial, desde que o município tenha a vocação para o alastramento deste setor econômico.

No caso do plano diretor de Picos (2008), existe a “reserva para a área do distrito industrial no setor nordeste da cidade”. No entanto, o Relatório consolidado (2006), não atribui importância à densificação deste setor no município. Dependendo dos padrões das atividades industriais, o ideal é o gravame de microáreas, junto das vias de ligação regional, que já tenham o provimento de infraestrutura de suporte.

No plano diretor de Picos, em sua parte denominada de Propostas Pactuadas – estratégias programas e projetos (2008) existem uma série de equívocos, uma vez que apresenta informações relacionadas ao planejamento municipal (isso é adequado), mesclados com a indicação de projetos de responsabilidade da iniciativa privada, de esferas estadual e federal.

Para, além disso, orienta o desenvolvimento de projetos executivos, função não intrínseca do planejamento, entretanto, da gestão do poder executivo municipal, muitas delas, relacionadas à funcionalidade normal da estrutura governamental, portanto, não necessárias em um documento legislativo, que orienta as estratégias de desenvolvimento do município.

Outra crítica aos elementos constituintes do Plano Diretor de Picos (2008), diz respeito à suas diretrizes, que se apresentam fragmentadas e sem a integração dos elementos socioespaciais que integram o território urbano. Como exemplo, cita-se a não integração de variáveis de usos do solo, tais como sistema viário, transporte e trânsito desvinculados da infraestrutura, desenvolvimento econômico, meio ambiente e de serviços sociais municipais. Estes estão disponíveis em forma sequência e com ínfima ligação entre si, como se não fossem complementares na tessitura urbana do município.

4 LEI MUNICIPAL DO USO DO SOLO E DE IMPACTO DE VIZINHANÇA DE PICOS/PI

Outro mecanismo de planejamento e gestão municipal de Picos é a Lei Municipal do Uso do Solo de Picos nº 2.273/2008, que poderia ser integrada no interior do plano diretor municipal, pois tem como função principal orientar a utilização do solo urbano pelos diferentes usos, tanto familiar quanto de atividades econômicas, ambiental e outros.

Quanto ao uso do solo esta Lei também divide em zoneamentos de usos, tais como o residencial, de comércio e prestação de serviços, industriais, de preservação, zonas especiais e de interesse social. Desta forma, mantém o padrão fragmentado de análise do uso do solo urbano disposto no plano diretor, no qual não observa a integração e organicidade do ambiente urbano, com base em seus diferentes ambientes físicos e espaciais.

Da mesma forma, ao relacionar o sistema viário urbano ao seu gabarito, deveria considerar as suas funções no tecido urbano, de forma que a diversidade de usos, os padrões construtivos, o adensamento, a conectividade urbana intra e entre bairros, as vias de acesso às ligações regionais, são elementos mais importantes para a definição da hierarquia do sistema viário urbano.

Exceto, em situações em que os usos causem impacto à vizinhança, como na superutilização do sistema de transporte ou incomodidade por poluição, ruído, cheiro ou outra, devem estar integradas, seguindo uma tendência mundial para as cidades médias: miscigenação do uso do solo urbano, de forma, que não se utilize mais o sistema de zoneamentos, ainda presente no plano diretor e na lei de uso do solo de Picos (2008).

Embora a área central de Picos ainda seja a principal forma centrífuga da cidade, é salutar que o uso de solo por atividades econômicas se pulverize no ambiente urbano, inclusive em locais destinados para a habitação de interesse social. Este fato é levantado, pois pode ter um processo de urbanização simplificada e independente da existência de um corredor de centralidade em formação ou consolidado (geração de trabalho e renda descentralizado). Este fenômeno é interessante para a minimização da segregação espacial urbana e da formação de uma cidade setORIZADA, com usos específicos e homogêneos.

No caso dos controles da existência de incomodidade de vizinhança, pela distribuição das atividades econômicas, pode-se aplicar o instrumento do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (Lei 10.257/01), para atividades atípicas. Neste estudo, deve-se considerar a sobrecarga da infraestrutura de entorno, viária, sistema de drenagem e saneamento, rede de abastecimento de água, energia e demais, impactos no sistema natural e na qualidade de vida da população do entorno (ESTUDO PRÉVIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA DE PICOS, 2008).

Por fim, destaca-se que a legislação municipal relacionada ao planejamento deve ter dois objetivos principais: minimização dos custos públicos, portanto, de ordem social, que oneram o processo de urbanização e a ampliação da qualidade de vida da população. Neste sentido, a legislação necessita estar em consonância com os cenários atuais e futuros do desenvolvimento urbano. Nesses termos, reconhecer a organicidade do processo de urbanização que impõe conflitos entre os diferentes usos, pode e deve vir a compor a seara urbana.

5 CONCLUSÃO

Esta pesquisa centrou na análise da legislação municipal, como um determinante para a espacialização e concentração de atividades econômicas urbanas, pois o plano diretor e legislações complementares do uso do solo têm expressiva capacidade de influenciar nos processos de transformações urbanas, em locais de uso do solo prioritário para atividades econômicas.

Para isso, uma condição *sine qua non*, é que a legislação deve ser elaborada com base em critérios técnicos, sociais e jurídicos adequados, atuais e pretéritos e vinculada à realidade espacial municipal e urbana, e que sua aplicação seja efetiva e irrestrita.

Nesta seara, um dos objetivos de um plano diretor, é o ordenamento pleno do desenvolvimento das funções econômicas da cidade e da propriedade urbana. Neste caso, deveria determinar a confluência entre as determinações legais e a realidade espacial de centro urbano com ampliação das atividades comerciais e de serviços. Estes devem ter como base, a existência dos novos equipamentos comerciais e investimentos específicos, possíveis contribuintes para a minimização da precificação da terra urbana e para a segregação urbana.

Assim sendo, as áreas centrais da cidade, com a função de comando intraurbano, tendem a se conformar como ambiente de “monocultura comercial”, sendo que a legislação tem um papel interessante na reversão nesta perspectiva, de aumento da miscigenação de usos, atribuindo espaços para outros fins, como o residencial e de serviços, usos que têm sido repulsivos de área centrais de cidades médias.

Também se deve considerar que a legislação tem que prever a utilização do uso do solo urbano prioritário, para fins comerciais, de serviços, aliada aos usos

residenciais, que deveria ser condicionada à capacidade de suporte urbano, em função da infraestrutura previamente instalada, como um critério essencial para a instalação de atividades econômicas e de uma densidade adequada de pessoas e de atividades econômicas.

Considera-se também que os zoneamentos que definem o plano diretor de Picos (PI), não se constituem mais como elemento adequado para o planejamento urbano, seja pela funcionalidade e organicidade que este centro de comando regional apresenta, seja ainda, pela vocação urbana industrial. Este fato parece não ser evidente no contexto evolutivo do município, o que desonera a necessidade de gravame para áreas industriais do município.

Outra inconformidade diz respeito à formação de ambiente policêntrico, uma vez que o plano diretor de Picos (2008) enfatiza a necessidade de ordenamento das atividades econômicas em “eixo”, com base em elementos naturais, como o curso de água ou de vias, que servem como base para a descentralização do uso do solo pelas atividades de comércio e serviços.

Estes elementos, rios e vias, não são suficientes para que exista um ordenamento de atividades em seu entorno, sendo necessária uma série de infraestrutura de suporte, para que exista um uso do solo ordenado e que a saturação urbana percebida no centro não se repita nestes ambientes.

Outra constatação preocupante que reside no conteúdo legislativo do plano diretor de Picos (PI) é a falta de vínculo de temas de forma exclusiva ao planejamento e a gestão da cidade e do município, uma vez que apresenta elementos não essenciais e que não são de responsabilidade do Poder Executivo Municipal. Acrescenta-se a não integração essencial de variáveis de usos do solo, tais como do sistema viário, transporte e trânsito desvinculados da infraestrutura, desenvolvimento econômico, meio ambiente e de serviços sociais municipais.

Por fim, observa-se que o plano diretor municipal e a lei de uso do solo de Picos (PI), não respondem às demandas espaciais e da organicidade urbana, desta cidade de forte polarização regional, tampouco devem contribuir de forma efetiva para a minimização dos custos públicos urbanos, que oneram o processo de urbanização e a ampliação da qualidade de vida da população.

REFERÊNCIAS

- BERNARDY, R. J. O planejamento urbano de pequenos municípios com base no Plano Diretor. **Desenvolvimento em Questão**, v. 11, n. 22, p. 4-34, 2013. Disponível em: <http://www.spell.org.br/documentos/ver/9705/o-planejamento-urbano-de-pequenos-municipios-com-base-no-plano-diretor>. Acesso em: 5 jul. 2017.
- BERNARDY, R. J. & SILVEIRA, R. L. L. da. **A cidade média monocêntrica e policêntrica: análise da sustentabilidade do uso do solo urbano**. 2017, 196p. Pesquisa de Estágio pós-doutoral (Programa de Pós-graduação em Desenvolvimento Regional – PPGDR) Universidade de Santa Cruz do Sul, 2017.
- BESERRA, M. R. **Segregação socioespacial e planejamento urbano em Picos (PI): entre as demandas da população e as decisões do Poder Público Municipal**. 2016. Tese (Doutorado em Políticas Públicas) – Programa de Pós-Graduação em Políticas Públicas, da Universidade Federal do Piauí – UFPI, Teresina, 2016.
- CORRÊA, Roberto Lobato. **Trajetórias geográficas**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2010.
- DAVOUDI, S. European Briefing: Polycentricity in European Spatial Planning: from na Analytical Tool to a Normative Agenda. **European Planning Studies**, Abingdon: Carfax Publishing, v.11, n.8, 2003, p.979-999.
- ESTATUTO DA CIDADE. **Lei 10.267, de 28 de agosto de 2001**: Altera dispositivos das Leis nos 4.947, de 6 de abril de 1966 e outras...e dá outras providências. Brasília. 2001.
- FERRÃO, J. **Regiões Funcionais, Relações urbano-rurais e Política de Coesão Pós-2013**. Lisboa: ICS. Relatório Final. Julho, 2012. Disponível em: http://www.qren.pt/np4/np4/?newsId=1334&fileName=regioes_funcionais.pdf.
- LEFEBVRE, H. **O direito à cidade**. Tradução de Rubens E. Frias. São Paulo: Centauro. 2001.
- LIMA, J. G.; SILVA, C. E. da; LUZ, F. J. L. A. Dinâmicas Urbanas em Espaços Sertanejos Piauienses (DUESPI): riscos e vulnerabilidades socioambientais em Picos/PI. In: SEABRA, Giovanni (Org.). **Educação Ambiental & Biogeografia**. Ituiutaba, MG, 2016. (V. I.).
- O'NEILL, M. M. V. C. **As bases territoriais institucionais: novas configurações no espaço nordestino**. Tese de Doutorado - Universidade Federal do Rio de Janeiro, Programa de Pós Graduação em Geografia, Rio de Janeiro, 2004.
- PREFEITURA MUNICIPAL DE PICOS. **Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança de Picos**. Picos (PI), 2008.
- PREFEITURA MUNICIPAL DE PICOS. **Leis do Plano Diretor: o Plano Diretor Participativo Municipal – parte IV**. Picos (PI), 2008.

PREFEITURA MUNICIPAL DE PICOS. **Lei Municipal do Uso do Solo de Picos**. Picos (PI), 2008.

PREFEITURA MUNICIPAL DE PICOS. **Propostas Pactuadas**: Programas e Projetos – realidade municipal – parte integrante do Plano Diretor. Picos (PI), 2006.

PREFEITURA MUNICIPAL DE PICOS. **Relatório Consolidado**: Leitura do Município – realidade municipal – parte integrante do Plano Diretor. Picos (PI), 2006.

REIS, J. **Ensaio de Economia Impura**. Coimbra – Portugal: Almedina, 2007.

SANTOS, M. **Técnica, espaço, tempo**: globalização e meio técnico-científico informacional. São Paulo: Hucitec, 1994.

SANTOS, M. **A natureza do espaço**: técnica e tempo, razão e emoção. São Paulo: Hucitec, 1996.

SANTOS, M. **O país distorcido**: o Brasil, a globalização e a cidadania. São Paulo: Publifolha, 2002.

SAULE JÚNIOR, N.; ROLNIK, R. **Estatuto da Cidade**: novos horizontes para a reforma urbana. São Paulo: Polis, 2001.

SCHÄEFFER, N. O. Do armazém da esquina ao shopping Center: a transformação do consumo de Porto Alegre. In: PANIZZI, W. M.; ROVATTI, J. F. **Estudos urbanos**: Porto Alegre e seu planejamento. Editora da Universidade da UFRGS, 1993.

SILVEIRA, R. L. L.; BRANDT, G. B. FACCIN, C. R., SILVEIRA, L. L. , KUMMER, D. C. . Policentrismo, Áreas Urbanas Funcionais (FUAs) e Dinâmica Territorial: Um estudo exploratório desde a região do Vale do Rio Pardo - RS - Brasil. **Redes**, Santa Cruz do Sul, v. 22, p. 184-217, 2017.

SOUZA, M. L. de. **Mudar a cidade**: uma introdução crítica ao planejamento e à gestão urbanos. 3. ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2004.

SPOSITO, M. E, B.; GOES, E. M.; SPOSITO, E. S. Reestructuración y cambio en dos centros comercial es tradicionales. Visiones comparadas: Presidente Prudente (Brasil) y Lleida (España). In: BELLET, C. et. al. **Urbanización, producción y consumo en ciudades medias/intermedias**. Presidente Prudente: Universidade Estadual Paulista; Lleida: Edicions de la Universitat de Lleida, 2015.

VILLAÇA, F. **Espaço intraurbano no Brasil**. 2. ed. São Paulo: Studio Nobel; Fapesp; Lincoln Institute, 2001.