

Fronteiras da legalidade: expansão urbana, planejamento urbano e sua sustentabilidade em Valinhos e Vinhedo – SP.

María José Reche Domingo (IC), Gisela C.V. Leonelli (PQ)

Grupo CNPq: GEURU – Grupo de Estudos de Urbanização e Regulação Urbana.

Resumo

O objetivo principal da pesquisa é investigar a relação entre o planejamento urbano, as leis urbanísticas e a produção imobiliária responsável pela expansão dos municípios de Valinhos e Vinhedo, seus alinhamentos e conflitos, bem como sua consonância com o Estatuto da Cidade.

Palavras Chave: Expansão Urbana, Legislação Urbanística, Loteamentos e Condomínios Horizontais Fechados.

Introdução

Seguindo a tendência da maioria dos municípios brasileiros, as cidades do interior do Estado de São Paulo têm apresentado nas últimas décadas altas taxas de urbanização. Este crescente índice de urbanização pode ser comprovado por processos de adensamento e principalmente com abertura de novas frentes de expansão urbana. Valinhos e Vinhedo são municípios paulistas caracterizado pela sua expansão por intermédio de loteamentos e condomínios horizontais fechados para atender a demanda habitacional de classes média e alta da região metropolitana de Campinas e também da cidade de São Paulo.

Esta pesquisa pretende identificar em quais bases legais a expansão urbana dos municípios de Valinhos e Vinhedo tem sido sedimentada e sua concordância com as legislações federais que tratam do desenvolvimento urbano, especialmente a lei federal de parcelamento do solo urbano e o Estatuto da Cidade.

O recorte temporal definido para pesquisa é de 2002 a 2013 – período após a aprovação do Estatuto da Cidade.

Resultados e Discussão

Para desenvolver a pesquisa foram levantadas as legislações que regulam a expansão urbana dos municípios e mapearam-se tais legislações com a mancha urbana atual. Toda a investigação legislativa e sua espacialização, bem como o cruzamento dos vários mapas, demonstrou que apesar da regulação urbanística existente, a expansão urbana é permitida em quase toda a extensão dos dois municípios. Tanto nas zonas rurais de Valinhos como nas zonas de Proteção Ambiental de Vinhedo é permitido a expansão urbana. Esta permissão é regulamentada pelas gestões municipais, em contradição com a lei federal de parcelamento do solo urbano e as diretrizes do Estatuto da Cidade.

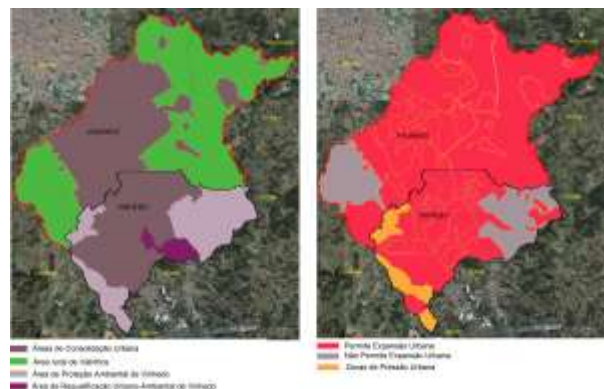


Figura 1. MAPA 01 (esquerda) Área rural, área de Proteção Ambiental e Área Urbanizada de Valinhos e Vinhedo. MAPA 02 (direita) Síntese de Permissão Legal para Expansão Urbana de Valinhos e Vinhedo X Zonas de Pressão Urbana.

Conclusões

Valinhos e Vinhedo estão se expandindo em quase todas as direções, pois é permitido a ocupação residencial em praticamente todo o macrozoneamento para a baixa densidade. Na prática. Os resultados mostraram que a regulação urbanística viabiliza o interesse dos empreendedores, em especial de alta renda voltado para empreendimentos horizontais fechados, em grande parte da extensão municipal. Desta forma, não é a regulação que controla o mercado e sim a regulação que é controlada por ele.

Agradecimentos

Agradecimentos à Gisela Leonelli pela orientação na pesquisa e na vida profissional e também à FAPESP pela concessão da bolsa de pesquisa.

² Kherlakian, P; Fuini, L. L. A territorialização dos loteamentos fechados no município de Vinhedo/SP e suas implicações. Revista GeoPantanal, UFMS/AGB. Corumbá. Jan/jun 2013.

³ Miglioranza, E; Da Cunha, J.M.P. Valinhos: um novo padrão de cidade-dormitório? NEPO/Unicamp, p. 539-560, 2006.

⁴ Silva, V.L. Mudanças na forma de ocupação do espaço urbano em Valinhos, SP: a expansão dos condomínios fechados. Dissertação de Mestrado. Instituto de Geociências, UNICAMP. 2008.