

# A ZONA PERIFÉRICA AO CENTRO: UMA REVISÃO BIBLIOGRÁFICA\*

Tânia Marques Strohaecker\*\*

## INTRODUÇÃO

O estudo da estrutura interna da cidade sempre suscitou questionamentos quanto à formação histórica do espaço urbano, o seu desenvolvimento e a sua natureza. No entanto, um dos segmentos do espaço intra-urbano menos compreendido e analisado é a zona periférica ao centro, geralmente rotulada como uma área decadente, obsoleta, "cinzenta", ocupada por grupos sociais marginalizados e segregados. Mas até que ponto essa "imagem" da periferia da área central está correta?

O presente trabalho tem como objetivo principal a revisão dos estudos referentes à zona periférica ao centro, enfocando a formação desta área, seus padrões espaciais e sociais característicos, suas relações espaciais com o "entorno" e as tendências atuais que emergem em face da área em questão.

## DO CONCEITO DE "ZONA EM TRANSIÇÃO" PARA "ZONA PERIFÉRICA AO CENTRO"

O mais conhecido modelo que emergiu dos estudos da Escola de Chicago foi aquele das zonas ou anéis concêntricos proposto por Burgess<sup>1</sup> em 1925, no bojo de sua preocupação em analisar a expansão urbana como um "processo" e não em termos de um mero padrão estático.

O modelo sugerido baseia-se na expansão radial da cidade de Chicago, no começo do Século XX, a partir do núcleo central denominado de Distrito Central de Negócios (Central Business District — CBD). Este caracteriza-se pelo uso intensivo do solo onde lojas de departamentos, escritórios e instituições financeiras competem pelo espaço em termos de acesso e de tolerância às densidades. Além dessas atividades

\* Recebido para publicação em 02 de maio de 1988.

\*\* Arquiteta, Urbanista. Mestranda no Programa de Pós-Graduação em Geografia pela Universidade Federal do Rio de Janeiro — UFRJ. Bolsista pela Coordenação do Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior — CAPES.

A autora agradece ao professor-orientador Roberto Lobato Corrêa pelas sugestões apresentadas no decorrer do trabalho.

<sup>1</sup> Burgess, E., v. Bibliografia.

R. bras. Geogr., Rio de Janeiro, 50 (4): 171-183, out./dez. 1988.

encontram-se, também, no anel central, pequenos estabelecimentos como restaurantes e lanchonetes, gráficas, papelarias, entre outros negócios, fortemente associados e dependentes dos primeiros. No limite externo desta zona situam-se atividades voltadas tanto para o Distrito Central de Negócios como para o restante da cidade e a hinterlândia, como o comércio atacadista e depósitos, indústrias nascentes e em expansão e serviços auxiliares.

O segundo anel foi denominado por Burgess de "zona em transição", caracterizado pelos "usos sujos" como indústrias, oficinas, depósitos e um complexo residencial decadente habitado, sobretudo, por imigrantes de primeiro assentamento. São os famosos guetos (Bairro Chinês, Pequena Sicília, Cidade Grega, Bairro Latino, etc.).

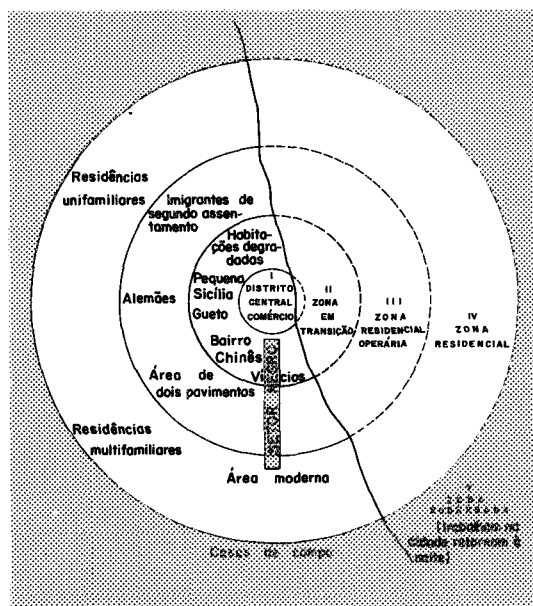
A terceira zona caracteriza-se pelo uso residencial da classe média baixa. Nela concentram-se famílias de segunda geração, filhos de imigrantes que adquiriram certa formação profissional como operários de indústrias e comerciantes que necessitavam morar próximo ao local de trabalho.

A quarta zona, denominada de zona residencial da classe média, consiste na área de moradia de pequenos comerciantes, profissionais liberais, vendedores e empregados de escritórios que, por sua vez, aspiram residir nos subúrbios e núcleos satélites correspondentes à quinta zona, local em que se encontram as melhores residências e amenidades físicas.

A expansão da cidade descrita por Burgess segue um modelo de crescimento radial onde a tendência de cada zona interna é estender sua área, mediante o processo espacial de invasão, até a zona posterior imediata. Dessa forma, a série de círculos concêntricos indica tanto as zonas sucessivas de expansão urbana como os tipos de áreas diferenciadas no processo de expansão (ver Figura 1).

A expansão urbana vista como um processo é analisada e explicada por Burgess atendo-se, no entanto, a "(...) um processo evolutivo condicionado por variáveis bem definidas, ou seja, a evolução

FIGURA 1  
MODELO DAS ZONAS CONCÊNTRICAS



FONTE – BURGESS, E.W. – 1925.

de uma aglomeração em rápido crescimento demográfico e industrial, dominada por uma economia capitalista com poucas imperfeições de mercado.”<sup>2</sup>

O autor não procurou desenvolver um modelo baseado no processo geral de expansão urbana para todas as sociedades, mas sim no processo a partir da sociedade norte-americana, muito diferente das existentes no Terceiro Mundo, como a latino-americana.

Apesar das críticas devemos reconhecer o mérito do trabalho de Burgess, que foi o primeiro a tentar esquematizar o processo de expansão das cidades, mostrando que os diversos usos do solo urbano distribuem-se de acordo com uma lógica e não de forma aleatória.

A zona em transição descrita por Burgess tem sua origem na transformação que ocorreu nas cidades com o advento da fase industrial do capitalismo. A cidade passou, então, a desempenhar diferentes funções que resultaram, por sua vez, em novas formas espaciais distintas e segregadas. A zona em transição pode ser conceituada como:

<sup>2</sup> Abreu, M. de A., v. Bibliografia.

“(…) o segundo anel do Modelo Zonal de E. W. Burgess de expansão urbana: uma área mista com indústria, comércio e residências superlotadas, subdivididas e degradadas. A proximidade com o centro torna a área atrativa para a invasão comercial e serviços e a redução do uso residencial devido à afluência de grupos sociais inferiores como minorias étnicas e atividades de jogo e prostituição. Essa zona é um fenômeno norte-americano particular e seus problemas foram criados a partir de um dinâmico Distrito Central de Negócios e de uma infra-estrutura antiga”.<sup>3</sup>

No entanto, o conteúdo físico e social desta zona mudou desde a época de Burgess. A expectativa de Burgess de que esta zona seria ocupada com a expansão lateral do Distrito Central de Negócios não se concretizou. Os processos de descentralização e verticalização da área central transformaram a antiga “zona em transição” em uma área de estrutura cristalizada, revelando a impropriedade do termo “em transição”. Assim, diversos estudiosos procuraram conceituar esta zona, típica das grandes cidades capitalistas, a partir de uma visão mais atual. Horwood e Boyce<sup>4</sup> introduziram o conceito de núcleo central (*core*) e zona periférica ao centro (*frame*) descrevendo minuciosamente suas características, diferenças e relações espaciais, mostrando a forte complementaridade entre estas duas zonas da cidade, “(…) embora o núcleo e a zona periférica ao centro sejam duas áreas funcionais distintas e independentes, elas não estão inteiramente separadas mas integradas funcionalmente em extensão.”<sup>5</sup>

A zona periférica ao centro, conforme Horwood e Boyce, caracteriza-se pelo uso da terra semi-intensivo e heterogêneo (comércio atacadista, indústrias leves, parques de estacionamento, depósitos, residências multifamiliares), extensa escala horizontal, subdivisão em sub-regiões funcionais com fortes relações espaciais com o núcleo central e a periferia urbana, pelo caráter geral decadente e obsoleto e

pela limitação física condicionada a barreiras naturais e/ou a áreas homogêneas.

Portanto, pode-se afirmar com segurança que a zona periférica ao centro, teoricamente elaborada por Horwood e Boyce, sobrepõe-se aos conceitos de “zona em transição”, “área cinzenta” ou “zona de obsolescência”, já que engloba todos eles, mas não “rotula” a área em questão de uma forma anacrônica.

### A gênese da zona periférica ao centro

O desenvolvimento maior da área em tela ocorreu nas últimas décadas do Século XIX e começo do Século XX, quando profundas transformações afetaram o tradicional centro das cidades norte-americanas e parte das européias. Até então, a cidade pré-industrial apresentava transformações de forma lenta e gradual em seu centro. Com o advento da indústria, as relações entre a cidade e sua hinterlândia se intensificaram, apoiadas no desenvolvimento de um sistema de transportes baseado na ferrovia. Devido à inflexibilidade desse meio de transporte as atividades produtivas como indústrias, comércio atacadista e armazenagem passaram a se localizar no entorno dos terminais ferroviários, “expulsando”, de certa forma, as classes mais abastadas que ali residiam<sup>6</sup>. As antigas casas da elite são transformadas, então, em casas de cômodo, abrigando a grande massa de imigrantes que afluem para as cidades, expulsas do campo e atraídas pela expansão dos empregos urbanos.

Essa transformação foi percebida por Engels<sup>7</sup>, já em meados do Século XIX, no Reino Unido. Seu trabalho de 1845 mostra-se pioneiro na detecção das mudanças estruturais que vinham ocorrendo nas cidades. Engels apresenta um panorama geral das condições de vida da classe operária nas principais cidades, atendo-se, no entanto, mais pormenorizadamente, a Manchester, um dos principais pólos industriais e comerciais da Inglaterra,

<sup>3</sup> The dictionary of human geography, v. Bibliografia. — <sup>4</sup> Horwood, E. M.; Boyce, R. R., v. Bibliografia. — <sup>5</sup> Id. *ibid.*

<sup>6</sup> Griffin, D.; Preston, R., v. Bibliografia. — <sup>7</sup> Engels, F., v. Bibliografia.

descrevendo a estrutura da cidade com grande perspicácia.

“(…) No centro de Manchester encontra-se um bairro comercial (...) formado quase que exclusivamente por escritórios e lojas (...). Quase todo o Distrito carece de habitantes permanentes e durante a noite permanece solitário e deserto (...). À exceção desse bairro comercial, toda Manchester e cidades vizinhas são exclusivamente formadas por bairros operários que rodeiam o distrito comercial como um cinturão (...). Mais além dessa faixa vivem a alta e média burguesia, esta última em ruas regulares próximas aos bairros operários e a primeira em suntuosas e confortáveis casas de campo (...).”<sup>8</sup>

Engels analisa, também, o surgimento do proletariado industrial urbano a partir da liberação da mão-de-obra do campo e o afluxo de imigrantes atraídos pela expansão dos empregos nas grandes cidades. Essa massa trabalhadora fabril, assentada nas zonas mais velhas da cidade, expulsou, de certa forma, a pequena burguesia que ali residia, já que a alta burguesia há muito a tinha abandonado.

“As casas, algumas centenárias, que pertencem à parte antiga de Manchester foram abandonadas há muito por seus primitivos moradores; é a indústria que tem amontado em seu interior milhares de operários (...), pessoas que são atraídas para aí a partir das zonas agrícolas e da Irlanda; é a indústria que permitiu aos proprietários desses “estábulo” alugá-los a seres humanos por um alto preço.”<sup>9</sup>

Ward<sup>10</sup>, por sua vez, ao analisar as cidades norte-americanas em meados do Século XIX tem uma visão muito parecida com a de Engels quando coloca “(...) apesar de alguns distritos terem retido moradores de alta e média renda, a maioria das áreas residenciais adjacentes ao Distrito Central de Negócios foi abandonada pelos antigos proprietários e ocupadas por imigrantes (...) as casas desocupadas foram convertidas em casas de aluguel e casas de cômodos, enquanto os lotes vazios e terrenos mais

afastados foram ocupados com estruturas novas e baratas.”<sup>11</sup>

A concentração de imigrantes nas antigas áreas residenciais da elite deve-se, principalmente, à proximidade do Distrito Central de Negócios, *locus* vantajoso devido à diversidade de ofertas de emprego não especializado e à facilidade de acesso (percurso moradia-trabalho feito a pé), ao preço relativamente barato da habitação e à infra-estrutura existente no local.

A zona periférica ao centro, de uso da terra misto e decadente, tem como força atuante principal o processo de “invasão-sucessão”, proposto por McKenzie<sup>12</sup> em 1926, e que se baseia na analogia com a ecologia vegetal onde o conceito de equilíbrio entre as espécies e o meio físico é substituído pelo “(...) equilíbrio entre valor dos imóveis e capacidade de grupos sociais em pagar por estes imóveis.”<sup>13</sup>

A invasão se caracteriza pela penetração de um grupo diferente de população ou um outro uso do solo em determinada área, sendo as diferenças existentes de ordem econômica, social e cultural. A sucessão ocorre quando o novo grupo ou tipo de uso que invadiu a zona termina por expulsar o grupo ou uso original que, automaticamente, é deslocado para outras áreas.

A simples descrição do processo não explica, no entanto, o porquê do abandono das ricas residências por seus proprietários e a ocupação dessas mesmas moradias por grupos sociais de renda inferior. A explicação talvez esteja assentada em três fatores que atuam simultaneamente. O primeiro se refere à necessidade de se manter a produção de residências para a população de alta renda através da criação de novos bairros nos subúrbios ou no setor de amenidades da cidade. O segundo fator reside na especulação imobiliária desenvolvida pelos proprietários de imóveis na zona periférica ao centro que, na esperança de um dia suas terras se tornarem valorizadas pela expansão da área central, passam a alugar seus imóveis, com

<sup>8</sup> Id. ibid. — <sup>9</sup> Id. ibid. — <sup>10</sup> Ward, D., v. Bibliografia. — <sup>11</sup> Id. ibid. — <sup>12</sup> McKenzie, R. D., v. Bibliografia.  
<sup>13</sup> Corrêa, R. L., v. Bibliografia.

um mínimo de manutenção, para uma população de baixa renda ávida pelas vantagens da localização central. E o terceiro fator deve-se às inovações introduzidas na área que, a princípio, parecem benéficas mas que, gradualmente, se revelam prejudiciais à vizinhança residencial da elite, como as estações terminais de ferrovias, as indústrias e as grandes avenidas (*boulevards*).<sup>14</sup>

O processo espacial denominado de "descentralização" é a segunda força que exerce influência sobre esta zona. Até o começo do Século XX, as grandes cidades capitalistas caracterizavam-se pelo monocentrismo, ou seja, a existência de um único centro onde as diversas atividades urbanas estavam concentradas. Com o crescimento demográfico e espacial das cidades, resultado do pleno desenvolvimento do capitalismo, a descentralização surge como uma medida — espontânea ou planejada — para conter a excessiva centralização, causadora de deseconomias de aglomeração como preço da terra, aluguéis e impostos, congestionamento e alto custo dos sistemas de transportes e comunicações, dificuldade de obtenção de espaço para expansão e perda de amenidades.<sup>15</sup>

No entanto, são necessários certos condicionantes específicos existentes em áreas afastadas do Distrito Central de Negócios, como salienta Colby, para que o processo de descentralização se efetue plenamente: terras não ocupadas a preços baixos, infraestrutura implantada, facilidade de transportes, qualidades atrativas do sítio, amenidades físicas e sociais, e um mercado mínimo capaz de satisfazer a localização descentralizada.<sup>16</sup>

Nesse particular, a zona periférica ao centro exerce um papel fundamental na relocação de determinadas atividades. As primeiras atividades a se transferirem do centro para esta área são a indústria e o comércio atacadista que encontram na zona periférica ao centro o *locus* ideal para a sua implantação.

Ao mesmo tempo, atividades mais "limpas" como o comércio varejista e serviços

tendem a se deslocar para as novas áreas onde o capital imobiliário produz habitações para as classes média e alta. Enquanto isso, as atividades financeiras e o comércio mais especializado tendem a permanecer na área central pela capacidade em arcar com os altos custos do solo e tolerar inconvenientes como congestionamentos de tráfego, poluição e serviços públicos saturados.

O impacto combinado de diferentes fatores que levam à descentralização acarretam, por sua vez, em um decréscimo considerável na demanda por terras nos limites da área central, perpetuando, de certa forma, os usos e atividades existentes na zona em transição.<sup>17</sup>

No entanto, é necessário destacar-se que os processos espaciais de invasão-sucessão e descentralização aparecem de forma menos "visível" nas cidades latino-americanas. O desenvolvimento econômico dependente e a industrialização tardia nos países latino-americanos levaram a certa cristalização da estrutura interna das cidades. Assim, o traçado xadrez adotado pelos países de colonização espanhola, privilegiando a área central com a "Plaza Mayor" circundada pelos mais importantes prédios, e a relativa segregação sócio-econômica, conforme se distancie da praça central, formaliza a estrutura da organização social tradicional<sup>18</sup>. Apesar dessa estrutura permanecer ocorrendo nas pequenas e médias cidades latino-americanas, certa transformação ocorreu nas grandes cidades rompendo, de certo modo, com a estrutura espacial tradicional. Diversos estudiosos tentaram estabelecer modelos para a cidade latino-americana contemporânea como Yujnovsky (1971), Griffin e Ford (1980), Bähr e Mertins (1983), entre outros. Todos, no entanto, enfatizam o modelo clássico de Hoyt, conhecido como modelo dos setores<sup>19</sup>, para a elaboração mais aprimorada de seus esquemas.

As cidades latino-americanas estão muito longe das norte-americanas no que se refere ao desenvolvimento dos subúrbios. O capital imobiliário escasso impede que haja uma corrida maior para fora da área central e, em

<sup>14</sup> Hoyt, H., v. Bibliografia. — <sup>15</sup> Corrêa, R. L., v. Bibliografia. — <sup>16</sup> Colby, C., v. Bibliografia. — <sup>17</sup> Griffin, D.; Preston, R., v. Bibliografia. — <sup>18</sup> Yujnovsky, O., v. Bibliografia. — <sup>19</sup> Hoyt, H., v. Bibliografia.

geral, somente um eixo de expansão é produzido para o uso residencial da classe média alta que atrai, por sua vez, o comércio varejista sofisticado e alguns serviços especializados. Estes eixos desenvolvem-se sempre a partir do Distrito Central de Negócios porque esta é a área melhor servida em infra-estrutura e acessibilidade às atividades econômicas e culturais. O processo de descentralização é limitado, havendo, portanto, poucos subcentros, o que consolida, de certa forma, a importância do Distrito Central de Negócios para toda a cidade, tornando a zona em transição bem menos visível do que nas cidades norte-americanas.

### Os padrões espaciais característicos

A zona em transição contemporânea pode parecer, à primeira vista, caótica quanto à morfologia espacial mas ela apresenta, sem dúvida, padrões espaciais específicos que a tornam singular na cidade capitalista. Esses padrões espaciais revelam que o uso da terra na área é semi-intensivo e, em geral, especializado.

Segundo Preston<sup>20</sup>, os tipos básicos do uso da terra na zona em transição, conceito este utilizado pelo autor, são os usos público, institucional, comercial atacadista, empresas transportadoras, industrial leve e comercial varejista especializado. A partir das três cidades estudadas (Richmond, Worcester e Youngstown), Preston apresentou uma classificação geral para a zona em transição com os seguintes padrões espaciais característicos:

- a) usos público e institucional;
- b) usos atacadista e industrial leve;
- c) serviços (principalmente transportadoras e estacionamentos pagos); e
- d) uso varejista especializado (principalmente comércio de automóveis e similares e artigos de decoração para o lar).

Além desses usos Preston chamou a atenção para a incidência relevante dos usos residencial (permanente e transitório)

e industrial pesado, bem como de áreas com terrenos ou prédios ociosos nos limites externos da zona em transição e que não foram considerados como usos específicos desta área.

As associações principais de usos e atividades, bem como suas localizações preferenciais podem ser classificadas segundo o mesmo autor em:

a) "usos atacadista e industrial leve" (atacado, armazenagem, transportadoras e indústrias leves) — caracterizam-se pelo uso intensivo do solo, pela forte associação espacial através de *clusters*, na forma nodal e linear, com localização próxima aos terminais ferroviários e ao Distrito Central de Negócios, e com preferência por áreas não acidentadas. Estão localizados, geralmente, nas partes mais velhas da cidade, ocupando casas antigas, devido ao espaço amplo para instalação de máquinas e estoques de mercadorias;

b) "usos público e institucional" — tendem a se localizar, principalmente, em uma concentração adjacente ao Distrito Central de Negócios e, em segundo lugar, como unidades dispersas pela zona em transição em direção às zonas residenciais de alta qualidade. Os pequenos parques públicos são geralmente antigos e estão associados a uma vizinhança residencial. Eles servem como "barreiras" à expansão dos usos industrial e comercial atacadista; e

c) "uso varejista especializado, serviços e estacionamentos" — este padrão é marcado por concentrações de uso ao longo das principais vias de acesso ao Distrito Central de Negócios e ao longo das ruas comerciais secundárias, apesar do uso do solo ser menos intensivo do que no complexo industrial-atacadista. A forte associação com o Distrito Central de Negócios aparece nas grandes áreas de estacionamento que tendem a cercá-lo devido à valorização imobiliária "sonhada" pelos especuladores e a existência de comércio de automóveis e, complementares como oficinas mecânicas, comércio de autopeças e acessórios e postos de abastecimento.

As associações principais de usos e atividades descritas por Preston para a zona em

<sup>20</sup> Preston, R., v. Bibliografia.

transição, bem como suas localizações preferenciais, demonstram a forte complementaridade dessas funções e, conseqüentemente, sua coesão espacial.

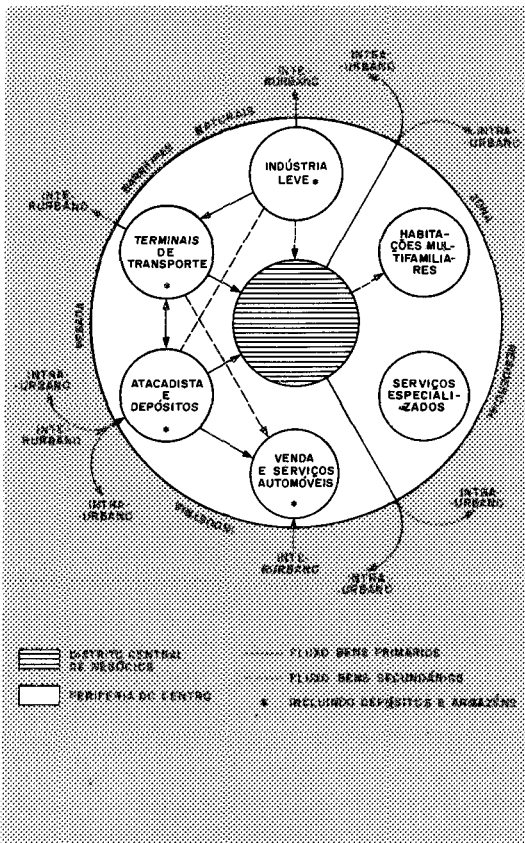
Horwood e Boyce<sup>21</sup>, por sua vez, ao descreverem a zona periférica ao centro, enfatizam o caráter essencialmente heterogêneo dos usos da terra e a forte complementaridade funcional e espacial das diversas atividades que aí ocorrem. Segundo o esquema apresentado na Figura 2 pode-se perceber a subdivisão em áreas funcionais como terminais de transporte, depósitos atacadistas, comércio de automóveis e serviços complementares, indústrias leves, residências multifamiliares e serviços especializados que mantêm grande relação com o entorno, ou

seja, ocupam a área mais apropriada para seu pleno desenvolvimento.

Griffin e Preston<sup>22</sup> enfatizam, por sua vez, a existência de três setores distintos na zona em transição contemporânea: o Setor de Assimilação Ativa, o Setor de Assimilação Passiva e o Setor de Inatividade Geral, conforme demonstra o esquema da Figura 3.

Cada setor possui núcleos de uso da terra próprios, conferindo essência e significados distintos para cada setor em particular. Assim, o "Setor de Assimilação Ativa" caracteriza-se pela atuação lenta mas contínua de um processo de invasão-sucessão onde usos não residenciais invadem áreas extrazonais de residências antigas mas de ótima qualidade, em um processo que representa a marca forte da zona em transição, o crescimento lateral. Muitas vezes, um museu, uma igreja ou até um pequeno parque podem atrair um número inicial de pessoas, convertendo, aos poucos, os velhos casarões em escritórios jurídicos, clínicas especializadas ou instituições. Algum tempo depois, apartamentos para a classe alta, possivelmente com atividades comerciais no térreo, são localizados ao longo das ruas principais junto aos escritórios gerais e especializados. Em fase posterior, o setor é provido de escritórios matrizes de grandes empresas e de luxuosos apartamentos. Neste setor a expansão tem tomado a forma linear com comércio varejista de bom nível como boutiques, restaurantes, livrarias e, ocasionalmente, galerias de arte, antiquários e concessionárias de automóveis. O que deve ser gravado como característica principal do Setor de Assimilação Ativa é a existência de usos da terra de alta qualidade. No entanto, nas áreas limítrofes deste setor aparecem usos menos nobres como casas de cômodos e hospedarias ocupando antigos casarões em péssimo estado de conservação, servindo como "divisores de águas" entre as residências de alta qualidade do setor e os complexos industriais atacadistas.

FIGURA 2  
ESQUEMA DO CONCEITO DE PERIFERIA DO CENTRO



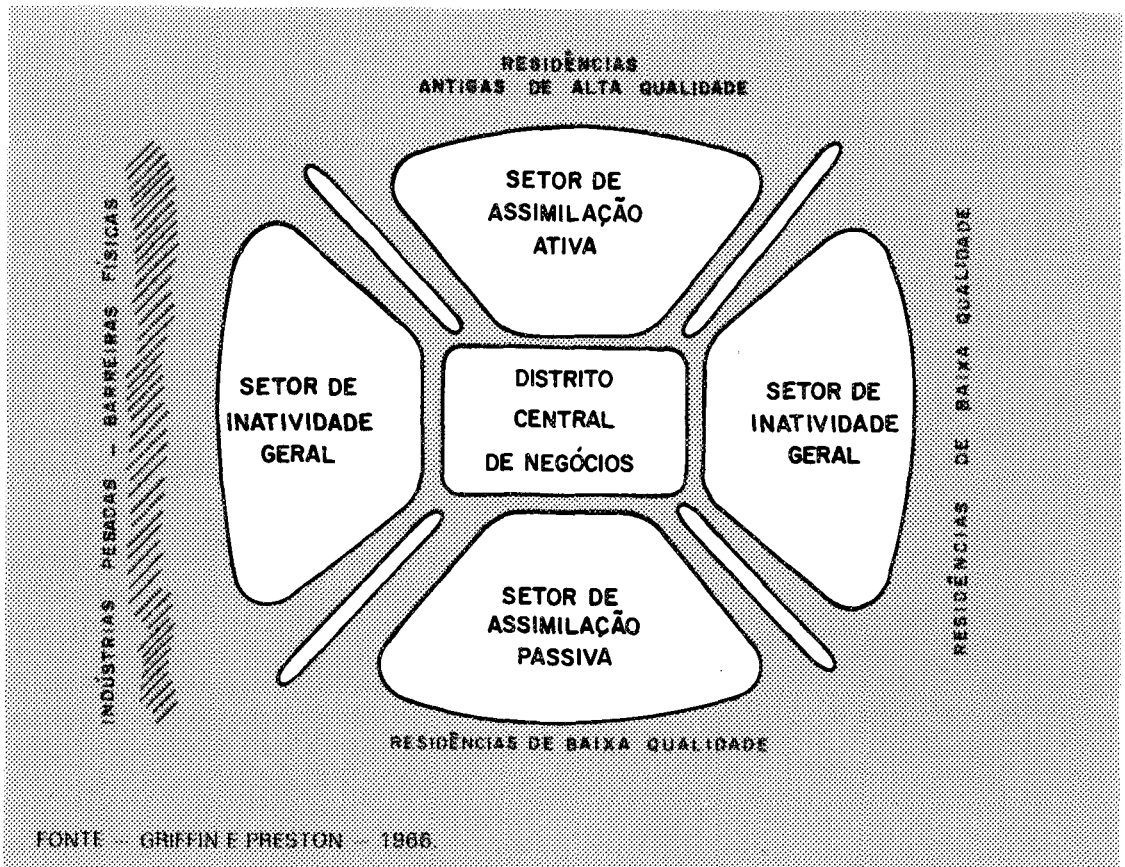
FONTE — HORWOOD, E.M. & BOYCE, R.R. — 1959.

Por outro lado, o "Setor de Assimilação Passiva" apresenta um processo de invasão-sucessão mais lento e tímido. Ini-

<sup>21</sup> Horwood, E. M.; Boyce, R. R., v. Bibliografia.

<sup>22</sup> Griffin, D.; Preston, R., v. Bibliografia.

FIGURA 3  
ESTRUTURA SETORIAL DA ZONA EM TRANSIÇÃO



cialmente esta área tinha funções ligadas ao Distrito Central de Negócios mas com o declínio da área central, devido ao processo de descentralização, o setor passou a agir como receptor de algumas atividades daquela área. Os usos público e institucional aparecem junto ao comércio varejista e serviços de baixa qualidade como bares, lojas de saldos, comércio de carros usados e loja de penhores. A maioria do setor varejista ocupa o andar térreo dos terrenos limítrofes às ruas que ligam o Distrito Central de Negócios, enquanto nos andares superiores predomina o uso residencial.

Nas áreas adjacentes ao Setor de Assimilação Passiva encontram-se os usos industrial leve e atacadista que aí se localizam devido, entre outros fatores, à proximidade da área central, às vantagens de acesso e transporte e à presença de terrenos relativamente baratos, em comparação ao Distrito Central de Negócios. As áreas residenciais

neste setor são mínimas e quando aparecem estão associadas a prédios de uso misto ou justapostas a estruturas de baixa qualidade e em processo de obsolescência.

O terceiro setor, denominado de "Setor de Inatividade Geral", separa normalmente as duas áreas de assimilação. A denominação "inatividade geral" não significa que haja ausência de mudança, o termo é relativo, mas reflete a imobilidade geral do setor frente aos demais. A razão principal que impede uma transformação maior é a resistência à assimilação ou à conversão de usos da terra diferentes dos que lá existem. Predominam neste setor distritos antigos de indústria pesada que, associados ao sistema de transporte de carga, têm condições de absorver os custos e os problemas presentes na área, preferindo, então, permanecer no local. Alguma conversão aparece na periferia desses distritos industriais com a localização dos usos atacadista e industrial



leve, bem como atividades de armazenagem e ligadas a transporte. No entanto, as indústrias mais recentes preferem localizar-se em áreas mais descongestionadas e baratas na periferia urbana. Uma ausência geral de conversão é sentida nas extensas áreas residenciais de baixa qualidade, na periferia do setor onde os aspectos antigo e degradado são as características marcantes. Ao longo da rua principal do setor podem ser encontrados hotéis e hospedarias de baixa categoria, antigos prédios públicos e institucionais como escolas, delegacias de polícia e central de bombeiros.

Embora existam certas semelhanças com os demais setores que compõem a zona em transição, algumas atividades são únicas deste setor. Uma delas é o uso residencial de baixo padrão, composto por quartos de dormir (pensões), casa de cômodos, cortiços e casebres que apresentam um padrão geral de degradação. Associados ao uso residencial transitório encontram-se aglomerações de grupos étnicos (guetos) de negros, porto-riquenhos, mexicanos ou chineses e, às vezes, judeus, poloneses e irlandeses. São comuns nessas áreas, também, extensas áreas de estacionamento público e privado que separam a zona em transição da área central. Estas áreas desocupadas demonstram, claramente, a ocorrência de um processo de descentralização que, de certa forma, "cristalizou" a expansão física do Distrito Central de Negócios.

O trabalho de Griffin e Preston demonstra, portanto, que a zona em transição contemporânea apresenta distintos setores com usos da terra específicos, onde o processo de invasão-sucessão adquire dimensões variáveis no tempo e no espaço. A noção geral de zona em transição como uma área em processo de obsolescência e ocupada por grupos sociais de nível econômico inferior cede lugar à descontinuidade de padrões espaciais e sociais demonstrando a complexidade desse espaço. A estrutura setorial da antiga zona em transição, ou, melhor dizendo, da zona periférica ao centro, reflete, assim, a localização e a natureza dos problemas passados e presentes.

## Os padrões sociais característicos

Os padrões sociais da zona em transição foram estudados, entre outros, por Rex<sup>23</sup> e Pahl<sup>24</sup> para as cidades inglesas. A característica principal, segundo eles, é a heterogeneidade social marcada por enclaves étnicos e raciais (guetos) e, em segundo lugar, o baixo nível econômico e cultural de seus habitantes. Essas características reforçam a noção geral de que nesta zona permaneçam apenas os grupos sociais que se acham impossibilitados economicamente de residir em áreas mais amenas da cidade. Para eles a zona periférica ao centro é a "única opção" de moradia existente.

Segundo Rex<sup>25</sup>, quatro grupos sociais principais estão presentes na zona em transição:

- a) os proprietários de casas com hipotecas vencidas;
- b) os inquilinos de casas com hipotecas vencidas;
- c) os moradores de casas de cômodos e cortiços; e
- d) os inquilinos "respeitáveis" de casas particulares.

Os diferentes interesses e objetivos desses grupos sociais distintos levam a associações e conflitos entre eles. Os proprietários das casas hipotecadas têm interesse em permanecer o maior tempo possível nessas moradias, apesar da ação de despejo ser iminente, e almejam, por outro lado, transferir-se para áreas mais amenas da cidade. Isso acarreta na falta de zelo e manutenção para com os imóveis, o que contribui para o processo de degradação dos mesmos. Por sua vez, os inquilinos dessas casas têm interesse no aluguel barato mas sabem que sua situação é transitória e, por isso, não fazem questão em conservar os imóveis. A esses dois grupos se opõem os inquilinos "respeitáveis" das casas particulares, que são contrários à degradação física da área, porque têm interesse em permanecer residindo no local devido ao aluguel barato e/ou à relação afetiva com o lugar<sup>26</sup>.

O segundo tipo de conflito deve-se aos desajustes sociais enfrentados pelos imi-

<sup>23</sup> Rex, J. A., v. Bibliografia. — <sup>24</sup> Pahl, R. E., v. Bibliografia. — <sup>25</sup> Id. *ibid.* — <sup>26</sup> Firey, W., v. Bibliografia.

grantes recém-chegados que sofrem certa discriminação dos moradores mais antigos da área. Esses imigrantes ocupam as habitações mais baratas como as casas de cômodos e cortiços e as casas hipotecadas como inquilinos. Contra eles se insurgem os proprietários das casas hipotecadas alugadas e os inquilinos mais antigos das casas particulares devido às baixas condições de renda e desajustes à vida urbana.

Os conflitos gerados entre esses grupos sociais na zona periférica ao centro tentam ser resolvidos, segundo Rex, no próprio local através das associações comunitárias, igrejas, clubes de serviço e partidos políticos.

Em resumo, pode-se dizer que os padrões sociais da zona periférica ao centro, suas associações e conflitos conduzem a um isolamento social dominante entre os diferentes grupos ali presentes; à afirmação de significados, valores e objetivos diferentes da parte de seus moradores em relação à área; à administração de "paliativos" aos conflitos existentes através da participação ativa de grupos comunitários e, por último, ao conhecimento dos objetivos comuns do grupo.

A situação latino-americana se apresenta, em alguns pontos, semelhante à situação das cidades inglesas no que se refere ao conteúdo social dos bairros marginais à área central. Conforme Bähr e Mertins<sup>27</sup>, nos antigos bairros obsoletos dos estratos alto e médio, predominam: de um lado, uma população de renda baixa morando em antigas casas unifamiliares convertidas em casas de cômodos e cortiços geralmente degradados; e, por outro lado, casas de aluguel mais antigas, principalmente de dois andares, para grupos sociais médios. No entanto, os autores enfatizam que estes bairros apresentam uma população estável devido aos prazos maiores de locação concedidos aos inquilinos e à oferta de imóveis para locação ser praticamente nula, porque o processo de emigração dos estratos alto e médio alto já foi concluído. Apesar da grande concentração de imigrantes antigos nesses bairros eles já não servem mais como

primeiro local de assentamento devido às razões apontadas anteriormente.

Griffin e Ford<sup>28</sup>, por sua vez, salientam que nesta área antiga, denominada por eles de "zona de maturidade", predomina uma população adulta e idosa com pouco contingente infanto-juvenil e com crescimento populacional relativamente estável.

Os autores dos dois trabalhos citados concordam que as áreas marginais ao centro não servem mais como primeiro local de assentamento das massas migrantes. Estes vêm-se obrigados a "optar" pelas áreas mais periféricas da cidade onde o preço da terra é mais baixo e onde se encontra a maior carência de serviços públicos.

Do mesmo modo, Abreu<sup>29</sup> salienta que na Região Metropolitana do Rio de Janeiro as taxas de crescimento populacional são maiores na periferia intermediária (Nilópolis, São João de Meriti, Duque de Caxias, São Gonçalo, Nova Iguaçu e parte de Magé) onde vem ocorrendo afluxos migratórios de grupos de renda baixa provenientes, de um lado, do núcleo urbano ou da periferia imediata (migração intrametropolitana) e, de outro lado, de migrações campo-cidade.

Souza<sup>30</sup>, cujo trabalho analisa a zona de obsolescência da cidade do Rio de Janeiro, adverte para as diferenças nos padrões fisionômicos dos espaços obsoletos (leia-se zona periférica ao centro) nos países de capitalismo avançado e nos de capitalismo tardio. Se, em seus primórdios, as características eram semelhantes, atualmente existem diferenças significativas.

"Nos países capitalistas hegemônicos as áreas deterioradas permaneceram historicamente como guetos ao passo que nos países da chamada "periferia capitalista" os imigrantes, aos poucos, se foram disseminando pelo tecido urbano, até chegar o ponto em que, como no Rio de Janeiro, a característica de enclaves étnicos (guetos) se desvanecesse completamente ou dela só restassem vestígios".<sup>31</sup>

Outro importante trabalho que se contrapõe à posição dominante é a contribuição de Rabha<sup>32</sup> ao analisar os antigos bairros de Gamboa, Saúde e Santo Cristo na cidade do Rio de Janeiro quando salienta que apesar

<sup>27</sup> Bähr, J.; Mertins G., v. Bibliografia. — <sup>28</sup> Griffin, D.; Ford, D., v. Bibliografia. — <sup>29</sup> Abreu, M. de A., v. Bibliografia.

<sup>30</sup> Souza, M., v. Bibliografia. — <sup>31</sup> Id. *ibid.* — <sup>32</sup> Rabha, N., v. Bibliografia.

da heterogeneidade social estar presente nesses bairros os moradores mantêm uma relação afetiva com o lugar. Discordando, portanto, da tese dos ecologistas de que esses grupos não criam raízes e vivem de maneira desregrada.

“(...) e neles um ponto de contato: o amor pelo lugar e o tempo de permanência na casa ou nos bairros. São trinta, cinquenta anos de convívio e conhecimento de cada casa, cada esquina, cada morador. Nestes bairros as casas não se individualizaram por números, mas pelo nome do morador e cada rua tem sua história.”<sup>33</sup>

A análise dos últimos trabalhos citados demonstra o quanto é necessário estudar as particularidades da zona periférica ao centro nas cidades latino-americanas, evitando-se, assim, a incorporação de conceitos alheios à nossa realidade.

### As relações espaciais

A localização da zona periférica ao centro, contígua ao Distrito Central de Negócios, permite que importantes interações espaciais ocorram com a área central com a cidade e sua hinterlândia. O excelente trabalho de Horwood e Boyce demonstra claramente, através do diagrama da Figura 2, as relações espaciais da zona periférica ao centro. O comércio atacadista e as atividades de armazenagem presentes na área, por exemplo, têm como função a estocagem de mercadorias que são distribuídas diariamente por caminhões às grandes firmas comerciais localizadas no Distrito Central de Negócios e nos subcentros. Do mesmo modo, a indústria localizada na área, como a de confecções, tem uma forte relação com o comércio varejista presente na área central e nos subcentros. Além disso, essa indústria é favorecida pela presença de firmas similares e complementares como negociantes têxteis, agentes financeiros, firmas transportadoras e oficinas de conserto, proporcionando economias externas para todas as firmas presentes na zona periférica ao centro.

Muitas firmas transportadoras têm na zona em questão sua localização preferencial

devido à forte demanda local e das áreas adjacentes que estabelecem, assim, um fluxo contínuo de bens e serviços.

Cabe destacar, também, a ocorrência de fluxos migratórios para a área, em um passado recente, devido ao baixo custo das habitações, ao acesso fácil aos meios de abastecimento e à proximidade do mercado de trabalho. A associação tradicional entre local de trabalho e local de residência começou a desaparecer com a saturação na oferta de imóveis para locação e no deslocamento das grandes indústrias para a periferia urbana. Atualmente, todas as áreas residenciais de estratos médio baixo e baixo, localizadas geralmente na periferia das cidades latino-americanas, têm a função de receptoras desses grupos de migrantes, bem como as áreas residenciais antigas e ilegais presentes na área urbana, como as favelas do Rio de Janeiro.

### As tendências atuais

A zona em transição contemporânea apresenta uma estrutura diferente daquela descrita por Burgess no começo do século. As cidades continuaram crescendo, mas não da mesma maneira que há sessenta anos atrás. Agora, as forças de atuação são outras, o que provoca transformações nos modernos centros urbanos e, conseqüentemente, na zona em questão.

O desenvolvimento da área central das cidades foi realizado através do processo de expansão centrífuga da área comercial, mas este crescimento lateral uniforme não perdurou porque a relação oferta-demanda pelo uso do solo tem sido permanentemente alterada. Como resultado, a antiga zona em transição não forma um cinturão contínuo ao redor do Distrito Central de Negócios. A expansão da zona periférica ao centro ocorre, na verdade, de forma irregular com os padrões de uso da terra, caracterizados pela descontinuidade espacial e combinados de forma distinta nos diferentes setores da área.<sup>34</sup>

A principal tendência emergente na área é a crescente aplicação de recursos públicos através de medidas de revitalização e reno-

<sup>33</sup> Id. *ibid.* — <sup>34</sup> Griffin, D.; Preston, R., v. Bibliografia.

vação urbana<sup>35</sup> consubstanciadas na implantação de melhoramentos e reparos nas áreas de interesse para o patrimônio cultural; na erradicação de habitações e estruturas obsoletas; na construção de distritos industriais-atacadistas e de edifícios residenciais para os estratos de renda baixa, principalmente nos Setores de Assimilação Passiva e de Inatividade Geral.<sup>36</sup>

Por outro lado, o capital privado tem sido canalizado, principalmente, para o Setor de Assimilação Ativa e periferia da área central para a construção de prédios de escritório e edifícios residenciais de gabarito alto, para as classes de renda superior, que preferem morar próximo às facilidades comerciais e culturais do centro da cidade, bem como junto ao local de trabalho.

Existe uma tendência crescente, também, de emigração das indústrias pesadas, depósitos atacadistas e atividades correlatas dos Setores de Assimilação Passiva e de Inatividade Geral para localizações mais fle-

xíveis e mais baratas na periferia das cidades.

Souza destaca, por sua vez, o florescimento de movimentos associativos nos bairros ou áreas ditas obsoletas ou degradadas no Rio de Janeiro. Esta força comunitária, consubstanciada nas associações de moradores, é um elemento novo que vem somar-se aos demais apresentados para a zona periférica ao centro.<sup>37</sup>

Esta diversidade de tendências da zona periférica ao centro comprova o quanto ela é complexa e que, portanto, generalizações a respeito de seu conteúdo físico e social podem ser improdutivas porque não levam em consideração as peculiaridades da sua formação, seu desenvolvimento e suas transformações nos diferentes setores.

Em realidade, a zona periférica ao centro constitui, em relação às cidades latino-americanas e, particularmente as brasileiras, um excelente tema para pesquisa.

## BIBLIOGRAFIA

- ABREU, M. de A. *A Evolução urbana do Rio de Janeiro*, Rio de Janeiro, I PLANRIO/Zahar, 1987. 147 p.
- BÄHR, J.; MERTINS, G. *Un modelo de la diferenciación socio-espacial de las metrópolis de América Latina*. Revista Geográfica. IPGH (98): 23-29, 1983.
- BURGESS, E. *El crecimiento de la ciudad: introducción a un proyecto de investigación*. In: ESTUDIOS de ecología humana. G. A. Theodorson, coord. Barcelona, Labor, 1974, p. 69-81.
- COLBY, C. *Centrifugal and Centripetal Forces in Urban Geography*. In: READINGS in urban geography. C. Kohn; R. Mayer. Chicago, The University Chicago Press, 1958.
- CORRÊA, R. L. *Processos espaciais e a cidade*. Revista Brasileira de Geografia. Rio de Janeiro, IBGE, 41 (3) 100-10. 1979.
- ENGELS, F. *La situación de la clase operaria in Inglaterra*. In: EL PROBLEMA de la vivienda y las grandes ciudades. Barcelona. Gustavo Gilli. 1974. p. 95-129.
- FIREY, W. *Sentimiento y simbolismo como variables ecológicas*. In: ESTUDIOS de ecología humana. G. A. Theodorson, coord. Barcelona, Labor, 1974. p. 419/32.
- GRIFFIN, D.; FORD, L. *A model of latin american city structure*. Geographical Review, 70 (4):397-512, 1980.
- \_\_\_\_\_. PRESTON, R. *A restatement of the "transition zone" concept*. Annals of the Association of American Geographers, 56 (2), 1966. p. 339-50.
- HORWOOD, E. M.: BOYCE, R. R. *Studies of the central business district and urban freeway development*. In: THE URBAN american city. M. Yeater, org. Seattle, University of Washington Press. 1959. p. 319-27.
- HOYT, H. *The pattern of movement of residential rental neighbours*. Readings in urban geography, H. Mayer; C. Kohn. org. Chicago. The University of Chicago Press. 1959. p. 499-509.
- \_\_\_\_\_. *Recent distortions of the classical models of urban structures*. Readings on space and environment. L. S. Bourne, coord. New York, Oxford University Press, 1971. p. 84-96.

<sup>35</sup> Hoyt, H., v. Bibliografia.

<sup>36</sup> Griffin, D.; Preston, R., v. Bibliografia.

<sup>37</sup> Souza, M., v. Bibliografia.

- MCKENZIE, R. D. *El ambito de la ecologia humana*. In: ESTUDIOS de ecologia humana. G. A. Theodorson, coord. Barcelona, Labor, 1970. p. 57-68.
- PAHL, R. E. *Patterns of urban life*. London, Longman Group Ltd., 1970.
- PRESTON, R. *The zone in transition: a study of urban use patterns*. Economic Geography. 42 (3):236-260. 1966.
- RABHA, N. *Cristalização e resistência no centro do Rio de Janeiro*. In: REVISTA do Rio de Janeiro. Niterói, 1 (1):35-43, 1985.
- REX, J. A. *The sociology of a zone in transitions*. In: READINGS in urban sociology. R. E. Pahl. org. Oxford, Pargamon Press Ltd., 1969. p. 211-231.
- SOUZA, M. "*Os espaços da perdição*" — breve estudo sobre a obsolescência urbana. Monografia da Graduação em Geografia. Rio de Janeiro, UFRJ. 1985.
- THE DICTIONARY of human geography. R. J. Johnston, ed. 2nd ed., 1986.
- WARD, D. *The emergence of central immigrant guettoes in american cities: 1840-1920*. In: INTERNAL structure of the city. L. S. Bourne org. Toronto. Oxford Press, 1971. p. 291-99.
- YUJNOVSKY, O. *La estructura interna de la ciudad: el caso latino-americano*. Buenos Aires, ediciones SIAF, 1971. 163 p.