



Simpósio de Integração Acadêmica

“Ciências Básicas para o Desenvolvimento Sustentável”

SIA UFV 2023



A EXPANSÃO URBANA HORIZONTAL: CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS FECHADOS NA REGIÃO PERIURBANA DE VIÇOSA-MG

Autores: Marina Oliveira Bottaro (DAU/UFV, marina.bottaro@ufv.br); Teresa Cristina de Almeida Faria (DAU/UFV, teresa.faria@ufv.br); Larissa Danielle Pereira Lima (DAU/UFV, larissa.danielle@ufv.br); Mariana Palma Lima (DAU/UFV, mariana.palma@ufv.br).

Palavras chave: expansão horizontal; áreas periurbanas; mercado imobiliário.

Introdução

Viçosa, MG é uma cidade que tem seu crescimento influenciado pelas expansões da Universidade Federal de Viçosa. Com a valorização imobiliária dos centros urbanos, além de seu caráter de intensas atividades, seja o fluxo de pessoas, de veículos ou de informações, a tendência da dinâmica intraurbana é de cada vez mais se afastar dos centros urbanos em direção às áreas periféricas, onde o preço do solo tende a ser menor. A partir disso, surgem diferentes tipos de ocupação. A Nova P.H. Rolfs se mostra como uma região de franja urbana, ocupada a partir de condomínios horizontais fechados, que podem ser descritos como “enclaves fortificados”. Assim, observa-se que a expansão urbana horizontal de Viçosa produz uma tipologia de loteamento díspar do restante da cidade, indo ao encontro dos interesses dos agentes da especulação imobiliária e das demandas de uma classe social privilegiada da cidade.

Objetivos

Essa pesquisa teve como objetivo geral analisar a formação do espaço periurbano em Viçosa/MG, com o intuito de compreender a lógica da transformação do espaço urbano. Os objetivos específicos foram: realizar a revisão da literatura sobre os temas da urbanização brasileira, rede urbana, produção do espaço urbano e seus agentes e expansão urbana; identificar as áreas de expansão horizontal e caracterizar a expansão urbana na região da Nova P.H. Rolfs; analisar o papel da Legislação urbanística no controle do crescimento urbano.

Métodos e Materiais

Para alcançar os objetivos, esta pesquisa, foram feitas os seguintes levantamentos: pesquisa bibliográfica, referente aos temas expansão urbana, estruturação urbana, configuração urbana e mercado imobiliário para entendimento da expansão de Viçosa; pesquisa documental: referente às alterações na Lei de Uso e Ocupação do Solo, planos diretores em vigor e em revisão e outras legislações urbanas; pesquisa de campo com levantamento de dados em imobiliárias, percurso pelos loteamentos e condomínios horizontais com registro através de fotos e croquis das tipologias e morfologia urbana, e levantamento de documentos no arquivo do GEOPLAM, como de projetos em aprovação, os habite-se e licenças. Foram produzidas tabelas e imagens, incluindo intervenções gráficas para síntese dos dados.

Resultados e Discussão

A partir da pesquisa documental e a pesquisa naas imobiliárias, foi possível obter dados sobre os loteamentos fechados que foram identificados na visita de campo. Foram dados como: tamanho dos lotes, que variam de 636 a 935, o valor do m² em reais, que varia de 428,00 a 755,00. Identificamos que são lotes de alto padrão em condomínios que oferecem áreas de lazer para os moradores, como piscina, sauna e quadras de esporte. Além disso analisamos os processos de aprovação dos condomínios no GEOPLAM, observando as legislações vigentes. A partir desses resultados, foi possível entender que a região se caracteriza pelos espaços murados e protegidos, que se isolam da cidade exterior.

Conclusões

A partir da análise dos materiais levantados, conseguimos concluir que a área da Nova P.H. Rolfs tende a formar uma nova centralidade na cidade, pois possui grandes empreendimentos de condomínios horizontais fechados, que atraem projetos de comércio e serviços, aprovados pelo Município. O principal apelo da região é a sua característica de paisagem calma e natural (sem o caos urbano) a poucos quilômetros do centro tradicional e bem próxima à UFV. Apesar dos projetos de condomínio fechado serem aprovados, não há um planejamento claro e estruturado para a implantação de um projeto urbano com qualidade de infraestrutura de espaços públicos, como praças e calçadas. Concluímos, através dos dados levantados, como o valor/m², que a região sofreu pela valorização da terra, processo que aconteceu por meio da transformação do seu caráter de rural para urbano, por meio da lei N° 2272/2012.

Agradecimentos e Apoio Financeiro

À minha orientadora, Prof. Teresa Faria, que nos instigou com seu olhar investigativo sobre a realidade. À minha família pelo apoio e incentivo. Meus agradecimentos à Larissa Lima, à Mariana Palma e à Maria Fernanda Neves, que formaram a equipe de pesquisa. Ao CNPq, pelo apoio financeiro.

Bibliografia

HONÓRIO, Leticia de Melo. A PRODUÇÃO DO ESPAÇO EM UMA CIDADE UNIVERSITÁRIA: o caso de Viçosa, MG. 2012. Dissertação de Mestrado (Mestrado em Geografia) - Universidade Federal de Minas Gerais, Belo Horizonte, 2012.

CALDEIRA, Teresa P. do R. Cidade de Muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo. São Paulo: editora 34/EDUUSP, 2000.