

UNIVERSIDADE FEDERAL DO ESPÍRITO SANTO
CENTRO DE ARTES
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM ARQUITETURA E URBANISMO

DENISE APARECIDA DE SOUZA BARROCA

**DISPERSÃO URBANA E LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA NA FORMAÇÃO DO
TERRITÓRIO DE COLATINA**

VITÓRIA
2023

DENISE APARECIDA DE SOUZA BARROCA

**DISPERSÃO URBANA E LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA NA FORMAÇÃO DO
TERRITÓRIO DE COLATINA**

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal do Espírito Santo, como requisito para obtenção do título de Mestre em Arquitetura e Urbanismo.

Orientadora: Prof.^a Dr.^a Flávia Ribeiro Botechia

**VITÓRIA
2023**

Ficha catalográfica disponibilizada pelo Sistema Integrado de Bibliotecas - SIBI/UFES e elaborada pelo autor

B277d Barroca, Denise Aparecida de Souza, 1995-
Dispersão urbana e legislação urbanística na formação do território de Colatina / Denise Aparecida de Souza Barroca. - 2023.
195 f. : il.

Orientadora: Flávia Ribeiro Botechia.
Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) -
Universidade Federal do Espírito Santo, Centro de Artes.

1. Crescimento urbano. 2. Loteamento. 3. Urbanização. 4. Planejamento Urbano. I. Botechia, Flávia Ribeiro. II. Universidade Federal do Espírito Santo. Centro de Artes. III. Título.

CDU: 72

DENISE APARECIDA DE SOUZA BARROCA

“DISPERSÃO URBANA E LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA NA
FORMAÇÃO DO TERRITÓRIO DE COLATINA”

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em
Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal do Espírito
Santo, como requisito final para a obtenção do grau de Mestre em
Arquitetura e Urbanismo.

Aprovada em 28 de março de 2023.

Comissão Examinadora

Profa. Dra. Flavia Ribeiro Botechia
(orientadora – PPGAU/UFES)

Profa. Dra. Clara Luiza Miranda
(membro interno – PPGAU/UFES)



Profa. Dra. Gisela Cunha Viana Leonelli
(membro externo – UNICAMP)



UNIVERSIDADE FEDERAL DO ESPÍRITO SANTO

PROTOCOLO DE ASSINATURA



O documento acima foi assinado digitalmente com senha eletrônica através do Protocolo Web, conforme Portaria UFES nº 1.269 de 30/08/2018, por
FLAVIA RIBEIRO BOTECHIA - SIAPE 2345030
Departamento de Arquitetura e Urbanismo - DAU/CAR
Em 29/03/2023 às 09:32

Para verificar as assinaturas e visualizar o documento original acesse o link:
<https://api.lepisma.ufes.br/arquivos-assinados/679316?tipoArquivo=O>



UNIVERSIDADE FEDERAL DO ESPÍRITO SANTO

PROTOCOLO DE ASSINATURA



O documento acima foi assinado digitalmente com senha eletrônica através do Protocolo Web, conforme Portaria UFES nº 1.269 de 30/08/2018, por
CLARA LUIZA MIRANDA - SIAPE 297819
Departamento de Arquitetura e Urbanismo - DAU/CAR
Em 29/03/2023 às 07:14

Para verificar as assinaturas e visualizar o documento original acesse o link:
<https://api.lepisma.ufes.br/arquivos-assinados/679190?tipoArquivo=O>

AGRADECIMENTOS

À Deus, pela vida e por esta oportunidade.

À minha orientadora, professora Flávia Botechia, por acolher minha pesquisa e me orientar com presteza, compartilhando imensuráveis conhecimentos. Deixo também minha admiração.

Às professoras Clara Miranda e Gisela Leonelli, por comporem as mesas de qualificação e defesa com tanta solicitude, conferindo pareceres valiosos à pesquisa.

Aos professores e funcionários do Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo (PPGAU) da Universidade Federal do Espírito Santo (Ufes), pelos saberes compartilhados e atendimento cordial.

A Prefeitura Municipal de Colatina, sobretudo aos servidores Mateus Zanoni e Willian Ventura, pelos ensinamentos e dados disponibilizados.

À Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado do Espírito Santo (Fapes), pela bolsa de estudos concedida.

Ao ensino público, gratuito e de qualidade do país.

Aos meus pais, pelo suporte e afeto incondicionais. Sem os esforços e incentivos deles, esse sonho não teria sido alcançado.

Aos amigos, que compreenderam minha ausência e torceram por mim, em especial Manu, que vivenciou essa jornada ao meu lado, esbanjando doçura e acolhimento desde os tempos da graduação.

Ao Átila, pela cumplicidade na escrita e no amor.

Não é a cidade, na verdade, que foi “fundada”, mas sim suas partes. A cidade estendida nasce *a posteriori*, como soma de partes nascidas em momentos distintos, por obra de atores (promotores imobiliários) diferentes, com intenções diferentes, para populações (ou clientes) diferentes.

Giandomenico Amendola (2000)

RESUMO

Esta dissertação, desenvolvida no Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal do Espírito Santo, tem como objetivo geral verificar a presença de características da dispersão urbana na formação do território de Colatina (Espírito Santo, Brasil), sobretudo a partir dos loteamentos aprovados pela Prefeitura Municipal. Para isso, a estratégia metodológica adotada se amparou no referencial teórico especializado e buscou identificar características, aqui denominadas como variáveis, intrínsecas a essa urbanização contemporânea: a) o crescimento da população e do território urbanos, com predominância do segundo sobre o primeiro; b) alternância entre áreas com altas e baixas densidades no sentido centro-periferia, e; c) descontinuidade territorial com formação de vazios urbanos. Para desenvolvimento dessas análises, foi necessário além de conhecer os conceitos da dispersão urbana, entender como se dá a formação do território urbano regular através das legislações urbanísticas. Em paralelo, foi imprescindível o conhecimento dos dados e da forma urbana colatinense, confrontando o crescimento do tecido regular e suas particularidades às tendências da dispersão urbana. Como recorte temporal foi definido o período compreendido entre 1979 e 2022, abordando a expansão do referido território desde a delimitação de seu primeiro perímetro urbano. Ao final, concluiu-se que Colatina apresenta características da dispersão urbana, bem como fragmentos urbanos em descontinuidade territorial localizados nas bordas do tecido principal. Os recortes identificados são comumente de cunho residencial e/ou industrial, com presença de loteamentos aprovados pelo poder público municipal. Em suma, os seguintes capítulos estruturaram essa dissertação: bases teóricas e conceituais, apresentação e caracterização do recorte territorial, procedimentos metodológicos, análise do objeto empírico de pesquisa e considerações finais.

Palavras-chave: Dispersão urbana. Legislação urbanística. Descontinuidade territorial. Loteamentos. Colatina.

ABSTRACT

This dissertation, developed in the Graduate Program in Architecture and Urbanism at the Federal University of Espírito Santo, has the general objective of verifying the presence of characteristics of urban dispersion in the formation of the territory of Colatina (Espírito Santo, Brazil), mainly from the subdivisions approved by the City Hall. For this, the methodological strategy adopted was based on the specialized theoretical framework and sought to identify characteristics, here referred to as variables, intrinsic to this contemporary urbanization: a) the growth of the urban population and territory, with a predominance of the second over the first; b) alternation between areas with high and low densities in the center-periphery direction, and; c) territorial discontinuity with formation of urban voids. In order to develop these analyses, it was necessary, in addition to knowing the concepts of urban dispersion, to understand how regular urban territory is formed through urban legislation. At the same time it was essential to know the data and the urban form of the city, confronting the growth of the regular fabric and its particularities with the trends of urban dispersion. As a time frame, the period between 1979 and 2022 was defined, addressing the expansion of that territory since the delimitation of its first urban perimeter. In the end, it was concluded that Colatina presents characteristics of urban dispersion, as well as urban fragments in territorial discontinuity located on the edges of the main fabric. The identified clippings are commonly of a residential and/or industrial nature, with the presence of subdivisions approved by the municipal government. In short, the following chapters structured this dissertation: theoretical and conceptual bases, presentation and characterization of the territorial area, methodological procedures, analysis of the research object and final considerations.

Keywords: Urban dispersion. Urban legislation. Territorial discontinuity. Subdivisions. Colatina.

LISTA DE ILUSTRAÇÕES

DIAGRAMAS

Diagrama 1 – Etapas metodológicas.....	27
Diagrama 2 – Síntese das formas de ordenação do solo urbano	57
Diagrama 3 – Municípios influenciados regionalmente pela polarização socioeconômica de Colatina	62
Diagrama 4 – Descontinuidade territorial - análise macro.....	117
Diagrama 5 – Descontinuidade territorial - análise micro.....	147

FIGURAS

Figura 1 – Foto aérea parcial de Colatina	24
Figura 2 – Imagem aérea com destaque à Colatina.....	61
Figura 3 – Vetores de crescimento urbano previstos em 2014	71
Figura 4 – Etapas metodológicas da sequência diacrônica - 1900 a 2022	97
Figura 5 – Etapas metodológicas da análise macro - 1979 e 2022.....	98
Figura 6 – Comparativos entre as áreas do perímetro urbano e do território municipal de Colatina	103
Figura 7 – Manchas urbanas de Colatina - 1979, 1995, 2011 e 2022.....	104
Figura 8 – Sequência diacrônica do crescimento da mancha urbana de Colatina .	111
Figura 9 – Demarcação das manchas urbanas - 1979 e 2022.....	115
Figura 10 – Recortes da análise macro (tendência a dispersão urbana)	116
Figura 11 – Localização do Recorte 1	118
Figura 12 – Recorte 1.....	119
Figura 13 – Localização do Recorte 2.....	122
Figura 14 – Recorte 2.....	123
Figura 15 – Localização do Recorte 3.....	126
Figura 16 – Recorte 3.....	127

Figura 17 – Localização do Recorte 4.....	130
Figura 18 – Recorte 4.....	131
Figura 19 – Localização do Recorte 5.....	134
Figura 20 – Recorte 5.....	135
Figura 21 – Localização do Recorte 6.....	138
Figura 22 – Recorte 6.....	139
Figura 23 – Localização do Recorte 7.....	142
Figura 24 – Recorte 7.....	143
Figura 25 – Recortes da análise micro (descontinuidade territorial nas bordas do tecido principal)	146
Figura 26 – Localização do Recorte 8.....	148
Figura 27 – Recorte 8.....	149
Figura 28 – Localização do Recorte 9.....	152
Figura 29 – Recorte 9.....	153
Figura 30 – Localização Recorte 10.....	156
Figura 31 – Recorte 10.....	157
Figura 32 – Localização Recorte 11.....	160
Figura 33 – Recorte 11.....	161
Figura 34 – Localização do loteamento aprovado que originou o bairro Colúmbia em 1982	166
Figura 35 – Localização do loteamento aprovado denominado João Meneguelli em 2000	166
Figura 36 – Localização do loteamento aprovado denominado Residencial Monte Moriá em 2016	167

GRÁFICOS

Gráfico 1 – Dados populacionais dos municípios influenciados regionalmente por Colatina	62
Gráfico 2 – PIB municipal de Colatina por setores.....	64
Gráfico 3 – População residente em Colatina e Vitória (capital do Estado)	65
Gráfico 4 – Quantitativo de loteamentos aprovados em Colatina (2012 a 2022)	80

Gráfico 5 – População de Colatina - 1980 a 2022.....	101
Gráfico 6 – População urbana de Colatina estimada por extrapolação da curva exponencial - 2022.....	102
Gráfico 7 – Correlação do crescimento territorial e populacional urbano de Colatina.....	106

MAPAS

Mapa 1 – Localização do município de Colatina	23
Mapa 2 – Mapa topográfico (altitude e relevo) de Colatina	24
Mapa 3 – Regiões de Influência no Espírito Santo - REGIC 2018.....	26
Mapa 4 – Demarcação da malha rodoferroviária no objeto de pesquisa	63
Mapa 5 – Saldo migratório das trocas, 2005-2010.....	67
Mapa 6 – Índice de eficácia migratória total, 2005-2010.....	68
Mapa 7 – Vetores de crescimentos urbano previstos em 1977.....	69
Mapa 8 – Território municipal de Colatina em 1979 e perímetro urbano vigente	72
Mapa 9 – Mancha e perímetro urbanos em 1979	72
Mapa 10 – Território municipal de Colatina em 1995 e perímetro urbano vigente ...	73
Mapa 11 – Mancha e perímetro urbanos em 1995.....	74
Mapa 12 – Território municipal atual de Colatina e perímetro urbano vigente	75
Mapa 13 – Mancha e perímetro urbanos em 2011.....	76
Mapa 14 – Zoneamento urbano vigente em Colatina.....	77
Mapa 15 – Mapa de uso do solo do perímetro urbano de Colatina.....	78
Mapa 16 – Mapa de declividades do perímetro urbano de Colatina	78
Mapa 17 – Mancha e perímetro urbanos em 2022.....	79
Mapa 18 – Demarcação dos loteamentos aprovados entre 2012 e 2022	81
Mapa 19 – Demarcação dos usos dos loteamentos aprovados entre 2012 e 2022.	82
Mapa 20 – Localização do Condomínio Residencial Monte Olimpo em Colatina	90
Mapa 21 – Distribuição espacial da média de moradores em domicílios particulares permanentes	108
Mapa 22 – Bairros com maior distribuição espacial da média de moradores em domicílios particulares permanentes	109

Mapa 23 – Demarcação dos núcleos urbanos em descontinuidade territorial	110
Mapa 24 – Recorte 1	120
Mapa 25 – Recorte 2.....	124
Mapa 26 – Recorte 3.....	128
Mapa 27 – Recorte 4.....	132
Mapa 28 – Recorte 5.....	136
Mapa 29 – Recorte 6.....	140
Mapa 30 – Recorte 7.....	144
Mapa 31 – Recorte 8.....	150
Mapa 32 – Recorte 9.....	154
Mapa 33 – Recorte 10.....	158
Mapa 34 – Recorte 11.....	162
Mapa 35 – Vazios urbanos.....	164
Mapa 36 – Relação da mancha urbanizada de 2022 com o perímetro urbano de 1995..	
.....	168

MONTAGENS

Montagem 1 – Recorte 1	121
Montagem 2 – Recorte 2.....	125
Montagem 3 – Recorte 3.....	129
Montagem 4 – Recorte 4.....	133
Montagem 5 – Recorte 5.....	137
Montagem 6 – Recorte 6.....	141
Montagem 7 – Recorte 7	145
Montagem 8 – Recorte 8.....	151
Montagem 9 – Recorte 9.....	155
Montagem 10 – Recorte 10.....	159
Montagem 11 – Recorte 11.....	163

QUADROS

Quadro 1 – Termos e expressões representativos no debate.....	36
Quadro 2 – Efeitos negativos associados a dispersão urbana.....	40
Quadro 3 – Normas federais e estaduais no processo de parcelamento do solo do urbano.....	53
Quadro 4 – Número de unidades imobiliárias por tipo de ocupação.....	83
Quadro 5 – Leis municipais vigentes que regulamentam a expansão urbana de Colatina.....	85

TABELAS

Tabela 1 – População de Colatina - 1980 a 2022	101
Tabela 2 – Áreas do perímetro urbano e do território municipal de Colatina	103
Tabela 3 – Áreas da mancha urbana de Colatina	105
Tabela 4 – Correlação do crescimento territorial e populacional urbano de Colatina.....	105
Tabela 5 – Densidade média da mancha urbana.....	107
Tabela 6 – Densidade média do perímetro urbano	107

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

AP	Arranjo Populacional
DER	Departamento de Edificações e de Rodovias do Espírito Santo
DIA	Declaração de Impacto de Atividades
EFVM	Estrada de Ferro Vitória-Minas
ETE	Estação de Tratamento de Esgoto
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
IJSN	Instituto Jones dos Santos Neves
Ipea	Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada
IPTU	Imposto Predial e Territorial Urbano
LF	Lei Federal
OSM	<i>Open Street Maps</i>
PD	Plano Diretor
PDFTU	Plano Diretor Físico-Territorial Urbano
PDU	Plano Diretor Urbano
PIB	Produto Interno Bruto
PMC	Prefeitura Municipal de Colatina
REGIC	Regiões de Influência das Cidades
RMGV	Região Metropolitana da Grande Vitória
Seduma	Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente
Semfaz	Secretaria Municipal da Fazenda
SIG	Sistema Integrado de Geoprocessamento
USP	Universidade de São Paulo
Unesp	Universidade Estadual Paulista
ZEU	Zona de Expansão Urbana
ZI	Zona Industrial
ZPA	Zona de Proteção Ambiental
ZR	Zona Residencial

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	19
Problema de pesquisa.....	19
Objetivos	22
Objeto de pesquisa	22
Notas metodológicas.....	27
Estrutura da dissertação	29
1 BASES TEÓRICAS E CONCEITUAIS.....	31
1.1 DISPERSÃO: DINÂMICA DE URBANIZAÇÃO CONTEMPORÂNEA.....	31
1.1.1 Conceptualizações	31
1.1.2 Termos e expressões.....	35
1.1.3 Origens.....	37
1.1.4 Dinâmica e caracterização.....	39
a) Crescimento territorial urbano e populacional	44
b) Densidade	46
c) Descontinuidade territorial.....	47
1.2 ASPECTOS URBANO LEGISLATIVOS	50
1.2.1 Contextualização.....	50
1.2.2 Resgate histórico dos marcos legais	52
1.2.3 Parcelamento do solo urbano	54
a) Loteamentos e desmembramentos	55
b) Loteamentos de acesso controlado e condomínios de lotes	57
2 APRESENTAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO RECORTE TERRITORIAL.....	61
2.1 CONTEXTUALIZAÇÃO DE COLATINA.....	61
2.2 TENDÊNCIAS DE CRESCIMENTO URBANO.....	69

2.3	TERRITÓRIO COLATINENSE NO PERÍODO DE 1979 A 2022	71
2.4	ASPECTOS URBANO LEGISLATIVOS MUNICIPAIS	85
2.4.1	Formas de ordenação do solo.....	88
2.5	CONSIDERAÇÕES	91
3	PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS	93
4	ANÁLISE DO OBJETO EMPÍRICO DE PESQUISA	101
4.1	VERIFICAÇÃO DA DISPERSÃO URBANA EM COLATINA	101
4.1.1	Crescimento populacional e territorial urbanos	101
a)	Aspectos populacionais.....	101
b)	Perímetro urbano.....	102
c)	Mancha urbana.....	104
d)	Correlação entre o crescimento populacional e territorial urbanos.....	105
4.1.2	Densidade.....	108
4.1.3	Descontinuidade territorial	110
a)	Sequência diacrônica	111
b)	Análise macro.....	114
c)	Análise micro.....	146
4.2	ANÁLISE A LUZ DA LEGISLAÇÃO	165
CONSIDERAÇÕES FINAIS		169
REFERÊNCIAS		174
LEGISLAÇÕES		182
APÊNDICE		185
APÊNDICE A – Loteamentos aprovados em Colatina (2012 a 2022).....		186
ANEXO		187
ANEXO 1 – Lei n.º 2.871, de 20 de novembro de 1979		188
ANEXO 2 – Lei nº 4.217, de 28 de dezembro de 1995		190

INTRODUÇÃO

Esta dissertação, desenvolvida no Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal do Espírito Santo, objetiva verificar a presença de características da dispersão urbana na formação do território¹ de Colatina (Espírito Santo, Brasil). Para isso, essa urbanização contemporânea será percorrida e relacionada, sobretudo, aos loteamentos aprovados pelo poder público municipal, uma vez que o crescimento regular das cidades se conforma através do parcelamento do solo urbano, este disciplinado em legislações urbanísticas.

Problema de pesquisa

Vivemos o período reconhecido pelo maior número de pessoas residindo em assentamentos considerados urbanos². Atualmente, cerca de 85% da população brasileira vive nos mesmos e, por consequência, os referidos fluxos migratórios são majoritariamente urbano-urbano (OJIMA, 2016). No Brasil, a região Sudeste foi a primeira a apresentar essa predominância, visto que entre os anos 1940 e 2000 a relação populacional urbana e rural se alterou diferentemente em cada região do país (COSTA, 2010).

Segundo Sposito (2009), os ritmos de implantação de novos loteamentos em cidades brasileiras se mantiveram ou cresceram na última década do século XX e na primeira década do século XXI, comumente motivados por interesses fundiários (parcelamento de glebas em lotes urbanos) e/ou imobiliários (incorporação das edificações aos lotes). Entretanto, a proporção de pessoas sem acesso a moradias urbanas adequadas permanece significativa, ao mesmo tempo em que as projeções de crescimento da população urbana sugerem uma estabilização, seguida pelo decréscimo demográfico ainda na primeira metade deste século (OJIMA, 2016).

¹ “Quando nos referimos às cidades, a utilização dos termos território ou territorial aponta-se à dimensão material da cidade, a base física sobre a qual se assenta a cidade, ou seja, o espaço topográfico ocupado por ela [...]” (SPOSITO, 2004, p. 73, grifo da autora).

² Conforme dados do *World Cities Report 2022*, produzido pelo *United Nations Human Settlements Programme* (UN-Habitat), estimou-se que 52% da população mundial viveu em assentamentos urbanos no ano de 2022. Disponível em: https://unhabitat.org/sites/default/files/2022/06/wcr_2022.pdf. Acesso em: 25 set. 2022.

Para Catalão (2013a, 2015), mais problemático que essa predominância de pessoas vivendo em assentamentos urbanos é a constituição de um modo de vida fundamentalmente urbano, comportamento esse que vem sendo adotado dentro e fora das cidades contemporâneas.

À vista disso, é importante frisar que “urbano” e “cidade” não são coincidentes, na realidade ou em conceito, dado que o primeiro se refere a um modo de vida e o segundo persiste enquanto forma de assentamento urbano (CATALÃO, 2013a). Para registro de um processo vigente, abrangente e complexo como a da dispersão urbana, Reis (2015) e Catalão (2013a) consideram mais adequado o conceito de urbano, pois “[...] focaliza a dinâmica, a mudança, não uma forma estática, um objeto” (REIS, 2015, p. 95). Todavia, o urbano não se desvincula da cidade (CATALÃO, 2013a), haja vista que as cidades são formas materiais surgidas a partir dos processos de urbanização (SPOSITO, 2004).

Nos anos 1970, Lefebvre (1999) apresentou como hipótese teórica a urbanização completa da sociedade, ou “sociedade urbana”, referindo-se àquela que substituiria a “sociedade industrial”, mesmo tendo surgido a partir da industrialização. Isso quer dizer que, para o autor, houve uma mudança do rural ao industrial, seguida pela transformação do industrial ao urbano, gerando a “complexificação da sociedade”. Esse urbano da perspectiva Lefebvrina corresponde a uma malha socioespacial distribuída desigualmente pelo território, não tratando somente dos aspectos físicos, como edificações e rodovias.

A relação entre a formação da era urbana e a industrialização se deve às mudanças oportunizadas pelas três revoluções industriais, embora a terceira se destaque pelas contribuições nos avanços tecnocientíficos. Após as mesmas, todas as escalas socioespaciais foram afetadas, mas a predisposição da dissolução das cidades recebe ênfase, uma vez que “seus papéis e conteúdos alteraram-se, ressignificando traços antigos e apresentando-nos novas características” (CATALÃO, 2013a, p. 15).

Isso quer dizer que inúmeras cidades apresentam com menor intensidade suas características originárias, como proximidade espacial e concentração, perante a atual

tendência de dispersão dos tecidos urbanos³ (SPOSITO, 2015). Ressalta-se que a dispersão urbana acontece em âmbito mundial, sendo identificada em cidades pequenas e médias, mesmo que suas características sejam mais evidentes e complexas em grandes cidades e em regiões metropolitanas (SPOSITO, 2009; CATALÃO, 2013b; REIS, 2015).

Atualmente, espaços urbanos de diferentes tamanhos demográficos e diversidade de papéis urbanos vêm conhecendo mudanças dessa natureza, indicando que se trata, efetivamente, de novas formas de se produzir e se apropriar do espaço, com impactos importantes na vida econômica e social, gerando, sobretudo, a constituição de novos habitats residenciais, ainda que eles possam ser observados, também, no que respeita à localização de atividades industriais, comerciais e de serviços (SPOSITO, 2009, p. [3]).

As cidades de porte médio, todavia, quando comparadas as metropolitanas, possuem abundantes estoques de lotes não edificados e maiores possibilidades de expansão territorial, uma vez que em seu entorno estão áreas disponíveis a serem loteadas e muitas das vezes, com baixo valor de mercado (SPOSITO, 2004).

Ademais, a problemática tratada aqui se relaciona ao processo de urbanização de Colatina, uma cidade de porte médio não metropolitana, cujo crescimento horizontal foi acelerado, produzido através da lógica de mercado (ASSIS et al, 2020) e sob o contexto da modernização capitalista (REIS, 2015). Enquanto perguntas de pesquisa, enfatiza-se:

- O processo de urbanização de Colatina pode ser caracterizado como disperso?
- Os loteamentos aprovados pela Prefeitura Municipal de Colatina (PMC) no recorte temporal analisado produziram descontinuidade territorial?

Justificando o desenvolvimento desta pesquisa, aponta-se que a mesma está para além de uma análise das formas espaciais urbanas de modo isolado, pois trata-se de

³ Tecidos urbanos são definidos por Moudon (1997, p. 7, tradução nossa) como: “[...] grupos de edifícios, espaços abertos, lotes e ruas, que formam um todo coeso, seja porque foram construídos ao mesmo tempo ou dentro das mesmas restrições, ou porque passaram por um processo comum de transformação”. Em outras palavras, Reis (2006, p. 13) define o tecido urbano como a grandeza territorial composta por áreas públicas e privadas que se relacionam físico e juridicamente, definindo “[...] as ruas e praças, as quadras e lotes, a propriedade (ou posse) do espaço urbano, sua produção material, bem como sua apropriação, uso e transformação”.

“um caminho metodológico segundo o qual se parte das formas para chegar aos conteúdos e processos que as explicam” (CATALÃO, 2015, p. 272).

Objetivos

O objetivo dessa dissertação de Mestrado em Arquitetura e Urbanismo, é verificar a presença de características da dispersão urbana na formação do território de Colatina, sobretudo a partir dos loteamentos aprovados pela Prefeitura Municipal.

Esse objetivo geral pode ser decomposto nos seguintes objetivos específicos:

- conhecer o referencial teórico acerca dos estudos sobre o fenômeno da dispersão urbana nos contextos brasileiro e europeu;
- entender como se dá a formação do território urbano regular de Colatina a partir dos marcos legais municipais, estaduais e federais que tangem o parcelamento do solo;
- confrontar o crescimento do tecido regular de Colatina e suas particularidades no que tange as tendências da dispersão urbana.

Objeto de pesquisa

O recorte territorial desse estudo será a extensão de terras englobada pelo perímetro urbano⁴ vigente em 2022 no município de Colatina⁵, situado na microrregião centro-oeste do Estado do Espírito Santo (Mapa 1), a 132 km de sua capital, Vitória. Colatina está inserida na bacia hidrográfica do rio Doce⁶, cujo domínio é federal. Esse rio corta longitudinalmente o referido território, destacando-se devido a sua abrangência e

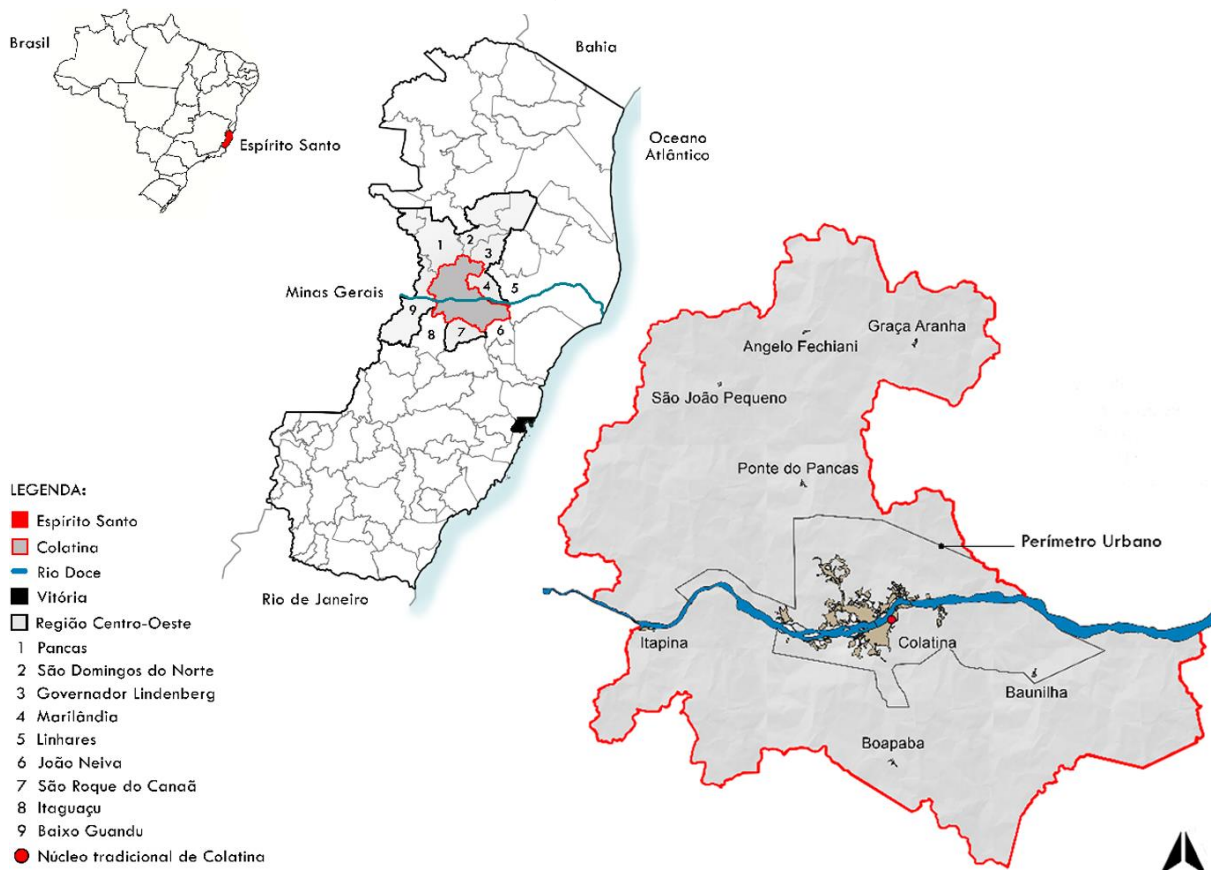
⁴ Instrumento técnico do planejamento urbano que quando empregado para sua finalidade ideal, ordena e circunscreve a expansão das cidades. Em 2021, o perímetro urbano foi o instrumento técnico de planejamento mais utilizado no Brasil, presente em 88,9% dos municípios (IBGE, 2022).

⁵ O município de Colatina tem sua área urbana distribuída em seis distritos: Ângelo Frechiani, Baunilha, Boapaba, Colatina (sede), Graça Aranha e Itapina.

⁶ O rio Doce se estende por 879 quilômetros, tendo suas nascentes no Estado de Minas Gerais (Serras da Mantiqueira e do Espinhaço) e sua foz no Estado do Espírito Santo (Distrito de Regência). No passado, a extração do ouro se destacou como atividade econômica e estabeleceu a ocupação da região. Atualmente, o referido rio permanece sendo importante na economia desses Estados, fornecendo água para diversas atividades e gerando energia elétrica, porém, funcionando também como canal receptor e transportador de efluentes e rejeitos (CBH-DOCE, c2016).

importância no abastecimento local, dispondo nos dias atuais apenas de tráfego fluvial de pequeno porte.

Mapa 1 – Localização do município de Colatina



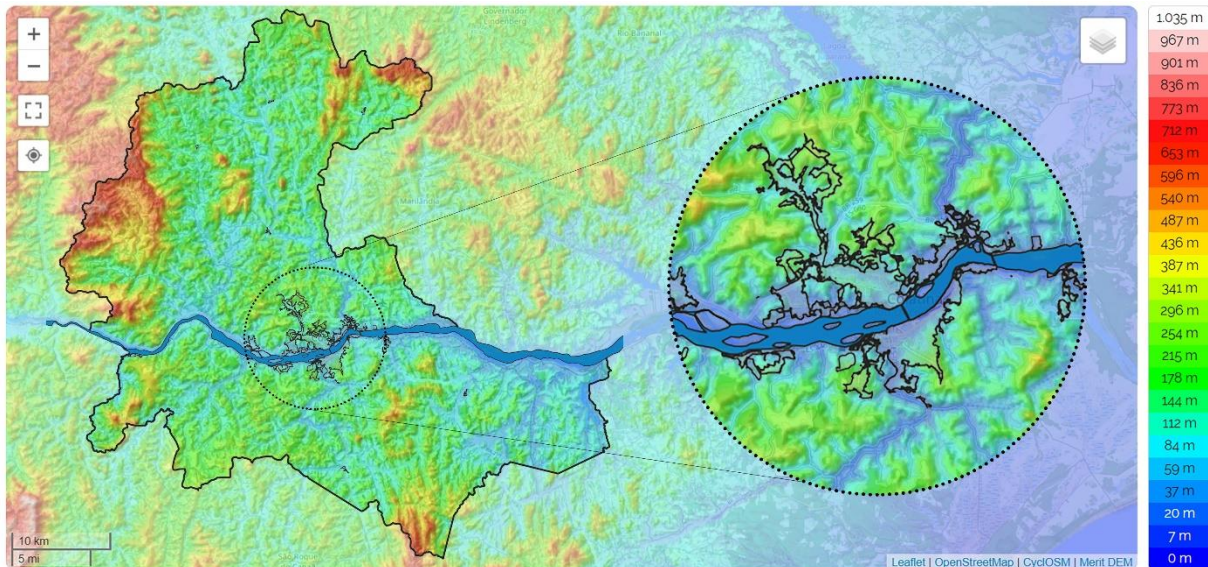
Fonte: Elaborado pela autora com dados do Instituto Jones dos Santos Neves.

A colonização efetiva desse município se deu na porção sul do referido rio, por volta de 1888⁷, seguida pela colonização permanente da porção norte a partir da construção da Ponte Florentino Avidos, em 1928. Atualmente, segundo o Instituto Capixaba de Pesquisa, Assistência Técnica e Extensão Rural (INCAPER, [2020?]), a generalidade

⁷ A primeira tentativa de colonização organizada de Colatina ocorreu na margem norte do rio Doce por colonos portugueses, franceses e alemães. A referida colônia data de 1857-1860 e foi denominada Fransilvânia (atual região do bairro São Silvano), mas sua permanência foi inviabilizada por ataques bárbaros de índios botocudos (BRITO et al., 1977; MADURO, 1987; MACIEL, 2004). Em 1888, após essa tentativa de ocupação, os imigrantes iniciaram a colonização da margem sul do rio Doce pela Vila de Mutum (próximo ao atual distrito de Boapaba) (FERREIRA, 1959; TEIXEIRA, 1974). Contudo, a efetiva colonização se deu no sítio denominado barracão de Santa Maria (1888), local que posteriormente tornou-se o primeiro núcleo comercial da região e hoje estaria nas imediações centrais da atual cidade sede, mais precisamente no bairro Colatina Velha. Em 1899 é formada a Vila de Colatina e, em 1906, a mesma é elevada à condição de centro regional (BRITO et al., 1977; TEIXEIRA, 1974; MACIEL, 2004; COLATINA, 2021).

da área municipal colatinense encontra-se antropizada, apesar do relevo apresentar, correntemente, configurações irregulares com numerosos afloramentos rochosos (Mapa 2; Figura 1).

Mapa 2 – Mapa topográfico (altitude e relevo) de Colatina



Fonte: Elaborado pela autora com dados de TOPOGRAPHIC-MAP.

Figura 1 – Foto aérea parcial de Colatina



Fonte: DE BORTOLO, Alex. Colatina. 2021. 1 fotografia. 1080 x 608 pixels. Disponível em: <https://www.instagram.com/p/CPnUMC5BfAw/>. Acesso em: 2 nov. 2022.

Colatina possui importância socioeconômica em nível regional⁸. De modo a ilustrar esse fato, é apropriado abordar os estudos denominados Regiões de Influência das Cidades (REGIC), desenvolvidos pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). De acordo com as publicações mais recentes, REGIC 2007 (IBGE 2008) e REGIC 2018 (IBGE, 2020), Colatina é classificada como “Centro Sub-Regional A”. As cidades que desempenham esse papel na rede urbana exercem influência sobre centros menores e desempenham atividades de gestão menos complexas quando comparadas às capitais regionais.

No REGIC 2007 (IBGE, 2008), Colatina exercia influência sobre nove municípios capixabas⁹, mas conforme REGIC 2018 (IBGE, 2020), essa área de influência regional aumentou a partir do acréscimo de três municípios¹⁰, um deles mineiro, àqueles constatados no estudo anterior. Nessa última publicação, Colatina manteve vínculo direto ao centro principal denominado Arranjo Populacional de Vitória (AP Vitória) e foi classificada como “Centro Sub-Regional A” (Mapa 3) junto a outras 95 cidades brasileiras, cuja média populacional totaliza 120 mil habitantes.

O recorte temporal basilar dessa pesquisa compreende o período de 1979 a 2022, embora tenha havido o esforço, no Capítulo 4, de realizar uma sequência diacrônica da formação do território de Colatina desde a sua fundação. Justifica-se a escolha do ano de 1979¹¹ devido à primeira demarcação de perímetro urbano identificada em Lei Municipal (Anexo 1). Tal demarcação, bem como as seguintes, definiu oficialmente os limites entre as áreas juridicamente rurais e urbanas do aludido município.

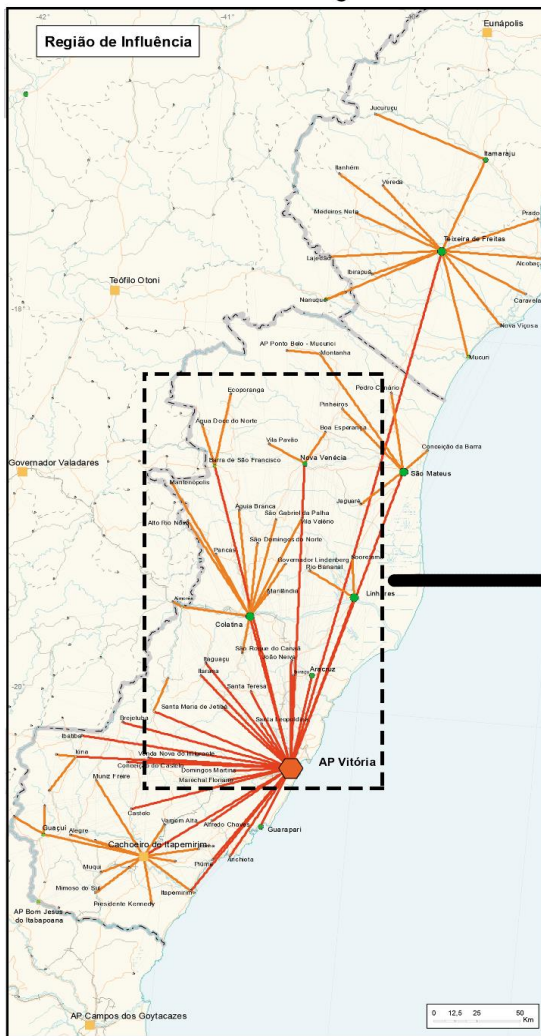
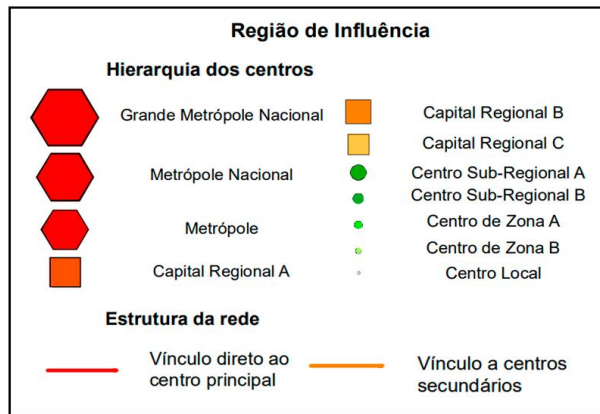
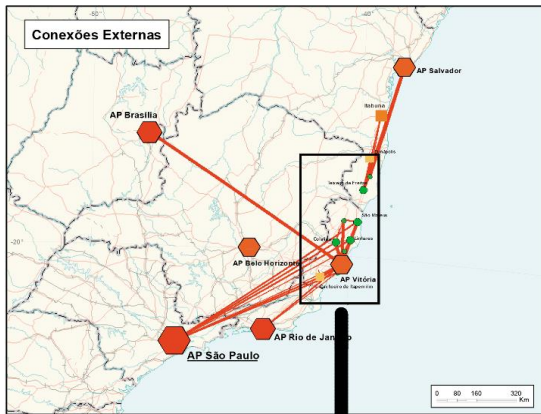
⁸ Segundo o Panorama das Microrregiões Capixabas, desenvolvido no Projeto Desenvolvimento Sustentável Regional, Colatina é atualmente o município com maior PIB *per capita* (R\$ 26.270,72), maior Índice Firjan de Emprego e Renda (0,684) e maior Índice de Desenvolvimento Humano Municipal (IDHM) (0,746) da microrregião centro-oeste. O município apresenta também bons resultados quanto à receita líquida *per capita*, ao Índice Firjan de Saúde e Educação, ao Índice de Vulnerabilidade Social (IVS). Nessa microrregião, Colatina ainda lidera no oferecimento de todos os serviços de saneamento básicos, ou seja, abastecimento de água por rede pública (87,41%), coleta de lixo (89,81%) e coleta de esgoto (82,97%). Disponível em: <http://www.ijsn.es.gov.br/drs/files/panoramamas/centrooeste.pdf>. Acesso em: 30 abr. 2022.

⁹ Alto Rio Novo, Governador Lindenberg, Mantenedópolis, Marilândia, Pancas, São Domingos do Norte, São Gabriel da Palha, São Roque do Canaã e Vila Valério.

¹⁰ Aimorés (MG), Águia Branca e Baixo Guandu.

¹¹ Informação confirmada presencialmente com o setor denominado Expediente do Gabinete do Prefeito, responsável pelo arquivamento das legislações originais da Prefeitura Municipal de Colatina.

Mapa 3 – Regiões de Influência no Espírito Santo - REGIC 2018



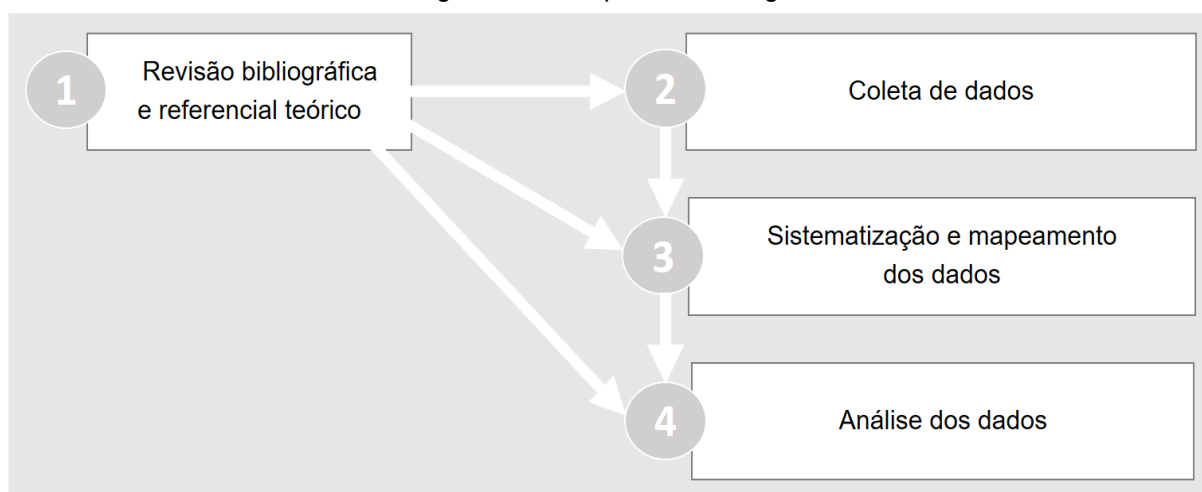
Fonte: Adaptado de IBGE (2020).

Notas metodológicas

Segundo as classificações de Gil (2017), essa pesquisa se caracteriza como descritiva-exploratória quanto aos objetivos e documental, bibliográfica e de estudo de caso quanto aos procedimentos técnicos.

Para alcançar os objetivos anteriormente definidos, foram delineadas as etapas metodológicas dispostas no Diagrama 1:

Diagrama 1 – Etapas metodológicas



Fonte: Elaborado pela autora.

De modo a inteirar o diagrama apresentado, seguem as descrições de cada etapa metodológica:

Etapa 1 - Revisão bibliográfica e referencial teórico

O desenvolvimento dessa dissertação se amparou ao longo de toda ela na revisão bibliográfica e no referencial teórico coletados. A revisão bibliográfica correspondeu ao reconhecimento das pesquisas existentes e publicadas sobre a temática em destaque e o referencial teórico fomentou o suporte teórico para fins de análise do objeto de pesquisa. Para isso, foram consultadas produções acerca dos temas: dispersão urbana, legislações urbanísticas, morfologia urbana e expansão territorial de Colatina em artigos, dissertações, teses, marcos legais e livros, tanto como em jornais e revistas disponíveis no acervo da Biblioteca Municipal.

Etapa 2 - Coleta de dados

Essa etapa se deu através do levantamento de dados populacionais e econômicos coerentes a pesquisa em questão, disponibilizados junto ao Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (Ipea) e ao IBGE. Estes dados foram coletados de modo a entender o crescimento da população urbana e rural desse município ao longo do tempo, bem como as produções econômicas de destaque em Colatina.

Concomitantemente, ocorreu o recolhimento das informações urbanas junto à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente (Seduma) e à Secretaria Municipal da Fazenda (Semfaz), através da Coordenadoria de Cadastro Imobiliário. O contato inicial com essas Secretarias se deu durante a atuação da autora (outubro de 2019 a fevereiro de 2021) como representante do Setor Gerência de Loteamentos (Seduma), seguida por visitas agendadas ou solicitações de esclarecimentos mediante processos administrativos. O intuito dessa comunicação permanente para com os setores competentes foi o de atualizar e/ou complementar os dados angariados acerca da expansão e do zoneamento urbanos, tanto como das aprovações de loteamentos e condomínios de lotes em Colatina. Ademais, a recolha das informações no respectivo órgão público se deu por meio do manuseio e análise de documentos físicos e digitais, tal qual entrevistas semiestruturadas com servidores municipais efetivos e/ou comissionados da PMC.

Etapa 3 – Sistematização e mapeamento dos dados

A etapa denominada sistematização e mapeamento teve por objetivo amparar o reconhecimento dos dados e características implícitas no território urbano colatinense, à luz dos objetivos apresentados e considerando os dados obtidos nas etapas anteriores. Utilizou-se como base os mapas fornecidos pelas supracitadas Secretarias Municipais e/ou extraídos de legislações e planos consultados, bem como de trabalhos acadêmicos e documentações emitidas pelo Instituto Jones dos Santos Neves (IJSN). Foram, então, produzidos mapeamentos com o auxílio de diferentes *softwares*, como: *AutoCAD 2020* (manuseio dos dados fornecidos pela PMC, como traçado viário e demarcação das quadras e lotes), *QGIS* (versão 3.22.10) e *Google Earth Pro* (redesenho, produção, compatibilização, sobreposição dos dados urbanos e socioespaciais) e *Adobe Photoshop 2020* (edição final das imagens e pranchas).

Etapa 4 – Análise dos dados

Para finalizar, realizou-se a análise dos dados obtidos de modo a verificar se o território de Colatina apresenta as características da dispersão urbana reconhecidas nas literaturas elencadas. As questões metodológicas adotadas nessa verificação estão discriminadas no Capítulo 3.

Estrutura da dissertação

Esta dissertação está estruturada em quatro capítulos.

No primeiro capítulo, “bases teóricas e conceituais”, são apresentadas as abordagens teóricas a respeito da dispersão urbana, evidenciando diferentes termos e expressões representativos no debate e um breve panorama das origens desse fenômeno urbano. Em seguida, suas dinâmicas e caracterizações fundamentais são abordadas sob a ótica de diferentes autores, com destaque as produções de Nestor Goulart Reis, Maria Encarnação Beltrão Sposito e Igor Catalão, este orientado pela última autora durante seu Mestrado e Doutorado. Logo depois são abordados os aspectos legislativos federais e estaduais que tangem o território urbano, com ênfase a Lei Federal de Parcelamento do Solo Urbano e suas formas de ordenação territorial.

O capítulo dois, denominado “apresentação e caracterização do recorte territorial”, abrange apontamentos acerca do município de Colatina, contextualizando aspectos populacionais, econômicos e espaciais relevantes a análise a qual se propõe esse estudo. São abordados também aspectos urbanos legislativos de ordem municipal, em prosseguimento ao capítulo anterior.

Os “procedimentos metodológicos” que são utilizados na identificação das características da dispersão urbana no objeto empírico, compõem o terceiro Capítulo. Essas características, a partir de então denominadas variáveis, foram definidas com base no referencial teórico exposto no Capítulo 1.

No quarto Capítulo, “análise do objeto empírico de pesquisa”, são desenvolvidas as interpretações do recorte territorial com base nos procedimentos metodológicos apresentados. Esse texto está organizado em duas partes, sendo a primeira composta pela verificação da presença das variáveis da dispersão urbana no objeto de estudo

e a segunda pela relação entre o crescimento da mancha e do perímetro urbanos de Colatina.

1 BASES TEÓRICAS E CONCEITUAIS

O presente capítulo tem como propósito apresentar uma sistematização de leituras acerca das duas principais temáticas teóricas dessa pesquisa: dispersão urbana e aspectos legislativos que tangem o parcelamento do solo urbano, uma vez que estes fomentam juridicamente os meios pelos quais ocorre o crescimento territorial urbano regular.

Nesse sentido, a primeira parte desse capítulo compila diferentes visões acerca da referida urbanização contemporânea, sobretudo no contexto brasileiro, tendo como leituras elementares: Sposito (2004, 2007, 2009), Catalão (2013a, 2013b) e Reis (2006, 2015).

A segunda parte, por sua vez, contém fragmentos das legislações e pesquisas acerca do parcelamento do solo urbano e suas aplicações. Embora diferentes referências tenham sido consideradas na construção desse texto, sobressai-se a Lei Federal (LF) de Parcelamento do Solo Urbano - Lei n.º 6.766/1979 (BRASIL, 1979).

1.1 DISPERSÃO: DINÂMICA DE URBANIZAÇÃO CONTEMPORÂNEA

Estabelecer esse referencial teórico tem por intuito auxiliar na compreensão e identificação das tendências da dispersão urbana, além de apreender sobre sua influência na formação dos núcleos urbanos em descontinuidade territorial. Todavia, considerando as múltiplas abordagens dessa temática, este item não intenta produzir conclusões sobre o assunto, mas relacionar reflexões distintas sobre essa urbanização contemporânea, reunindo bases teóricas que fundamentem a análise subsequente do objeto de pesquisa.

1.1.1 Conceptualizações

Monclús (1996) notou na reflexão urbana das últimas décadas do século XX um interesse persistente acerca dos processos de suburbanização e eventual 'dissolução' da cidade tradicional compacta em cidades dispersas e fragmentadas. Esse debate perdura, porém mais difundido pelo planeta, haja vista a diversidade de autores estudando as mudanças significativas sucedidas nas atuais formas urbanas (SPOSITO, 2009).

As cidades dispersas são marcadas pela descontinuidade do tecido em relação às áreas ocupadas anteriormente, com presença de vazios urbanos¹² e de fragmentação¹³ da forma¹⁴ (MONCLÚS, 1998). A presença desse fenômeno urbano pode ser notada “[...] ao longo de estradas vicinais e eixos viários, em áreas urbanas, periurbanas e rurais, enfim, em espaços intra e interurbanos, de acordo com graus distintos de intensidade” (COSTA; BENTES, 2014, p. 237).

Segundo Sposito (2007, 2009), que opta pela análise morfológica¹⁵ do território, a cidade dispersa se caracteriza pelo crescimento populacional e territorial (com predominância do segundo sobre o primeiro) e pela descontinuidade da malha urbana com produção de vazios urbanos. Por conseguinte, a autora aponta que essa consolidação do território descontínuo foi possível graças aos avanços ocorridos nos meios de transporte, comunicação e tecnologia, que afetaram diretamente a organização da sociedade contemporânea, mas também possibilitaram integração espacial.

Para Catalão (2013a), a dispersão urbana também apresenta descontinuidade territorial urbana e está atrelada ao intenso crescimento territorial, mas este marcado pela diminuição progressiva das densidades (sentido centro-periferia), com alternância entre áreas de baixa e alta densidades. Além disso, o autor aponta essa urbanização contemporânea como um fato, como algo evidente e perene, embora ela se expresse na transitoriedade das formas urbanas.

¹² Segundo Sposito (2009), o termo ‘vazios urbanos’ no contexto da dispersão urbana, refere-se as extensas áreas não loteadas ou com lotes não edificadas, aspirando valorização imobiliária ou apenas sendo desprezados no contexto urbano, sem serem utilizados para fins da função social, ainda que disponham de infraestrutura e equipamentos próximos.

¹³ Monteiro (2016) trata a fragmentação como medida da dispersão urbana, caracterizando-a como novas centralidades urbanas desconectadas do núcleo principal, ou seja, uma urbanização que ocorre aos saltos.

¹⁴ As transformações morfológicas ocorridas nas cidades correspondem as mudanças físicas identificadas nas formas urbanas (OLIVEIRA, 2020). E em se tratando de solo edificado, a forma urbana “[...] está intrinsecamente relacionada às construções, às edificações, aos parcelamentos e aos espaços livres” (PEREIRA COSTA; GIMMLER NETTO, 2015, p. 31).

¹⁵ Para Sposito (2004, p. 65): “[...] o conceito de morfologia urbana não se refer[e] a uma dada forma urbana (extensão e volume), tal como ela se apresenta configurada espacialmente, mas ao processo de sua gênese e desenvolvimento, segundo os quais podemos explicar essa morfologia e não apenas descrevê-la ou representá-la gráfica ou cartograficamente. Aceitando-se essa perspectiva, a morfologia urbana refere-se não apenas à forma, mas também aos conteúdos que orientam essa forma e são por ela redefinidos continuamente”.

Reis e Bentes (2016, p. 326) sintetizam o processo de dispersão urbana¹⁶ como o “[...] esgarçamento do tecido urbano, com a urbanização estendendo-se por um vasto território, com núcleos urbanos separados no espaço por vazios intersticiais, mantendo vínculos estreitos entre si e configurando um único sistema urbano”, mesmo que uma área apresente menor adensamento urbano que outra (REIS, 2015). Reis (2006) ainda destaca que a dispersão urbana não consiste apenas em mudanças da forma, mas de uma completa transformação de estado¹⁷.

Em consonância aos supracitados apontamentos, Costas e Bentes (2014) relatam que, principalmente nas três últimas décadas, foi possível notar a formação de tecidos urbanos descontínuos, ocupações distantes do núcleo urbano principal, extensas áreas livres ou vazios urbanos, bem como baixa densidade e necessidade de mobilidade automotiva entre os aglomerados urbanizados, considerando a distância territorial entre eles.

Monteiro (2016) explana que a cidade com crescimento disperso apresenta algumas características padrões, dentre elas a baixa densidade populacional nas regiões mais distantes do núcleo central, a irrestrita extensão das periferias, a segregação espacial, a presença de vazios urbanos e a monofuncionalidade do uso dos solos em regiões periféricas.

Antonio Font (2007, p. 63), por sua vez, entende que a dispersão urbana possui natureza topológica, ou seja, “[...] diz respeito às relações das distâncias entre as coisas mais do que um fenômeno de densidade, mais do que um fenômeno de difusão”. Para ele:

Quando falamos em dispersão [...] referimo-nos a uma forma de produção específica da cidade contemporânea, que traz consigo uma série de fenômenos, uma certa explosão, uma certa fragmentação da forma urbana. Parece-me que se produz uma descontinuidade das

¹⁶ Segundo Reis (2006), Monte-Mór (2003) utiliza o termo urbanização extensiva se referindo a um processo mais amplo e diverso quando comparado ao da dispersão urbana, apesar dos dois processos estarem quase certamente relacionados.

¹⁷ Reis (2006) emprega uma metáfora às mudanças de estado físico como fusão do ferro ou transformação do gelo em água, para exemplificar a transformação radical sofrida pelo urbano a partir do processo de dispersão. Esta constatação se deu durante os estudos desenvolvidos sobre o processo de urbanização ocorrido no Estado de São Paulo a partir da década de 1970, onde o autor identificou outras mudanças derivadas de processos e relações sociais, além das identificadas na forma urbana.

peças no espaço. Produz-se uma segregação econômica e social cada vez mais importante. Produz-se um certo desperdício, um uso indevido dos recursos naturais, de energia, dos serviços etc. e parece-me que se produz também aspectos derivados do consumo de energia, da água, da gasolina etc., o congestionamento das ruas e das estradas, em território que muitos diriam que, de certa forma, carece de identidade. Normalmente, configurado através de uma edificação residencial de baixa densidade, com relações muito fracas entre as partes, com vizinhos pouco amigáveis, com um espaço onde as pessoas se fecham, querem saber pouco dos vizinhos, e onde os deslocamentos diários são enormes etc” (FONT, 2007, p. 64).

Ojima e Marandola Jr. (2016) entendem que a dispersão urbana se configura como um dos grandes desafios da urbanização brasileira atual, visto que sua progressiva propagação no território produz aumento da simultaneidade ou concorrência entre processos urbanos e regionais. À vista disso, a escala regional passa ser local do dia-a-dia da população, mesmo que isso implique em morar distante do tecido urbano da cidade tradicional e estar condicionado a mobilidade (pendular ou cotidiana) para acessar diferentes atividades (emprego, serviços, lazer etc).

Diante do exposto é imprescindível destacar que a dispersão urbana trata-se de um fenômeno totalmente novo (REIS, 2006). Logo, sua definição ainda está em construção por autores estrangeiros e autores nacionais. Isso porque, a complexidade teórica dessa temática, a diversidade de seus aspectos físicos e as distintas formações e experiências profissionais referentes à realidade de cada localidade ou país dificultam um consenso entre os mesmos (COSTA, 2010).

Para além, a dispersão urbana pode ser um fenômeno controlável, mas para isso, é necessário considerá-la como um processo vigente e não como uma dilatação simples das velhas periferias. Ela não traz transformações apenas na forma, mas também nas estruturas territoriais urbanas, nas tecnologias de informação e comunicação, bem como na composição social das cidades (DEMATTEIS, 1996).

Para finalizar, destaca-se que o alinhamento teórico aqui definido para o desenvolvimento das análises que se sucedem, se baseia nos estudos apresentados por Sposito (2004, 2007, 2009) e Catalão (2013a) sobre a dispersão urbana.

1.1.2 Termos e expressões

Font (2007) destaca que a dispersão urbana está intrinsecamente relacionada a forma fragmentada das cidades, ao mesmo tempo em que a difusão¹⁸ urbana refere-se, sobretudo, a difusão de um modo de vida. Face às dinâmicas da difusão e dispersão urbanas, bem como aos conteúdos e movimentos originados da indissociabilidade entre a forma e o processo, Sposito (2015, p. 4) entende ser adequada a aceitação da multiplicidade de termos existentes buscando explicar o fenômeno que transcorre. Para a autora, as diversas conotações se originaram em épocas, realidades e nacionalidades distintas.

Catalão (2013a), também ciente dessa multiplicidade de termos e expressões desenvolvidos na tentativa de avançar teórico-conceitualmente o debate em torno da referida temática, sintetiza os mesmos em um quadro (Quadro 1). Este busca refletir mais o uso dos termos do que suas origens, ainda que eles estejam restritos aos contextos científico-geográficos da Europa Ocidental, Estados Unidos e Brasil. Os autores listados, juntamente a outros, buscam encontrar um termo qualificativo e explicativo para as novas formas urbanas de assentamento urbano.

Abellan (2015) expõe similarmente em seu trabalho expressões derivadas do interesse de inúmeros pesquisadores em compreender a realidade complexa das atuais regiões urbanizadas. Essas terminologias caracterizam a forma oriunda do fenômeno e cada qual foca em diferentes aspectos, seja a descontinuidade, os espaços urbanos resultantes ou a desconstrução da própria cidade. Independentemente do aspecto, as terminologias buscam cunhar processos sobre os quais ainda não há consenso suficiente para defini-los.

¹⁸ Para Dematteis (1996), as profundas mudanças nas estruturas territoriais urbanas, além das transformações tecnológicas e sociais, constituíram a forma da cidade dispersa e essa ocorreu como parte do processo de difusão urbana. Assim, a dispersão urbana refere-se mais a forma e é, portanto, fruto da urbanização difusa, que trata-se do processo (SPOSITO, 2009). A autora também aponta ambas como essência de articulação inexorável entre espaço e tempo, vinculando a urbanização difusa às temporalidades urbanas surgidas a partir da Segunda Guerra Mundial. Em concordância, Catalão (2013a) entende que a dispersão urbana corresponde ao subprocesso espacial pertencente às transformações das cidades sob influência da urbanização difusa. Para o autor, enquanto a dispersão urbana é mais restrita, concernindo apenas aos espaços urbanos, a urbanização difusa é abrangente, pois se refere a organização socioespacial à escala global.

Quadro 1 – Termos e expressões representativos no debate¹⁹

TERMOS/EXPRESSÕES	AUTORES	IDIOMAS
Agglomération	Meuriot (1897), Beaujeu-Garnier (1980)	francês
Conurbation	Geddes (1994 [1915])	inglês
Conurbación	Soja (2008 [2000])	espanhol
Megalopolis	Gottmann (1961)	inglês
Metápolis	Ascher (1995, 2009)	francês
Cidade dispersa	Sposito (2009, 2011)	português
Ciudad dispersa	Monclús (1998, 1999)	espanhol
Cities of dispersal	Segal e Verbakel (2008)	inglês
Città diffusa	Indovina (1997)	italiano
Ciutat difusa	Indovina (1998)	catalão
Ciudad difusa, difusión reticular de la ciudad	Dematteis (1998)	espanhol
Dispersão urbana, urbanização dispersa	Reis (2006, 2007)	português
Urbanisations dispersées	Barattucci (2006 [2004])	francês
Urbanització difusa	Domingues (1998)	catalão
Urbanização difusa	Gama (1992), Domingues (2006), Sposito (2009, 2011)	português
Extended urbanization	Monté-Mór (2004)	inglês
Urbanização extensiva	Monte-Mór (2007)	português
Urban sprawl, posturban regions, postsuburban regions	Fishman (1994)	inglês
Posturbanisation	Ferrier (2001)	francês
Postmetrópolis, postsuburbia, exópolis, exurbanización	Soja (2008 [2000])	espanhol
Região metropolitana polinucleada, cidade exurbana	Gottdiener (1997 [1985])	português
Edge city	Garreau (1991)	inglês
Arranjo urbano-regional	Moura (2009)	português
Cidade-região global	Scott et al (2001)	português
Ciudad-región global	Soja (2006)	espanhol
Global city	Sassen (2001 [1991])	inglês
Polycentric urban region	Kloosterman e Musterd (2001)	inglês
Counter-urbanization	Berry (1976)	inglês
Sociedade urbana	Lefebvre (1999 [1970])	português
Urban Age, endless city	Burdett e Sudjic (2007, 2011)	inglês
Urbanization of the world, globalization of the urban	Soja e Kanai (2007)	inglês

Fonte: Catalão (2013a).

Assim, considerando que já existem formas e caracterizações distintas do processo de dispersão do tecido urbano, Costa (2010) enfatiza a importância da atualização teórica a respeito dessa urbanização contemporânea, de modo a abranger e responder aos fenômenos urbanos atuais. Estes podem ter fundamentos e estímulos diversos, “[...] seja por causa dos efeitos advindos da mundialização econômica e cultural [...]”, considerando o avanço das comunicações ou das tecnologias, seja pelo “[...] vigente sistema capitalista, com sua necessidade de reprodução do capital” (COSTA, 2010, p. 22).

¹⁹ Catalão (2013a) excluiu os termos “metrópole”, “suburbanização” e “periurbanização” do aludido quadro, pois, de certa forma, estavam presentes em todas as discussões.

1.1.3 Origens

No passado as cidades apresentavam limites bem definidos e precisos entre urbano e rural, mas após meados do século XX grandes mudanças ocorreram nas bordas e zonas de transição. Houve uma transfiguração das estruturas compactas, densas e intensas tradicionais das cidades para formas mais abertas e dispersas em seu entorno imediato. Não obstante ao tamanho e ao contexto sociocultural em que se desenvolveram, as cidades experimentam uma padronização quanto aos processos de dispersão expresso na paisagem e também no uso do solo. Este fenômeno urbano foi inicialmente percebido nas periferias das cidades norte-americanas, mas permeou progressivamente as cidades europeias e brasileiras, como abordado adiante (ABELLAN, 2015).

A dispersão urbana foi observada entre as décadas de 1950 e 1970 na Europa e nos Estados Unidos da América, mas foi inicialmente confundida como uma expansão urbana periférica pelos europeus e como um processo de suburbanização em massa (atividades de menor complexidade) pelos americanos. Dito isso, durante as primeiras décadas de constatação da urbanização dispersa, não havia um termo que a designasse ou a definisse. Apenas em 1990, pesquisadores europeus reconheceram a amplitude do fenômeno mediante a consolidação de áreas fragmentadas, portanto, descontínuas aos sistemas urbanos tradicionais (BENTES, 2012).

Para Reis (2015), a dispersão urbana também é identificada sob as perspectivas europeia e americana, compondo dois outros processos mais amplos: o do aumento demográfico e o de modernização capitalista. Essa modernização, segundo o autor, ocasionou mudanças aos setores secundário (indústrias), terciário (serviços e comércios) e imobiliário, assim como nas formas de infraestrutura (transportes, energia e comunicações) e de organização empresarial, sendo esta última impulsionada pela mutação do sistema financeiro.

Quanto à modernização capitalista e os impactos no processo de dispersão urbana, o autor destaca a saída das indústrias (setor secundário) dos centros urbanos em função da expansão das redes de energia elétrica (substituindo as máquinas de vapor e o carvão de pedra) e da ampliação do transporte rodoviário (em substituição ao transporte ferroviário).

Além disso, outro progresso relevante vinculado à modernização capitalista foi o avanço dos meios de comunicação e da organização empresarial. As empresas de comércio e serviços (setor terciário) passaram por um processo semelhante ao industrial, se organizando em redes e se distribuindo pelo território, reforçando as tendências da dispersão em formas lineares (ao longo de rodovias) ou em “ilhas” desconectadas do tecido urbano (REIS, 2015).

Em suma, a reestruturação econômica oportunizou, ainda no século XX, uma ampla reorganização do espaço urbano a partir da desindustrialização, a desconstrução produtiva e a relocação de atividades (ABELLAN, 2015). Assim, as relações econômicas se intensificaram e esse processo foi possível primordialmente a partir da ampliação das redes rodoferroviárias e das condições oferecidas pela articulação de sistemas inovadores de informática com comunicação via satélite (SPOSITO, 2010).

No contexto brasileiro, aspectos da dispersão urbana foram identificados após 1950, com mudanças territoriais mais evidentes de 1990 em diante. Nesse período, a integração do Brasil ao mercado internacional, por meio da abertura do país às modernas formas de organização empresarial e do capital financeiro, ocasionou a expansão, a modernização e a homogeneização dos modos de consumo e produção (BENTES, 2012; BENTES; ARARUNA, 2013). Logo, a dispersão urbana é um processo crescente e contínuo no Brasil, além de complexo e diversificado, repercutindo em mudanças no tecido urbano e gerando novas territorialidades (BENTES, 2012).

Quanto as produções acadêmicas acerca dos novos arranjos territoriais identificados no processo de urbanização contemporânea brasileira, com ênfase na dispersão urbana, destacam-se, dentre outras, àquelas produzidas pelas equipes lideradas por:

- Nestor Goulart Reis Filho que, em caráter pioneiro, deu início ao projeto temático “Urbanização Dispersa e Mudanças no Tecido Urbano” no Laboratório de Estudos de Urbanização, Arquitetura e Preservação da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (LAP-FAUUSP). Os estudos resultantes focalizaram, majoritariamente, nas transformações e processos ocorridos na região metropolitana de São Paulo.

- Maria Encarnação Beltrão Sposito, vinculada à Universidade Estadual Paulista Júlio de Mesquita Filho (Unesp), Campus de Presidente Prudente. A exceção dos estudos desenvolvidos sob coordenação de Nestor Goulart Reis Filho, a autora e equipe, buscaram focar as mudanças urbanas ocorridas também nas cidades médias do Estado de São Paulo.

As pesquisas dessa autora enfatizam que a dispersão urbana é frequentemente associada ao processo de metropolização, muito embora a tendência à produção de tecidos descontínuos ocorra em escalas demográficas e dimensões territoriais muito distintas. Ela cita, como exemplo, a ocorrência da urbanização dispersa em áreas urbanas que não possuem duzentos mil habitantes, tanto como em aglomerações metropolitanas de grande porte. Como fortes indutores desse processo, Sposito (2007) aponta as incorporações imobiliárias e os proprietários fundiários, ambos interessados em levar a cidade para “fora”.

1.1.4 Dinâmica e caracterização

Como conduzido ao longo desse capítulo, cidades com diferentes portes apresentam formas espaciais com tendência a dispersão. Segundo Sposito (2004) e Reis (2006), essas mudanças no tecido urbano receberam influências da sistematização do trabalho em escala regional e também das novas organizações das atividades. Desse modo, as funções residenciais, comerciais, industriais, de serviços públicos e privados estão dispersos por grandes áreas, caracterizados por baixas densidades e intensidade de uso do solo, maximizando a necessidade de acesso por automóveis particulares (INDOVINA, 1998), característica intrínseca ao modo de vida urbano.

Com base nas supracitadas mudanças, salientam-se as alterações negativas nas relações sociais, econômicas e ambientais expostas no Quadro 2 e destacadas pelas literaturas consultas (ABELLAN, 2015; BENTES, ARARUNA, 2013), estas que não evidenciaram aspectos positivos identificados em cidades dispersas.

Além do exposto, Ojima (2016, p. 30) se preocupa com a conformação dessas cidades diante da projeção de crescimento do número de idosos, uma vez que, “[...] este modelo de expansão urbano disperso e fragmentado se tornará um complicador para o enfrentamento de políticas sociais e oferta de serviços urbanos”, ressaltando ainda as restrições de mobilidade características da população envelhecida.

Quadro 2 – Efeitos negativos associados a dispersão urbana

Social	<ul style="list-style-type: none"> • escassez de espaços públicos para fins de cidadania e contato interpessoal; • conflitos entre as novas funções residenciais localizadas nas regiões periféricas, em contraste às economias rurais locais;
Econômica	<ul style="list-style-type: none"> • setores hiperespecializados e/ou monofuncionais, seja para unidades residenciais ou atividades econômicas; • aumento da demanda por infraestruturas e equipamentos (rede de transportes e comunicações); • maior demanda por unidades de serviços públicos de educação e saúde; • crescimento dos custos de mobilidade, energia e do tempo gasto em deslocamentos;
Ambiental	<ul style="list-style-type: none"> • degradação e aumento do consumo de terras, paisagens naturais e rurais; • maior consumo de água e energia.

Fonte: Elaborado pela autora com base em Abellan (2015, p. 65-66).

Apesar disso, o fenômeno urbano em questão não diz respeito a um sistema urbano autônomo e segregado, diferentemente das periferias suburbanas compactas do período fordista (DEMATTEIS, 2015). Essa expansão territorial urbana em descontínuo foi sustentada pelo desenvolvimento das condições técnicas (telecomunicações e transportes) e pelo ideário (modernismo progressista), bem como é resultado das iniciativas privadas e públicas quanto ao planejamento e implantação de novos loteamentos urbanos (SPOSITO, 2004).

Esses novos parcelamentos surgidos durante o processo de dispersão urbana são geralmente monofuncionais e, na maior parte das vezes, de natureza residencial, seguidos por espaços destinados às atividades econômicas, ambos geralmente instalados sob as diretrizes das legislações urbanísticas e mediados por agentes estruturantes inseridos nos processos urbanos (ABELLAN, 2015).

Reis e Bentes (2016) revelam que independente da finalidade do empreendimento, há alteração das atratividades locais, das centralidades e dos núcleos urbanos, demandando, conseqüentemente, o aumento das ofertas urbanas de acessibilidade, mobilidade, infraestrutura e equipamentos, muitas das vezes, ampliando a

segregação, a segmentação, a individualização social e a diferenciação socioespacial²⁰ (SPOSITO, 2004, 2007; CATALÃO, 2013b).

Em 1961, quando a dispersão das cidades já ocorria nos EUA, a americana Jane Jacobs (2011) apresentou suas manifestações críticas relativas ao planejamento urbano modernista do século XX, deixando evidentes os motivos pelos quais os núcleos urbanos multifuncionais e agregadores eram mais favoráveis. A autora demonstrou ainda sua preocupação quanto à criação de zonas específicas segregadas por funções, necessariamente conectadas por vastas infraestruturas rodoviárias impulsionadoras do uso automobilístico.

As decisões políticas nas áreas de habitação e transporte têm forte influência sobre o crescimento das cidades e no seu desenvolvimento com qualidade de vida para sua população. O crescimento disperso das cidades tem efeitos dos mais diversos e que incidem tanto na população como na própria cidade, como o crescimento do número de veículos, com conseqüente crescimento no número de congestionamentos e elevação dos níveis de poluição; a orientação do crescimento urbano, que pode levar a inexistência ou subutilização de equipamentos públicos em algumas partes da cidade (MONTEIRO, 2016, p. 119).

A dispersão urbana inserida em universos urbanos e interurbanos distintos, concebe a heterogenia de situações e lógicas do fenômeno, abarcando diferentes camadas sociais em seu processo (COSTA; BENTES, 2014). Logo, é importante ressaltar que:

[...] a dispersão urbana, ao ser a expressão de processos sociais também se configura como reforçadora desses processos, haja vista que o espaço não apenas é ocupado pelas populações, mas também é produzido à medida que essa ocupação ocorre. Assim, as formas espaciais criadas cumprem o papel de orientar o cotidiano urbano dos habitantes, tornando-se mediação da sociabilidade ou limitação desta (CATALÃO, 2013a, p. 5).

Corriqueiramente, as dinâmicas socioespaciais estão relacionadas as formas dispersas de assentamento humano e, juntas, elas podem diminuir ou modificar as

²⁰ Essa diferenciação socioespacial “[...] baseia-se fortemente numa intensa segmentação social, o que leva a um aumento das desigualdades socioespaciais, mais evidente, entretanto, nas metrópoles e nas cidades médias do que nas pequenas” (CATALÃO, 2013a, p. 17). No âmbito desta dissertação, ainda que ele seja importante, não foi nosso interesse aprofundar nesse debate.

bases físicas onde se dão a efetiva experiência urbana (SPOSITO, 2009). Não obstante, estimulando novos processos de ocupação e organização do território, bem como a criação de núcleos urbanos destituídos da estrutura tradicional de referência, os seguintes equipamentos e empreendimentos podem ser identificados desconectados do(s) núcleo(s) urbano(s) consolidado(s) (BENTES, 2012):

- indústrias, inclusive condomínios de fábricas;
- comerciais, como *shoppings centers* de variadas formas, sendo o tipo mais comum o *mall*, de ocupação extensiva e plana no terreno;
- escritórios e serviços – universidades, médicos, culturais, de entretenimento, turísticos e de lazer –, podendo ter o padrão morfológico de campus;
- residenciais populares, com bairros que ocupam áreas extensas, normalmente associados às áreas industriais, e que atendem aos trabalhadores de todas as atividades produtivas;
- residenciais para a classe média, com loteamentos e condomínios fechados horizontais e, em alguns casos, bairros com edifícios verticais (BENTES; ARARUNA, 2013, p. 197).

Assim sendo, a transformação da forma urbana é a mais evidente do processo de dispersão, já que o território deixa de ser nuclear e compacto para se tornar alargado, ramificado e disperso (DEMATTEIS, 2015). Essa modificação espacial do território, além dos efeitos negativos já apontados, pode ocasionar a reestruturação dos valores de mercado para os lotes disponíveis, uma vez que:

A lógica de produção do espaço urbano é, no geral, orientada pela contínua extensão do território, juridicamente urbano ou de fato urbano, já que quanto mais distantes e menos equipados forem os lotes recém lançados no mercado imobiliário, mais “valorizados” tornam-se os outros terrenos, alterando-se para mais o gradiente geral de preços dos imóveis (SPOSITO, 2004, p. 171).

Os interesses fundiários e imobiliários são, sem dúvida, os motores principais da extensão da cidade. A lógica de produção do espaço urbano tem sido orientada pela implantação de novos loteamentos e pelo contínuo lançamento de novos produtos imobiliários de forma a atingir novos consumidores e/ou estimular novos investimentos àqueles que já haviam consumido outros produtos imobiliários anteriormente. Essa lógica tem levado os espaços urbanos a crescerem mais territorialmente do que demográfica ou economicamente, como atesta o crescente número de lotes não edificadas em cidades de diferentes portes (SPOSITO, 2004).

Nesse íterim, a dispersão urbana é fortalecida por atores sociais do mercado imobiliário, que na busca por reorganizar a produção mediante avanços do capitalismo, procuram instituir seu formato de “desenvolvimento urbano” oportunista (COSTAS; BENTES, 2014).

Segundo Sposito (2004), quando são implantadas novas áreas urbanas em descontínuo ao tecido constituído, são consideradas como referência as vias de circulação existentes ou àquelas previstas, de modo a facilitar suas futuras comercializações no mercado imobiliário. Esse fato se deve a necessidade de acesso à área recém estabelecida para que a mesma seja considerada uma área urbana, não no campo jurídico, mas no plano social.

À vista do exposto, percebe-se que o processo de dispersão urbana é intrínseco as alterações da estrutura e a natureza das grandes regiões metropolitanas, mas também das cidades médias e seu entorno. Os novos empreendimentos surgidos ao longo dos eixos viários, essencialmente com funções residenciais ou de atividades econômicas, absorveram ou transferiram parcialmente a dinâmica da cidade. Como resultado, estão as transformações das formas e das hierarquias urbanas tradicionais (ABELLAN, 2015), muito embora as novas nucleações catalisadas por esses empreendimentos apresentem ou não infraestruturas compatíveis, a depender da classe social dos usuários finais (COSTA, 2010).

No que se refere a formação dos vazios urbanos, cabe apontar que a sua constituição não se deve somente as mudanças nas formas de produção territorial das cidades. Além dos fatores econômicos vinculados aos interesses do mercado imobiliário, também os elementos naturais, como encostas ou cursos d'água, dificultam ou inviabilizam a ocupação de determinadas áreas remanescentes com aptidão ao uso urbano (SPOSITO, 2004).

Maia (2019), que estudou a formação dos vazios urbanos em cidades médias paulistas no contexto da descontinuidade territorial e, portanto, da dispersão urbana, observou que tais vazios se apresentam em diversas proporções (periférico, intersticial, latente, terreno ou construído) nas paisagens urbanas contemporâneas. No entanto, para o aludido contexto, destacam-se os vazios periféricos, intersticiais e de lotes:

O primeiro diz respeito às glebas periféricas que não são dotadas de infraestrutura, mas são passíveis de urbanização e esperam a instalação de núcleos isolados que valorizem as terras melhor localizadas. O segundo se trata de glebas (terras não parceladas) entre os loteamentos, isto é, de áreas dotadas de infraestrutura que permanecem vazias a espera de valorização. A terceira tipologia se refere aos terrenos desocupados, ou seja, é uma parte de um loteamento que detém infraestrutura e se mantém vazio (MAIA, 2019, p. 2015).

Dentre essas, os vazios periféricos foram os mais recorrentes nas cidades médias analisadas, decorrentes da ampliação do perímetro urbano e, conseqüentemente, da transformação da terra juridicamente rural em urbana.

Diante do cenário apresentado, para identificar a forma resultante da dispersão urbana no objeto de pesquisa, foi estabelecido a verificação de três variáveis: o crescimento territorial urbano proporcionalmente maior que o populacional (SPOSITO, 2004, 2009), a diminuição progressiva das densidades no sentido centro-periferia (CATALÃO, 2013a) e a existência de áreas urbanas em descontínuo com presença de vazios urbanos (SPOSITO, 2004, 2007; CATALÃO, 2013a).

a) Crescimento territorial urbano e populacional

A partir da segunda metade do século XX, o Brasil apresentou duas importantes transições. A primeira corresponde a transição urbana, marcada pelos altos níveis de urbanização e conseqüente predominância populacional em regiões urbanas e a segunda, menos evidente, é denominada transição demográfica, que se dá a partir de um novo e mais baixo equilíbrio entre as taxas de natalidade e mortalidade alcançadas no Brasil na primeira década do século XXI (OJIMA, 2016).

Para Ojima (2016), aspectos demográficos são inerentes ao estudo da dispersão urbana. Embora eles apareçam como indicadores das transformações da estrutura urbana, poucas análises acerca da forma urbana são discutidas com base nas alterações estruturais demográficas. Assim, além dos aspectos construtivos ou urbanísticos, o autor destaca a importância de considerar o componente populacional.

Enquanto um dos conceitos demográficos fundamentais, o crescimento populacional refere-se ao aumento do número de habitantes de um determinado local. Seu cálculo se baseia nos seguintes indicadores: taxas de natalidade, taxas de mortalidade e

saldo migratório (diferença quantitativa entre o número de imigrantes e emigrantes). Dentre os fatores que influenciam esse crescimento estão os avanços na medicina, as melhorias em infraestruturas urbanas e o desenvolvimento econômico (GUITARRARA, [2020?]).

Nesta pesquisa, crescimento territorial urbano refere-se à ampliação das áreas urbanas sobre as áreas rurais, seja através do crescimento do polígono do perímetro urbano ou por meio da expansão do tecido urbano propriamente constituído.

Geralmente, o perímetro urbano é integrante do Plano Diretor (PD) ou é definido em lei específica de competência municipal. Essa demarcação tem a função dupla de possibilitar e restringir o crescimento urbano horizontal e também é utilizada para fins tributários, indicando as áreas que incidem a cobrança do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU). Assim, o superdimensionamento desse instrumento técnico pode comprometer o controle da expansão do tecido e oportunizar a urbanização dispersa.

Sobre a relação constituída entre ambos os crescimentos – crescimento populacional e territorial urbano, é pertinente apontar que:

Até os anos 80, era frequente na literatura a associação do crescimento urbano com o crescimento populacional, associado à migração rural-urbana para construção de um exército populacional para a indústria fordista, numa abordagem estruturalista que era compatível com o momento político de denúncias ao modelo político e econômico do desenvolvimentismo conservador e do regime militar; pós anos 80, quando muda o padrão de urbanização brasileiro e o mercado de trabalho, as alterações na economia e nos padrões migratórios sugerem que sejam desenvolvidos novos caminhos teóricos para explicar o crescimento urbano. E essa mudança se aplica tanto para metrópoles como para aglomerações urbanas não metropolitanas, pois as forças de atração e repulsão modificam o padrão migratório desses territórios [...] Aos poucos, ao se complexizar, a explicação para o crescimento urbano se desvincula da associação ao crescimento da população urbana ou do padrão periférico de crescimento (SANTORO, COBRA, BONDUKI, 2010, p. 421).

Em outras palavras, na atualidade, o crescimento territorial urbano e o crescimento populacional não são fenômenos coincidentes, sendo essa uma das características identificadas em cidades dispersas: o crescimento territorial urbano

proporcionalmente maior que o crescimento populacional (SPOSITO, 2007). Como consequência, as cidades atuais apresentam dimensões territoriais jamais vistas, muito embora elas se expandam mais do que o demandado pelo aumento de sua população (CATALÃO, 2013a).

b) Densidade

Para Catalão (2013a), sobretudo a partir da década de 1950, a extensão dos tecidos urbanos foi a primeira expressão da dispersão urbana, esta que advém da inversão entre o crescimento populacional e o crescimento territorial. Isso quer dizer que as cidades estão territorialmente maiores do que já o foram e continuam se expandindo, embora o crescimento populacional não cresça nas mesmas proporções.

O supracitado autor ainda pontua que esse processo é habitualmente mais evidente nas metrópoles, pois a área urbanizada alcança uma escala regional e complexifica a relação entre a rede urbana e as escalas das cidades. Como consequência, ocorre o espraiamento urbano, que a noção de dispersão urbana engloba, mas ultrapassa. Esse espraiamento ocorre a partir da “[...] progressiva diminuição das densidades do centro [...] à periferia, que se diferencia por ter uma ocupação mais rarefeita” (CATALÃO, 2013a, p. 33).

Desse modo, a dispersão urbana apresenta como consequência uma combinação paradoxal do aumento relativo e absoluto da população urbana concomitantemente a diminuição da densidade urbana (SPOSITO, 2015), indicando que a expansão do tecido se tornou maior do que o crescimento demográfico. A autora ainda aponta que:

De um lado, tem-se o aumento do número de lotes não edificadas, em função da aceleração dos lançamentos [de novos loteamentos] em comparação ao crescimento demográfico e à demanda solvável que há para estes produtos imobiliários.

De outro, verifica-se uma das razões de mudança da morfologia urbana, visto que é possível lotear em descontínuo à área urbana já constituída, uma vez que o anel juridicamente apto a ser loteado ampliou-se pelo aumento das glebas disponíveis, oferecendo-se, assim, enormes possibilidades aos interesses fundiários e imobiliários (SPOSITO, 2004, p. 81).

Além disso, de acordo com Sposito (2009), devido à dispersão dos tecidos urbanos e a redução relativa das taxas de densidade demográfica, as cidades passam por

processo de dissolução. Isso significa que, embora ainda se reconheça a maior concentração de papéis em áreas urbanas, os limites entre espaços urbanos e rurais estão mais indefinidos do que já estiveram.

c) Descontinuidade territorial

A tendência de expansão territorial urbana descontínua às áreas anteriormente ocupadas, formam vazios urbanos (MONCLÚS, 1996). A implantação desconectada pode ser impulsionada pela expansão da população urbana e/ou pelos preços elevados do espaço urbano edificado. Para Sposito (2004), essa expansão da produção territorial da cidade em descontínuo a mancha urbana consolidada está aliada, muitas das vezes, ao recorrente crescimento dos perímetros urbanos. Monteiro (2016, p. 121), associa essa descontinuidade do tecido urbano “[...] a sua forma de crescimento, em que os novos empreendimentos imobiliários são implementados cada vez mais distantes da malha já existente”.

Segundo Catalão (2013a, p. 33), a perda da continuidade territorial característica da dispersão é o elemento de maior complexidade quando comparado aos outros dois – crescimento territorial acentuado e densidades alternantes do centro a periferia. Essa interpretação do autor se deu mediante a ambivalência da descontinuidade territorial, ou seja, “[...] de um lado, ele coloca em xeque, mais que os outros, a existência da cidade como unidade territorial; por outro, ele está vinculado ao aumento da continuidade espacial num contexto urbano territorialmente fracionado”.

A verificação da tendência à descontinuidade dos tecidos urbanos, juntamente à produção de cidades mais extensas, foi o objetivo central dos estudos de Sposito (2004, 2007)²¹ que traçou uma relação entre descontinuidade territorial e a continuidade espacial. A primeira tendência pode ser oportunizada e compreendida pela segunda e, a relação entre ambas, torna a morfologia das cidades ainda mais complexa:

²¹ Os estudos que embasaram as reflexões apresentadas pela referida autora nesta dissertação, tomaram “[...] como referência empírica a morfologia urbana das vinte e duas maiores áreas urbanas do Estado de São Paulo [...]” (SPOSITO, 2004, 2007, p. 8). Estas áreas estavam categorizadas e subdivididas em duas aglomerações metropolitanas, onze aglomerações não-metropolitanas e nove centros urbanos. Os centros urbanos corresponderam a 41% das áreas urbanas analisadas e quatro deles apresentaram quantitativo populacional similar ao de Colatina.

Com efeito, muitas vezes, a descontinuidade territorial é possível porque a continuidade espacial se fortalece por meio da ampliação de infraestruturas de circulação e comunicação (sistema viário, sistema de fortalecimento de água ou captação de esgotos, rede de telefonia, televisão e internet etc) e pela difusão do acesso aos equipamentos que possibilitam os deslocamentos e os contatos (veículos automotivos, antenas, microcomputadores etc).

Quando essas duas dinâmicas – descontinuidade territorial e continuidades espacial – ocorrem simultaneamente e se articulam, pode se reconhecer, no plano da forma urbana, a constituição de rupturas no tecido urbano e, no plano das dinâmicas e processos, a realização da integração espacial (SPOSITO, 2004, p. 204, grifos da autora).

Desse modo, mesmo que haja descontinuidade territorial urbana é possível haver integração espacial devido a extensão das infraestruturas de circulação/comunicação e pela difusão dos equipamentos que oportunizam deslocamentos e contatos remotos. Entretanto, a realidade trazida por Sposito (2004, p. 206) há quase vinte anos, ainda não foi totalmente solucionada:

[...] o acesso aos meios necessários à promoção de integração espacial é desigual no âmbito de nossa sociedade: - nem todos dispõem de veículo próprio, - os sistemas de transporte coletivos são insuficientes e /ou pouco eficientes, - o acesso ao sistema de telefonia ampliou-se muito, mas há um custo para seu uso, - a disponibilidade de microcomputadores e de acesso à rede internet estão longe de se generalizar etc.

Assim, é possível concluir que o acesso aos referidos meios que propiciam a integração espacial é desigual e, por isso, a descontinuidade territorial traz repercussões profundas no direito à cidade²² e nas práticas socioespaciais equitativas.

Essas repercussões decorrem das condições socioespaciais desiguais, asseveradas pela transferência das pessoas com menor poder aquisitivo para áreas mais distantes ou menos integradas espacialmente, ainda que os mais pobres detenham menor grau de mobilidade e conectividade. Enquanto recurso na tentativa de superar a baixa

²² Para Henri Lefebvre (2011), o direito à cidade seria o exercício de apropriação do espaço e de participação da vida urbana pelos indivíduos, bem como o direito à liberdade, ao privilégio de habitar e ao habitat.

integração socioespacial, ações como a implantação de infraestruturas e o melhoramento dos meios de deslocamentos e comunicação são bem-vindos (SPOSITO, 2004).

Essas noções de continuidade/descontinuidade territorial e espacial distinguidas por Sposito (2004) se deram como solução teórica na qualificação de novos processos urbanos e também porque os processos supra indicados foram observados “[...] dentro da cidade - e não apenas na relação entre cidades diferentes -, o que coloca limitações aos conceitos que têm uma escala regional evidente” (CATALÃO, 2013a, p. 34).

Enquanto qualidade ou característica das formas, dinâmicas ou processos, é importante considerar que são relativas e transitórias as condições de continuidades e descontinuidades nos âmbitos territorial e espacial. As transitoriedades dessas condições se expressam no âmbito temporal da existência social. Isso significa que, a caracterização de um território como contínuo ou descontínuo é flexível nos diferentes âmbitos, além dessa característica ser mutável ao longo do tempo (SPOSITO, 2004).

Ainda conforme Sposito (2004, p. 207), “[...] os agentes privados de produção do espaço urbano são os maiores responsáveis pela quebra relativa da descontinuidade territorial, fazendo com que cada loteamento permaneça transitoriamente nessa condição”. Para além, o poder público tem contribuição nessa produção em descontínuo do território, pois são os agentes públicos os responsáveis por aprovar, fiscalizar, embargar, quando for o caso, tais empreendimentos. Dessa maneira, entende-se que a expansão territorial urbana é resultado das iniciativas privadas e públicas.

Para finalizar esse tópico e debater acerca dos aspectos urbano legislativos, considera-se que “a cidade atual é, assim, a somatória de situações relativas e transitórias de continuidades e descontinuidades que se configuram e se sobrepuseram no tempo, promovidas por contínuos processos de estruturação urbana” (SPOSITO, 2004, p. 209).

1.2 ASPECTOS URBANO LEGISLATIVOS

Neste subcapítulo, busca-se apresentar um resgate histórico das legislações e marcos legais referentes à produção urbana, bem como apontamentos acerca do parcelamento do solo urbano ao nível estadual e federal. São abordadas também a caracterização das formas de ordenação do solo previstas na LF de Parcelamento do Solo Urbano (LF n.º 6.766/1979), quais sejam: loteamentos, desmembramentos, loteamentos de acesso controlado e condomínios de lotes²³. Nesta dissertação, tecer sobre os aludidos aspectos legislativos tem por intuito esclarecer as formas regulares de expansão dos tecidos urbanos.

1.2.1 Contextualização

O solo, culturalmente categorizado como rural ou urbano, é um patrimônio comum, um bem sobre o qual o homem produz, trabalha, se organiza e reproduz a sociedade. No final do século XX, na busca de conceitos e definições do mesmo, apelou-se a estudos de escala, economia, predominância de atividades produtivas e de consumo, densidade populacional e de ocupação, complexidade interna da aglomeração e de caracterização do seu uso (SANTOS, 1990).

Contudo, para Sposito (2010, p. 57):

[...] a análise das relações entre a cidade e o campo exige, no período atual, que se dê menos peso às distinções entre esses dois espaços e mais luz à análise das articulações entre o rural e o urbano. Trata-se, portanto, de priorizar o estudo dos papéis desempenhados pela cidade e pelo campo, no lugar das realidades materiais correspondentes, cada vez menos distinguíveis num período em que a urbanização se realiza de forma difusa e os processos de aglomeração urbana estabelecem-se em múltiplas escalas.

Dito isso, entende-se que após as revoluções tecnológicas e industriais, houve uma ressignificação da compreensão do que é rural e urbano, bem como da relação entre ambos, visto que os mesmos receberam novas conformações e características nas

²³ Ressalta-se que a inclinação desse estudo quanto a análise da expansão territorial primordialmente a partir de loteamentos e condomínios de lotes aprovados pela PMC é apenas uma opção metodológica. Esta decisão não expressa qualquer repúdio aos demais ordenamentos territoriais, sejam eles clandestinos, precários, originados via desmembramentos ou por processos de regularização fundiária.

últimas décadas (CATALÃO, 2013a). Isso porque, apesar de a superfície da terra ser um bem básico, surgiram interesses comerciais e especulativos sobre o solo.

Leonelli e Campos (2018, p. 38), nesse sentido, apontam que:

A transformação de terra rural em urbana é um negócio imobiliário com alta rentabilidade e alvo de interesse de proprietários fundiários. Para que ela se realize, é preciso a permissão legal da municipalidade. Esta é a primeira etapa de outorga do direito ao parcelamento do solo, em que a terra que se vendia por hectare passa a ser tão valorizada a tal ponto que é orçada por metro quadrado. Comumente, este processo não ocorre por glebas contíguas, paulatinamente e em atendimento à demanda de déficit habitacional, mas com a inclusão de grandes perímetros de terra, de maneira dispersa, descontínua e salpicada por vazios urbanos.

O processo de subdivisão desse solo urbano e a transferência deste como propriedade são disciplinados pela LF n.º 6.766/1979. Esta trata do parcelamento do solo urbano, condicionando as relações entre a produção das cidades e seus habitantes (LEONELLI, 2013; LEONELLI et al., 2015).

A ampliação das áreas urbanas é comumente induzida pelas legislações, gestão pública e mercado imobiliário, além da possível necessidade de acomodação de novos contingentes populacionais. Segundo a Nova Agenda Urbana (ONU, 2019), esse crescimento da população urbana traz enormes desafios em termos de sustentabilidade. Todavia, a mudança no uso dos solos não deve atender aos interesses especulativos dos proprietários fundiários, mas sim “[...] a real necessidade de terras urbanizadas após a ocupação das já existentes” (LEONELLI; CAMPOS, 2018, p. 38).

Segundo Rolnik (2008), a produção da cidade não deve ser um ato unilateral privatista, mesmo que atualmente seja um mercado liderado pelo setor privado; a produção da cidade deve ser realizada em conjunto, sendo um espaço coletivo de vida que oferece urbanidade e o pleno exercício de direitos a todos. Contudo, observa-se “[...] que o mercado imobiliário exerce um planejamento urbano privado, parte de uma lógica própria de valorização do capital, aproveitando-se da desarticulação e fragilidade dos instrumentos estatais de planejamento” (COSTA; BENTES, 2014, p. 244).

Nesse ínterim é cabível salientar o planejamento urbano como importante instrumento preventivo e simulador da evolução de determinado fenômeno ou dos desdobramentos de um processo, de modo a “[...] evitar ou minimizar problemas e ampliar margens de manobra”. Idealmente após o planejamento viria a gestão urbana, que seria a administração das situações presentes tendo em vista os recursos disponíveis e as necessidades iminentes (SOUZA, 2010, p. 46).

1.2.2 Resgate histórico dos marcos legais

Em 1850, foi concebida a Lei das Terras, um marco fundiário no Brasil em busca da regularização da propriedade privada e da posse das terras, acarretando valor monetário às mesmas e segregando as classes economicamente desprivilegiadas (RESENDE, 2020, p. 29). A LF n.º 6.766/1979 ainda possui traços da Lei das Terras, mesmo que ela tenha sido produzida em um contexto brasileiro de predominância rural (MARRA, 2018).

Em 10 de dezembro de 1937, através do Decreto-Lei n.º 58 (BRASIL, 1937), surgia a temática “loteamentos” regulamentada e instruída de questões comerciais. No ano seguinte, no Decreto-Lei n.º 311, de 2 de março de 1938 (BRASIL, 1938), foram trazidas as disposições sobre a divisão territorial brasileira. Apenas em 19 de dezembro de 1979, por meio da LF n.º 6.766, foram tratados os aspectos do parcelamento do solo urbano (BRASIL, 1979), embora desde meados do século XX urbanizações sem planejamento já ocorressem no Brasil, constituindo problemáticas urbanas, muitas das vezes, já consolidadas no ano de promulgação da referida Lei.

Em 1988, uma nova Constituição Federal brasileira foi aprovada (BRASIL, 1988), tratando da Política Urbana no Capítulo II, especificamente nos artigos 182 e 183. Mais tarde, por meio da LF n.º 10.257/2001 (BRASIL, 2001), denominada Estatuto da Cidade, esses artigos foram regulamentados e junto a eles foram acrescentados outros de suma importância a execução da política de desenvolvimento urbano.

Em 2006, diante da necessidade de se proteger o bioma da mata atlântica em áreas urbanas e regiões metropolitanas, o “Capítulo VI” da LF n.º 11.428 veda a supressão dessa vegetação por loteamentos ou edificações (BRASIL, 2006). Destaca-se ao nível estadual a importância da Resolução CONSEMA n.º 002, de 3 de novembro de 2016 (ESPÍRITO SANTO, 2016), definindo o potencial poluidor e também degradador para

várias atividades, dentre elas os loteamentos, desmembramentos e condomínios horizontais. As temáticas das aludidas normas estão dispostas no Quadro 3.

Quadro 3 – Normas federais e estaduais no processo de parcelamento do solo do urbano

	Norma	Temática
Legislação Federal	Lei n.º 601, de 18 de setembro de 1850 (BRASIL, 1850)	Dispõe sobre as terras devolutas do Império.
	Decreto-Lei n.º 58, de 10 de dezembro de 1937 (BRASIL, 1937)	Dispõe sobre o loteamento e a venda de terrenos para pagamento em prestações.
	Decreto-Lei n.º 311, de 2 de março de 1938 (BRASIL, 1938)	Dispõe sobre a divisão territorial do país e dá outras providências.
	Lei n.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979 (BRASIL, 1979)	Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências.
	Constituição Brasileira (BRASIL, 1988)	Constituição da República Federativa do Brasil de 1988 [Capítulo II: artigos 182 e 183]
	Lei n.º 10.257, de 10 de julho de 2001 (BRASIL, 2001)	Regulamenta os Arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências.
	Lei n.º 11.428, de 22 de dezembro de 2006 (BRASIL, 2006)	Dispõe sobre a utilização e proteção da vegetação nativa do Bioma Mata Atlântica, e dá outras providências [Capítulo VI – artigos 30 e 31]
Legislação Estadual	Resolução CONSEMA n.º 002, de 3 de novembro de 2016 (ESPÍRITO SANTO, 2016)	Define a tipologia das atividades ou empreendimentos considerados de impacto ambiental local, normatiza aspectos do licenciamento ambiental de atividades de impacto local no Estado, e dá outras providências.

Fonte: Elaborada pela autora.

Conforme apresentado, somente no Decreto-Lei n.º 58/1937 surgia o tema “loteamentos” na legislação brasileira, pontuando a urbanização para áreas extensas, embora sem qualquer instrução de planejamento urbano. Ainda assim, mesmo nas suas incompletudes, ele foi o primeiro a regulamentar o parcelamento do solo urbano com a finalidade de comercialização (BRASIL, 1937; MARRA, 2018).

Segundo Marra (2018, p.74) acerca do referido Decreto-Lei, “não havia a necessidade de o loteamento adequar-se a qualquer concepção de planejamento do espaço

urbano”, bem como era a administração municipal a responsável pelo arruamento dos loteamentos, desde que fosse demonstrada a anuência emitida pela prefeitura.

Ainda no século XX, apesar da inexistência de parâmetros de planejamento territorial nas legislações federais, muito se produziu enquanto debates e propostas de caráter urbano, concomitantemente às complexas mudanças em curso nas configurações do território (MEDRANO et al., 2016).

Dos anos 1970 em diante, decorrentes das duas décadas anteriores, o Estado Brasileiro identificou diversos problemas urbanos. Dentre eles estava a ocupação desorganizada e não planejada dos espaços, derivados muitas das vezes da “[...] ausência de responsabilização pela instalação de loteamentos” (MARRA, 2018, p. 74).

1.2.3 Parcelamento do solo urbano

Aproximadamente dez anos antes da publicação da atual Constituição Federal, o parcelamento do solo urbano foi regulamentado através da LF n.º 6.766/1979 (BRASIL, 1979), recebendo atualizações desde então. É válido enfatizar que o parcelamento é somente admitido em áreas urbanas²⁴, bem como é crime iniciar ou efetuar o mesmo em desacordo com as leis vigentes, tanto como veicular ou afirmar falsamente a respeito da legalidade desses empreendimentos.

Essa legislação brasileira, também conhecida como Lei Lehmann, constitui-se como base na formulação das legislações municipais e estaduais complementares, abordando aspectos urbanísticos, penais, civis, registrários e contratuais (BRASIL, 1979). Logo, qualquer parcelamento do solo urbano que esteja à margem do previsto pela aludida legislação, é tido como ilegal ou irregular.

A redação da LF n.º 6.766/1979 se inicia abordando as tipologias de parcelamento do solo urbano e as infraestruturas básicas²⁵ exigidas pela mesma, bem como trata acerca dos empreendedores dos parcelamentos e onde estes poderão ser implantados. Em seguida, são apresentados os requisitos urbanísticos para

²⁴ Na LF n.º 6.766/79 (BRASIL, 1979), áreas urbanas inclui áreas de urbanização específica e de expansão urbana, desde que previstas em legislação local.

²⁵ As infraestruturas básicas são constituídas por vias de circulação, equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, iluminação pública, energia elétrica pública e domiciliar (BRASIL, 1979).

loteamentos, ou seja, área mínima de lotes, definição das faixas não edificantes e necessidade de reserva de áreas a se tornarem públicas, seja para fins institucionais, de preservação, de lazer ou de circulação. Os critérios e exigências para os projetos de loteamentos e desmembramentos são também apresentados, sendo que em casos de loteamentos, devido ao maior impacto urbanístico, os requisitos são mais numerosos (BRASIL, 1979).

Quanto às questões administrativas, essa Lei define procedimentos básicos do processo de aprovação dos supracitados projetos, apontando algumas das obrigações do empreendedor e do poder público em suas diferentes esferas. Em se tratando dos aspectos registrários, a LF n.º 6.766/1979 estabelece que, após aprovados, os parcelamentos estão condicionados à entrega das documentações para registro em cartório conforme prazo preestabelecido, sob pena de caducidade da aprovação. Outros aspectos abordados são os contratuais, abrangendo os compromissos de compra e venda dos lotes, as cessões ou promessas de cessão, bem como às disposições penais e suas implicações. A Lei Lehmann também reafirma as atribuições municipais para com o solo e revoga as disposições ou legislações em contrário (BRASIL, 1979).

À vista do que foi exposto, numa conversão de cunho capitalista das terras rurais²⁶ em terras urbanas, as cidades brasileiras se expandem horizontalmente por meio da confecção de lotes. Esse processo de subdivisão do solo urbano e a transferência deste como propriedade são disciplinados pela supracitada LF que, condicionando as relações entre a cidade e seus habitantes, corresponde ao movimento inicial da estruturação urbana (LEONELLI, 2013; LEONELLI et al., 2015).

a) Loteamentos e desmembramentos

A Lei Lehmann prevê apenas duas formas de parcelamento: loteamentos e desmembramentos²⁷. Ambos consistem na subdivisão de uma gleba para produção

²⁶ Nos casos de alterações do uso do solo rural para fins urbanos, faz-se necessária uma prévia audiência do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA), da prefeitura local e do Órgão Metropolitano ou Distrito Federal, se for o caso (BRASIL, 1979).

²⁷ É importante distinguir desmembramento de desdobro, pois apesar de não ser previsto na LF, o desdobro é regulamentado em muitos municípios, inclusive em Colatina. Desdobro é a subdivisão de um lote em outros, desde que o mesmo mantenha sua natureza e possua área suficiente para ser dividido conforme legislação apropriada.

de lotes aptos a receberem edificações. A tipologia “loteamentos” é adotada quando há necessidade de abertura, prolongamento ou alteração do sistema viário para se ter acesso aos lotes e a tipologia “desmembramentos” quando não há esta necessidade, aproveitando-se totalmente as vias existentes (BRASIL, 1979).

Na prática, são os loteamentos que agregam fragmentos significativos ao tecido urbano, uma vez que correspondem às maiores glebas a serem parceladas. Por se tratarem da produção de um “novo bairro”, essa forma de parcelamento, conforme previsto na legislação urbanística, deve doar ao poder público municipal as áreas ocupadas pelo sistema viário, pelos equipamentos urbanos²⁸, pelos equipamentos comunitários ou institucionais²⁹, bem como pelos espaços livres de uso público³⁰. O percentual dessas áreas públicas a serem doadas³¹ passou a ser definido em âmbito municipal desde a publicação da LF n.º 9.785/1999 (LEONELLI, 2013).

Os desmembramentos, diferentemente dos loteamentos, são executados em áreas circundadas por sistema viário existente, ou seja, inseridos no tecido urbano consolidado. Esses terrenos se dividem em lotes cuja testada principal esteja, necessariamente, voltada à rua, de modo que não haja intervenção na mesma, condicionando esse tipo de parcelamento às glebas menores. A Lei Lehmann não exigia dos processos de desmembramentos a doação de áreas públicas ao município, mas após ser alterada pela LF n.º 9.785/1999, esta regulamentação fica definida em legislação municipal (LEONELLI, 2013).

É importante esclarecer que glebas são terrenos que não passaram por processo de parcelamento regular, ou seja, não foram aprovados ou registrados no Cartório de Registro de Imóveis como parcelamentos. Os lotes, por consequência, são as subdivisões dessas áreas, sendo necessariamente servidos de infraestruturas

²⁸ Consideram-se urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, energia elétrica, serviços de esgoto, coleta de águas pluviais etc (COLATINA, 1996).

²⁹ Consideram-se comunitários ou institucionais os equipamentos públicos de cultura, lazer, saúde, educação, segurança etc (COLATINA, 1996).

³⁰ Consideram-se espaços livres de uso público os parques, praças, jardins e outras áreas verdes, desde que não correspondam a Áreas de Preservação Permanente ou de Reserva Ecológica (COLATINA, 1996).

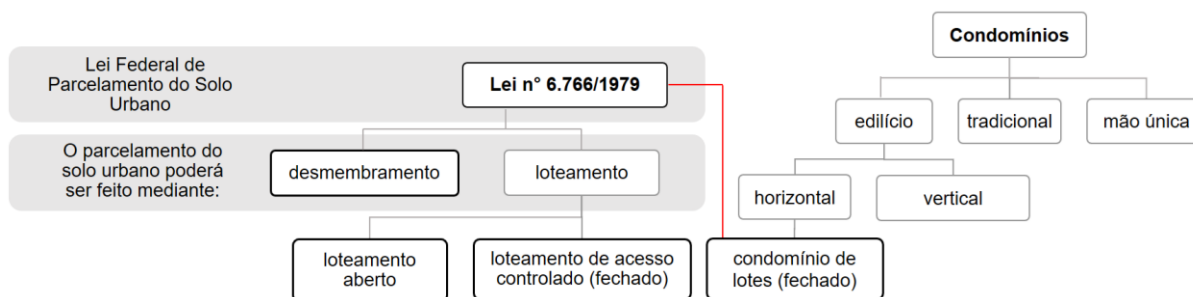
³¹ A LF 6.766/1979 determinava a doação de no mínimo de 35% do total da gleba para fins de áreas públicas, porcentagem essa que incluía a área do terreno ocupada pelo sistema viário dos novos loteamentos (LEONELLI, 2013).

básicas, bem como dimensões que atendam aos índices urbanísticos do zoneamento urbano definido pelo PD³² ou por outra legislação no âmbito municipal (BRASIL, 1979).

b) Loteamentos de acesso controlado e condomínios de lotes

Em 2017, por meio da publicação da LF n.º 13.465³³, duas formas de ordenação do solo com perímetro fechado foram adicionadas à Lei Lehmann (Diagrama 2): a categoria de loteamentos de acesso controlado, até então denominados “loteamentos fechados”, e a de condomínio de lotes, constituindo os lotes, produtos do parcelamento do solo urbano, sob a forma de imóvel autônomo ou de unidade imobiliária (BRASIL, 2017).

Diagrama 2 – Síntese das formas de ordenação do solo urbano³⁴



Fonte: Elaborado pela autora com base em Brasil (1979) e SCORZATO (2018).

Os loteamentos de acesso controlado foram caracterizados como uma modalidade de loteamento (Cap. I, Art. 2º, § 8º), mesmo tendo seu perímetro cercado ou murado. Os

³² O PD é o instrumento básico de garantia do bem-estar dos habitantes, das funções sociais e do direito à cidade. Ele é apresentado pela política de desenvolvimento urbano, política essa de execução e responsabilidade do poder público municipal, conforme previsto na Constituição Federal. O PD tem também a finalidade de planejar e orientar o crescimento urbano, servindo de parâmetro no uso do solo e na ordenação das edificações em geral, mediante fixação do perímetro urbano, do zoneamento e dos índices urbanísticos. A implementação desse plano é obrigatória em cidades com mais de vinte mil habitantes, com revisões, pelo menos, a cada dez anos (BRASIL, 1988; BRASIL, 2001).

³³ “[...] o governo do ex-presidente Michel Temer foi marcado pelo desmanche da política urbana ao aprovar a Nova Lei de Regularização Fundiária que, entre muitos retrocessos e flexibilizações, permite a regularização das urbanizações fechadas” (LEONELLI; MEDEIROS; MARINHO, 2019, p. 66).

³⁴ Faz-se necessário demonstrar a base das considerações jurídicas atuais quanto à execução dos condomínios de lotes. São conhecidas três espécies de condomínios no ordenamento jurídico brasileiro: tradicional (também chamado de geral ou comum), de mão única e o edifício (SCORZATO, 2018). Este último, burlando a lei urbanística federal, enquadra os condomínios de lotes que, segundo Abelha (2017), possuem a mesma natureza jurídica. Os condomínios edifícios estão disciplinados na LF n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, que institui o Código Civil do artigo 1.131 ao artigo 1.358 (BRASIL, 2002). O que esta legislação não abrange fica a cargo da LF n.º 4.591/1964.

mesmos não apresentam propriedade condominial e a posse das áreas públicas passam a municipalidade posteriormente ao registro do parcelamento em cartório, similarmente ao que ocorre nos loteamentos abertos.

Devido à independência da municipalidade quanto às prestações de serviços nessa modalidade de loteamento, muitos entendem como “descabida” a entrega dos espaços públicos à Prefeitura Municipal (BRASIL, 1979). Apesar disso, fica a cargo dos particulares proprietários de lotes a responsabilidade pela manutenção desses espaços³⁵, uma vez que as referidas áreas são utilizadas majoritariamente no interesse dos mesmos (SCORZATO, 2018).

Dessa forma, os loteamentos de acesso controlado correspondem a um parcelamento fechado que, segundo a legislação, não podem ter entrada e saída vetadas a não residentes, sejam eles pedestres ou condutores de veículos. Cabe ao poder público municipal regulamentar esse acesso, seja por meio da apresentação de documentos ou do cadastro de pessoa física (BRASIL, 1979).

Os condomínios horizontais fechados, incluindo os condomínios de lotes (Cap. I, Art. 2º, § 7º), apesar de não serem juridicamente considerados uma forma de parcelamento do solo, também maximizam a produção da terra urbanizada. Isso significa que ocorre a burla da LF de Parcelamento do Solo Urbano a partir da implantação dos mesmos, escapando-se das exigências previstas para os loteamentos (doação de áreas públicas), apesar da necessidade de abertura de vias para acesso aos “pseudo-lotes” (LEONELLI; MEDEIROS; MARINHO, 2019). As autoras ainda pontuam que:

Neste caso, o argumento legal adotado é que só há produção de lotes quando há loteamento, no caso de condomínios horizontais não há lotes, e sim fração ideal³⁶ da gleba. Pois bem, lote e fração ideal são

³⁵ Para isso e para a contratação de outros serviços privados contratados em comum, Marra (2018) esclarece que podem ser criadas associações de moradores sem que as mesmas sigam as normas condominiais.

³⁶ Condomínios, diferentemente dos parcelamentos quanto ao regime de propriedade, oferecem a fusão da propriedade privada à propriedade comum. Isso significa que o condômino é simultaneamente titular de uma fração ideal das áreas comuns e proprietário pleno de sua área individual, sendo a mesma uma unidade independente das demais (ABELHA, 2017). “Regime de propriedade cabe ao Código Civil, enquanto parcelamento do solo urbano é matéria de Direito Urbanístico. Aplicar um pelo outro, é no mínimo, subverter seus princípios e objetivos” (LEONELLI, 2013, p. 5).

distintos enquanto ao regime de propriedade, pois o lote tem sua matrícula de propriedade individualizada enquanto que a fração ideal é parte de uma matrícula. Como já apontado, urbanisticamente, tanto o condomínio horizontal como o loteamento apresentam produtos idênticos: porção de terra isolada, infraestruturada, com acesso ao sistema viário, apta à edificação individualizada. A distinção a partir da regulação da propriedade privada é utilizada para escapar da evidente similaridade urbanística: ambos produzem lote urbanizado. [...] O argumento de se tratar de condomínio e não de loteamento é utilizado para escapar da criação “legal” de uma nova categoria de parcelamento do solo, o que seria contrário à Lei nº 6.766/79. Porém, qualquer legislação [municipal] que permite condomínios horizontais fechados está criando uma nova categoria de parcelamento do solo não prevista pela lei federal brasileira de parcelamento do solo urbano. (LEONELLI; MEDEIROS; MARINHO, 2019, p. 65).

Como embasamento legal para esse padrão paralelo ao de se lotear, desvirtuam a LF nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, ao utilizá-la como regulamentadora de condomínios horizontais fechados, uma vez que a mesma dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias, regulamentando o regime jurídico de propriedade sem abranger os temas produção urbana ou desenvolvimento urbano. Entretanto, é correto o emprego da aludida legislação para regular os condomínios verticais, ou seja, é coerente que a mesma discipline o regime de propriedade de um edifício construído em um lote resultante de um parcelamento regular, cuja execução não comprometeu a mobilidade urbana e dispôs de doação de áreas públicas ao poder público municipal (LEONELLI, 2013, 2019).

Cabe ressaltar que os condomínios verticais, assim como os condomínios horizontais, possuem espaços de uso coletivo, controle de acesso ao empreendimento e regime de fração ideal da propriedade. Entretanto, se diferenciam quanto ao impacto urbanístico ocasionado por suas respectivas implantações.

Desse modo, mediante parcelamento do solo são oportunizados, ou não, os vínculos urbanos sociais, todavia nos últimos anos “o papel da regulação urbana tem sido induzir, acelerar e promover o esgarçamento das relações urbanas” (LEONELLI et al., 2015, p. 18). Isso porque, conforme as autoras, a produção dos loteamentos abertos ficou, muitas das vezes, preterida diante dos estímulos legais em favor da produção de solo urbanizado em empreendimentos fechados.

Para além, apesar da omissão legislativa federal até a publicação da LF n.º 13.465/2017, loteamentos de acesso controlado e condomínios de lotes já haviam sido absorvidos pela sociedade e pelo mercado imobiliário (SCORZATO, 2018). Essa consequência no urbano reforça o entendimento de que as cidades são produzidas por grupos de pessoas e por suas relações sociais, tendo e sendo uma obra da história, não apenas um simples produto material e sem vida (LEFEBVRE, 2011).

É irrefutável a necessidade de se estudar a produção urbana com o propósito de oferecer materiais, dados e amostras que subsidiem o planejamento equilibrado e auxiliem a gestão sustentável das cidades. Com esse intuito e para a efetivação do direito comunitário de usufruto pleno da cidade sob os princípios da democracia, da equidade, da sustentabilidade e da justiça social (GUEDES, 2017), o estabelecimento de políticas públicas que favoreçam as relações sociais e urbanas no território são imprescindíveis, tanto quanto a observância das mesmas.

Ademais, apesar da previsão dos loteamentos de acesso controlado e dos condomínios de lotes na LF n.º 6.766/1979, cabe a cada município definir os critérios de aprovação dos supracitados empreendimentos atendendo às peculiaridades e requisitos urbanísticos locais (BRASIL, 1979). Todavia, é oportuno corroborar que tais tipologias de empreendimentos não observam os interesses coletivos e ampliam a descontinuidade territorial, inclusive de modo a oportunizar a dispersão urbana. Os aspectos legislativos municipais do objeto empírico desta pesquisa serão tratados no Capítulo 2.

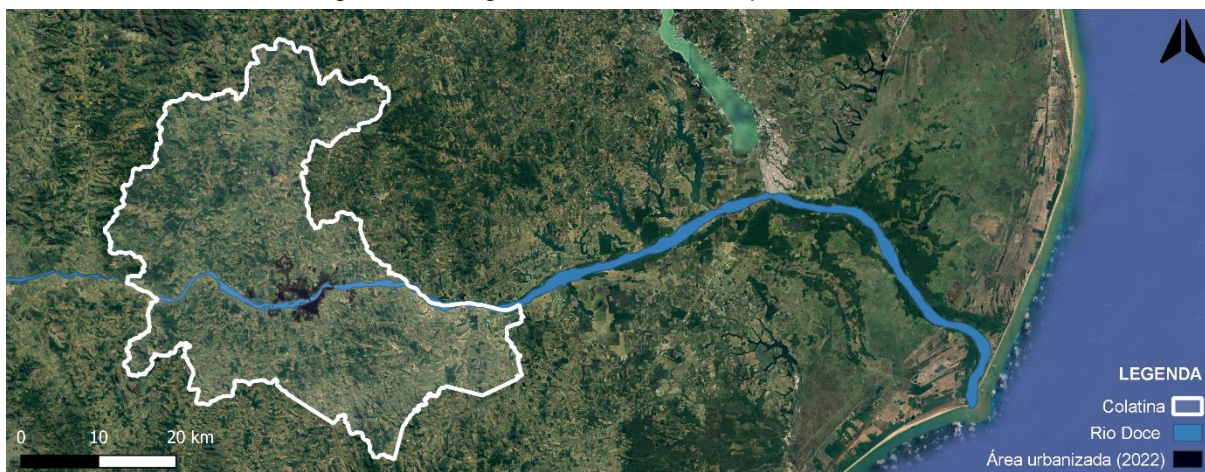
2 APRESENTAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO RECORTE TERRITORIAL

O presente capítulo se inicia a partir da contextualização do objeto empírico – o território urbano de Colatina – abordando aspectos históricos, econômicos, espaciais e populacionais relevantes para sua importância socioeconômica em nível regional. Em seguida são trazidos apontamentos sobre o mesmo, sobretudo durante o recorte temporal da pesquisa, bem como as legislações municipais que tangem sua expansão urbana regular.

2.1 CONTEXTUALIZAÇÃO DE COLATINA

O reconhecimento de Colatina como município se deu em 1921 (Lei 1.307, de 30 de dezembro), ano em que sua extensão territorial equivalia a 8.793,25 km² (MACIEL, 2004; SIMÕES, 2016). Seu território atual (Figura 2) corresponde a 1.398,219 km², cerca de 1/6 da supracitada área inicial (IBGE, 2021).

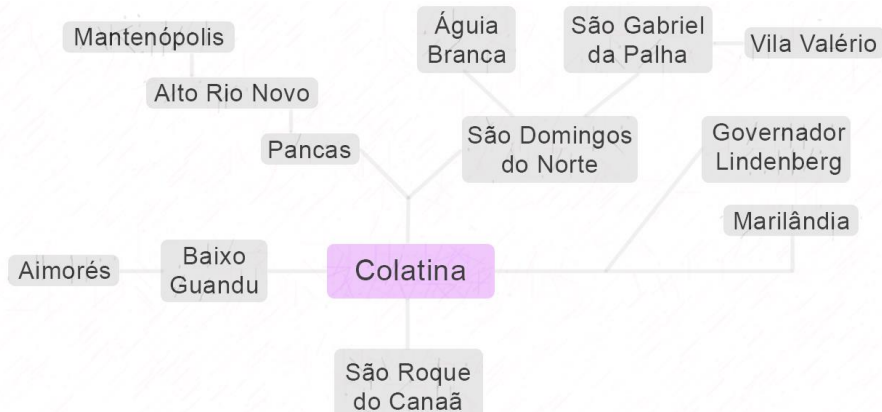
Figura 2 – Imagem aérea com destaque à Colatina



Fonte: Elaborado pela autora com base em *Google Earth Pro*, imagem de satélite: dezembro de 2015.

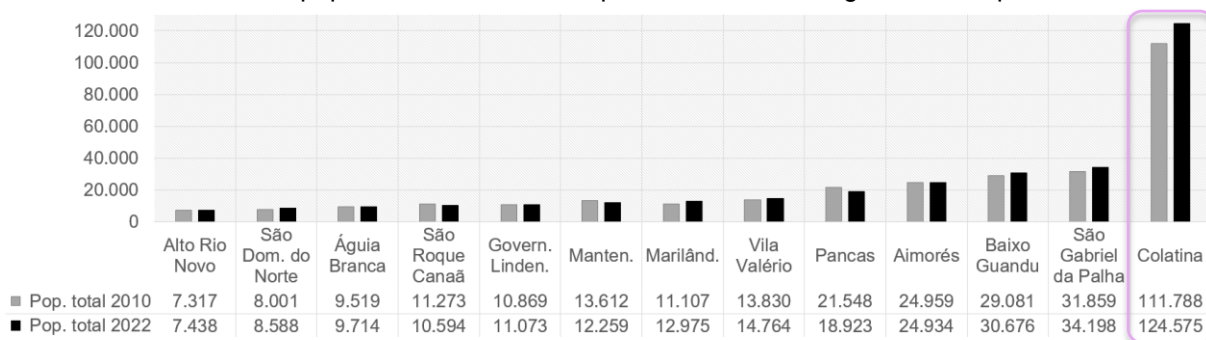
Como trazido no texto introdutório dessa dissertação, conforme dados do REGIC 2007 (IBGE 2008) e do REGIC 2018 (IBGE 2020), Colatina é uma cidade que exerce influência regional. Isso quer dizer que essa cidade cumpre o papel de cidade média, ou cidade regional, na rede urbana do Estado do Espírito Santo, visto que ela comanda os fluxos de sua região por meio de relações hierárquicas, intermediando fluxos entre urbes de diferentes portes, enquanto polariza e/ou coordena municípios menores e menos populosos a sua volta (SPOSITO, 2010) (Diagrama 3; Gráfico 1).

Diagrama 3 – Municípios influenciados regionalmente pela polarização socioeconômica de Colatina



Fonte: Elaborado pela autora com dados do REGIC 2018 (IBGE 2020).

Gráfico 1 – Dados populacionais dos municípios influenciados regionalmente por Colatina



Fonte: Elaborado pela autora com base em Ipea ([2010?]) e IBGE ([2022?]).

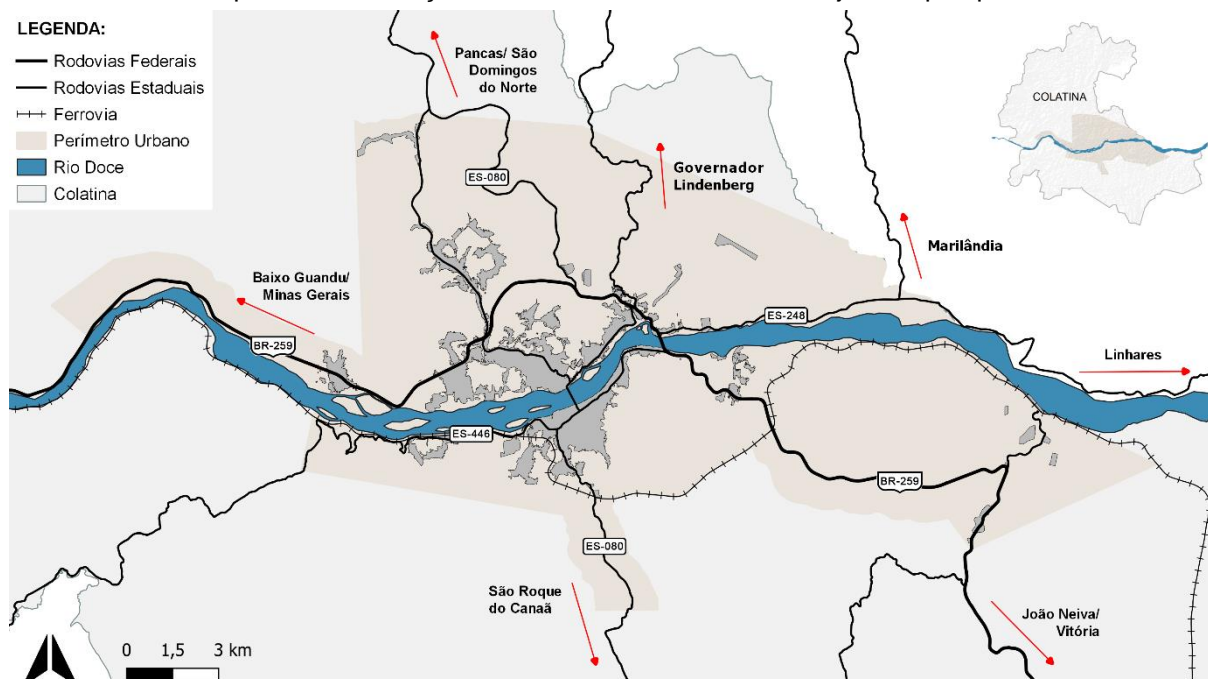
Devido a sua posição estratégica³⁷, Colatina apresenta considerável fluxo de *commodities* (minério de ferro e soja) e de insumos (eucalipto, café e rochas ornamentais), sendo também classificada como uma cidade de passagem³⁸ por Albani (2012), apoiada em Miranda (2004). Essa classificação foi fortemente condicionada a partir da instalação das redes rodoferroviárias, uma vez que o município em questão

³⁷ Esse posicionamento estratégico estimulou a ocupação inicial da região. O governo capixaba, considerando o ápice da exploração do ouro em Minas Gerais, incentivava o estabelecimento de núcleos de colonização ao longo do rio Doce. Aliado a esse cenário, estava a ampliação do movimento comercial através do referido rio, que expandia o interesse do governo em povoar a região intermediária entre Porta de Souza (atual estação Mascarenhas - Baixo Guandu/ES) e a cidade de Regência Augusta (atual Distrito de Regência - Linhares/ES). Essa região intermediária incluía o território onde surgiria o município de Colatina (BRITO et al., 1977).

³⁸ “Uma cidade de passagem é um intermédio, situa-se entre as fontes dos recursos e os locais do consumo, tendo as redes como unidade” (MIRANDA, 2004, p. 330).

é cortado pela Estrada de Ferro Vitória-Minas (EFVM)³⁹ e pelas rodovias ES-080, ES-248 e BR-259 (Mapa 4).

Mapa 4 – Demarcação da malha rodoferroviária no objeto de pesquisa



Fonte: Elaborado pela autora com dados da Malha rodoviária do Espírito Santo sob jurisdição do Estado e administração do Departamento de Edificações e de Rodovias do Espírito Santo – DER.

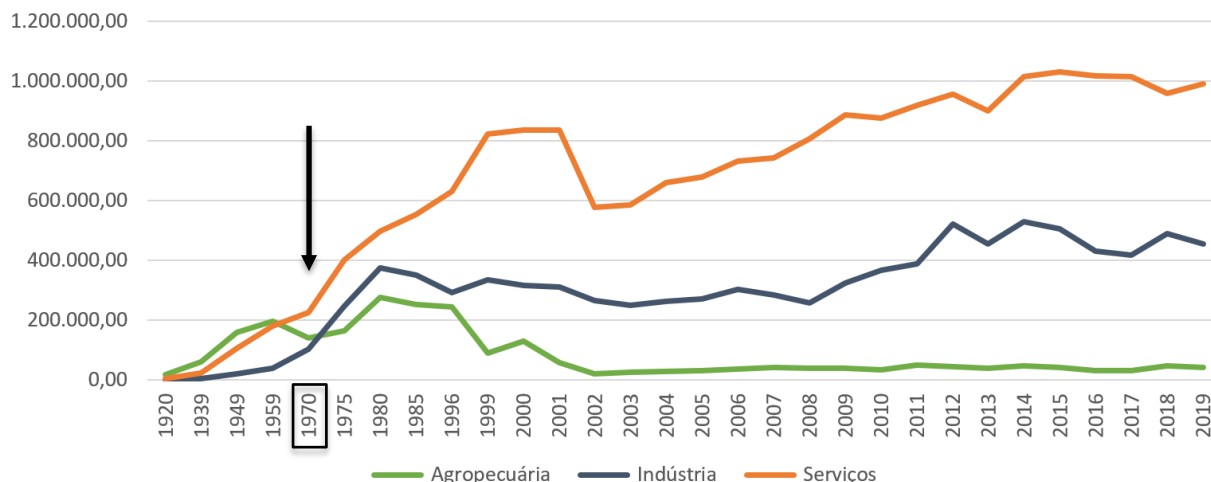
Segundo Assis et al. (2020, p. 164) as “[...] carências de serviços e particularidades dos municípios vizinhos possuem impactos nas demandas por atividades em Colatina”. Nesse sentido, os referidos vínculos evidenciam a influência dessa cidade para com as cidades ao redor, indicando sua relevância regional, atrativa do ponto de vista comercial, de bens e serviços (VIEIRA; ROMA; MIYAZAKI, 2007), com destaque aos setores de saúde e ensino desde meados do século XX (RIBON, 1984). Por esses motivos, Colatina é apontada como “um dos centros regionais mais dinâmicos de uma nova economia que vai se construindo no Estado [...]” (PANDOLFI, 2012, p. 98).

O Produto Interno Bruto (PIB) do aludido município, compilando a soma de todos os bens e serviços finais produzidos pelo mesmo, mostra que após a crise cafeeira na

³⁹ Desde 1906, após inauguração da atual EFVM, a Vila de Colatina se conectou à capital do Estado, dinamizando a economia local e facilitando o escoamento das mercadorias produzidas na região (PANDOLFI, 2012).

década de 1960⁴⁰, houve uma transição econômica em Colatina. Essa mudança pode ser notada a partir da queda do PIB produzido pela agropecuária, concomitantemente a ascensão do PIB referente aos serviços e à indústria (Gráfico 2).

Gráfico 2 – PIB municipal de Colatina por setores



Fonte: Elaborado pela autora com dados disponibilizados no Ipea ([2019?]).

Para Sposito (2004), a constituição dos papéis econômicos que definem o perfil de uma cidade média, se relacionam mais ao consumo de bens e serviços quando em comparação à produção industrial, embora esse setor tenha sua importância econômica e diversifique as atividades. O presente parecer, além de contribuir para com a análise, corrobora com classificação de Colatina como uma cidade média.

A partir da década de 1960 a população colatinense começa a decrescer, ainda que nessa mesma época o município tenha alcançado seu maior quantitativo populacional já registrado (Gráfico 3). Durante o período de 40 anos (1920 a 1960) referentes a expansão cafeeira, bem como a extração de madeiras nobres⁴¹ (1940 a 1960) (PANDOLFI, 2012), a população total de Colatina cresceu 583,27%⁴², apresentando em 1960 o maior número de residentes rurais⁴³ já contabilizados no município. Após

⁴⁰ A cultura do café estabeleceu o primeiro ciclo de desenvolvimento do Espírito Santo no século XX, seguido pela industrialização (PANDOLFI, 2012).

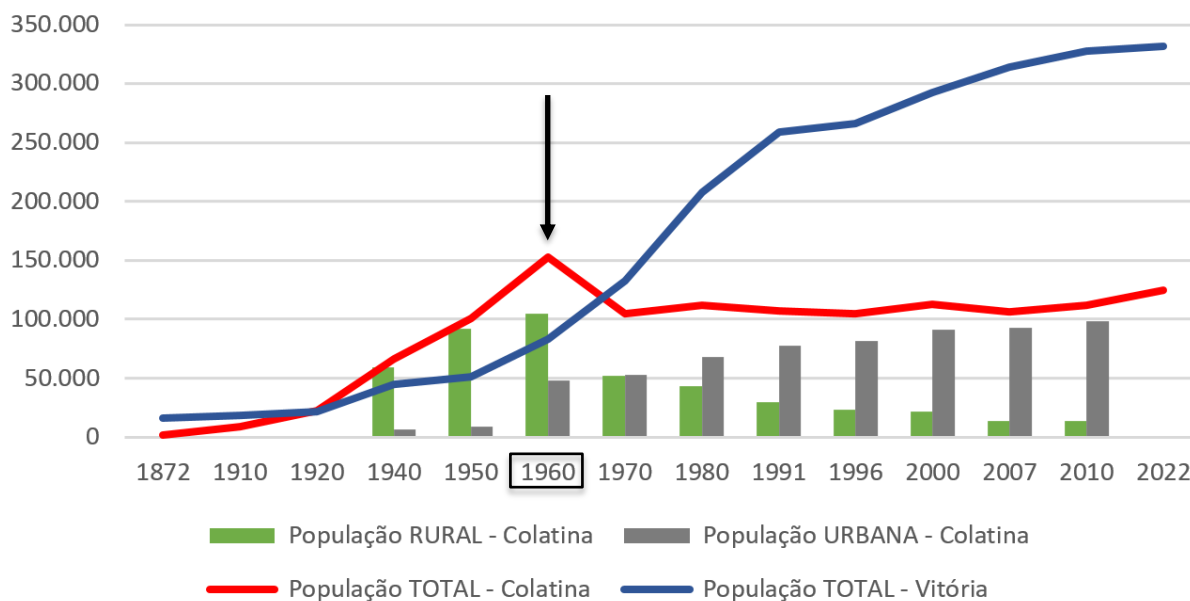
⁴¹ Para iniciar as lavouras, foram desmatadas extensas áreas de Mata Atlântica - bioma predominante da região em questão (PANDOLFI, 2012).

⁴² Cálculo elaborado pela autora com dados disponibilizados no IPEA ([2010?]) População total de Colatina em 1920: 22.364 hab.; população total de Colatina em 1960: 152.807 hab.

⁴³ Somente a partir do Censo de 1940 houve diferenciação entre residentes rurais e urbanos.

1960, “a erradicação [do café]⁴⁴ não apenas esvaziou o campo como provocou um movimento maciço da população rural em direção à cidade [...]” (PANDOLFI, 2012, p. 100).

Gráfico 3 – População residente em Colatina e Vitória (capital do Estado)



Fonte: Elaborado pela autora com dados do IBGE ([2022?]) e do Ipea ([2010?]).

Em 1970, a população urbana é pela primeira vez maioria em Colatina, embora a população total do município tenha diminuído supostamente devido a dois fatores: [1] emancipação de dois municípios a partir de seu território (São Gabriel da Palha e Pancas, ambos em 1963) (BRITO et al., 1977), e [2] inserção da política desenvolvimentista baseada em aspectos urbanos e industriais, que promoveu o deslocamento populacional e também econômico para o litoral, sobretudo para a atual Região Metropolitana da Grande Vitória (RMGV) (MENDONÇA, 2014).

Em 2022, a população total de Colatina foi estimada em 124.575 habitantes (IBGE, [2022?]). Isso significa que, do primeiro ano com dados populacionais contabilizados (1872), até a estimativa de 2022 - período de 150 anos, a população colatinense

⁴⁴ O café produzido no Espírito Santo (majoritariamente do tipo conilon) foi considerado de baixa qualidade e erradicado pelo governo brasileiro (PANDOLFI, 2012).

aumentou 122.712 habitantes em números absolutos. Todavia, esse crescimento não foi linear, como evidenciado no Gráfico 3.

Outras duas constatações devem ser destacadas por coincidirem com o ano de 1979, referente ao início do recorte temporal desta pesquisa: [1] a alavancada constante do PIB produzido pelo setor de serviços, que se destaca quando comparado as categorias industrial e agrícola em Colatina, e [2] o ininterrupto crescimento da população urbana colatinense, concomitantemente a diminuição da população rural.

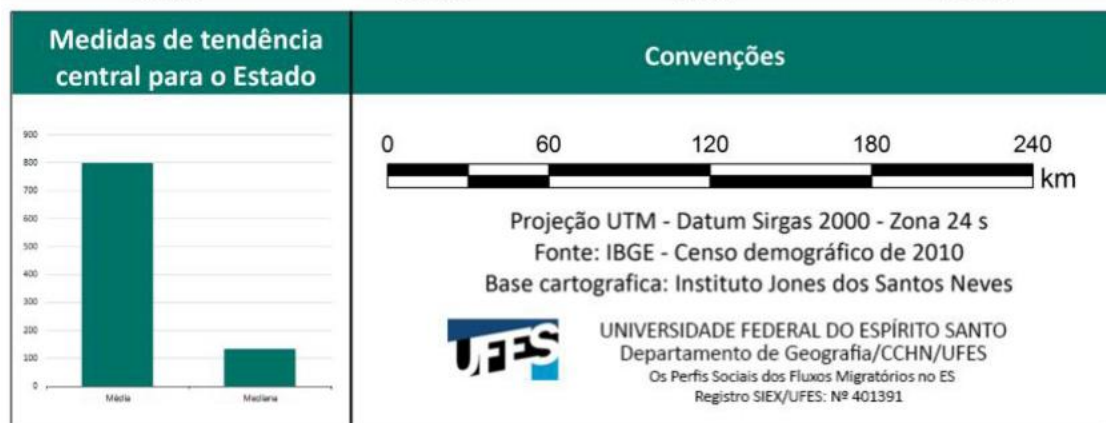
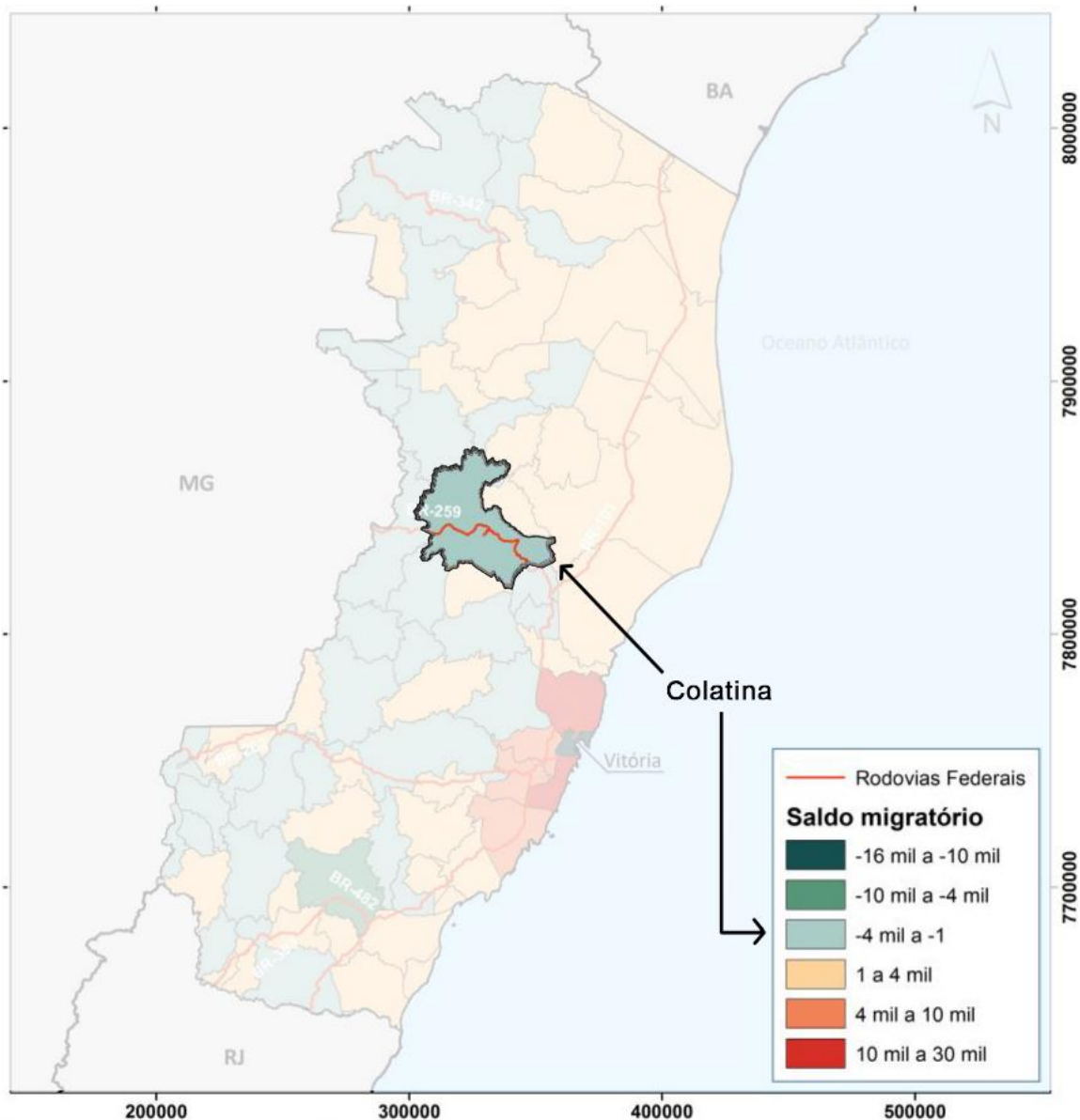
Em termos de população total, como também pôde ser visto no Gráfico 3, após a queda populacional ocorrida na década de 1960 o crescimento mais expressivo foi identificado em 2022. Nesse contexto, é importante abordar os movimentos migratórios que atingiram o Estado do Espírito Santo na primeira década do século XXI, apreendidos pelo IBGE através do Censo Demográfico de 2010. Conforme o Atlas de Migração no Espírito Santo (DOTA; COELHO; CAMARGO, 2017), a dinâmica migratória (circulação interna e nas trocas com outras Unidades da Federação), impactou o referido período, primordialmente as cidades interioranas.

Com base quesito “data-fixa”⁴⁵ que considera as trocas intra e interestaduais, Colatina apresentou saldo negativo no mapeamento do saldo migratório do Estado (Mapa 5). Isso quer dizer que, assim como outros municípios da porção oeste, Colatina, até 2010, continuou perdendo população para os municípios litorâneos, especialmente aqueles pertencentes a RMGV (DOTA; COELHO; CAMARGO, 2017).

Além disso, o índice de eficácia de Colatina foi classificado como de circulação (Mapa 6), tendo como base o resultado do saldo migratório a partir da migração bruta (soma dos volumes de imigração e emigração). Logo, um município classificado nessa categoria não apresenta perda ou ganho significativo de população em relação à totalidade de pessoas que circularam no mesmo durante o período considerado (DOTA; COELHO; CAMARGO, 2017).

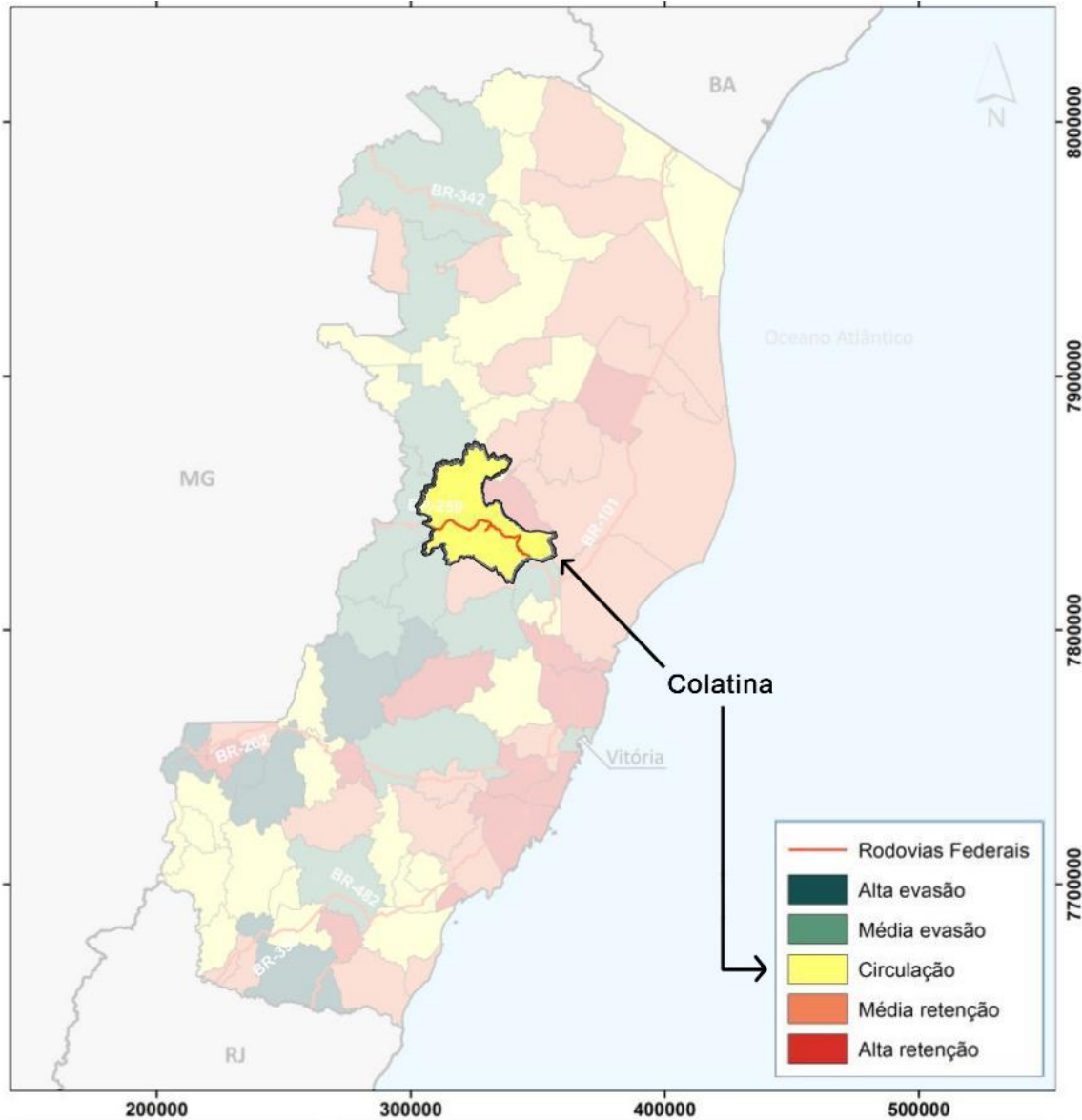
⁴⁵ Para esse quesito, no Atlas de Migração no Espírito Santo, migrante é aquele que em 2010 residia em um município distinto daquele em que ele morava em 2005, ou seja, é o indivíduo que nos últimos cinco anos trocou de município e/ou Estado (DOTA; COELHO; CAMARGO, 2017).

Mapa 5 – Saldo migratório das trocas, 2005-2010



Fonte: Adaptado de Dota, Coelho e Camargo (2017).

Mapa 6 – Índice de eficácia migratória total, 2005-2010



Valores considerados para as classes da legenda	Convenções
Alta evasão (-1 a -0,30)	<p>0 60 120 180 240 km</p> <p>Projeção UTM - Datum Sirgas 2000 - Zona 24 s Fonte: IBGE - Censo demográfico de 2010 Base cartográfica: Instituto Jones dos Santos Neves</p> <p>UFES UNIVERSIDADE FEDERAL DO ESPÍRITO SANTO Departamento de Geografia/CCHN/UFES Os Perfis Sociais dos Fluxos Migratórios no ES Registro SIEX/UFES: Nº 401391</p>
Média evasão (-29 a -0,13)	
Circulação (-0,12 a 0,12)	
Média retenção (0,13 a 0,29)	
Alta retenção (0,30 a 1)	

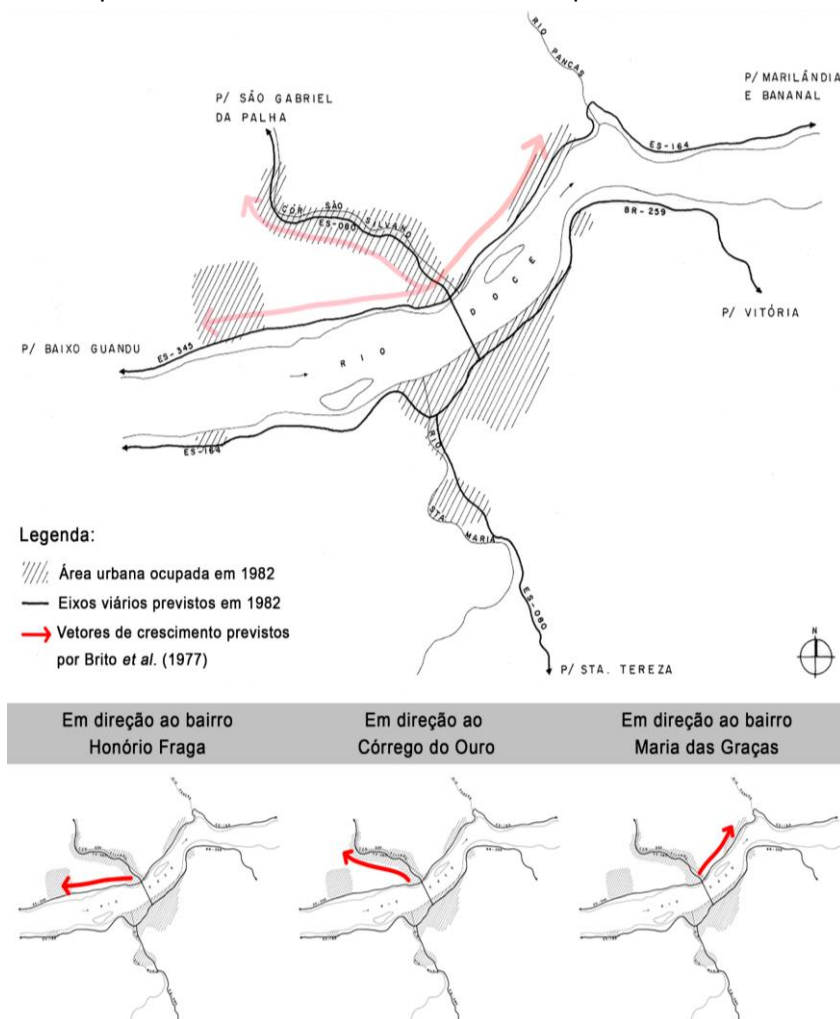
Fonte: Adaptado de Dota, Coelho e Camargo (2017).

2.2 TENDÊNCIAS DE CRESCIMENTO URBANO

No trabalho denominado Diagnóstico de Colatina, desenvolvido junto ao Instituto Jones do Santo Neves (IJSN) na década de 1970, Brito et al. (1977) consideraram que em decorrência da topografia acidentada de Colatina e diante da indisponibilidade de áreas livres, essa cidade cresceria ao longo das margens do rio Doce, primordialmente na porção norte.

Os aludidos autores apontaram três eixos principais como vetores de crescimento na referida região: em direção ao bairro Honório Fraga (sentido Baixo Guandu), em direção ao Córrego do Ouro (sentido São Gabriel da Palha) e em direção ao bairro Maria das Graças (sentido Marilândia e Bananal) (Mapa 7). No referido trabalho, não foram previstos vetores de crescimento na margem sul do rio Doce devido às condições topográficas.

Mapa 7 – Vetores de crescimentos urbano previstos em 1977



Fonte: Adaptado de Brito et al. (1977) e IJSN (1982).

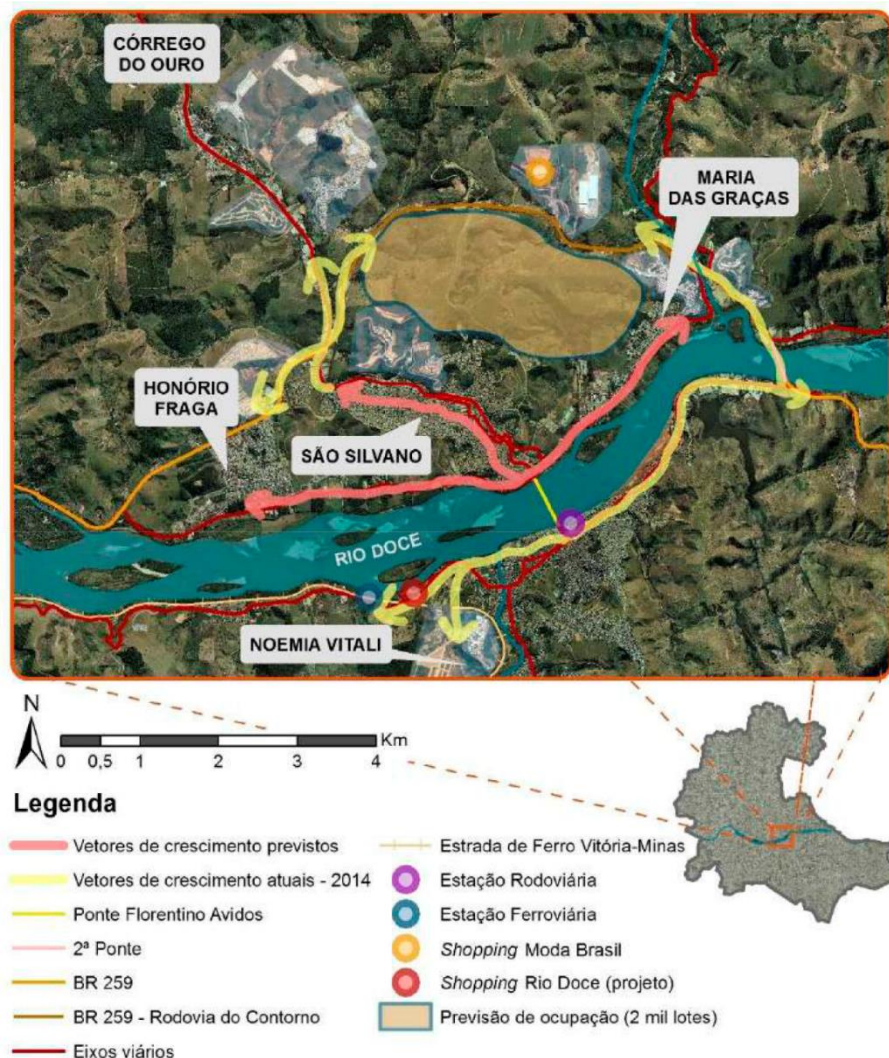
Desse modo, é imprescindível apontar algumas heterogeneidades e semelhanças atuais entre os três eixos demarcados como vetores de crescimento horizontal por Brito et al. (1977):

- em direção ao bairro Honório Fraga (sentido atual da BR-259 - conexão com o oeste do Espírito Santo e leste do Estado de Minas Gerais): apesar dos trechos com declividades acidentadas, ao longo do eixo se distribuem casas populares, comércios, serviços, pequenas e médias indústrias, bem como um grande centro universitário;
- em direção ao Córrego do Ouro (ao longo da atual Rodovia Gether Lopes de Farias - conexão com o norte do Espírito Santo): se tratando do eixo com maior concentração de comércios e serviços indicados por Brito et al. (1977), este se destaca na prestação de serviços, com ênfase nos serviços automotivos (venda e manutenção de automóveis) e produções fabris; esse eixo direciona o acesso a vários aglomerados urbanos e, atualmente, dá acesso a maioria das zonas de interesse social demarcadas no Mapa de Zoneamento do município em questão;
- em direção ao bairro Maria das Graças (ao longo da atual ES-248 - conexão com o leste do Espírito Santo): bairro com uso predominantemente residencial; o eixo conta com a presença de comércios varejistas, serviços de pequeno porte e um centro universitário, embora se destaque pelas numerosas fábricas de confecção de pequeno e médio porte.

Simões (2016), por sua vez, analisando as tendências de crescimento urbano de Colatina até o ano de 2014, identificou que apesar dessa área urbana ter crescido nas direções indicadas por Brito et al. (1977), outros eixos de crescimento foram incorporados (Figura 3).

Desse modo, a autora destaca as expansões na margem sul, em direção ao bairro Noemia Vitali, e nas proximidades da rodovia do contorno (localizada na margem norte), rodovia essa que desviou parte do tráfego das rodovias ES-080 e BR-259 do centro da cidade. Esses eixos, segundo Simões (2016), se caracterizam por áreas em processo de adensamento, sobretudo residencial, embora tenham localidades pontuais ao longo da BR-259 com disposição de loteamentos industriais.

Figura 3 – Vetores de crescimento urbano previstos em 2014



Fonte: SIMÕES, 2016.

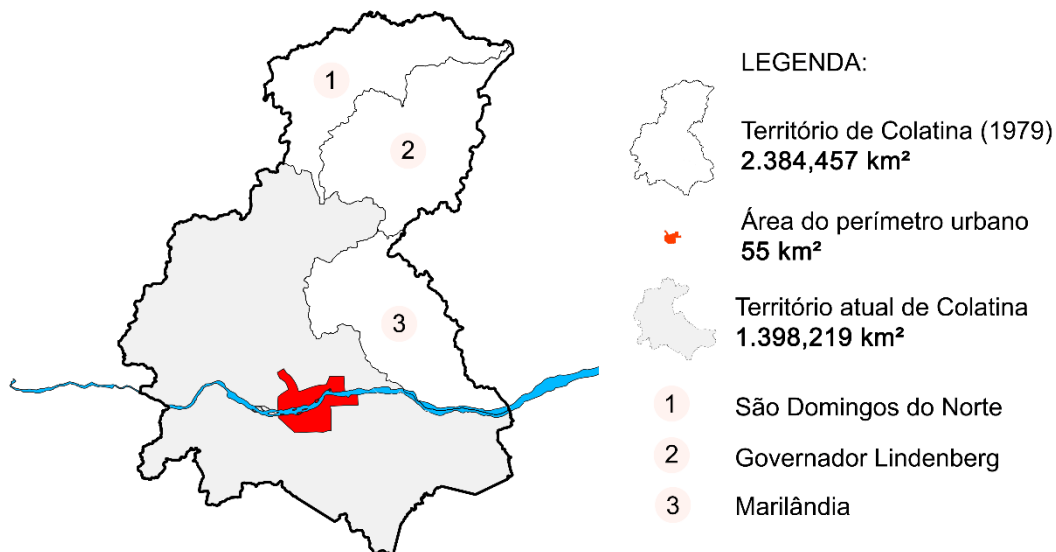
2.3 TERRITÓRIO COLATINENSE NO PERÍODO DE 1979 A 2022

Este item tem como intuito demonstrar, dentro do recorte temporal dessa pesquisa – 1979 a 2022 – as transformações dos limites territoriais de Colatina, bem como o crescimento das manchas e dos perímetros urbanos do município em questão.

Em 20 de novembro de 1979, através da Lei n.º 2.871 (Anexo 1), foram fixados os primeiros limites urbanos de Colatina. A área desse perímetro urbano compreendia 55 km² (SIMÕES, 2016), conforme Mapa 8. Ainda nesse período, Colatina possuía maior extensão territorial se comparada a área municipal atual, visto que apenas em 1980, 1990 e 1998, Marilândia, São Domingos do Norte e Governador Lindenberg,

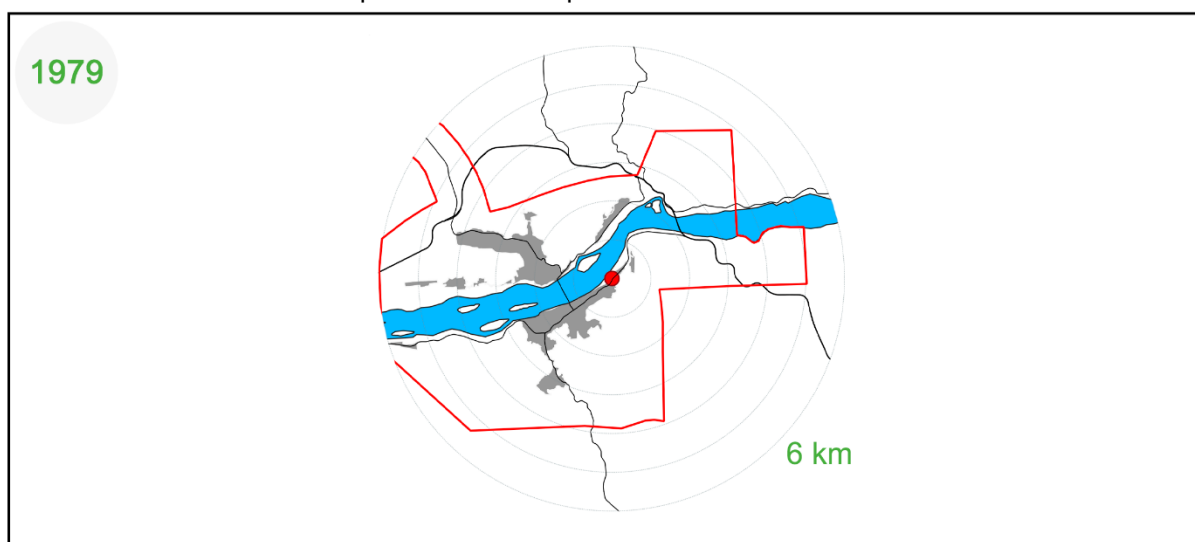
respectivamente, foram desmembrados do supracitado território municipal⁴⁶, (COLATINA, 2021). Por meio do Mapa 9 é possível verificar a conformação e abrangência da mancha urbana no perímetro de 1979.

Mapa 8 – Território municipal de Colatina em 1979 e perímetro urbano vigente



Fonte: Elaborado pela autora a partir de Simões (2016), Colatina (2021) e IBGE (c2017).

Mapa 9 – Mancha e perímetro urbanos em 1979



LEGENDA

- PERÍMETRO URBANO
- RAIOS DE CRESCIMENTO

- CRESCIMENTO DA MANCHA URBANA EM RELAÇÃO AO PERÍMETRO ANTERIOR
- MANCHA URBANA CONSOLIDADA
- NÚCLEO TRADICIONAL (1888)



Fonte: Elaborado pela autora com base em dados da PMC e Albani (2012).

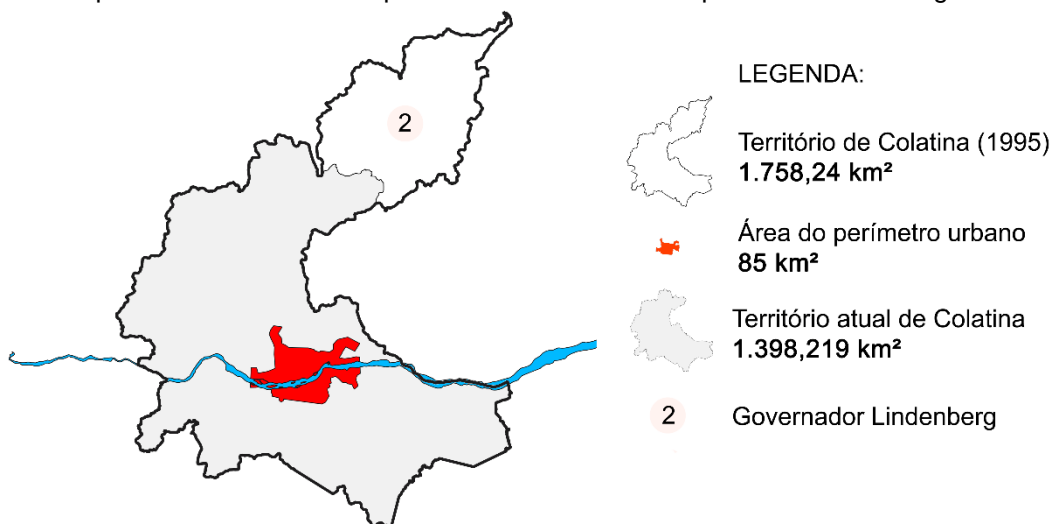
⁴⁶ Sobre as modificações dos limites territoriais e detalhamento dos municípios originados a partir de Colatina, consultar Simões (2016).

Em 1982, é desenvolvido o Plano Diretor Físico-Territorial Urbano de Colatina – PDFTU (IJSN, 1982). Esse Plano foi idealizado como um instrumento ordenador da ocupação urbana, de modo a racionalizar os investimentos em infraestruturas e as prestações de serviços públicos. A equipe técnica responsável pelo levantamento do território de Colatina, identificou que o traçado do perímetro urbano vigente em 1982 era impreciso e precisava ser revisto, embora tenham identificado que o mesmo abrangia grandes áreas com aspectos rurais e declividades elevadas, dificultando o processo de urbanização do território.

Nesse sentido, os aludidos técnicos destacaram a necessidade de o perímetro urbano vigente adequar-se as diretrizes de desenvolvimento urbano produzidas no Plano em questão, bem como as condições físico-ecológicas do território. Isso porque tal perímetro urbano não priorizava ocupações futuras próximas a região central, o que, segundo eles, poderia reduzir os custos de implantação de transportes e infraestruturas.

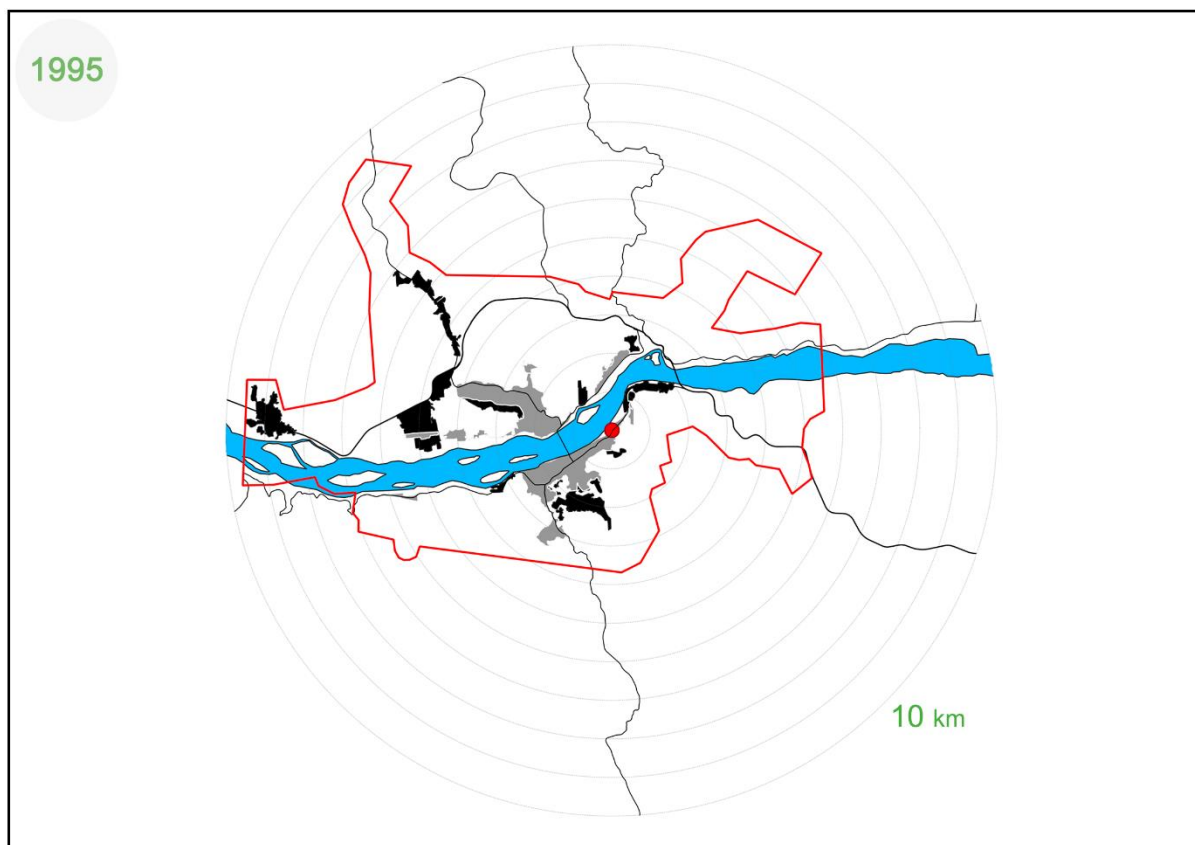
Contudo, tal perímetro urbano permaneceu até 1995, quando a Lei do Perímetro Urbano (Lei nº 4.217, de 28 de dezembro de 1995, Anexo 2) foi implantada como um dos instrumentos do Plano Diretor Urbano (PDU) de Colatina, abrangendo uma área de 85 km² (SIMÕES, 2016) (Mapa 10). Destaca-se que no período em questão, o distrito de Governador Lindenberg ainda não havia se emancipado do território colatinense. Através do Mapa 11, pode-se verificar a conformação e abrangência da mancha urbana no perímetro de 1995.

Mapa 10 – Território municipal de Colatina em 1995 e perímetro urbano vigente



Fonte: Elaborado pela autora a partir de Simões (2016), Colatina (2021) e IBGE (c2017).

Mapa 11 – Mancha e perímetro urbanos em 1995



LEGENDA

— PERÍMETRO URBANO

----- RAIOS DE CRESCIMENTO

■ CRESCIMENTO DA MANCHA URBANA EM RELAÇÃO AO PERÍMETRO ANTERIOR

■ MANCHA URBANA CONSOLIDADA

● NÚCLEO TRADICIONAL (1888)



Fonte: Elaborado pela autora com base em dados da PMC e Albani (2012).

No ano de 1996, Colatina estabeleceu um significativo passo na regulamentação do uso e ocupação do solo, bem como no controle e ordenamento territorial urbano com a implantação da Lei Municipal de Parcelamento do Solo Urbano e do Código de Obras e Edificações, este último atualizado recentemente pela Lei n.º 6.932, de 7 de janeiro de 2022 (COLATINA, 2022).

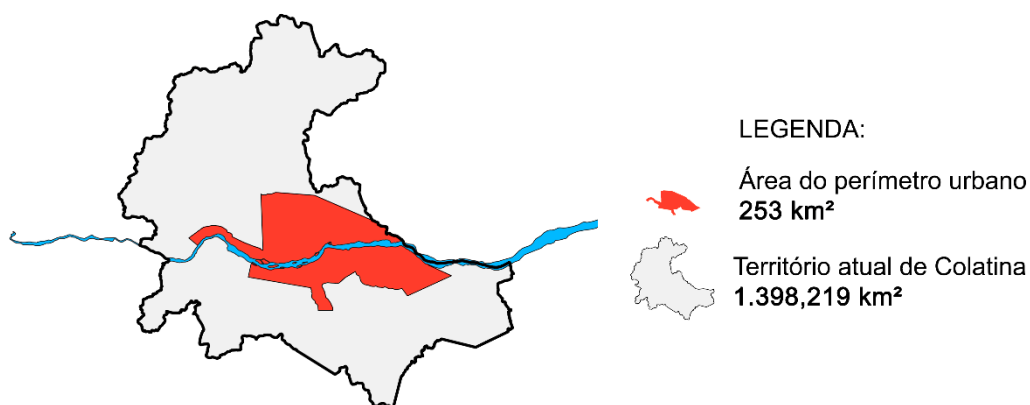
Posteriormente, ocorreu a revisão do PDU por meio da Lei n.º 5.273, de 12 de março de 2007 (COLATINA, 2007), mantendo inalterado o perímetro urbano previsto em 1995. Contudo, em 2011, por meio da Lei n.º 5.789, de 17 de novembro (COLATINA, 2011), sucedeu-se a terceira ampliação do perímetro urbano de Colatina, juntamente às definições de zoneamentos, distinguindo as zonas urbanas das áreas de expansão

urbana. Essa demarcação é utilizada atualmente e abrange 253 km² ⁴⁷ (SIMÕES, 2016) (Mapa 12), correspondendo a 18,09% da área do atual território municipal. O Mapa 13, por sua vez, apresenta a conformação e abrangência da mancha urbana no perímetro de 2011.

Segundo o engenheiro civil Francisco Hermes Lopes, técnico responsável pela última delimitação do perímetro urbano em 2011, o aumento dessa área se deu a partir da necessidade de maior disponibilidade de Zonas Industriais (ZI), visto que haviam subsídios governamentais para a instalação de empresas em Colatina. Além disso, considerando que os eixos rodoviários são comumente norteadores do referido crescimento urbano, foi acrescentada uma faixa de um quilômetro de comprimento em ambos os lados das rodovias. Foi também ressaltado em entrevista que a demarcação desse perímetro ocorreu distintamente do que fora planejado pela equipe técnica responsável, devido à falta de *softwares* adequados a sua elaboração (SANTOS, 2021).

Quanto as referidas ZI, estas foram dispostas em áreas potenciais para fins industriais, com disponibilidade de infraestruturas básicas e acessos viários essencialmente realizados através das rodovias (COLATINA, 2007).

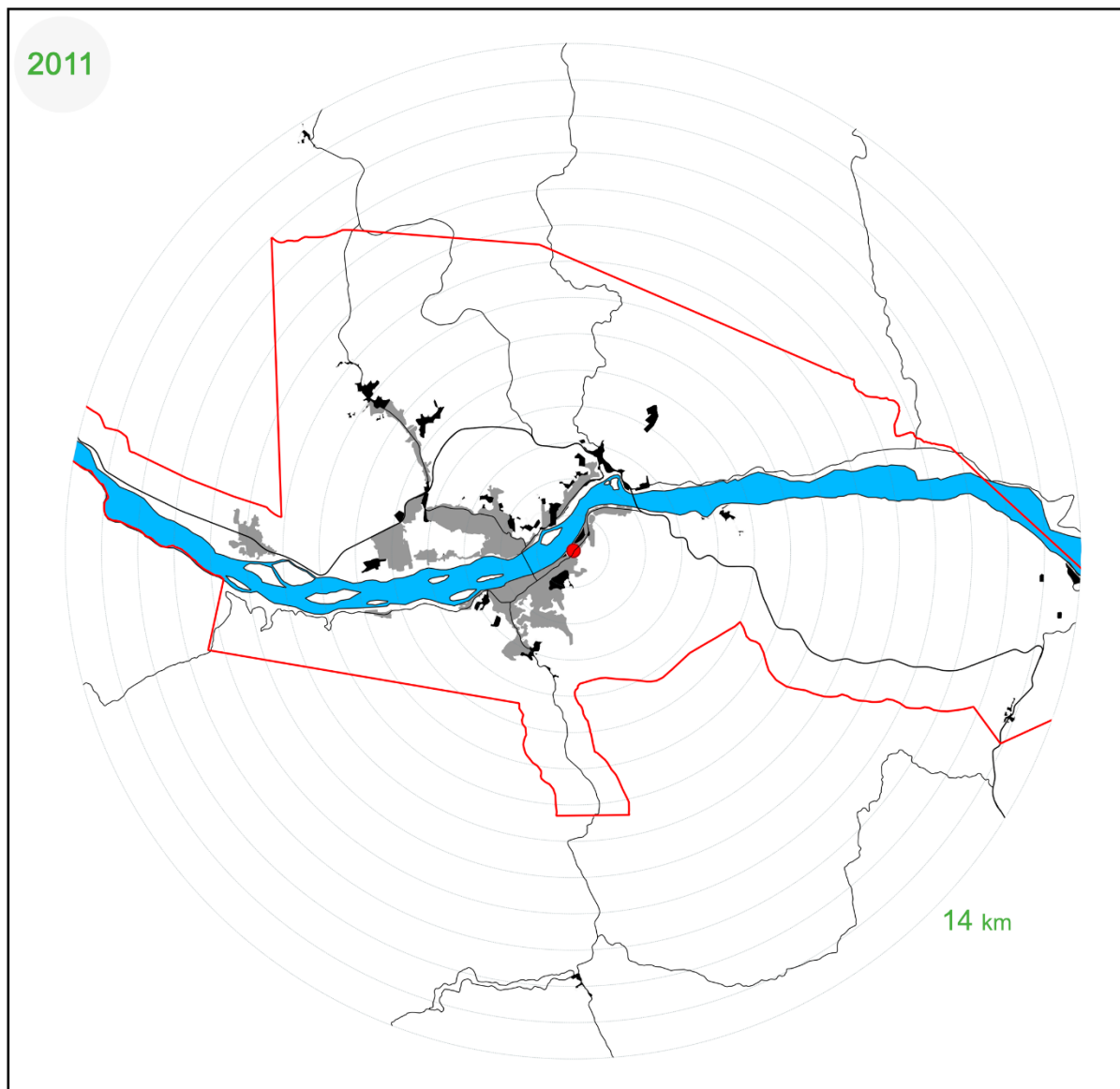
Mapa 12 – Território municipal atual de Colatina e perímetro urbano vigente



Fonte: Elaborado pela autora a partir de Simões (2016), Colatina (2021) e IBGE (c2017).

⁴⁷ O referido zoneamento foi alterado em 2013 e, posteriormente, em 2016 pela Lei n.º 6.883, de 3 agosto (COLATINA, 2016). Todavia, o perímetro urbano permaneceu inalterado.

Mapa 13 – Mancha e perímetro urbanos em 2011



LEGENDA

— PERÍMETRO URBANO

----- RAIOS DE CRESCIMENTO

■ CRESCIMENTO DA MANCHA URBANA EM RELAÇÃO AO PERÍMETRO ANTERIOR

■ MANCHA URBANA CONSOLIDADA

● NÚCLEO TRADICIONAL (1888)

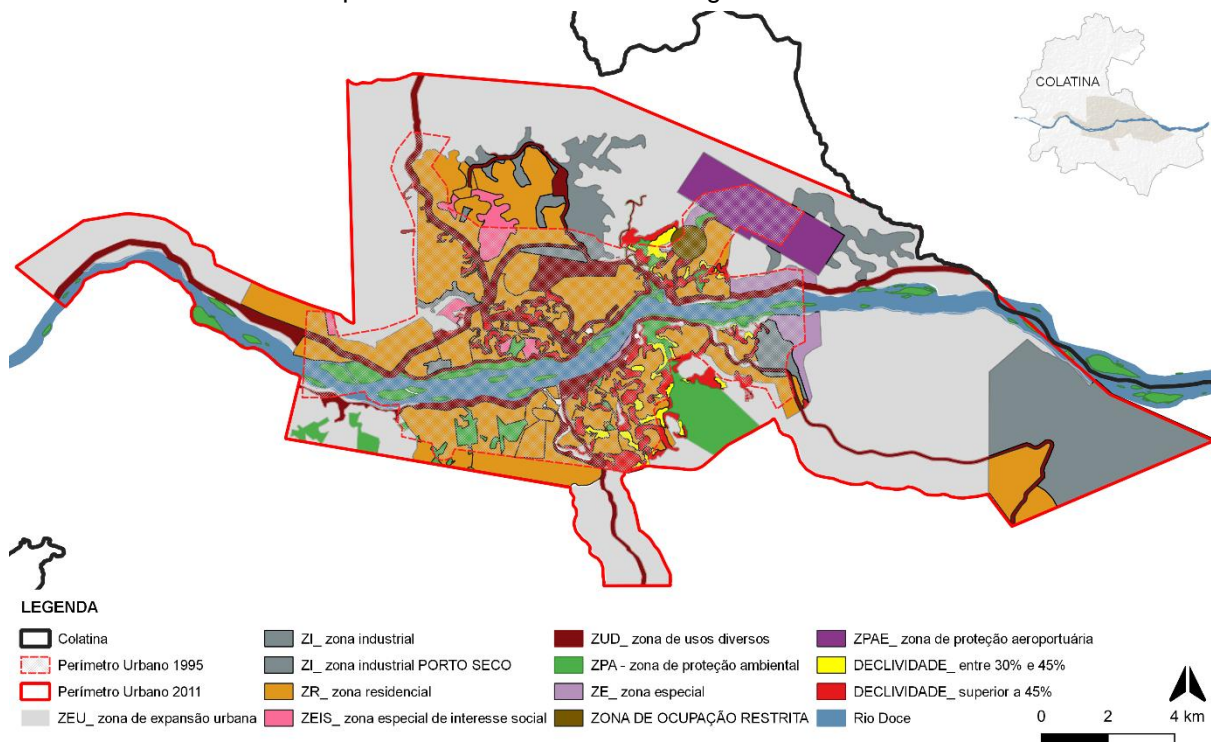


Fonte: Elaborado pela autora com base em dados da PMC e IJSN ([2010?]).

De modo a acompanhar a expansão fundiária e o crescimento horizontal acelerado identificado em Colatina, o novo zoneamento adicionou também Zonas Residenciais (ZR) ao território, embora a demarcação da Zona de Expansão Urbana (ZEU) se destaque como a maior área ofertada (Mapa 14). Segundo o PD (COLATINA, 2007), as ZR correspondem as áreas com predominância ou tendência ao uso residencial, mesmo que, ao longo de determinados eixos viários, usos de comércio ou serviços sejam admitidos. As ZEU foram definidas como zonas compostas por grandes áreas

desocupadas cujos usos devem ser definidos de acordo com a demanda regular do crescimento urbano.

Mapa 14 – Zoneamento urbano vigente em Colatina

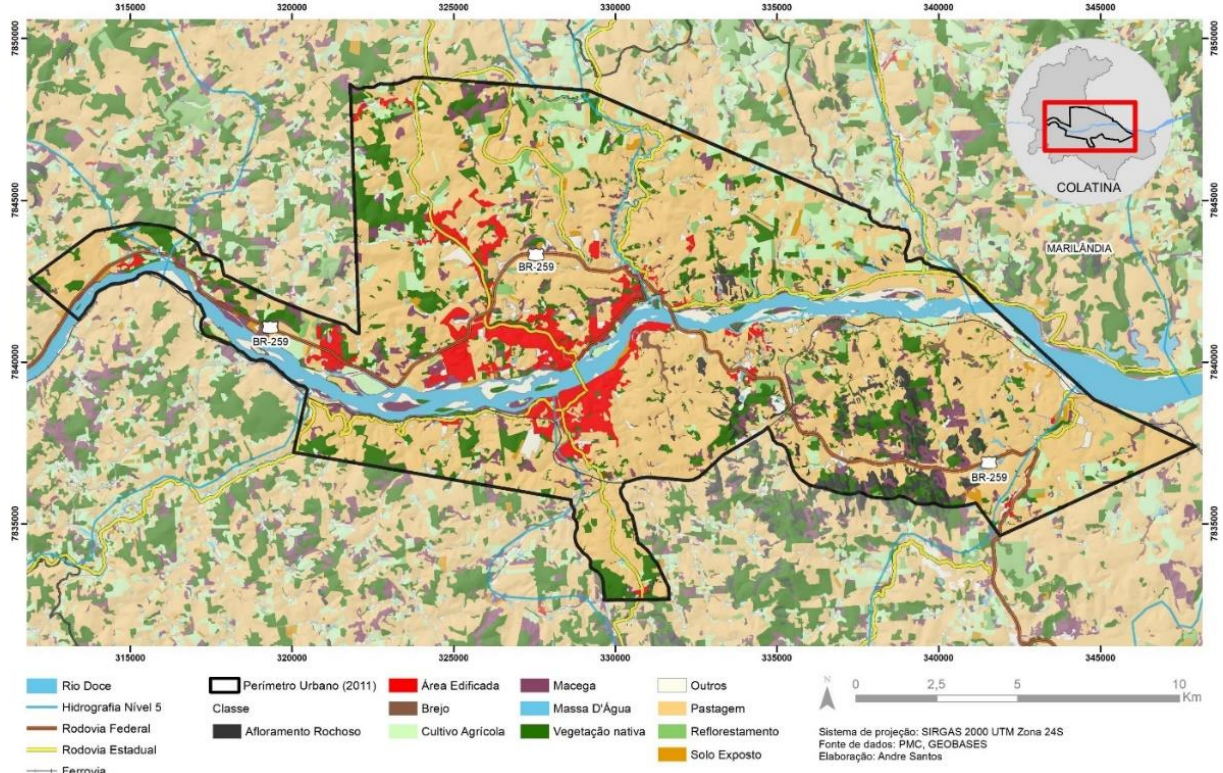


Fonte: Elaborado pela autora a partir de Colatina (2011, 2016).

Como pode ser visualizado no Mapa 15, a maior área compreendida pelo atual perímetro urbano é composta por pastagens, seguidas pelas vegetações nativas. Percebe-se ainda que o primeiro [pastagens] é recorrente nas proximidades das áreas urbanas consolidadas, enquanto a segunda [vegetação nativa] é comum nas regiões limítrofes a linha do perímetro urbano.

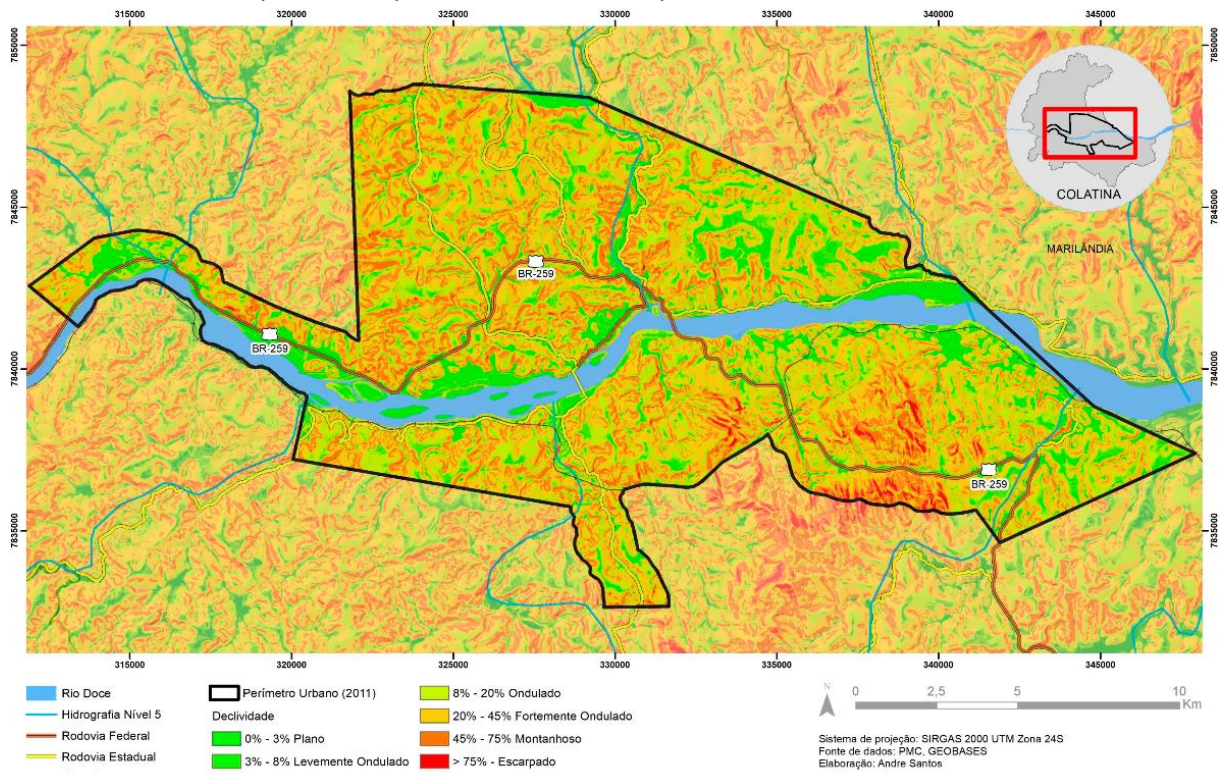
Além disso, destaca-se nessa mesma extensão territorial o relevo acidentado característico do município em questão (Mapa 16). Salienta-se que no Mapa de Zoneamento vigente e representado no Mapa 14, não estão demarcadas todas as áreas com altas declividades demonstradas no Mapa 16, muito embora os terrenos com mais de 30% de inclinação não possam ser parcelados de acordo com a Lei n.º 6.766/1979 (BRASIL, 1979).

Mapa 15 – Mapa de uso do solo do perímetro urbano de Colatina



Fonte: SANTOS (2021).

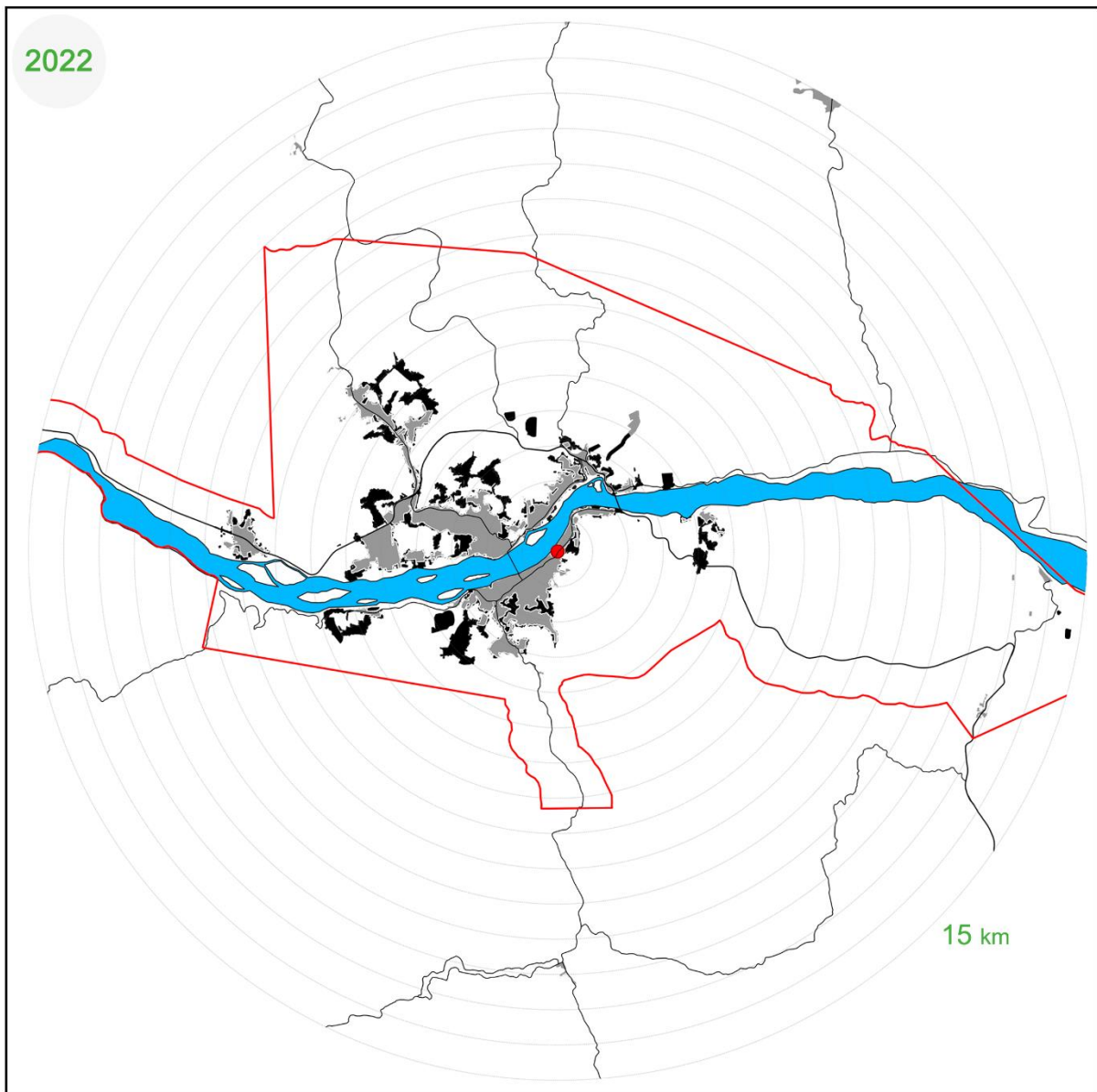
Mapa 16 – Mapa de declividades do perímetro urbano de Colatina



Fonte: SANTOS (2021).

No Mapa 17, por sua vez, está a demarcação da atual mancha urbana dentro do último perímetro urbano fixado em 2011.

Mapa 17 – Mancha e perímetro urbanos em 2022



LEGENDA

— PERÍMETRO URBANO
- - - - - RAIOS DE CRESCIMENTO

■ CRESCIMENTO DA MANCHA URBANA EM RELAÇÃO AO PERÍMETRO ANTERIOR
■ MANCHA URBANA CONSOLIDADA
● NÚCLEO TRADICIONAL (1888)



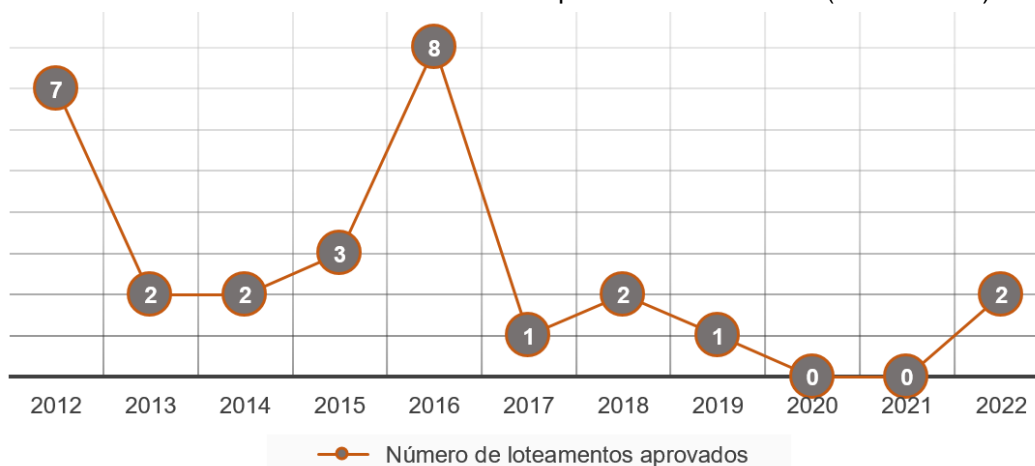
Fonte: Elaborado pela autora com base em dados da PMC e IBGE ([2019?]).

Através dos mapas de manchas urbanas apresentados anteriormente, contemplando os anos 1979, 1995, 2011 e 2022, pode-se perceber que as ocupações se deram majoritariamente nas proximidades do rio Doce, de modo a aproveitar as regiões mais

planas de sua margem, mas também ao longo das rodovias estaduais e federais que cortam o município de Colatina. Segundo Ribeiro e Beloto (2020), essa tendência de crescimento urbano em direção às ferrovias e rodovias está vinculada ao poder de atração de uma cidade sobre as outras que orbitam em seu entorno. Importante destacar que essa não foi a tendência de crescimento prevista por Brito et al (1977), embora se aproxime da apresentada por Simões (2016).

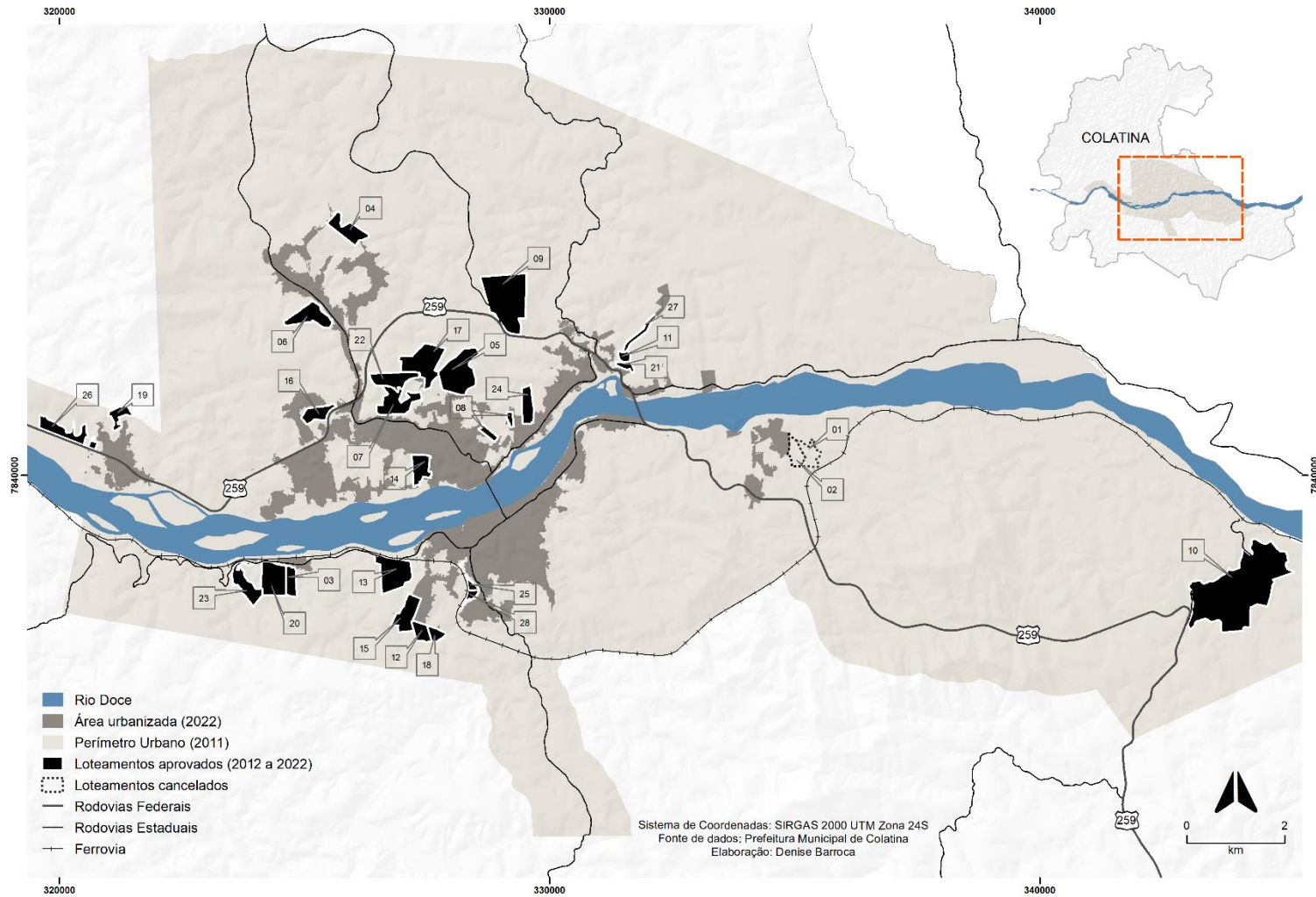
Ademais, os loteamentos aprovados após a última ampliação do perímetro urbano de Colatina, ou seja, entre 2012 e 2022 (APÊNDICE A) estão demarcados no Mapa 18, com seus usos do solo especificados no Mapa 19. Por meio do Gráfico 4, podem ser observados os anos com ápices de aprovação dos aludidos loteamentos (2012 e 2016).

Gráfico 4 – Quantitativo de loteamentos aprovados em Colatina (2012 a 2022)



Fonte: Elaborado pela autora a partir de dados da PMC.

Mapa 18 – Demarcação dos loteamentos aprovados entre 2012 e 2022



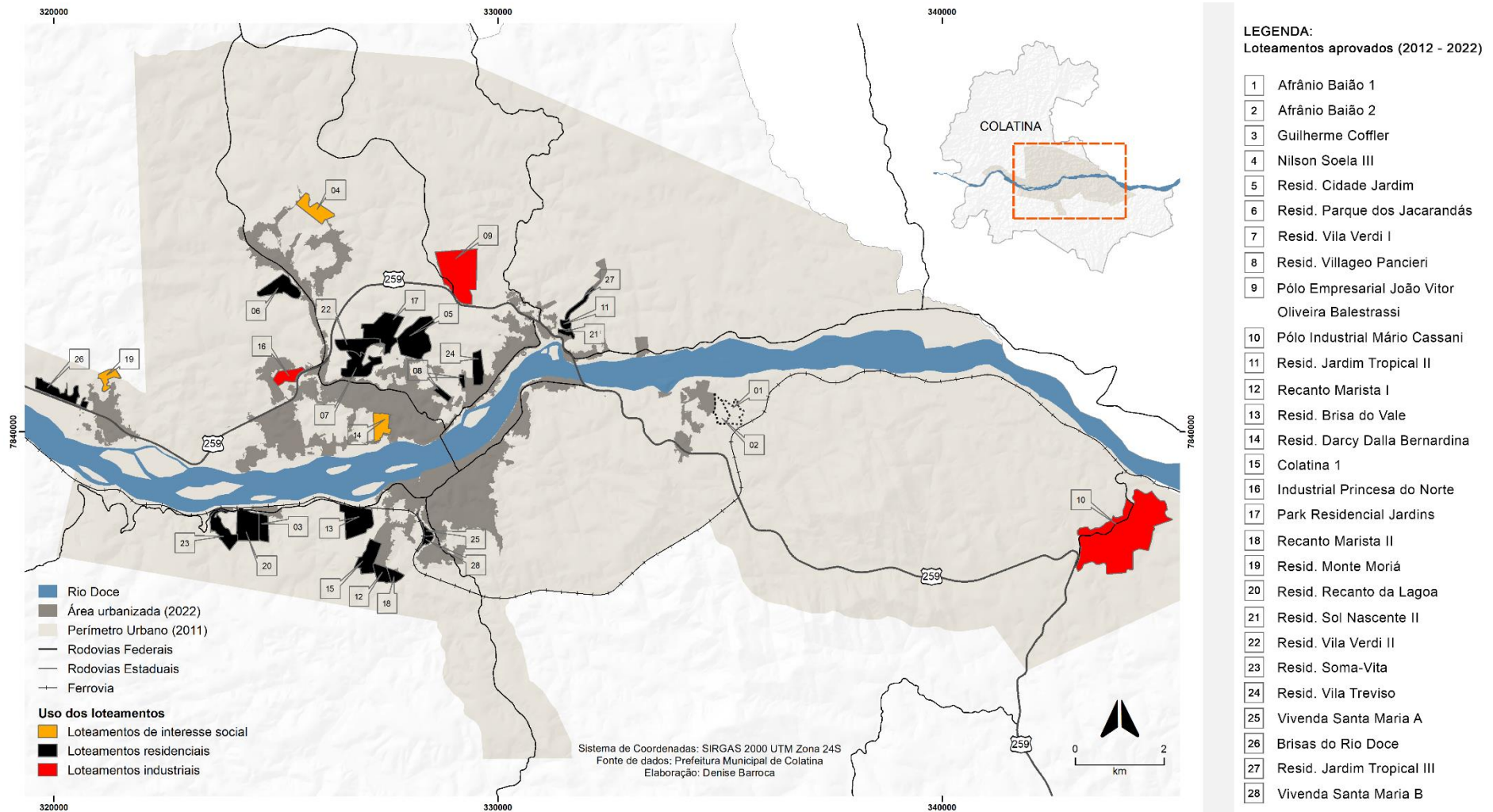
LEGENDA:

Loteamentos aprovados (2012 - 2022)

- 1 Afrânio Baião 1
- 2 Afrânio Baião 2
- 3 Guilherme Coffler
- 4 Nilson Soela III
- 5 Resid. Cidade Jardim
- 6 Resid. Parque dos Jacarandás
- 7 Resid. Vila Verdi I
- 8 Resid. Village Pancieri
- 9 Pólo Empresarial João Vitor Oliveira Balestrassi
- 10 Pólo Industrial Mário Cassani
- 11 Resid. Jardim Tropical II
- 12 Recanto Marista I
- 13 Resid. Brisa do Vale
- 14 Resid. Darcy Dalla Bernardina
- 15 Colatina 1
- 16 Industrial Princesa do Norte
- 17 Park Residencial Jardins
- 18 Recanto Marista II
- 19 Resid. Monte Moriá
- 20 Resid. Recanto da Lagoa
- 21 Resid. Sol Nascente II
- 22 Resid. Vila Verdi II
- 23 Resid. Soma-Vita
- 24 Resid. Vila Treviso
- 25 Vivenda Santa Maria A
- 26 Brisas do Rio Doce
- 27 Resid. Jardim Tropical III
- 28 Vivenda Santa Maria B

Fonte: Elaborado pela autora a partir de dados da PMC.

Mapa 19 – Demarcação dos usos dos loteamentos aprovados entre 2012 e 2022



Fonte: Elaborado pela autora a partir de dados da PMC.

Como demonstrado, de 2012 a 2022, 28 loteamentos foram aprovados em Colatina, com usos residenciais e industriais, prevalecendo o primeiro uso sobre o segundo. Os picos de aprovação foram coincidentes aos anos eleitorais ao nível municipal, embora após 2017, o número de aprovações tenha reduzido consideravelmente, com ausência de aprovações nos anos de 2020 e 2021⁴⁸. Os dois loteamentos com aprovações em 2022 tratam-se de reaprovações, ou seja, ambos os projetos urbanísticos já haviam sido aprovados anteriormente, mas por motivos não descritos nos seus respectivos Decretos, tiveram suas aprovações revogadas pela PMC. O Quadro 4 sintetiza o número de unidades imobiliárias por tipo de ocupação em Colatina no mês de janeiro de 2023, evidenciando os lotes com construções cadastradas e lotes vazios (não construídos).

Quadro 4 – Número de unidades imobiliárias por tipo de ocupação

Ocupação	N.º de unidades imobiliárias	Porcentagem (%)
Não construído	10.463	15,22
Ruínas	211	0,31
Em demolição	9	0,01
Construção paralisada	194	0,30
Construção em andamento	684	1,00
Construído	57.127	83,16
TOTAL	68.688	100

Fonte: Banco de dados do Cadastro Imobiliário Municipal (COLATINA, 2022).

Ainda é crucial destacar que dos loteamentos aprovados⁴⁹ entre 2012 e 2022, 16 empreendimentos estão localizados na porção norte da cidade e 12 na porção sul, ainda que duas dessas aprovações tenham sido revogadas recentemente pelo poder

⁴⁸ Possivelmente desencorajados pelas ocorrências da pandemia mundial da Covid 19 e diante da notável disponibilidade de lotes vazios em Colatina.

⁴⁹ Neste levantamento, a expansão urbana proveniente de desmembramentos, loteamentos clandestinos, ocupação irregular ou assentamentos precários, não foram abordados devido à ausência ou inconsistência de dados fundamentais na Prefeitura Municipal local. Entende-se por loteamentos clandestinos aqueles executados sem aprovação legal do município, não apresentando nenhum tipo de regularização ou atendimento às legislações urbanísticas. Ocupação irregular, é entendida como o ato de ocupar uma parcela ou edificações que estão em desacordo com as Leis vigentes, seja devido a aspectos urbanísticos ou ambientais, por se tratar de área de risco geológico ou outros. Já os assentamentos precários, predominantemente ocupados por populações de baixa renda, seriam os aglomerados urbanos situados em locais marcados pelas inadequações e precariedades de infraestruturas e serviços essenciais, que geralmente não dispõem de projetos urbanísticos de loteamentos.

público municipal. Logo, dos loteamentos regulares aprovados recentemente, 57% se localizam acima da margem norte do rio Doce, região essa com maior extensão territorial contemplada pelo atual perímetro urbano, apresentando uma menor porcentagem de Zona de Proteção Ambiental (ZPA) e áreas declivosas, sendo, portanto, mais potenciais ao parcelamento urbano conforme previsto na década de 1970 por Brito et al. (1977).

Com relação ao preço médio dos lotes vendidos no município em questão, Assis et al. (2020) apuraram que o maior valor percentual de crescimento desses valores ocorreu no período de aquecimento do mercado imobiliário no município, isto é, de 2006 a 2008 (aumento de cerca de 40% em comparação aos anos anteriores). Durante os anos 2013 a 2014, a variação de preço foi menor, provavelmente pela instabilidade econômica regional e nacional ocorrida; a partir de 2015/2016, o mercado se reaquece com a chegada de novos empreendimentos, marcando uma nova etapa de valorização dos terrenos, ainda de acordo com os supracitados autores.

Quanto a transformação da terra rural em urbana, Leonelli e Campos (2018) frisam que a mesma ocorre apenas após permissão legal do poder público municipal. Entretanto, são grandes o interesse e a influência dos proprietários fundiários nessa transição, pois esse tipo de negócio imobiliário produz alta rentabilidade. Além disso, a maior oferta de terras com possibilidades jurídicas de se tornarem urbanas caracteriza Colatina como uma “cidade que parcela”⁵⁰. Essa classificação indica que Colatina apresenta como principal forma de urbanização a abertura de novos parcelamentos, uma vez que ela possui grandes estoques de terra situados em vazios urbanos ou nas franjas periurbanas. Comumente, as “cidades que parcelam” não integram regiões metropolitanas, apresentando baixas ou médias densidades populacionais e de verticalização (LEONELLI, 2013).

Em suma, é essencial enfatizar que esse tratamento de mercadoria dado à cidade é visto como uma tendência da globalização e do neoliberalismo (GAVIOLLI; POLLI,

⁵⁰ Em contrapartida, as cidades que constroem apresentam a construção civil como processo de urbanização consolidada, uma vez que, as glebas para serem parceladas são escassas ou não existem. Logo, o mercado imobiliário utiliza os lotes existentes para construir ou renovar edificações com alto índice de verticalização, tornando a densidade populacional e construtiva expressiva, dotada de características metropolitanas (LEONELLI, 2013).

2019), não contribuindo para o oferecimento equitativo da terra ambientalmente estruturada, bem localizada e boa do ponto de vista urbanístico (ROLNIK, 2008).

2.4 ASPECTOS URBANO LEGISLATIVOS MUNICIPAIS

Conforme visto no Capítulo 1, a Constituição Federal (Cap. IV, Art. 30, VIII) determina aos municípios a competência de “promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano” (BRASIL, 1988, p. [20]). Assim, além das legislações federais e estaduais, são fundamentais à regulação da expansão urbana de Colatina as legislações municipais dispostas no Quadro 5, cujas sínteses foram apresentadas em seguida.

Quadro 5 – Leis municipais vigentes que regulamentam a expansão urbana de Colatina

Leis	Temática
Lei nº 3.547, de 05 de abril de 1990 (COLATINA, 1990)	Lei Orgânica Municipal.
Lei nº 4.227, de 12 de fevereiro de 1996 (COLATINA, 1996)	Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano do Município de Colatina - Estado do Espírito Santo e dá outras providências.
Lei nº 5.256, de 14 de dezembro de 2006 (COLATINA, 2006)	Dispõe sobre a regulamentação das calçadas e passeios no Município de Colatina-ES e dá outras providências.
Lei nº 5.273, de 12 de março de 2007 (COLATINA, 2007)	Institui o Plano Diretor do Município de Colatina, estabelece objetivos, instrumentos diretrizes e dá outras providências para as ações de planejamento no Município de Colatina.
Decreto nº 12.777, de 15 de setembro de 2008 (COLATINA, 2008)	Regulamenta a Lei nº 5.045, de 23 de dezembro de 2004, que instituiu o Código Municipal de Meio Ambiente do Município de Colatina.
Lei nº 5.789, de 17 de novembro de 2011 (COLATINA, 2011)	Define os novos limites do perímetro urbano do Distrito sede do Município de Colatina, Estado do Espírito Santo e dá outras providências.
Lei nº 6.338, de 03 de agosto de 2016 (COLATINA, 2016)	Altera a redação das observações constantes dos itens 1 e 4, Anexo 1/1.8 – Zona de Uso Diverso 2; altera os Anexos 3.1 e 6, todos integrantes da Lei Municipal 6.042, de 11 de dezembro de 2013, que alterou a Lei Municipal nº 5.273, de 12 de março de 2007 – que dispõe sobre o Plano Diretor do Município de Colatina.

Fonte: Elaborado pela autora com base nas legislações disponibilizadas no site oficial da PMC.

A Lei Orgânica Municipal de Colatina, ou Lei n.º 3.547/1990, apresenta uma série de regras sobre o funcionamento, direitos, deveres e garantias individuais, coletivas ou da administração pública. Na sessão II, que trata da política urbana, essa legislação frisa a importância do PD como instrumento básico da política de desenvolvimento e da expansão urbana. Quanto ao parcelamento do solo urbano, ela prevê no artigo 147 a obrigatoriedade da reserva de no mínimo 20% da área de cada loteamento para fins de parque florestal ou área de preservação permanente (COLATINA, 1990).

A Lei n.º 4.227/1996, publicada alguns anos após a Lei Orgânica Municipal, regulamenta o parcelamento do solo para fins urbanos, desde que o terreno esteja em zona urbana ou zona de expansão urbana definida em Lei Municipal. Essa legislação prevê também que o parcelamento se proceda apenas sob a forma de loteamentos e desmembramentos, definindo uma gama de requisitos urbanísticos para aprovação e instalação dos mesmos. Quatro Modelos de Parcelamentos são previstos e aplicáveis a Colatina, cada qual com sua finalidade: MP1 – residencial ou comercial; MP2 – próximo a áreas de encostas; MP3 – predominantemente industrial e; MP4 – sítios de recreio ou chácaras. Cada modelo solicita o atendimento mínimo de requisitos urbanísticos, como: dimensões dos lotes e infraestruturas básicas, reserva de áreas públicas e do sistema viário. Além disso, a referida legislação define aspectos urbanísticos para loteamentos de interesse social, apresenta um capítulo voltado a proteção ambiental e paisagística e, ao final, diretrizes gerais para aprovação dos projetos, fiscalização e alvará de conclusão de obras dos parcelamentos executados (COLATINA, 1996).

A Lei n.º 5.256/2006, por sua vez, disciplina as calçadas e passeios públicos enquanto elementos integrantes do sistema viário e, por meio dessa legislação, são definidos termos e princípios a serem seguidos durante a execução, manutenção, composição ou conservação dos mesmos. Desde 2018, por meio de uma atualização dessa Lei, o loteador deixou de ser responsável imediato da execução das calçadas do respectivo parcelamento aprovado pelo poder público municipal, mesmo que elas sejam parte do sistema viário e este seja de execução obrigatória do referido empreendedor. Conforme disposição atual da supracitada Lei, apenas as calçadas das áreas públicas e dos lotes não vendidos devem ser executadas pelo mesmo, porém dentro do prazo de até cinco anos após o alvará de conclusão de obras (COLATINA, 2006).

O PD de Colatina (Lei n.º 5.273/2007) é tido como instrumento básico da política de desenvolvimento urbano. Ele basicamente estabelece princípios, objetivos, diretrizes e normas para o planejamento e a gestão do território colatinense. Dentre os parâmetros urbanísticos definidos nessa Lei, destacam-se aqui aqueles voltados ao uso, ocupação e parcelamento do solo, bem como os de ordenamento territorial, onde se estabelece o zoneamento com a fixação de índices de controle urbanístico das edificações concomitantemente as limitações e disposições das atividades na aludida cidade (COLATINA, 2007). Importante ressaltar que, conforme Estatuto da Cidade (2001), todo PD deve ser revisto, pelo menos, a cada dez anos após sua publicação. Essa revisão está pendente em Colatina desde o ano de 2017.

O Decreto n.º 12.777/2008, regulamenta a Lei que institui o Código Municipal de Meio Ambiente do município em questão. Esse Decreto trata da execução da política do meio ambiente, do licenciamento ambiental para atividades, empreendimentos e/ou serviços de impacto local. Loteamentos residenciais ou industriais, condomínios unifamiliares e plurifamiliares são atividades sujeitas a apresentação da Declaração de Impacto de Atividades (DIA). Essa declaração corresponde a um estudo ambiental obrigatório para fins de licenciamento de atividades de interesse público que possam causar algum tipo de degradação ambiental (COLATINA, 2008).

A Lei n.º 5.789/2011 delimita a atual área urbana do município de Colatina, por meio do perímetro urbano que a circunda, bem como o Mapa de Zoneamentos. Essa demarcação ocorre para efeitos de cobrança de tributos, planejamento e parcelamento dos solos localizados em zonas urbanas e de expansão urbana. Desse modo, considerando o propósito dessa dissertação, é indispensável mencionar o artigo 4º dessa Lei:

Somente poderão ser aprovados novos loteamentos, desmembramentos e condomínios, para fins urbanos, quando a **totalidade da área a ser parcelada ou edificada estiver dentro do perímetro urbano definido nesta Lei** e atender as exigências legais relativas à matéria (COLATINA, 2011, grifo nosso).

O aludido Mapa de Zoneamentos sofreu alterações em 2016, através da Lei n.º 6.338 (COLATINA, 2016). Esta legislação modificou parâmetros da Zona de Uso Diverso 2 e acrescentou novas vias identificadas para implantação de atividades comerciais e afins.

Para além, esse levantamento legislativo foi crucial para investigar se além da Lei de Municipal de Parcelamento do Solo Urbano e do PD, outras legislações regulamentam a expansão urbana em Colatina, “[...] uma vez que o arcabouço jurídico que permite a flexibilização das normas para a expansão urbana não se encontra necessariamente em legislações que normalmente regulam esta temática” (LEONELLI; CAMPOS, 2018, p. 37).

Ademais, destaca-se que até a presente data as referidas legislações municipais não contemplam critérios de aprovação para loteamentos de acesso controlado ou condomínios de lotes. Tais empreendimentos não foram sequer citados nas Leis Municipais vigentes que regulamentam a expansão urbana de Colatina, ainda que os mesmos tenham sido regulamentados como novas formas de ordenação do solo urbano em 2017 (BRASIL, 1979, 2017). O PD apenas abrange uma seção para condomínios por unidades autônomas, estas necessariamente constituídas por edificações e com limitação de área total. Esse conteúdo será abordado mais detalhadamente a seguir.

2.4.1 Formas de ordenação do solo

Conforme revelado anteriormente, existe uma gama consolidada de aspectos legislativos associados ao crescimento urbano de Colatina. Todavia, algumas dessas leis não passaram por revisões recentes, como a Lei de Municipal de Parcelamento do Solo Urbano e o PD. Desse modo, apenas os condomínios com edificações (condomínios de casas) estão inseridos no PD de Colatina e segundo o mesmo, disciplinados pela LF n.º 4.591/1964 (BRASIL, 1964). O parágrafo único do artigo 166 do referido Plano define que os condomínios constituídos por edificações (térreas, assobradadas, de dois ou mais pavimentos), não incluindo, portanto, condomínios de lotes, poderão ser edificados em glebas ou lotes com área máxima de 40 mil metros quadrados (COLATINA, 2007).

A fim de investigar a produção urbana do município de Colatina, realizou-se uma entrevista presencial com o engenheiro civil Willian da Cunha Ventura, lotado na Seduma, sobre a implantação de loteamentos de acesso controlado ou de condomínios de lotes no território urbano colatinense. O entrevistado trata-se de um dos responsáveis pela análise e aprovação de projetos arquitetônicos e de

parcelamento do solo urbano. Segundo ele, após o advento da LF n.º 13.465/2017 (BRASIL, 2017), algumas solicitações de viabilidade de instalação para condomínios de lotes foram protocoladas junto a PMC. Essas solicitações foram negadas devido à inexistência de legislações e parâmetros de análise para tais empreendimentos no município em questão (VENTURA, 2020).

Entretanto, antes da regularização de condomínios de lotes na LF e mesmo diante da inexistência de legislação municipal apropriada, três projetos de condomínios de lotes foram submetidos a análise técnica municipal, ainda que apenas os dois primeiros tenham sido aprovados⁵¹: Condomínio Residencial Monte Olimpo, em 2009, Condomínio Caminho da Floresta, em 2011, e Parque das Violetas *Residence*, também em 2011.

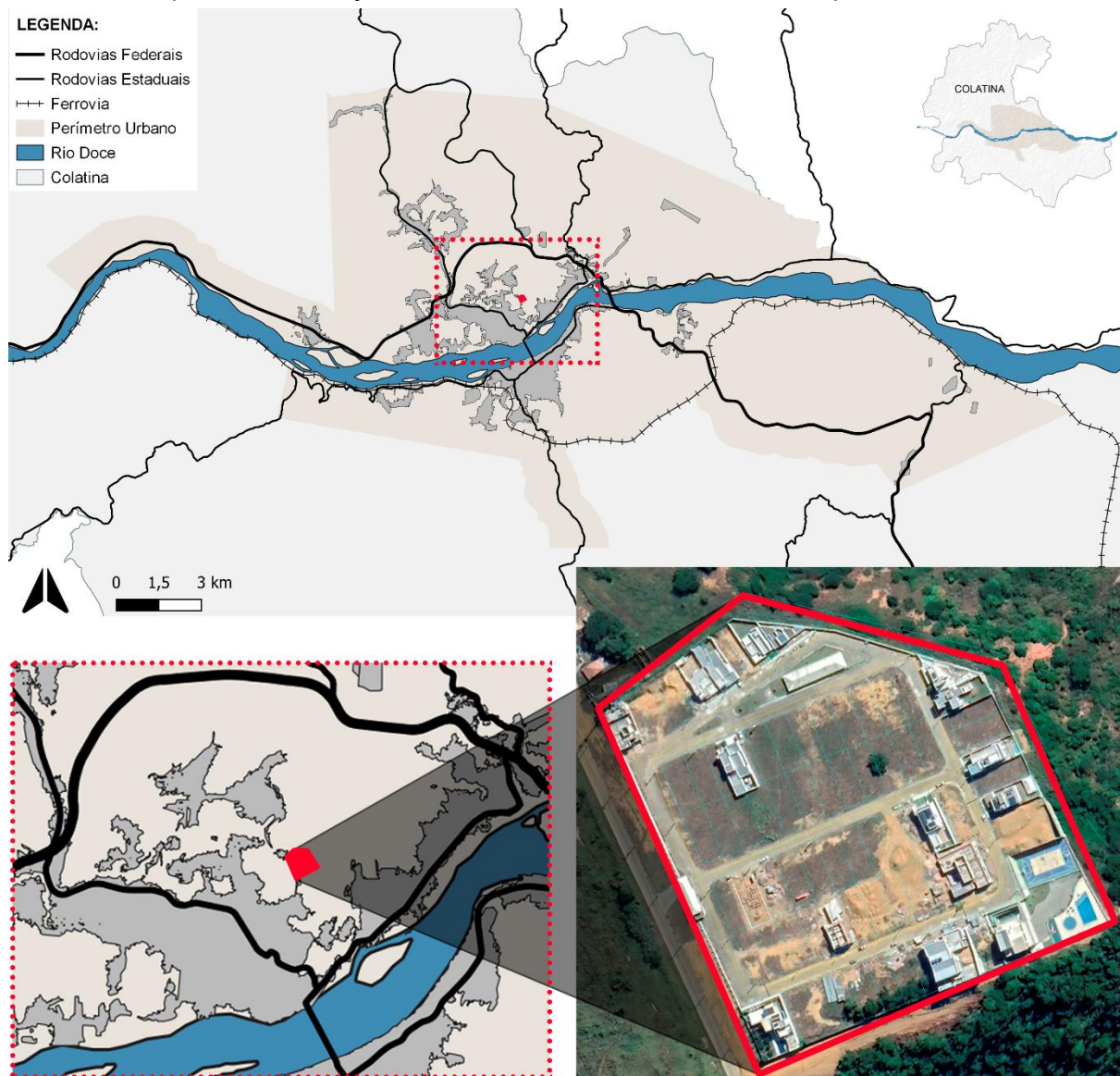
Desses condomínios horizontais aprovados, apenas o Condomínio Residencial Monte Olimpo foi executado conforme projeto aprovado. Ele foi dividido em cinco quadras identificadas de “A” à “E”, totalizando 77 unidades autônomas ou lotes, possuindo áreas comuns aos condôminos como vias e área de lazer, não contemplando áreas verdes e, incoerentemente, apresentando inscrição imobiliária individual (COLATINA, 2008). Esse empreendimento está situado no bairro Alto Santa Mônica e de acordo com imagens aéreas de satélite disponibilizadas no Programa *Google Earth Pro* (data: agosto de 2022), apenas 24,68% dos lotes foram edificados com habitações unifamiliares (Figura 2).

Atualmente, o referido condomínio compreende guarita com segurança 24 horas, área parcelada totalmente murada/cercada com monitoramento de câmeras, sem oferecimento de áreas públicas (MONTE, 2020) (Mapa 20). A empresa responsável pelo Condomínio Residencial Monte Olimpo foi identificada como Empreendimentos Gonçalves Pimenta LTDA e solicitou a aprovação do projeto no processo

⁵¹ Ambos os condomínios de lotes aprovados em Colatina foram analisados por um engenheiro civil com cargo temporário que, posteriormente, foi exonerado do corpo técnico da Seduma. Por esse motivo, não foi possível o contato com o mesmo para identificação dos parâmetros de análise utilizados e não explicitados na documentação pública disponível. Todavia, observou-se que os dois projetos atenderam a área máxima prevista no PD para condomínios com edificações (40 mil metros quadrados), apesar de em condomínio de lotes os mesmos serem comercializados sem construções (VENTURA, 2020).

administrativo n.º 22.227/2008. Após análise, o mesmo foi aprovado através do Decreto n.º 13.421, de 4 de maio de 2009 (COLATINA, 2008).

Mapa 20 – Localização do Condomínio Residencial Monte Olimpo em Colatina



Fonte: Elaborado pela autora com base em *Google Earth Pro*, imagem de satélite: fevereiro de 2023.

Essa “[...] produção de tecidos desconexos com a cidade existente, carente de áreas públicas [...]” (LEONELLI et al., 2015, p. 17) indica um tratamento de mercadoria dado à cidade, comumente visto como uma tendência da globalização e do neoliberalismo (GAVIOLI; POLLI, 2019). Esse aspecto de produto não contribui para o oferecimento equitativo da terra urbanizada, ambientalmente estruturada, bem localizada e boa do ponto de vista urbanístico (ROLNIK, 2008). Além disso, o impacto urbanístico e a função de uma habitação em um empreendimento fechado são destoantes ao de uma

habitação inserida em um lote integrado ao tecido urbano que, através da paisagem urbana e da morfologia, fortalece a estruturação física das práticas sociais (LEONELLI et al., 2015).

A partir da implantação de grandes empreendimentos fechados, ou “enclaves fortificados”, o caráter do espaço público é modificado abruptamente, remodelando as interações públicas entre diferentes classes sociais e a participação dos cidadãos na vida urbana (CALDEIRA, 2000). Para Tereza Caldeira (2000) condomínios horizontais e loteamentos fechados constituem os enclaves fortificados residenciais que, a partir de suas implantações, fragmentam os espaços urbanos e comprometem a participação dos cidadãos nas comunidades, na vida pública e no direito à cidade.

Logo, é conveniente que as áreas públicas como ruas, áreas institucionais e verdes tenham acesso irrestrito, com as testadas dos lotes voltadas para as calçadas e para os sistemas viários existentes. Isso porque o direito pleno à cidade não é considerado de todos se houverem restrições de acesso, seja por meio de cercas, muros ou condicionamento da autorização de entrada (MINTON; AKED, 2012 apud GAVIOLI; POLLI, 2019).

2.5 CONSIDERAÇÕES

O presente capítulo contextualizou diversos aspectos a respeito do objeto empírico, sejam eles populacionais, econômicos ou espaciais. Tais informações foram relevantes na compreensão da representatividade regional de Colatina na rede urbana na qual está inserida.

Embora a área do referido município tenha diminuído e sua população não tenha crescido exponencialmente após a crise cafeeira, constatou-se a ampliação da área do seu território urbano e dos PIB's referentes aos serviços e às indústrias. Sobre as tendências de crescimento urbano, ressalta-se que devido as questões topográficas, as expansões previstas ocorreram majoritariamente na porção norte, ainda que tenham sido identificadas pontuais expansões na porção sul. Notou-se ainda que os eixos tendenciais apresentados coincidiram com as rodovias que cortam Colatina, sendo as mesmas referências para a instalação das novas áreas urbanas.

Sobre a área delimitada pelo perímetro urbano colatinense, observou-se que sua ampliação abrangeu extensas áreas de pastagens interpretadas como terrenos à espera de valorização imobiliária, ainda que muitos deles apresentem altas declividades.

Sobre os aspectos legislativos, destaca-se que Colatina possui legislações para além do PD e da Lei Municipal de Parcelamento do Solo Urbano no que tange a orientação regular do tecido, embora estas estejam desatualizadas. Quanto à produção de parcelamentos do solo urbano, foi identificado que o referido município não apresenta amostras significativas de áreas parceladas intramuros ou critérios de análise para os mesmos, tanto como constatou-se um número expressivo de aprovações de loteamentos abertos nos últimos anos, sobretudo de cunho residencial.

Em seguida, no Capítulo 3, estão os procedimentos metodológicos definidos para a análise do recorte territorial aqui apresentado e caracterizado.

3 PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS

Após explanar sobre as múltiplas bases teóricas e conceituais acerca da dispersão urbana e dos aspectos legislativos relacionados a produção urbana regular, é importante ressaltar que os conceitos escolhidos para a análise do objeto desta pesquisa foram os apresentados por Sposito (2004, 2007, 2009) e Catalão (2013a). Justifica-se esta escolha pelo fato de que a primeira estudou a dispersão urbana em cidades médias e o segundo apresentou uma abordagem similar e complementar a dela. Desse modo, os ensinamentos de ambos serão utilizados como suporte na estruturação do capítulo corrente, que se empenha em demonstrar os procedimentos metodológicos da análise do objeto empírico em evidência.

Nesse sentido, surge a necessidade de esclarecer sobre os entendimentos de dispersão urbana e de descontinuidade territorial, uma vez que o segundo é característico no primeiro.

Dispersão urbana: a partir dos conceitos apresentados por Sposito (2004, 2007, 2009) e Catalão (2013a) entende-se que as cidades dispersas se caracterizam pelo intenso crescimento territorial, marcado pela descontinuidade dos tecidos e pela presença de vazios urbanos, além da diminuição progressiva das densidades no sentido centro-periferia e por alternâncias entre áreas de baixa e alta densidades.

Descontinuidade territorial: a palavra “descontinuidade” refere-se à condição do que é descontínuo, interrompido e, portanto, teve redução ou cessação da continuidade (DESCONTINUIDADE, 2023). Neste trabalho, empregou-se como noção de descontinuidade territorial a porção de terra urbanizada que está interrompida por vazios urbanos, provocando rupturas no tecido e inviabilizando sua formação contínua. Tais rupturas podem ter características diversas, como serem compostas por estreitas faixas de áreas de preservação permanente ou serem representadas por extensas áreas livres não edificadas, com diferenças ou não de nível. Isso significa que o território em descontínuo pode ser identificado nas bordas do tecido principal ou distante do mesmo. É oportuno recordar que as áreas descontínuas territorialmente, como trazido por Sposito (2004, 2007), são possibilitadas pela integração ou continuidade espacial, caracterizadas pela ampliação das infraestruturas de comunicação e circulação.

Assim sendo, para averiguar se Colatina apresenta tendência a dispersão urbana, três variáveis compuseram a análise:

1. Crescimento populacional e territorial urbanos;
2. Densidade;
3. Descontinuidade territorial;

A seguir encontram-se descritos os procedimentos metodológicos empregados no desenvolvimento de cada uma delas.

Crescimento populacional e territorial urbanos

Para Sposito (2007, 2009), uma das características da urbanização dispersa é o crescimento territorial com predominância sobre o crescimento populacional urbano.

Nesta dissertação, considera-se crescimento territorial urbano o aumento da área urbana de um município sobre a área rural. Ciente dessa noção, desenvolveu-se uma análise que se pauta em duas perspectivas:

- a) verificação do aumento das áreas dos perímetros urbanos já fixados em 1979, 1995 e 2011 no objeto de pesquisa;
- b) apuração do crescimento da mancha urbana referente aos anos 1979, 1995, 2011 e 2022, desconsiderando os loteamentos que foram aprovados, mas ainda não foram executados no território.

Para esta análise utilizou-se o programa Excel 2016 para produção dos gráficos, o *software* QGIS (versão 3.22.10) para desenvolvimento dos mapas e o *Adobe Photoshop* 2020 para diagramação das figuras. Os dados dos perímetros urbanos foram adquiridos a partir das legislações vigentes (ANEXO 1; ANEXO 2; COLATINA, 2007, 2016) e do trabalho desenvolvido por Simões (2016). Os dados referentes as manchas urbanas foram produzidos com base nos arquivos das áreas urbanizadas disponibilizados pelo IBGE. Na ausência de informações nos anos estabelecidos para análise ou em casos de imprecisão e/ou ambiguidades, foram consultadas imagens aéreas de satélites do *Google Earth Pro*, por meio da ferramenta “imagens históricas”, e os dados disponibilizados pela PMC e por Albani (2012).

Ambas as perspectivas foram quantificadas em quilômetros quadrados de modo a possibilitar, sob uma única unidade de medida, a relação entre as mesmas e o crescimento populacional urbano. Sobre os aspectos populacionais é preciso destacar que foi utilizado como base de dados o levantamento compilado pelo Ipeadata (regional), mantido pelo Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (Ipea), mas fundamentado nos Censos Demográficos já realizados pelo IBGE.

A seleção dos dados dos Censos utilizados teve como critério a proximidade com os anos 1979, 1995, 2011 e 2022, definidos como referências na investigação do crescimento territorial urbano. Apesar de terem sido sistematizadas as populações rural, urbana e total, apenas a população urbana foi empregada para fins de análise do crescimento populacional, assim como apontado por Sposito (2007, 2009), de forma a encontrar uma proporção mais coerente na correlação dos dados levantados.

Densidade

Para Catalão (2013a), a dispersão urbana acarreta a diminuição progressiva das densidades no sentido centro-periferia, apresentando alternâncias entre áreas de baixa e alta concentração populacional.

Com a finalidade de verificar a distribuição da densidade demográfica no território de Colatina, foi realizado o mapeamento dos dados do Censo 2010 (IBGE, 2010) sobre a mancha urbana de 2010, uma vez que no período em que esta pesquisa foi desenvolvida, o Censo 2022 ainda não havia sido finalizado.

Desse modo, a partir de um conjunto de planilhas associadas às malhas dos setores censitários utilizada no referido Censo, elaborou-se uma associação dos dados no *software* QGIS (versão 3.22.10), possibilitando a representação gráfica espacial dos dados em mapa de acordo com a variável de interesse. Para a produção do mapa de densidades, referente a população residente em domicílios, realizou-se a divisão da variável V002 da Planilha Básico pela área do setor censitário calculada em quilômetros quadrados (relação hab./km²).

Como os dados demográficos apresentados são referentes ao Censo 2010 (IBGE, 2010), foram demarcados os perímetros dos loteamentos aprovados de 2011 a 2022 de modo a ilustrar a localização e abrangência territorial dos mesmos.

Descontinuidade territorial

Segundo Sposito (2004, 2007, 2009), outra característica da urbanização dispersa é a descontinuidade do tecido urbano com produção de vazios. Para Catalão (2013a), quando comparada as outras duas variáveis, essa é a mais complexa.

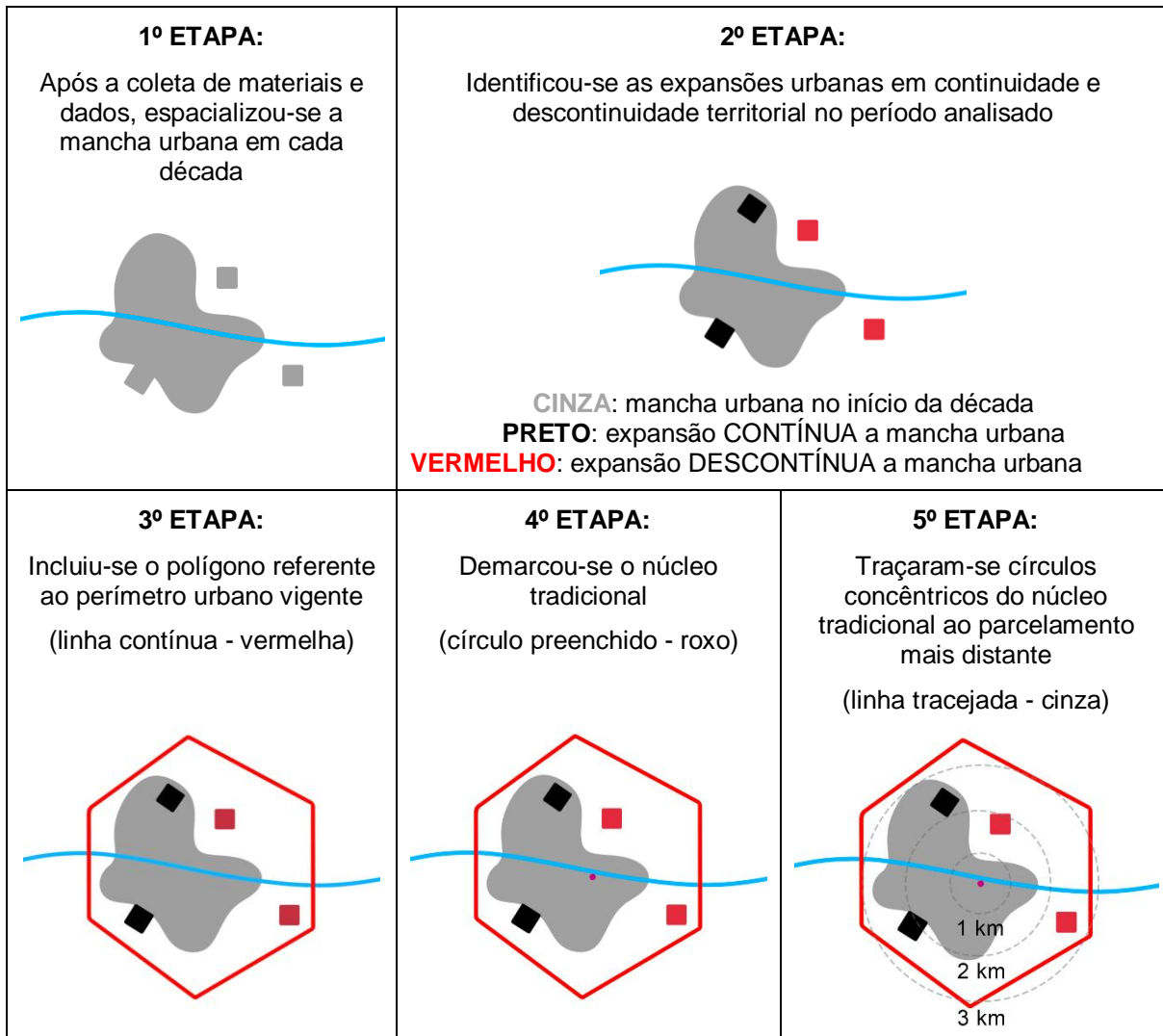
Para essa análise foram consultadas dissertações, materiais fornecidos pela PMC, pelo IJSN e pelo IBGE, bem como foram utilizadas imagens aéreas de satélites do *Google Earth Pro*, por meio da ferramenta “imagens históricas”, afim de coletar dados da expansão urbana de Colatina (desconsiderou-se os distritos municipais localizados fora do perímetro urbano).

A produção, compatibilização e sobreposição dos *shapefiles* correspondentes as manchas urbanas foi realizada no programa QGIS (versão 3.22.10) e, posteriormente, os mapeamentos gerados foram dispostos e diagramados em pranchas no programa *Adobe Photoshop 2020*. Após a aludida coleta, elaborou-se três verificações denominadas: sequência diacrônica, análise macro e análise micro.

Para a produção da **sequência diacrônica**, foram seguidas as etapas metodológicas descritas na Figura 4. Com foco na identificação da descontinuidade territorial por década, foram mapeadas e classificadas as manchas urbanas colatinenses surgidas desde a formação desse território (por volta de 1900) até os dias atuais.

Além disso, a partir do núcleo tradicional de formação de Colatina, nas proximidades do atual bairro Centro, foram dispostos círculos concêntricos aos mapas produzidos, espaçados de quilômetro em quilômetro, até que o parcelamento mais periférico fosse incorporado. Através da identificação dos raios entre a região central e as bordas urbanizadas de cada período, foi possível mensurar o raio de crescimento do tecido urbano de uma década para outra, embora marcado por vazios urbanos.

Figura 4 – Etapas metodológicas da sequência diacrônica - 1900 a 2022



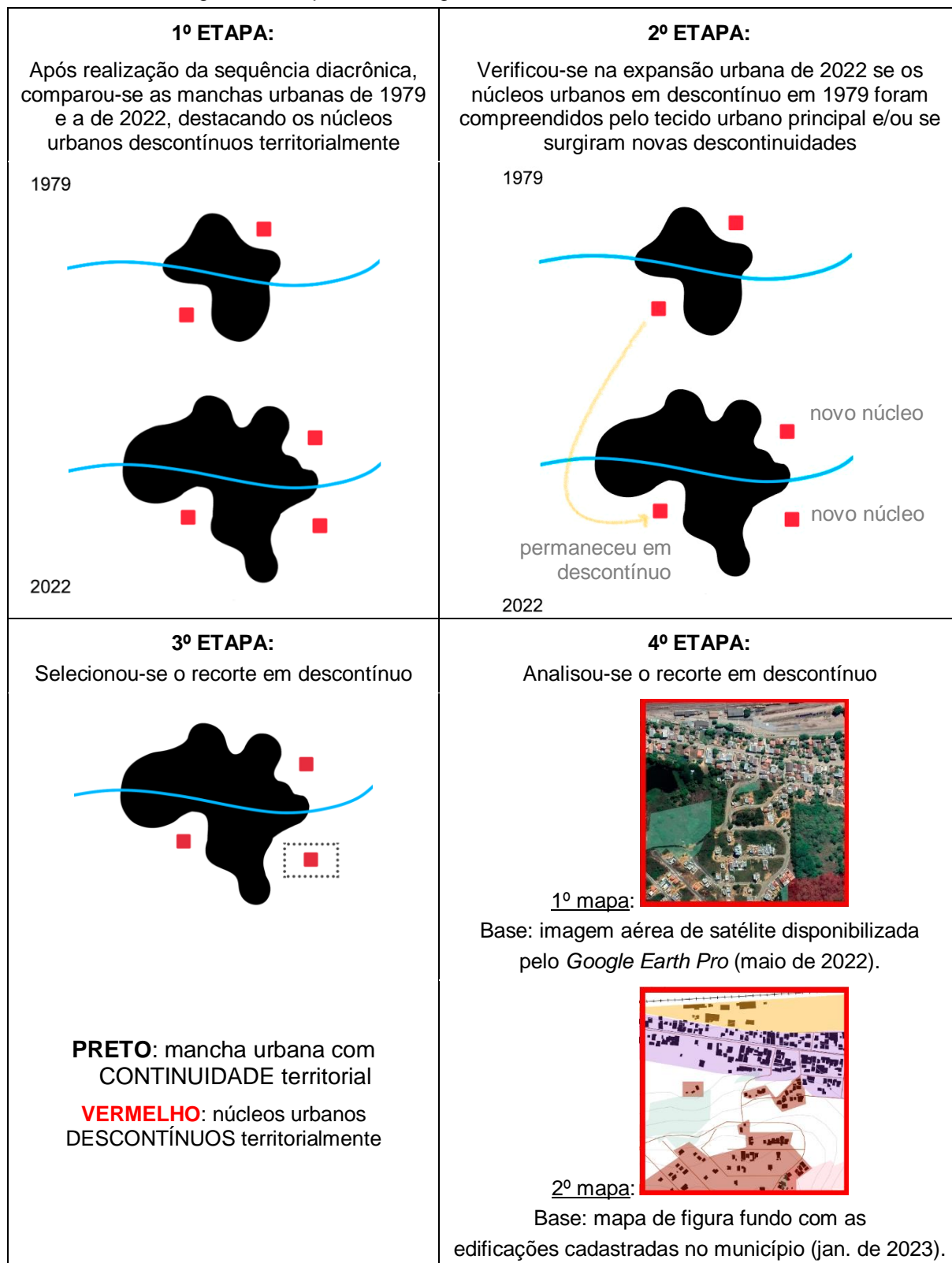
Fonte: Elaborado pela autora com base em Maia (2019).

Na **análise macro**, foi realizado um comparativo entre as descontinuidades territoriais identificadas nas manchas urbanas dos anos 1979 e 2022, de modo a confrontar os núcleos urbanos em descontínuo percebidos no início e no final do recorte temporal desta pesquisa, cada qual com seu respectivo perímetro. Essa investigação objetivou verificar se os fragmentos com ruptura de continuidade no ano de 1979 assim permaneceram em 2022 ou se os mesmos foram incorporados ao tecido urbano principal, além de identificar o surgimento de novas descontinuidades territoriais com tendência a dispersão.

Em paralelo, os núcleos urbanos identificados foram analisados por meio de recortes de aproximação e fotos captadas *in loco*. Cada recorte é composto por dois mapas no intuito de possibilitar a compreensão da dinâmica desses espaços e suas

particularidades morfológicas básicas, evidenciando seus usos e características primordiais (Figura 5).

Figura 5 – Etapas metodológicas da análise macro - 1979 e 2022



Fonte: Elaborado pela autora.

O primeiro mapa corresponde a uma imagem aérea de satélite com a demarcação das áreas verdes e de preservação permanente, cursos d'água e áreas com declividade superior a 45%, previstas no Mapa de Zoneamento de Colatina (COLATINA, 2016). Além disso, esse mapa conta com a delimitação dos parcelamentos regulares quanto ao processo de aprovação pelo município, com destaque àqueles aprovados de 2012 a 2022 (após a última ampliação do perímetro urbano).

O segundo mapa mantém as informações supracitadas e recolhidas do Mapa de Zoneamento, bem como demarca outros dados através da classificação dos elementos morfológicos identificados, ou seja, edificações (figura fundo⁵²), condomínios, loteamentos regulares, ocupação consolidada, propriedades ou áreas de uso rural, bem como a delimitação de indústrias e equipamentos (urbanos ou comerciais) de grande porte.

As bases de dados principais dessa análise foram adquiridas por meio do *Google Earth Pro* e da Coordenadoria de Cadastro Imobiliário. Tais dados foram manipulados no *software* QGIS (versão 3.22.10) e editados graficamente no *Adobe Photoshop* 2020, onde também foram realizadas as diagramações das pranchas.

A **análise micro**, por sua vez, teve por intuito identificar as descontinuidades territoriais nas bordas do tecido principal, diferentemente da análise macro, que verificou os núcleos urbanos dispersos pelo território. Não foi a intenção dessa análise selecionar todos os referidos núcleos, mas evidenciar aqueles que se destacam e apresentam parcelamentos regulares/aprovados, demonstrando a ciência e autorização do poder público municipal para com os mesmos. Após identificação destes, realizou-se recortes de aproximação com os critérios de análise mencionados dispostos na terceira e quarta etapas da Figura 5.

⁵² O mapa de figura fundo, enquanto uma das estratégias morfológicas para representação e estudo das formas urbanas, representa o ambiente urbano e/ou edificado empregando duas cores contrastantes (é comum o emprego das cores preto e branco) distinguindo a dicotomia “espaços edificados” e “espaços livres”. Devido às informações representadas nesse tipo de mapa, são também empregadas as nomenclaturas “cheios e vazios” ou “barreiras e permeabilidades”, onde “cheios” e “barreiras” referem-se aos espaços edificados e/ou parcelamentos e os “vazios” e “permeabilidades” aos espaços livres de circulação (CASTRO, 2022).

Por fim, com base nos estudos de Maia (2019), elaborou-se o mapa de vazios urbanos periféricos, intersticiais e de lotes, uma vez que estes foram os mais recorrentes e identificáveis no contexto da descontinuidade territorial. Em tempo, com fundamento no Mapa de Zoneamento de Colatina (COLATINA, 2007), extraiu-se do mapa de vazios urbanos as Áreas de Preservação Permanente e as áreas com mais de 30% de declividade, devido a impraticabilidade de ocupação desses terrenos, evidenciando os vazios urbanos existentes com aparente potencial construtivo.

4 ANÁLISE DO OBJETO EMPÍRICO DE PESQUISA

Este Capítulo tem o propósito de expor as principais análises desenvolvidas para o objeto de pesquisa durante o recorte temporal delimitado. Tais análises estão respaldadas no referencial teórico previamente apresentado, bem como se amparam nos procedimentos metodológicos percorridos no Capítulo 3.

4.1 VERIFICAÇÃO DA DISPERSÃO URBANA EM COLATINA

4.1.1 Crescimento populacional e territorial urbanos

A análise da presente variável se deu sob duas perspectivas de crescimento territorial urbano (área do perímetro e área do tecido urbanos) e cada qual foi relacionada aos aspectos populacionais, sobretudo urbanos.

a) Aspectos populacionais

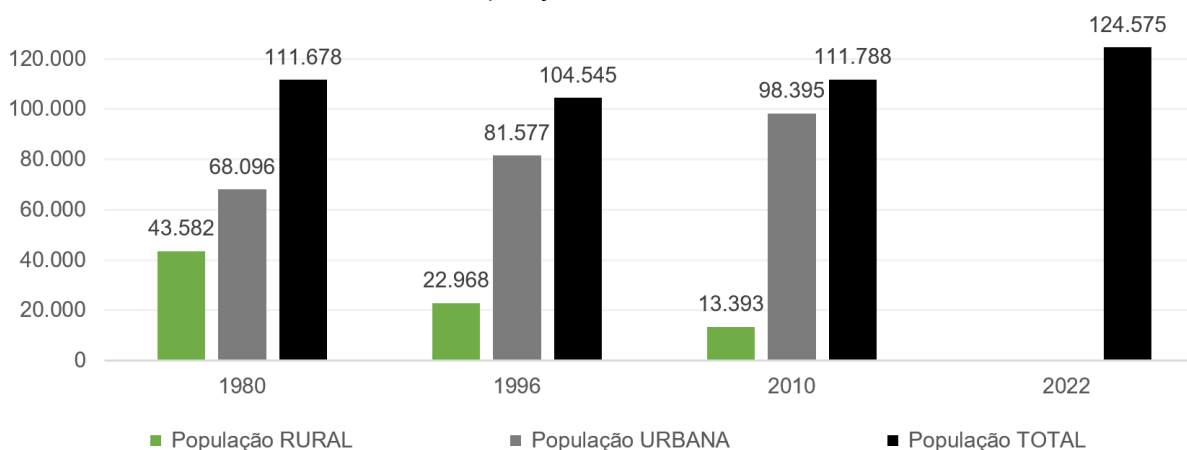
A partir dos dados populacionais selecionados (1980 a 2022), relativos ao recorte territorial e temporal da pesquisa, confeccionou-se a Tabela 1 e o Gráfico 5.

Tabela 1 – População de Colatina - 1980 a 2022

Ano	População RURAL (hab.)	População URBANA (hab.)	População TOTAL (hab.)
1980	43.582 ¹	68.096 ¹	111.678 ¹
1996	22.968 ¹	81.577 ¹	104.545 ¹
2010	13.393 ¹	98.395 ¹	111.788 ¹
2022	-	-	124.575 ²

Fonte: Elaborado pela autora com base em ¹ Ipea ([2010?]) e ² IBGE ([2022?]).

Gráfico 5 – População de Colatina - 1980 a 2022



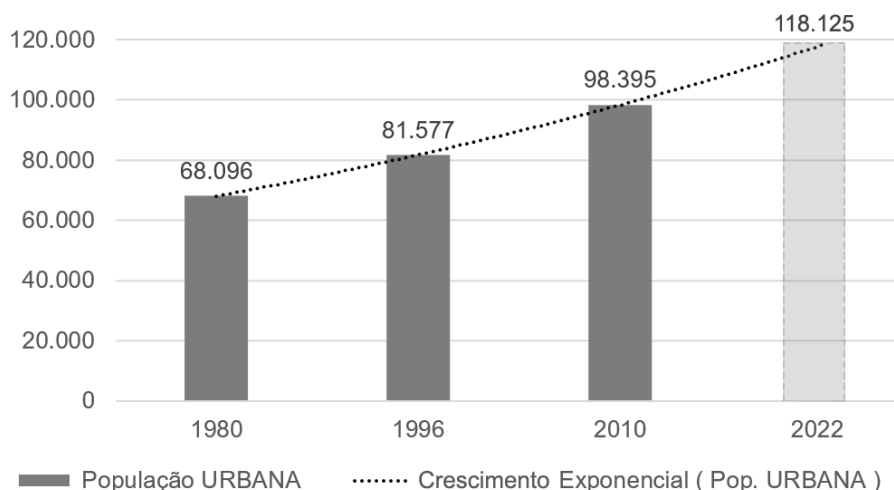
Fonte: Elaborado pela autora com dados disponibilizados no Ipea ([2010?]) e IBGE ([2022?]).

Conforme exposto, houve pouca variabilidade nos números absolutos da população total de Colatina no período de 1980 a 2010 (0,10%), coincidindo com as emancipações dos municípios de São Domingos do Norte, Governador Lindenberg e Marilândia a partir do território colatinense. Sincronicamente, houve a redistribuição dessa população, isto é, a população urbana aumentou 44% e a população rural decresceu 69% no período em questão.

O maior percentual de crescimento populacional observado no recorte temporal ocorreu de 2010 a 2022, onde observou-se um crescimento de 11,55% da população total, que em números absolutos corresponde a 12.897 habitantes.

Visto que durante a presente análise não haviam dados das populações rural e urbana para o ano de 2022 (o Censo 2022 ainda não havia sido concluído), elaborou-se a projeção exponencial do crescimento populacional urbano para esse ano (Gráfico 6). Tal estimativa se deu com base nos dados disponibilizados nos Censos 1980, 1996 e 2010 e na população total reconhecida para 2022 (IBGE, [2022?]). Ressalta-se que, coincidentemente, a média de crescimento da população urbana identificada foi de 20% entre os anos examinados, embora os intervalos sejam distintos, ou seja, 16, 14 e 12 anos, respectivamente.

Gráfico 6 – População urbana de Colatina estimada por extrapolação da curva exponencial - 2022



Fonte: Elaborado pela autora com dados disponibilizados no Ipea ([2010?]) e IBGE ([2022?]).

b) Perímetro urbano

A área do perímetro urbano de Colatina, como pode ser visto na Tabela 2 e na Figura 6, foi significativamente ampliada. O segundo perímetro demarcado, referente a 1995,

abrangeu uma extensão 54,54% maior do que aquela delimitada no perímetro de 1979, enquanto a demarcação do perímetro de 2011, que corresponde a terceira e última definida até o ano de 2022, englobou uma área 197,65% maior do que a de 1995. Se forem comparadas a área delimitada pelo perímetro de 1979 e a área contida no perímetro de 2011, o crescimento é da ordem de 360%.

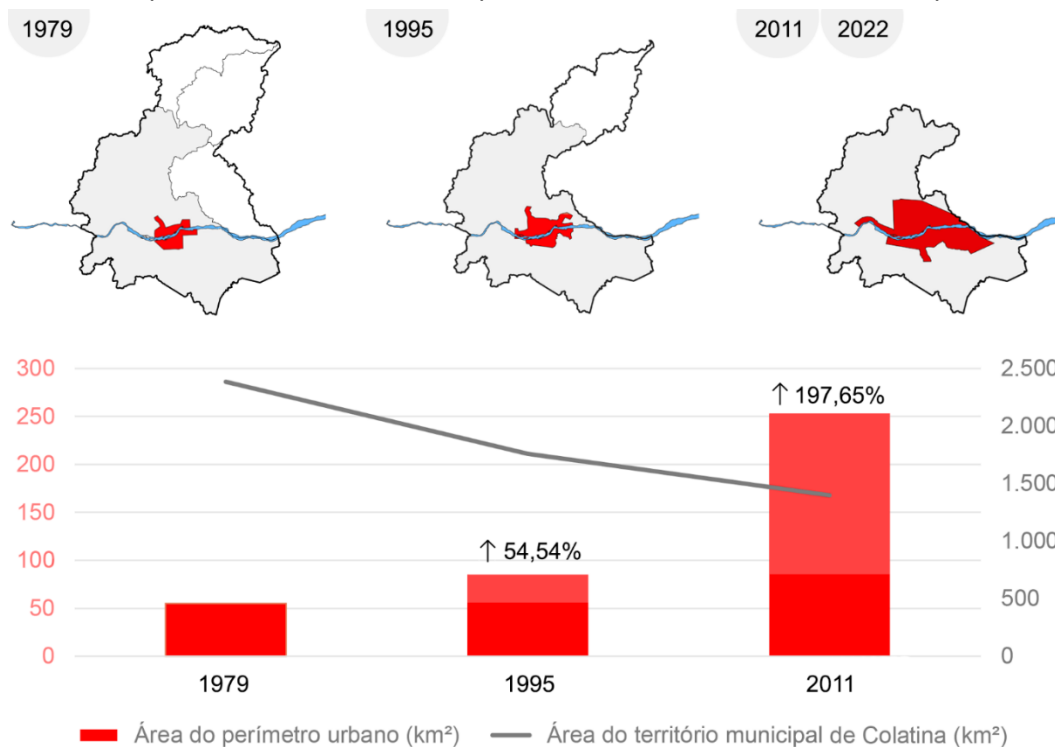
Ainda na Tabela 2 e na Figura 6, é perceptível, simultaneamente ao crescimento do perímetro urbano, o declínio da área total do território municipal. Essa redução se deu em função das emancipações dos municípios supramencionados a partir desse território, que de 1979 para 2022 declinou em 41% sua área total.

Tabela 2 – Áreas do perímetro urbano e do território municipal de Colatina

Ano	Perímetro urbano (km ²)	Território municipal (km ²)
1979	55 ³	2.384,457 ⁴
1995	85 ³	1.758,24 ⁴
2011	253 ³	1.398,219 ⁴
2022	253 ³ (permanece vigente o perímetro de 2011)	1.398,219 ⁴

Fonte: Elaborado pela autora com base em ³ Simões (2016) e ⁴ IBGE (c2017).

Figura 6 – Comparativos entre as áreas do perímetro urbano e do território municipal de Colatina

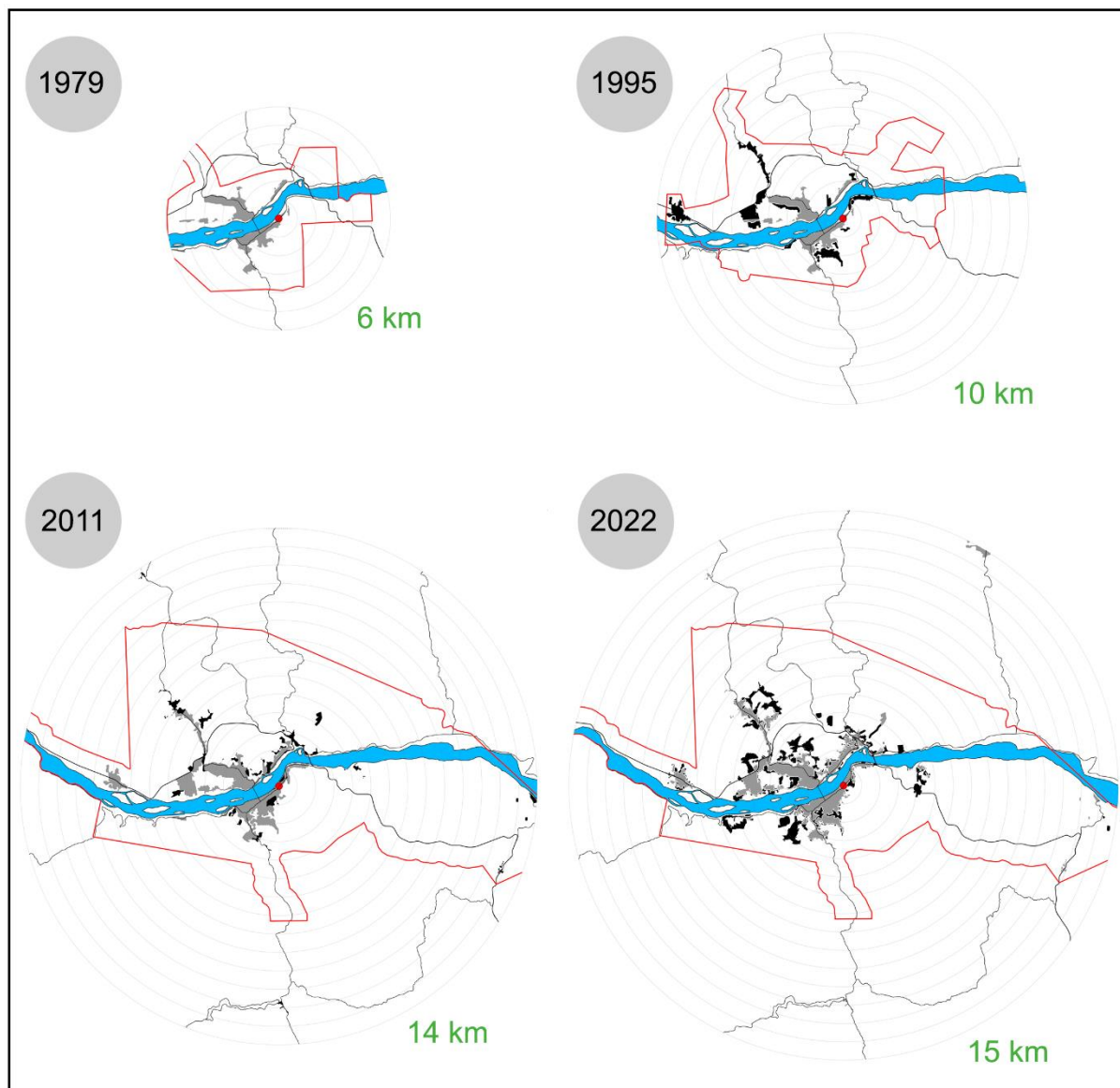


Fonte: Elaborado pela autora com base em Simões (2016), Colatina (2021) e IBGE (c2017).

c) Mancha urbana

Com base nos perímetros urbanos apresentados anteriormente, foram produzidos mapas de crescimento da mancha urbana de Colatina para os anos 1979, 1995, 2011 e 2022 (Figura 7) e, a partir dos mesmos, foram obtidos os dados da Tabela 3.

Figura 7 – Manchas urbanas de Colatina - 1979, 1995, 2011 e 2022



Fonte: Elaborado pela autora com base em dados da PMC, Albani (2012) e IBGE ([2019?]).

Tabela 3 – Áreas da mancha urbana de Colatina

Ano	Mancha urbana (km ²)	Crescimento da mancha em relação ao ano anterior (km ² – %)
1979	4,696	–
1995	8,288	3,592 – 76,5%
2011	11,832	3,544 – 42,8%
2022	17,916	6,084 – 51,4%

Fonte: Elaborado pela autora com base em dados do IBGE ([2019?]).

A área da mancha urbana identificada no ano de 1995, quando foi delimitado o segundo perímetro municipal, teve um acréscimo de 76,5% quando comparada à de 1979. Após a terceira demarcação do perímetro urbano, o crescimento percentual da mancha urbana de 2011 correspondeu a 42,8% em relação à de 1995. Já a área da mancha urbana de 2022, cresceu 51,4% quando comparada à de 2011. Finalmente, ao se comparar a área da mancha urbana de 1979 com a de 2022, identifica-se um crescimento de 281,5%, equivalentes a 13,22 km².

d) Correlação entre o crescimento populacional e territorial urbanos

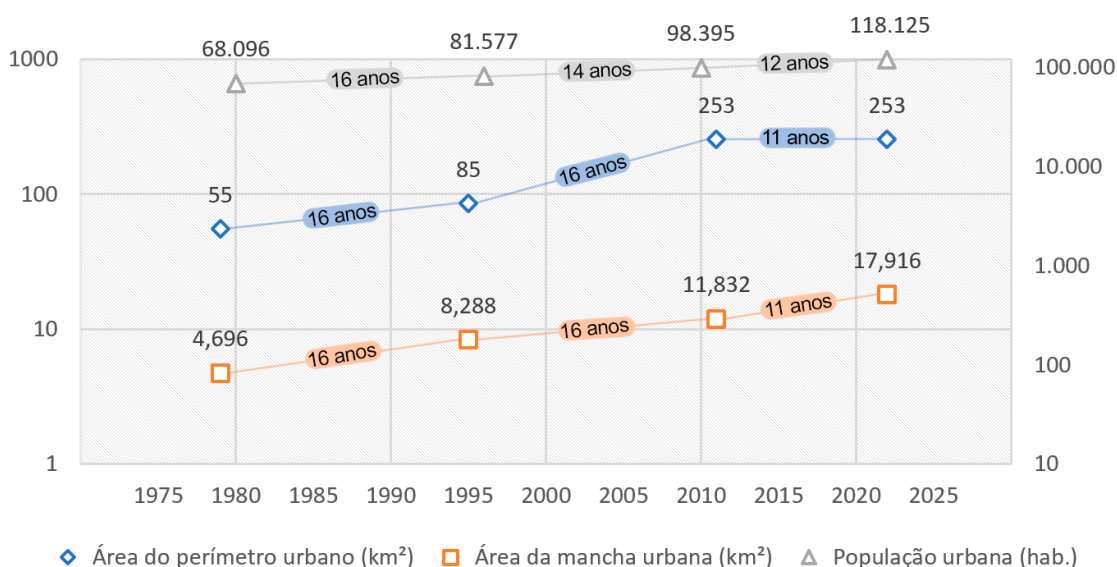
Considerando o tempo como fator comum a correlação do crescimento populacional e territorial (mancha e perímetro urbanos) de Colatina, desenvolveu-se a Tabela 4 e o Gráfico 7. Nestes, foram empregados os dados encontrados para cada aspecto estudado em seu respectivo ano de divulgação. Esses anos não são coincidentes (diferença de até dois anos entre eles), porém sem acarretar prejuízo a análise. Devido a inexistência de dados do contingente urbano discriminados para o ano de 2022, utilizou-se, grifado em azul, o valor estimado por extrapolação gráfica exibido no Gráfico 6.

Tabela 4 – Correlação do crescimento territorial e populacional urbano de Colatina

Ano	Perímetro urbano (km ²)	Mancha urbana (km ²)	Ano	População urbana (hab.)
1979	55 ³	4,696	1980	68.096 ¹
1995	85 ³	8,288	1996	81.577 ¹
2011	253 ³	11,832	2010	98.395 ¹
2022	253 ³	17,916	2022	118.125 *

Fonte: Elaborado pela autora com base em ¹ Ipea ([2010?]). e ³ Simões (2016). * valor estimado

Gráfico 7⁵³ – Correlação do crescimento territorial e populacional urbano de Colatina



Fonte: Elaborado pela autora com base em Simões (2016), Ipea ([2010?]) e IBGE ([2022?]).

Diante dessas ilustrações, verificou-se que o crescimento territorial de Colatina, seja através da mancha ou do perímetro urbanos, superou o crescimento populacional urbano durante o recorte temporal indicado – 1979 a 2022. Assim sendo, essa característica da dispersão urbana elencada por Sposito (2004, 2006, 2009) e por Catalão (2013a, 2013b, 2015) foi identificada em Colatina. Todavia, é cabível apontar que essa relação entre os crescimentos territorial e populacional, a depender das características físicas do sítio estudado, da forma usual de morar e dos aspectos culturais envolvidos, pode ser inapropriada e ocasionar resultados deficitários.

Ademais, observando os números absolutos dessa população urbana ao longo dos anos selecionados, foi possível também encontrar uma relação com a área total da mancha e do perímetro urbanos. Nessa relação obtêm-se as densidades populacionais médias de ambas as áreas, a começar pela mancha urbana de Colatina entre os anos de 1979 e 2022 (Tabela 5). Durante esse recorte temporal, a quantidade média de habitantes por quilômetro quadrado da mancha urbanizada de Colatina decaiu continuamente, revelando um espaço urbano em geral menos povoado.

⁵³ Foi empregada escala logarítmica da grandeza numeral em “Y”, a fim de facilitar a representação, visualização e manejo dos dados que cobriam uma grande gama de valores.

Tabela 5 – Densidade média da mancha urbana

Ano	Mancha urbana (km ²)	Ano	População urbana (hab.)	Densidade média (hab./ km ²)
1979	4,696	1980	68.096 ¹	14.500,85
1995	8,288	1996	81.577 ¹	9.842,78
2011	11,832	2010	98.395 ¹	8.316,01
2022	17,916	2022	<u>118.125</u> *	6.593,26

Fonte: Elaborado pela autora com base em ¹ Ipea ([2010?]). * valor estimado

Ao correlacionar a densidade média da mancha urbana de 1979 e a de 2022, constata-se que a mesma diminuiu para menos da metade, ou seja, reduziu para 45,47%. Dados semelhantes podem ser identificados para a densidade populacional média do perímetro urbano de Colatina durante o mesmo recorte temporal (Tabela 6).

Tabela 6 – Densidade média do perímetro urbano

Ano	Perímetro urbano (km ²)	Ano	População urbana (hab.)	Densidade média (hab./ km ²)
1979	55 ³	1980	68.096 ¹	1.238,11
1995	85 ³	1996	81.577 ¹	959,73
2011	253 ³	2010	98.395 ¹	388,91
2022	253 ³	2022	118.125 *	466,90

Fonte: Elaborado pela autora com base em ¹ Ipea ([2010?]).e ³ Simões (2016). * valor estimado

A densidade populacional média do perímetro urbano decaiu de 1979 a 2011, ano esse referente a última ampliação do mesmo em Colatina. Em contrapartida, a aludida densidade teve um aumento no ano de 2022, uma vez que a população urbana cresceu e a área total do perímetro vigente se manteve. Em suma, relacionando a densidade populacional média do perímetro urbano de 1979 e a de 2022, verifica-se o decaimento da mesma para quase um terço, isto é, para 37,71%.

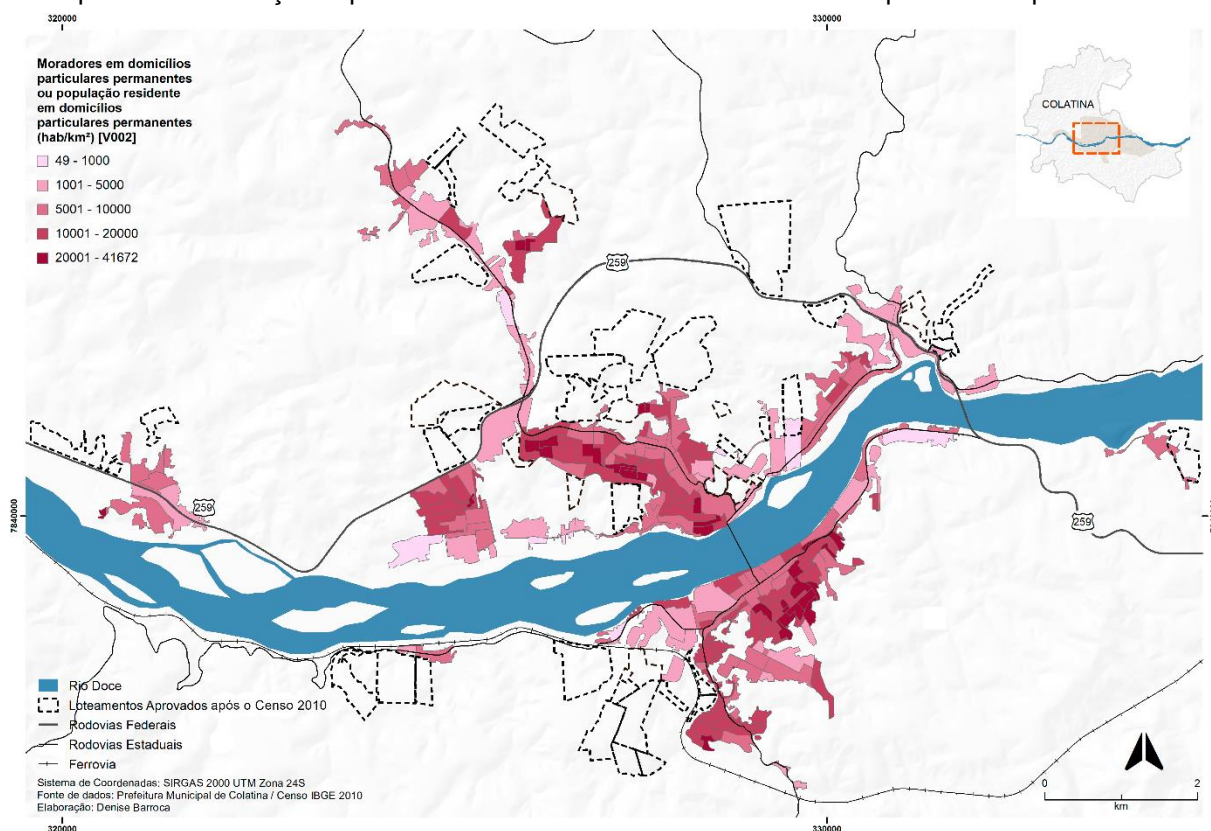
Apesar de serem dados de densidade populacional, essas análises corroboram as informações presentes no Gráfico 7, que indicam o crescimento populacional proporcionalmente menor que o crescimento territorial urbano. Para uma compreensão espacializada da referida densidade, faz-se necessária a análise da segunda variável, esta abordada a seguir.

4.1.2 Densidade

O mapa de densidade demográfica (Mapa 21) revela a população recenseada no Censo 2010 (IBGE, 2010) distribuída no território urbanizado de Colatina (dentro do perímetro urbano vigente na época). Esse mapeamento expõe a relação dos habitantes por quilômetro quadrado por setor censitário, tendo como referência os domicílios particulares permanentes, evidenciando as áreas mais densamente ocupadas (Mapa 22). Devido à ausência de dados populacionais atualizados, foram apenas demarcados os contornos dos loteamentos aprovados após o Censo 2010.

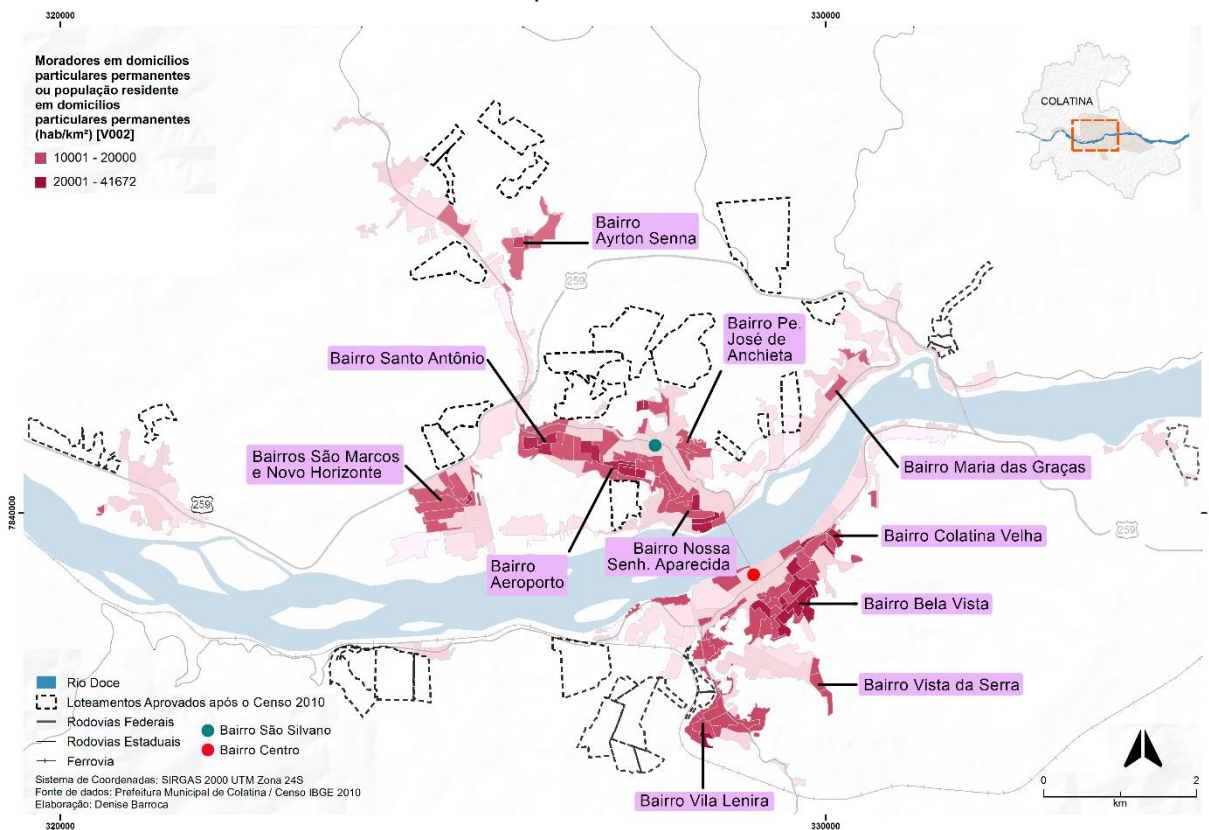
É possível identificar que houve maior distribuição espacial média nos bairros adjacentes as duas centralidades – Centro e São Silvano, com alta concentração de comércios e serviços. Em contrapartida, os bairros periféricos apresentaram baixas densidades e próximo a estes, foram implantados ou ainda estão em obras, a maioria dos loteamentos aprovados após 2010.

Mapa 21 – Distribuição espacial da média de moradores em domicílios particulares permanentes



Fonte: Elaborado pela autora a partir de dados da PMC e do Censo IBGE 2010.

Mapa 22 – Bairros com maior distribuição espacial da média de moradores em domicílios particulares permanentes



Fonte: Elaborado pela autora a partir de dados da PMC do Censo IBGE 2010.

Diante dos mapeamentos apresentados, constata-se uma queda das densidades no sentido centro-periferia, bem como alternâncias entre áreas de baixa e alta densidades, sendo essa uma característica de cidades dispersas (CATALÃO, 2013a) identificada no objeto empírico analisado com base nos dados do Censo 2010 (IBGE, 2010).

No entanto, para verificação da referida característica na atual área urbanizada que, como evidenciado anteriormente, cresceu consideravelmente mais que a população urbana estimada, seriam necessários dados recenseados não defasados.

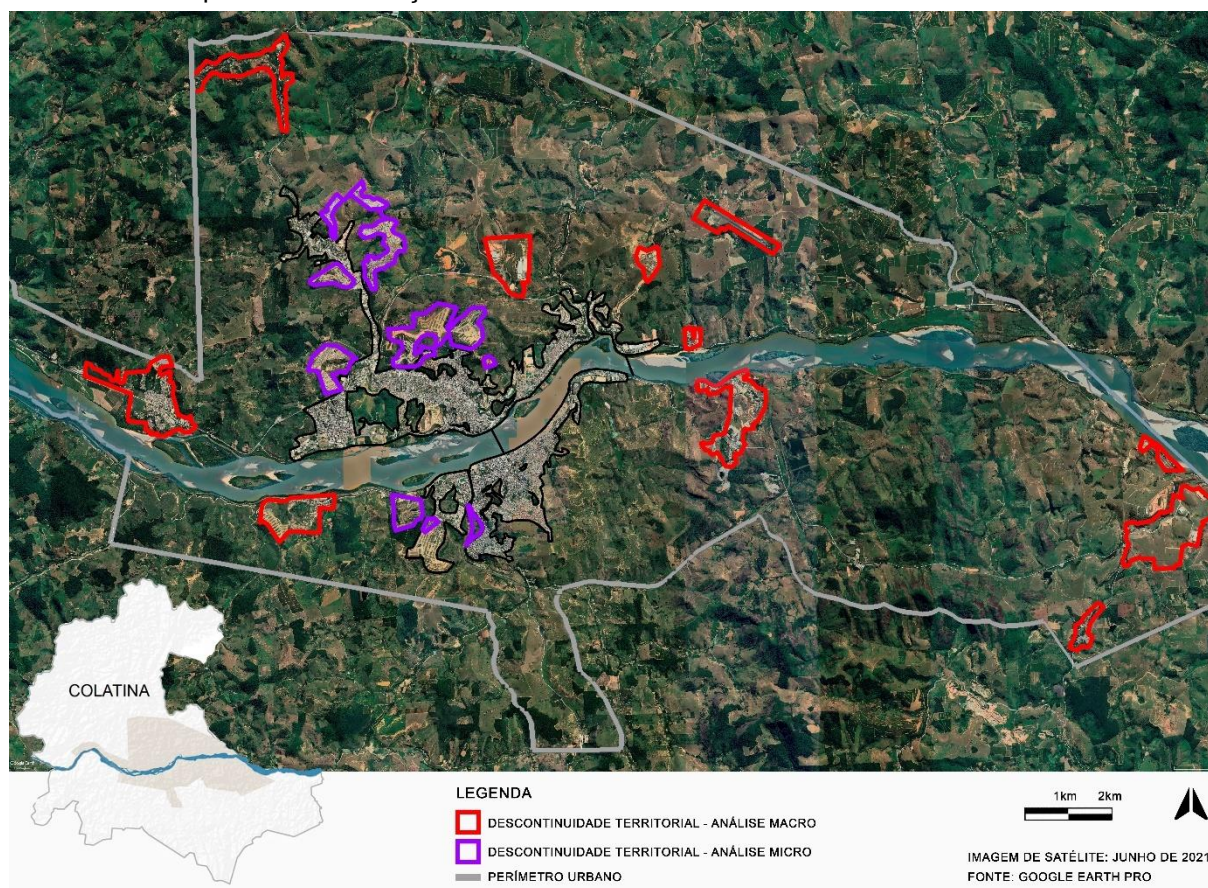
Desse modo, a variável “densidade” foi descartada na interpretação final do objeto para o ano 2022, muito embora os loteamentos aprovados após o Censo de 2010 ainda estejam majoritariamente desocupados e situados nas bordas do tecido principal, supostamente reforçando a queda das densidades populacionais no sentido centro-periferia.

4.1.3 Descontinuidade territorial

O objetivo dessa variável é evidenciar as áreas urbanas descontínuas territorialmente em Colatina. Tal variável foi estruturada em três partes: sequência diacrônica, análise macro e análise micro.

A partir do item sequência diacrônica buscou-se reconhecer como foi a formação do território por meio das manchas urbanas acrescidas a cada década. Na análise macro realizou-se o comparativo entre as manchas urbanas de 1979 e 2022, elegendo os núcleos urbanos descontínuos e dispersos pelo território, demonstrando os recortes de análise em seguida. Na análise micro as descontinuidades territoriais dispostas nas bordas do tecido principal foram demarcadas e também analisadas por meio dos recortes. Em suma, as análises macro e micro compreenderam as áreas em descontinuidade territorial demarcadas no Mapa 23, embora apenas os representados na análise macro (grifados em vermelho) apresentem tendência a dispersão urbana.

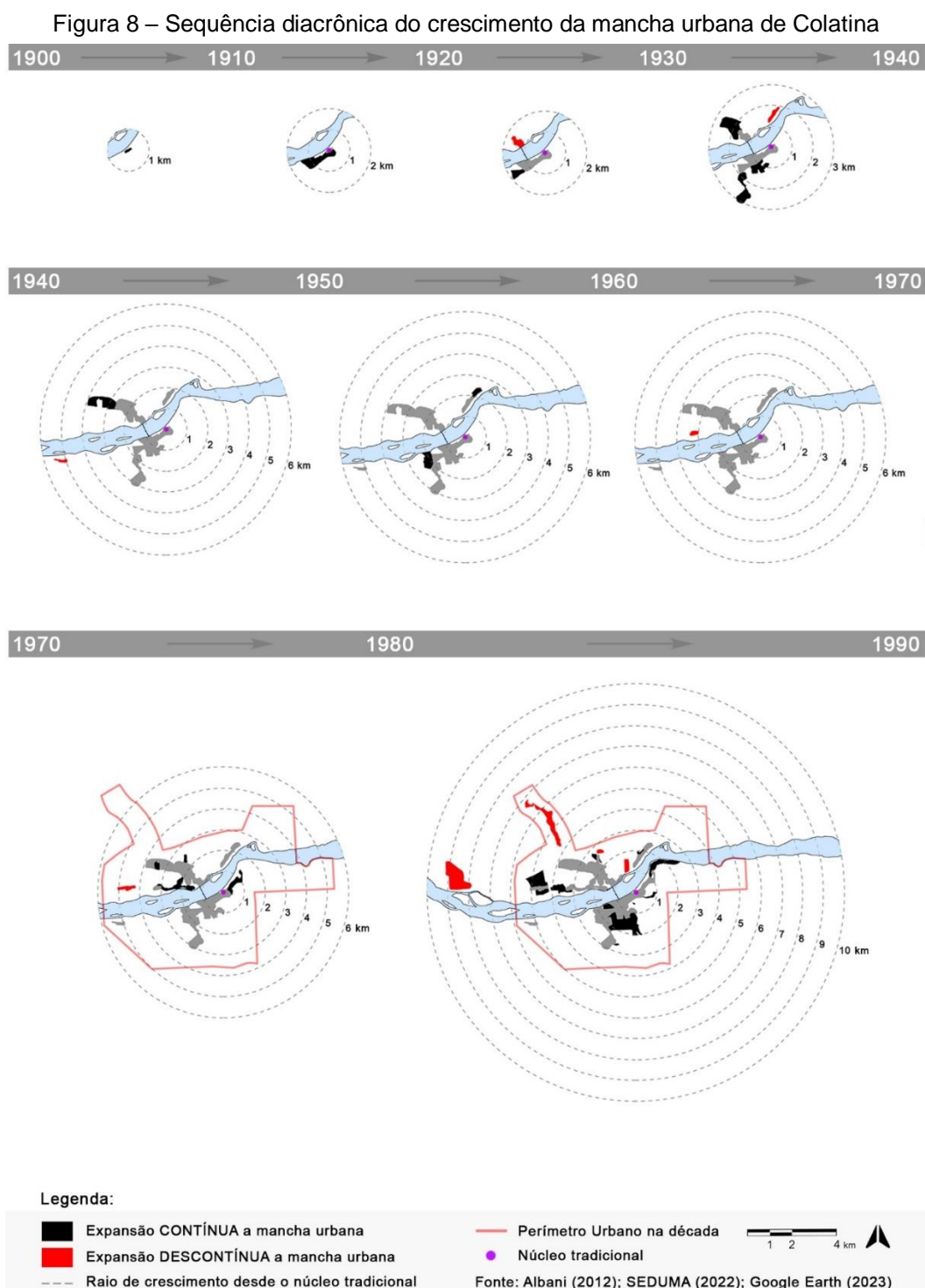
Mapa 23 – Demarcação dos núcleos urbanos em descontinuidade territorial

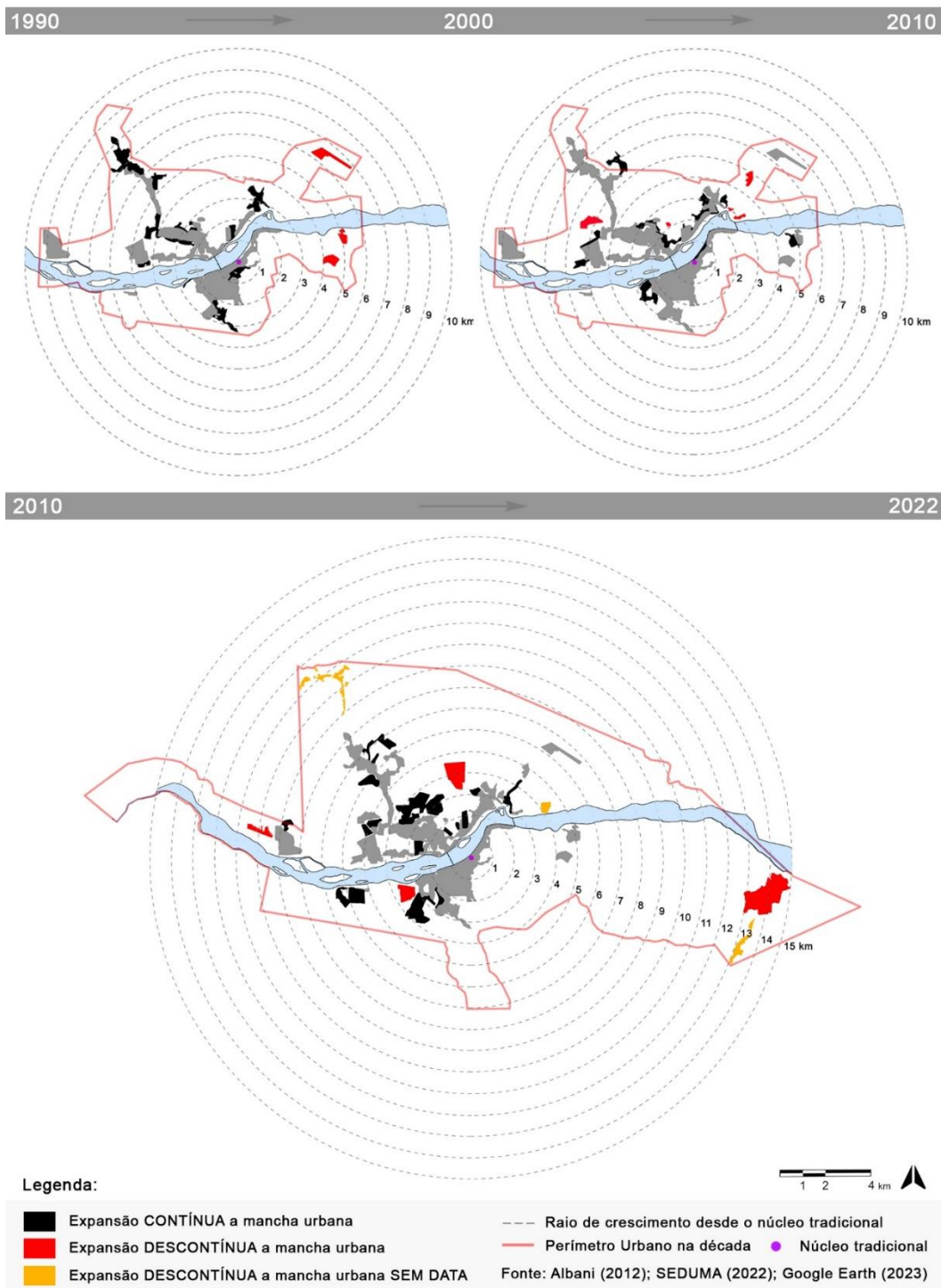


Fonte: Elaborado pela autora.

a) Sequência diacrônica

Por meio dos mapas constantes na Figura 8, verifica-se uma síntese do crescimento territorial de Colatina através da demarcação das manchas urbanas desde a sua ocupação inicial. Foram discriminadas as expansões contínuas e descontínuas a mancha urbana identificada no decênio anterior, bem como foram adicionados os raios de crescimento a partir do núcleo tradicional.





Fonte: Elaborado pela autora.

Sobre a expansão urbana demonstrada na Figura 8, é preciso estabelecer algumas considerações.

Entre 1920 e 1930, após a construção da primeira ponte em Colatina, a Ponte Florentino Avidos, essa cidade se expande para a margem norte do rio Doce. A partir de então, consolida-se a ocupação em ambas as margens do referido rio e são

observadas tendências de estruturação urbana ao longo das rodovias estaduais e federais que cortam o município em questão, devido, sobretudo, aos aspectos geográficos e aos interesses fundiários implícitos sobre o solo contíguo a esses eixos.

De 1920 a 1930, coincidindo com o período de grande crescimento populacional de Colatina em função do início da expansão cafeeira, é notável a expansão urbana com continuidade territorial. De 1940 a 1970, período que compreende a erradicação do café e a política desenvolvimentista das regiões litorâneas, Colatina apresenta um crescimento territorial exíguo, embora marcado pela formação do primeiro núcleo urbano em descontínuo (bairro Luiz Iglesias). Esse núcleo se mantém em descontinuidade na atualidade e está localizado a cerca de cinco quilômetros lineares do núcleo tradicional.

Até 1980, notou-se que no máximo um núcleo urbano descontínuo territorialmente foi instalado a cada década. A partir de 1980, majoritariamente na porção norte de Colatina, mais núcleos urbanos são instalados sob essa mesma característica de descontinuidade (ainda que transitoriamente).

É interessante recordar que até a década de 1970, mais precisamente até 1979, Colatina cresceu sem a demarcação de um perímetro urbano e, nesse mesmo período, surgia a Lei Federal de Parcelamento do Solo Urbano (BRASIL, 1979). Na década seguinte, de 1980 a 1990, manchas urbanas mais expressivas foram se consolidando distantes do tecido previamente constituído, inclusive fora dos limites do referido perímetro.

Durante a década de 1990 a 2000, o segundo perímetro urbano foi implantado, em 1995, seguido pela criação da Lei Municipal de Parcelamento do Solo Urbano (COLATINA, 1996). Tal perímetro ampliou as áreas juridicamente urbanas e esse crescimento se deu prioritariamente na margem norte do rio Doce, englobando o supracitado loteamento aprovado fora do perímetro urbano anterior, a cerca de nove quilômetros lineares do núcleo tradicional. Ainda na área acrescida pelo perímetro urbano de 1995, foram envolvidos dois núcleos em descontinuidade territorial: o aeroporto de Colatina (porção norte) e o bairro Barbados (porção sul). Ambos se mantêm na atualidade descontínuos ao tecido urbano principal.

Percebeu-se a recorrente formação de manchas urbanas com formas alongadas de 1990 a 2010, possivelmente como resultado da adaptação das mesmas a topografia e das suas disposições ao longo das rodovias. Durante o recorte de 2000 a 2010, o perímetro fixado em 1995 permanece vigente, todavia, mais uma vez, é identificado o crescimento da mancha urbana extrapolando esse limite. O referido loteamento, denominado Residencial Monte Moriá, corresponde a uma ocupação de interesse social.

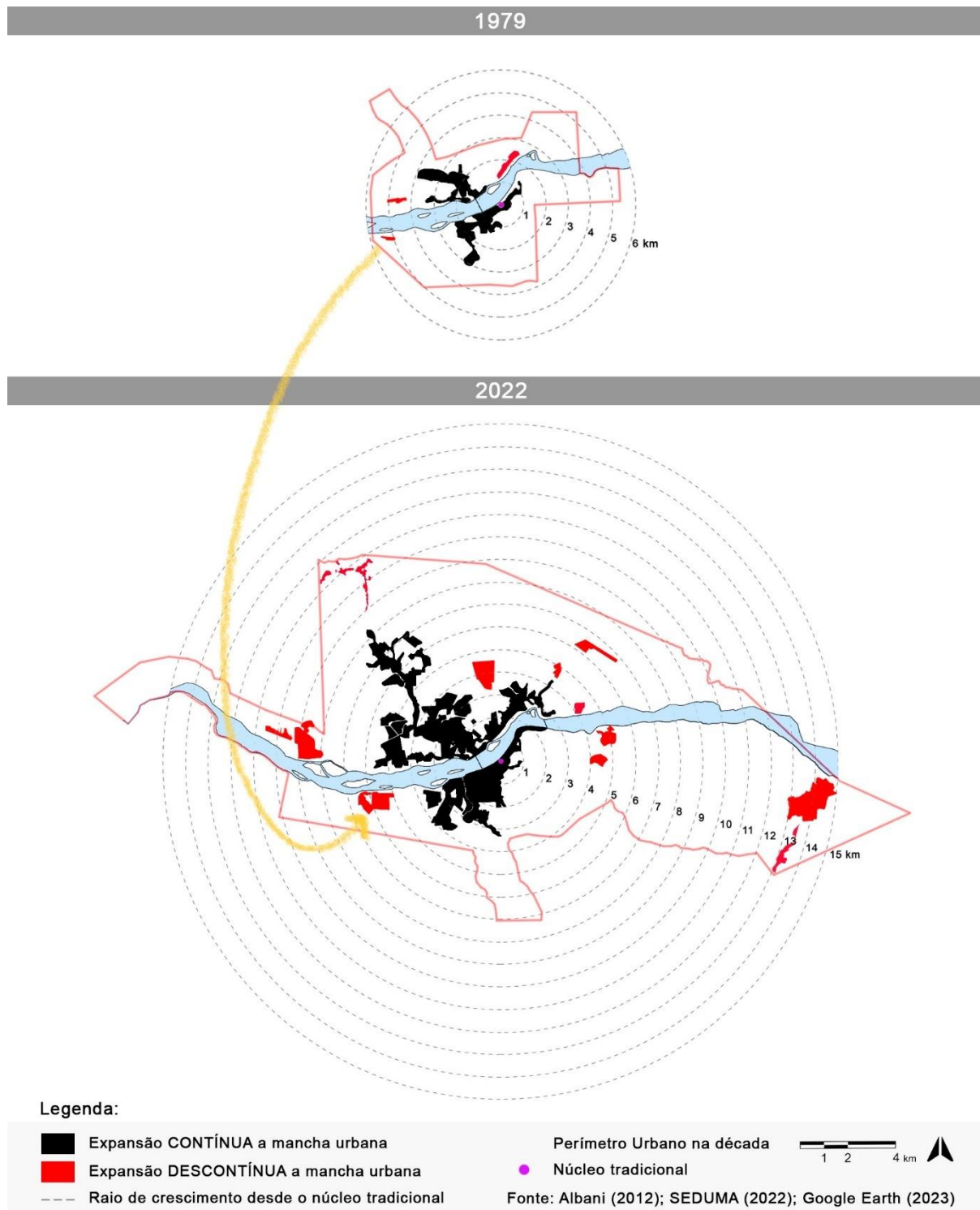
Após a definição do último perímetro urbano em 2011, foram incorporadas grandes extensões de terra com a eventual possibilidade de serem urbanizadas, além de terem sido abrangidas antigas comunidades descontínuas a cidade sede e até então, externas a área juridicamente urbana. Ressalta-se a comunidade do 15 de Outubro, localizada no extremo norte do atual perímetro urbano, e as comunidades de Maria Ortiz e Baunilha, situadas no extremo leste. Ademais, a inclusão dessas últimas comunidades se deve, principalmente, à construção do terminal rododiferroviário de cargas na região, que favoreceu a aprovação de um loteamento industrial de grande porte nas suas adjacências, denominado Polo Industrial Mário Cassani, distante cerca de quinze quilômetros lineares do núcleo tradicional.

Em seguida a apresentação dessa síntese do crescimento das manchas urbanas de Colatina a cada década, é oportuno comparar as manchas urbanas do ano de 1979 e 2022, correspondentes ao início e ao fim do recorte temporal desta pesquisa. Essa verificação constitui a análise macro.

b) Análise macro

Como pode ser visto na Figura 9, em 43 anos, a mancha e o perímetro urbanos vigentes em cada ano analisado, cresceram consideravelmente. Em paralelo, observa-se a ampliação dos núcleos urbanos descontínuos territorialmente e com tendência a dispersão. Em 1979, foram identificadas três áreas urbanas em descontínuo próximas aos atuais bairros Maria das Graças (porção norte, à direita), Honório Fraga (porção norte, à esquerda) e Luiz Iglesias (porção sul, a esquerda). Em 2022, essa verificação tem validade apenas no que se refere ao bairro Luiz Iglesias, uma vez que as outras duas áreas urbanas em descontínuo foram conectadas ao tecido principal.

Figura 9 – Demarcação das manchas urbanas - 1979 e 2022

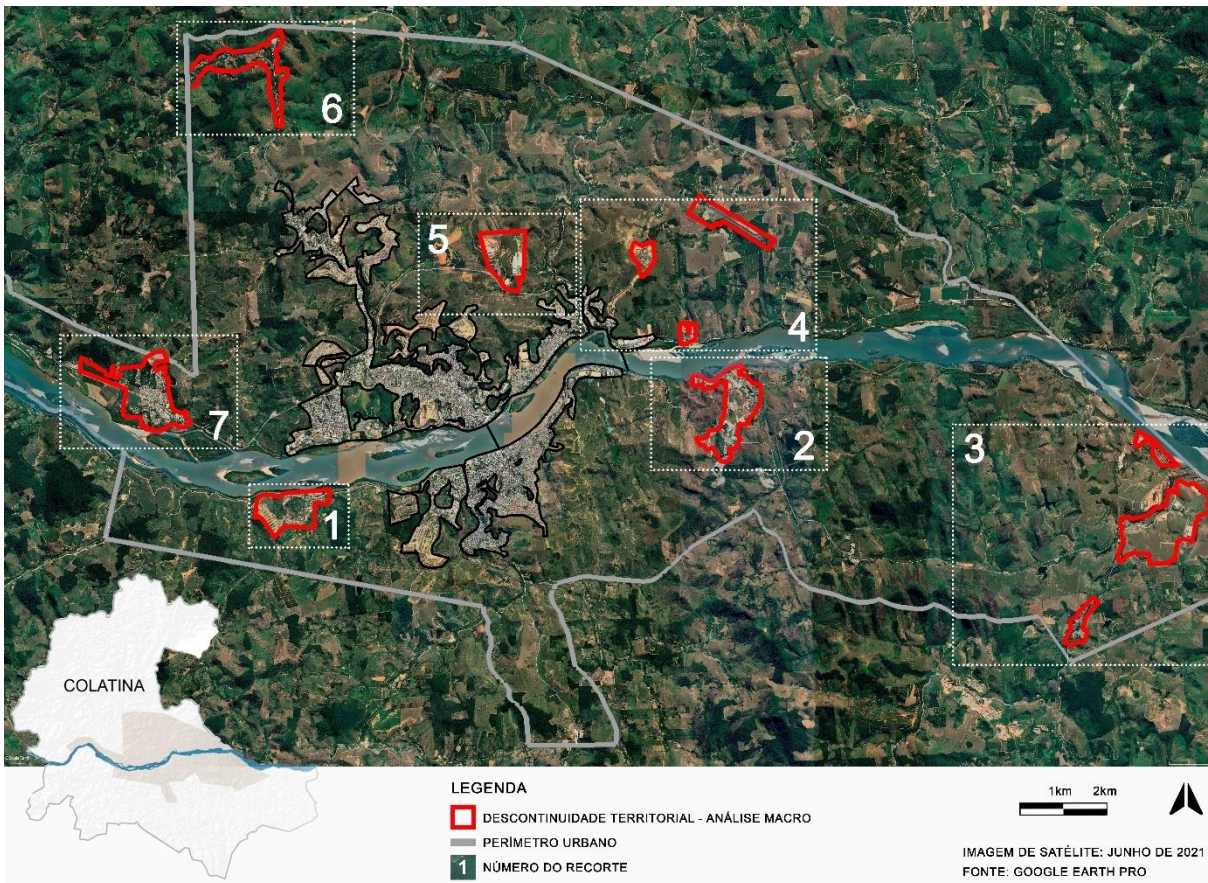


Fonte: Elaborado pela autora.

Outras áreas em descontínuo e, portanto, dispersas pelo polígono do perímetro urbano foram reveladas nos anos seguintes e puderam ser reconhecidas na representação das manchas urbanas do ano de 2022. Afim de adquirir mais informações dessas áreas e discernir melhor sobre as características do objeto

empírico, demarcou-se as mesmas em uma imagem aérea de satélite para posterior aproximação de cada um dos recortes enumerados na Figura 10.

Figura 10 – Recortes da análise macro (tendência a dispersão urbana)

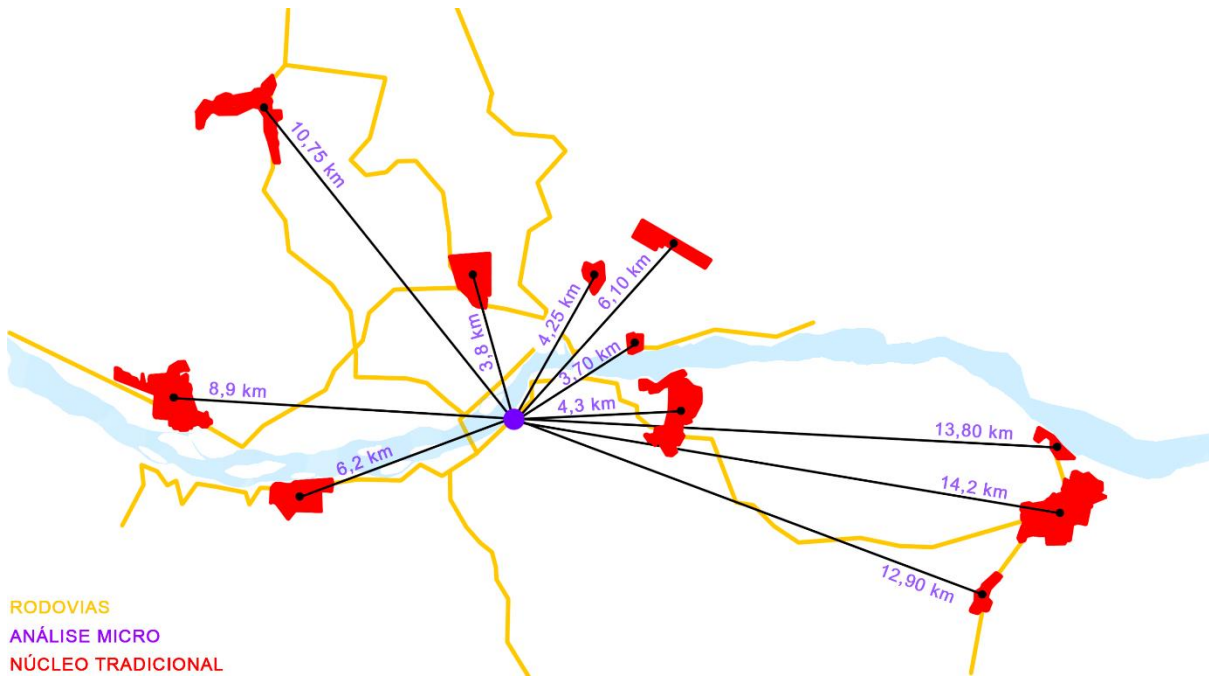


Fonte: Elaborado pela autora.

Pode-se perceber que, dos sete recortes identificados, três se localizam na porção sul e quatro na porção norte de Colatina. Destaca-se que esses recortes estão descontínuos a mancha urbana principal, separados por vazios periféricos (vazios não parcelados, ocasionados pela transformação jurídica da terra rural em urbana). A partir das análises dos recortes apresentados a diante, serão evidenciados também os vazios intersticiais entre os loteamentos, bem como os vazios de lotes.

Mas antes, a partir do diagrama interpretativo da análise macro (Diagrama 4), observam-se as distâncias lineares entre o núcleo tradicional e as manchas urbanas dos sete aludidos recortes. A distância mínima identificada corresponde 3,70 km e a distância máxima totaliza 14,20 km.

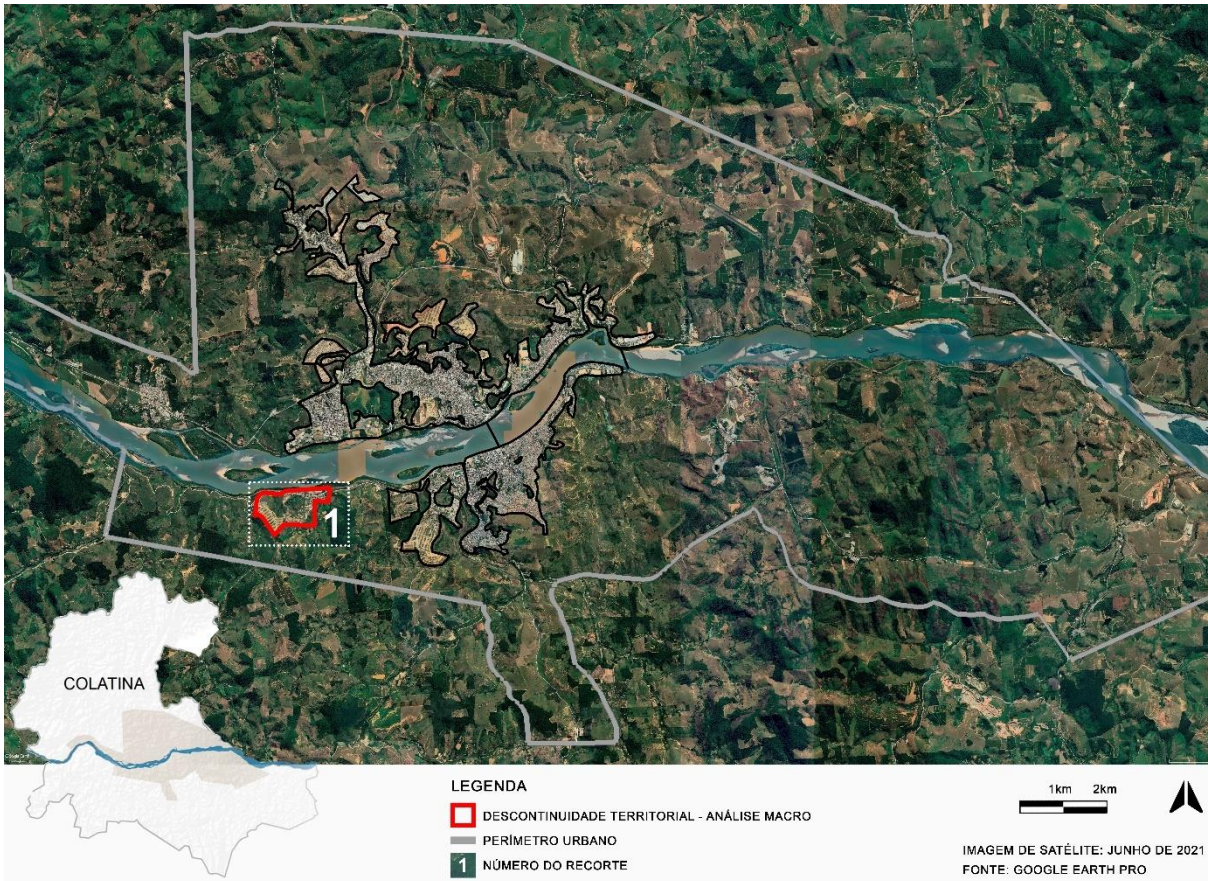
Diagrama 4 – Descontinuidade territorial - análise macro



Fonte: Elaborado pela autora

O recorte 1 (Figura 11; Figura 12; Mapa 24; Montagem 1), localizado no bairro Luiz Iglesias, se destaca por ser o único recorte identificado na presente análise que em 1979 já apresentava descontinuidade territorial com tendência a dispersão no interior do perímetro urbano vigente. Cabe ressaltar ainda que, somente na última década, o mesmo foi ampliado por meio do parcelamento do solo urbano, após a aprovação de três loteamentos de cunho residencial, dos quais apenas dois detêm edificações atualmente habitadas. Esse recorte está contíguo a rodovia ES-446 e seu acesso se dá pela mesma. Também em sua proximidade se localiza a ferrovia e a sede da empresa VALE em Colatina.

Figura 11 – Localização do Recorte 1



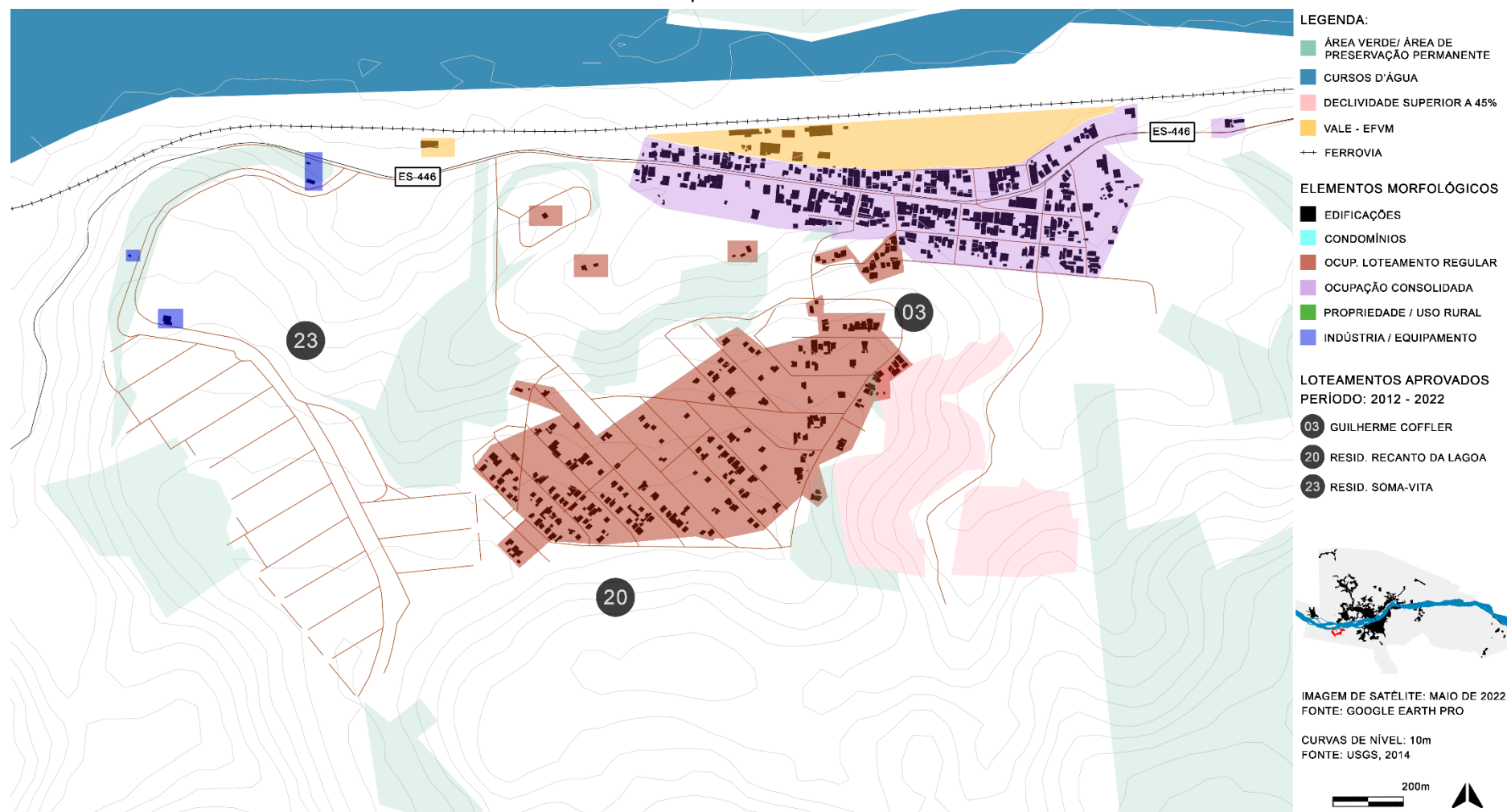
Fonte: Elaborado pela autora.

Figura 12 – Recorte 1



Fonte: Elaborado pela autora.

Mapa 24 – Recorte 1



Fonte: Elaborado pela autora.

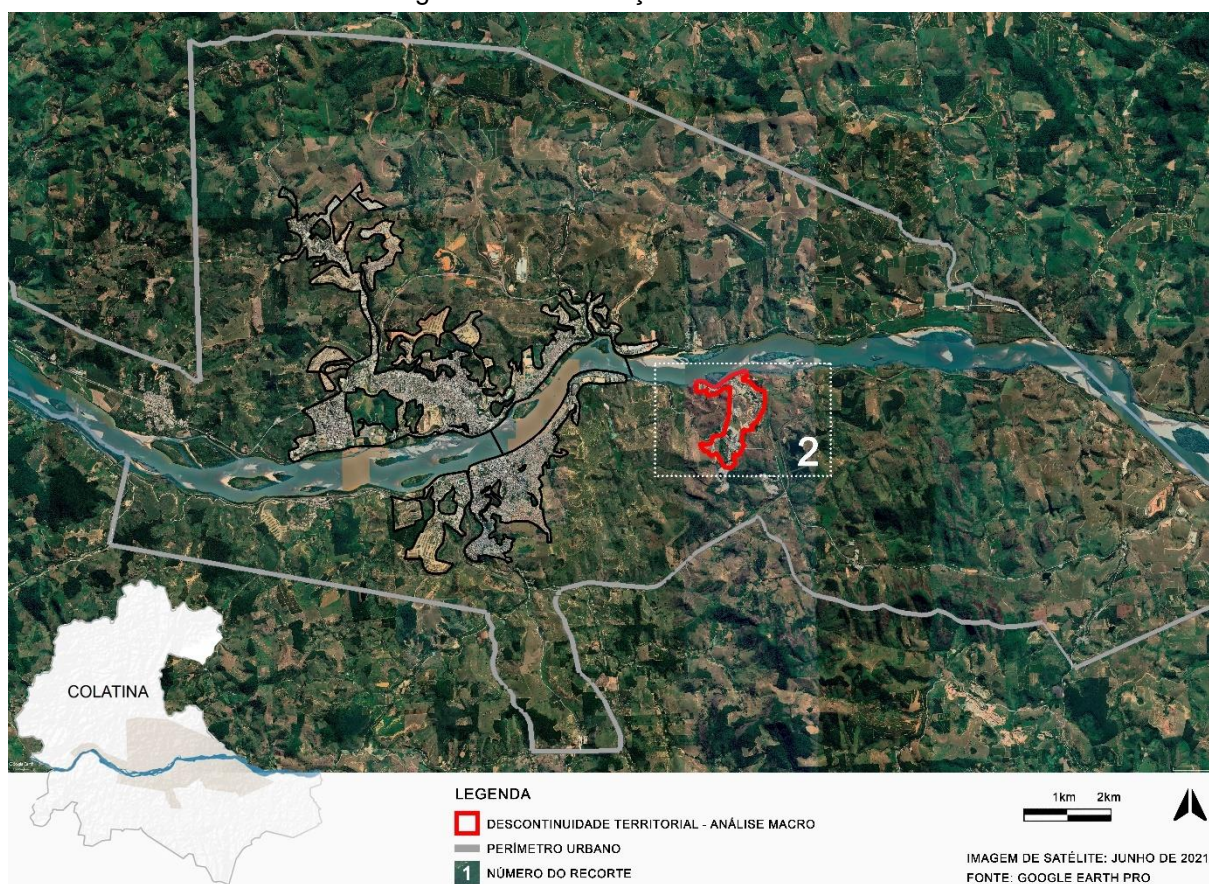
Montagem 1 – Recorte 1



Fonte: Acervo pessoal.

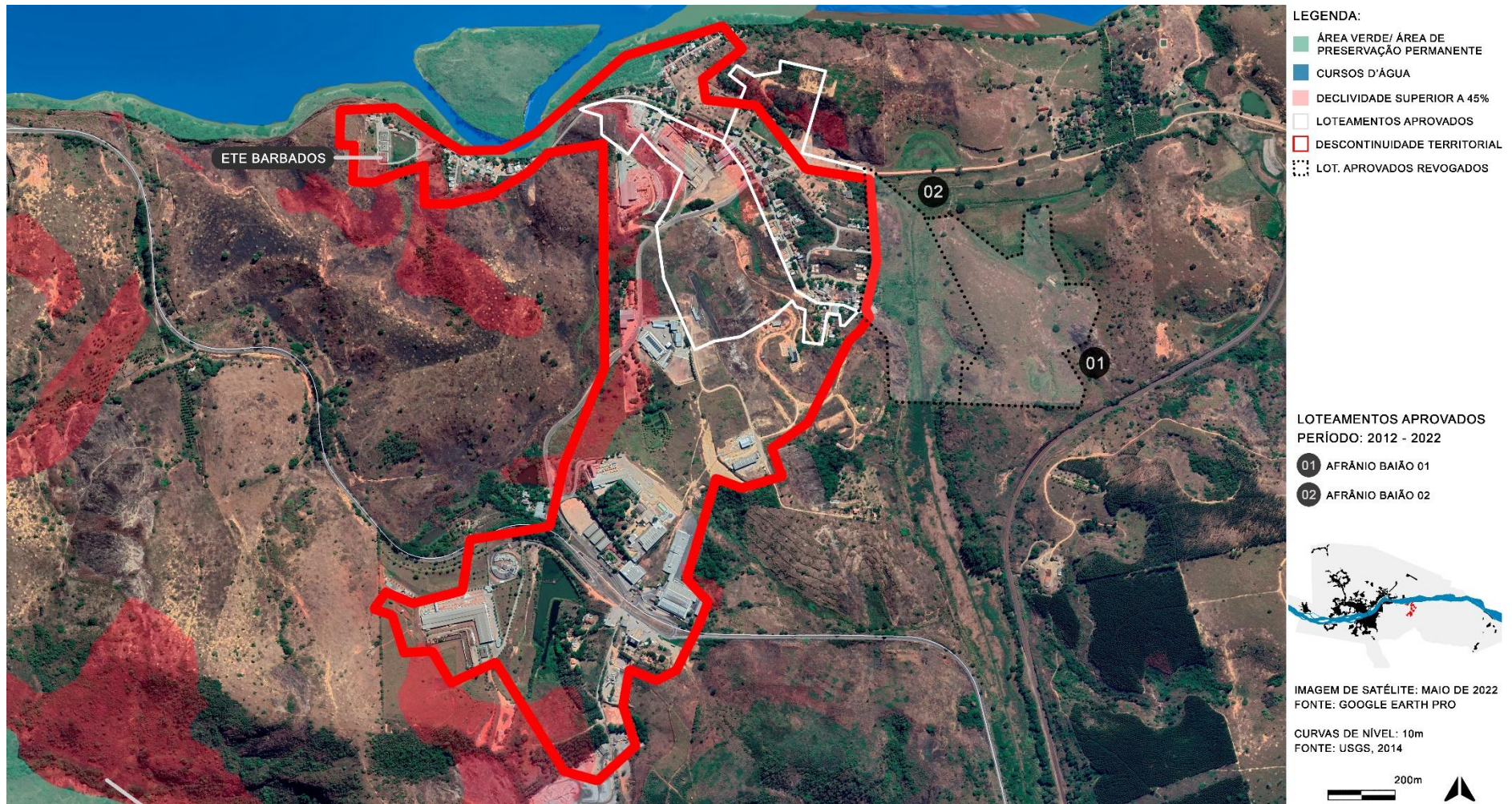
O recorte 2 (Figura 13; Figura 14; Mapa 25; Montagem 2), localizado no bairro Barbados, situa-se próximo à BR-259, rodovia que conecta Colatina à capital do Estado. Todavia, a ocupação consolidada da localidade se deu às margens do rio Doce, próximo ao antigo traçado da ferrovia. Esse recorte dispõe de grandes equipamentos de serviços, comércios e indústrias nas imediações da BR citada, mas na porção consolidada é caracterizado pelo uso do solo residencial com pequenos comércios locais. Nas adjacências dessa localidade, dois loteamentos residenciais haviam sido aprovados na última década, mas essas aprovações foram revogadas pelo poder público municipal antes do início das obras de infraestrutura. Também nas proximidades da ocupação consolidada de Barbados, em 2022, foi inaugurada a Estação de Tratamento de Esgoto (ETE Barbados), responsável pelo tratamento do esgoto urbano de todo o município de Colatina.

Figura 13 – Localização do Recorte 2



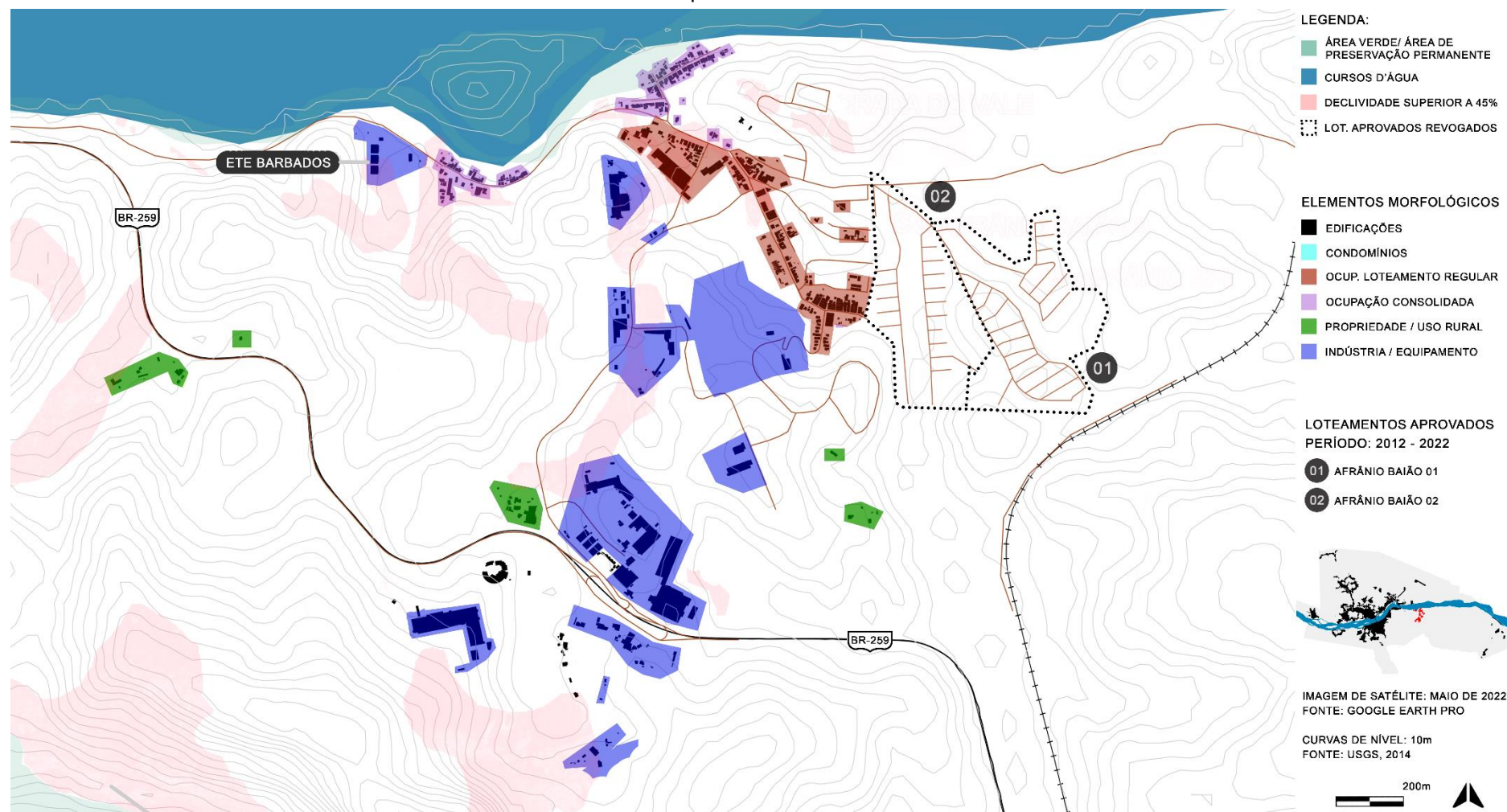
Fonte: Elaborado pela autora.

Figura 14 – Recorte 2



Fonte: Elaborado pela autora.

Mapa 25 – Recorte 2



Fonte: Elaborado pela autora.

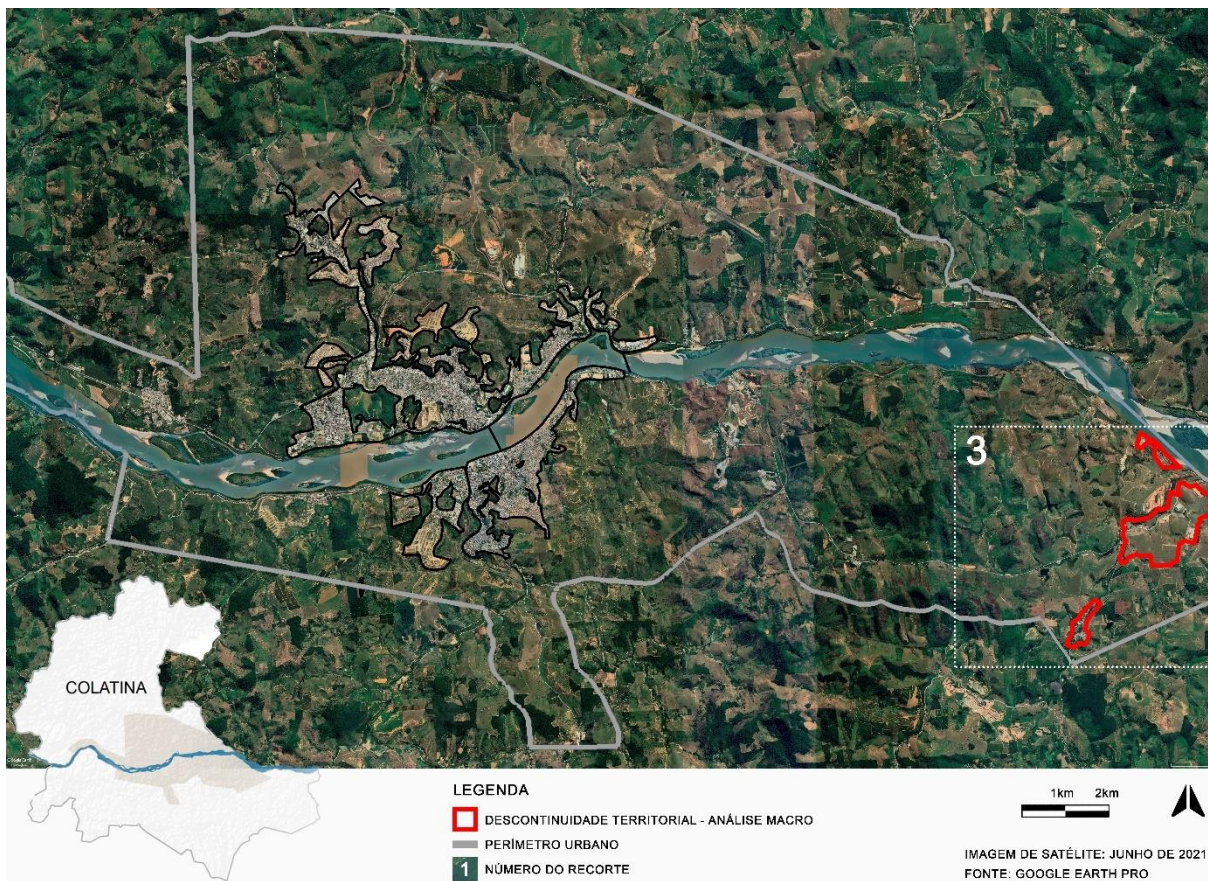
Montagem 2 – Recorte 2



Fonte: Acervo pessoal.

O recorte 3 (Figura 15; Figura 16; Mapa 26; Montagem 3) engloba as comunidades Maria Ortiz e Baunilha, bem com o Polo Industrial Mario Cassani. A comunidade de Maria Ortiz localiza-se as margens do rio Doce, próxima a ferrovia e a rodovia ES-080, fatos esses que favoreceram a instalação do terminal rodoferroviário de cargas na localidade em 2006 e a implantação do referido Polo Industrial, ainda que poucas indústrias tenham se instalado no mesmo até então. A comunidade de Baunilha, que é também um distrito de Colatina, foi uma das primeiras regiões a serem ocupadas por imigrantes e, portanto, caracteriza-se por ser uma localidade tradicional. Baunilha está nas imediações da BR-259, o que facilita o acesso a mesma e possivelmente induziu sua forma alongada (ocupações lindeiras à rodovia).

Figura 15 – Localização do Recorte 3



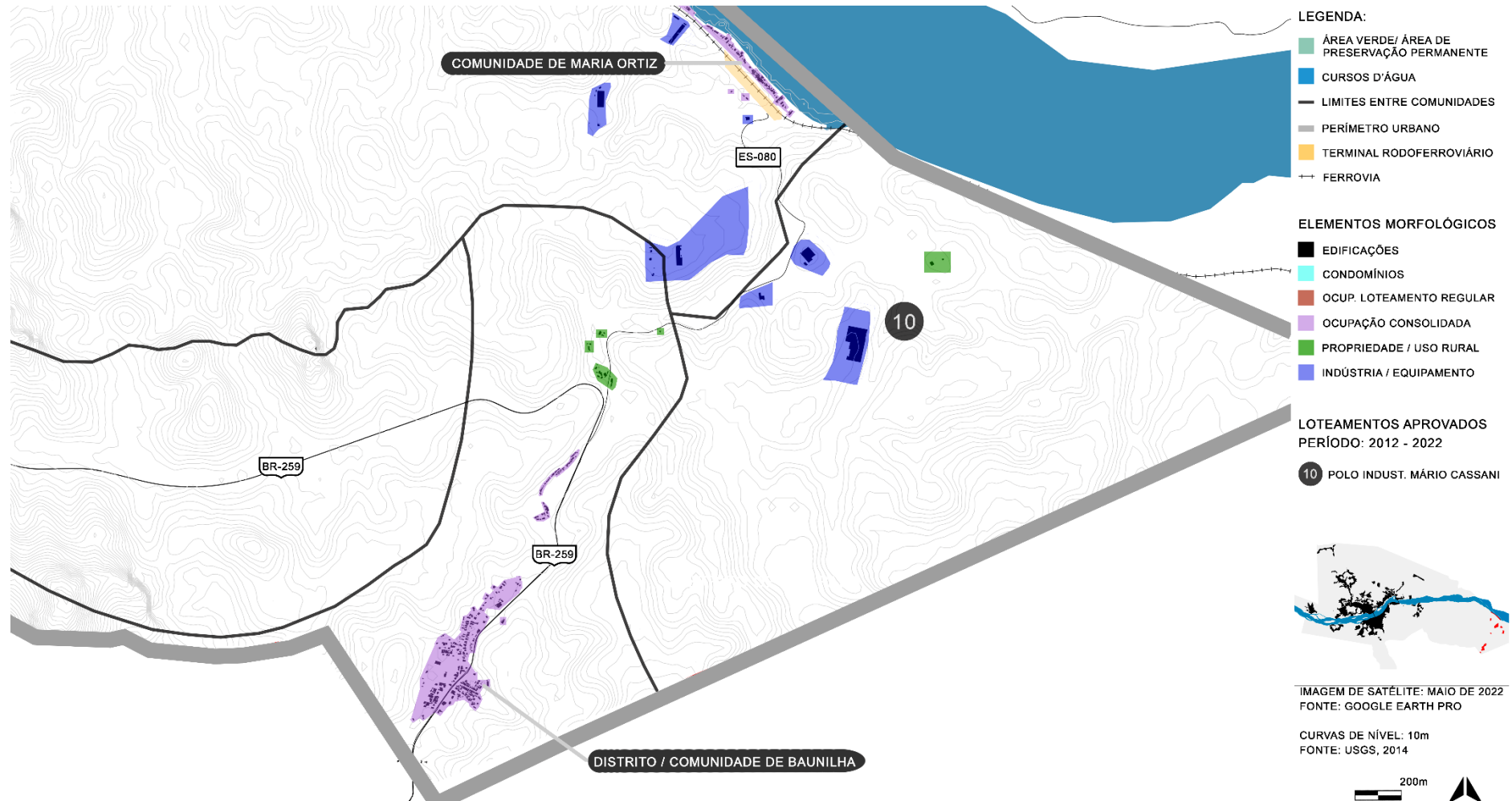
Fonte: Elaborado pela autora.

Figura 16 – Recorte 3



Fonte: Elaborado pela autora.

Mapa 26 – Recorte 3



Fonte: Elaborado pela autora.

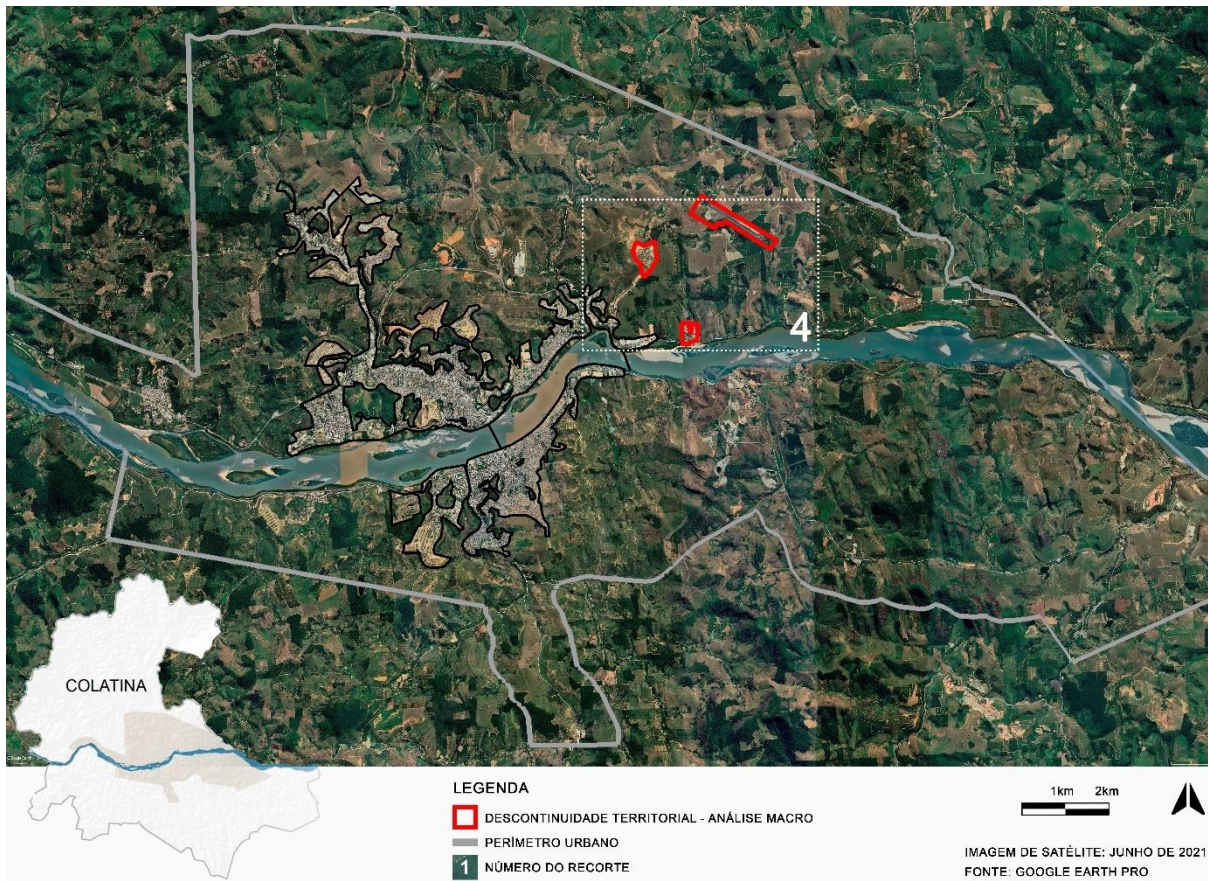
Montagem 3 – Recorte 3



Fonte: Acervo pessoal.

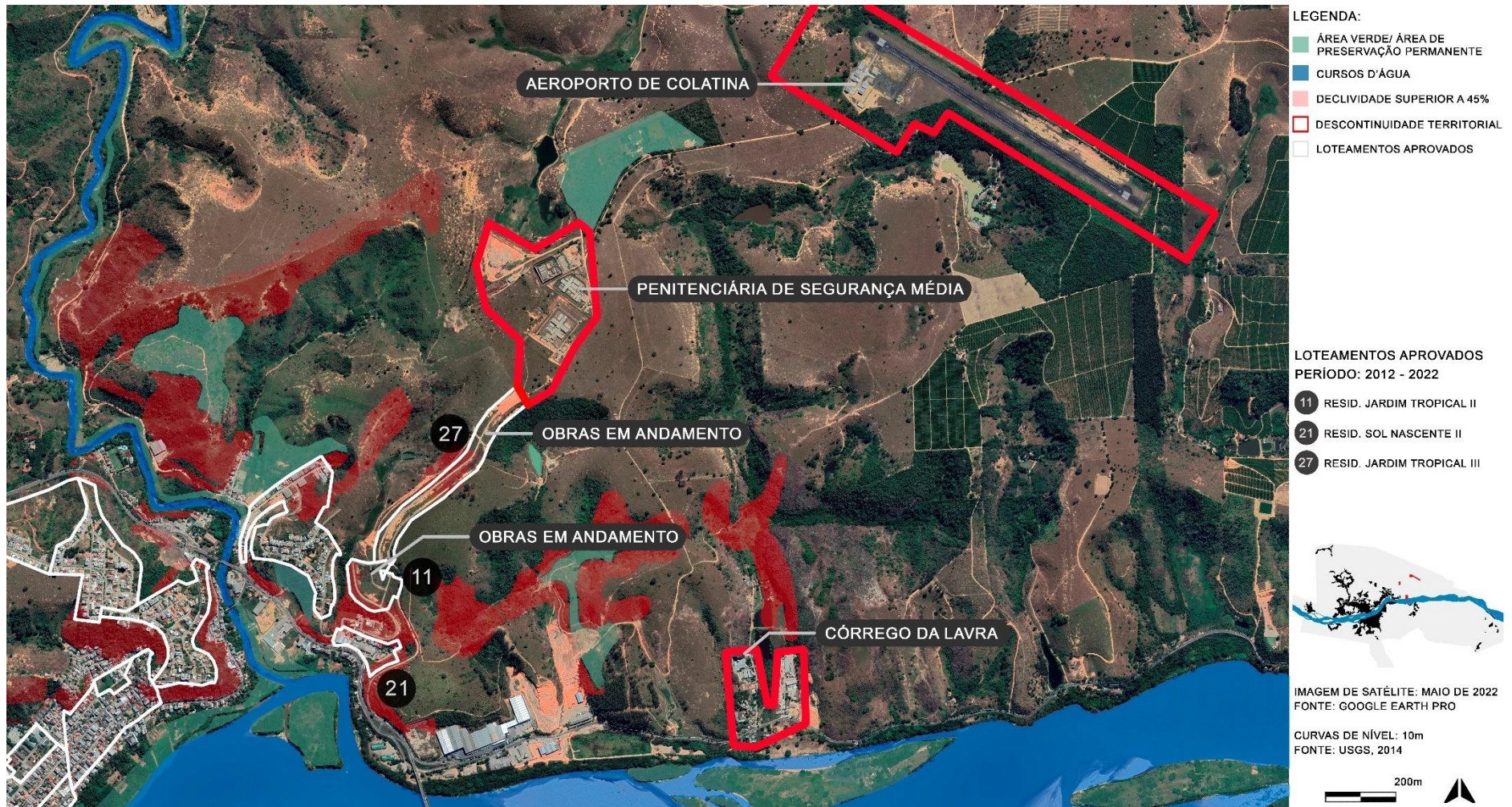
O recorte 4 (Figura 17; Figura 18; Mapa 27; Montagem 4) é composto por três distintas ocupações urbanas, quais sejam: o aeroporto de Colatina, a Penitenciária de Segurança Média de Colatina (feminina) e o Córrego da Lavra. O primeiro, embora não tenha uma infraestrutura ideal, opera dia e noite com pouso e decolagem de aeronaves leves. Próximo a ele, a aproximadamente dois quilômetros, está a aludida penitenciária, cuja área monitorada é limítrofe a um loteamento residencial em processo de finalização das obras de infraestrutura, o Residencial Jardim Tropical III. A ocupação conhecida como Córrego da Lavra, por sua vez, tem acesso pela rodovia ES- 248, com presença de edificações residenciais em maior proporção quando comparadas às edificações com uso comercial.

Figura 17 – Localização do Recorte 4



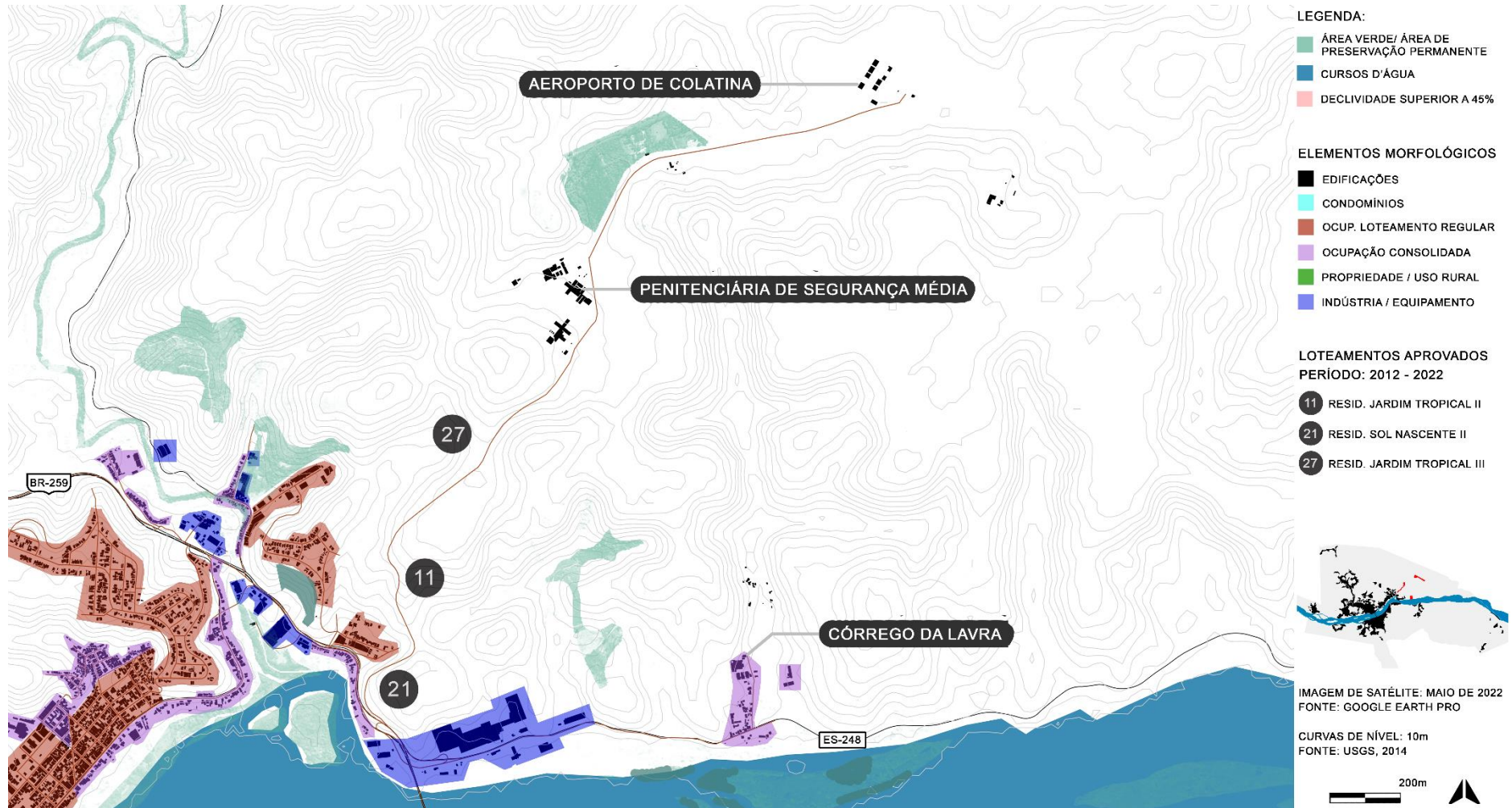
Fonte: Elaborado pela autora.

Figura 18 – Recorte 4



Fonte: Elaborado pela autora.

Mapa 27 – Recorte 4



Fonte: Elaborado pela autora.

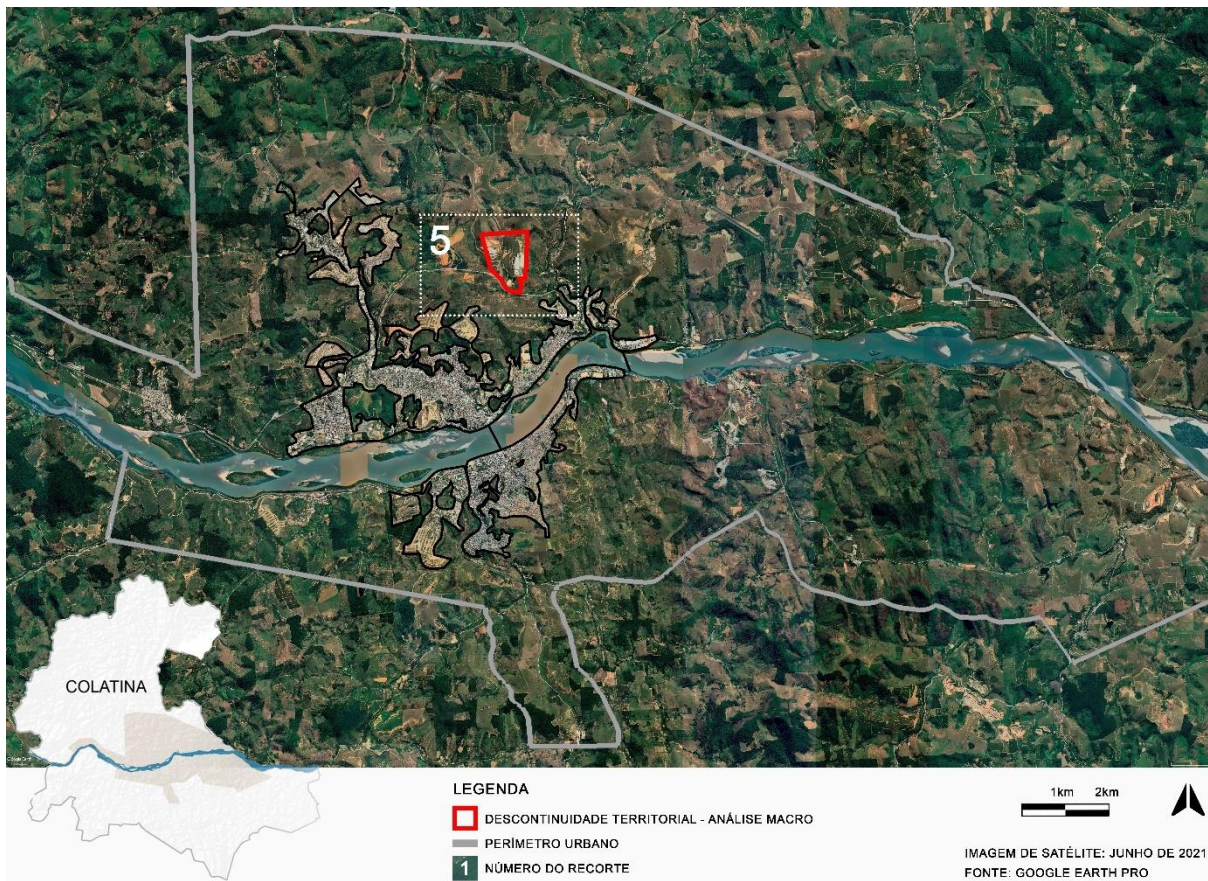
Montagem 4 – Recorte 4



Fonte: Acervo pessoal.

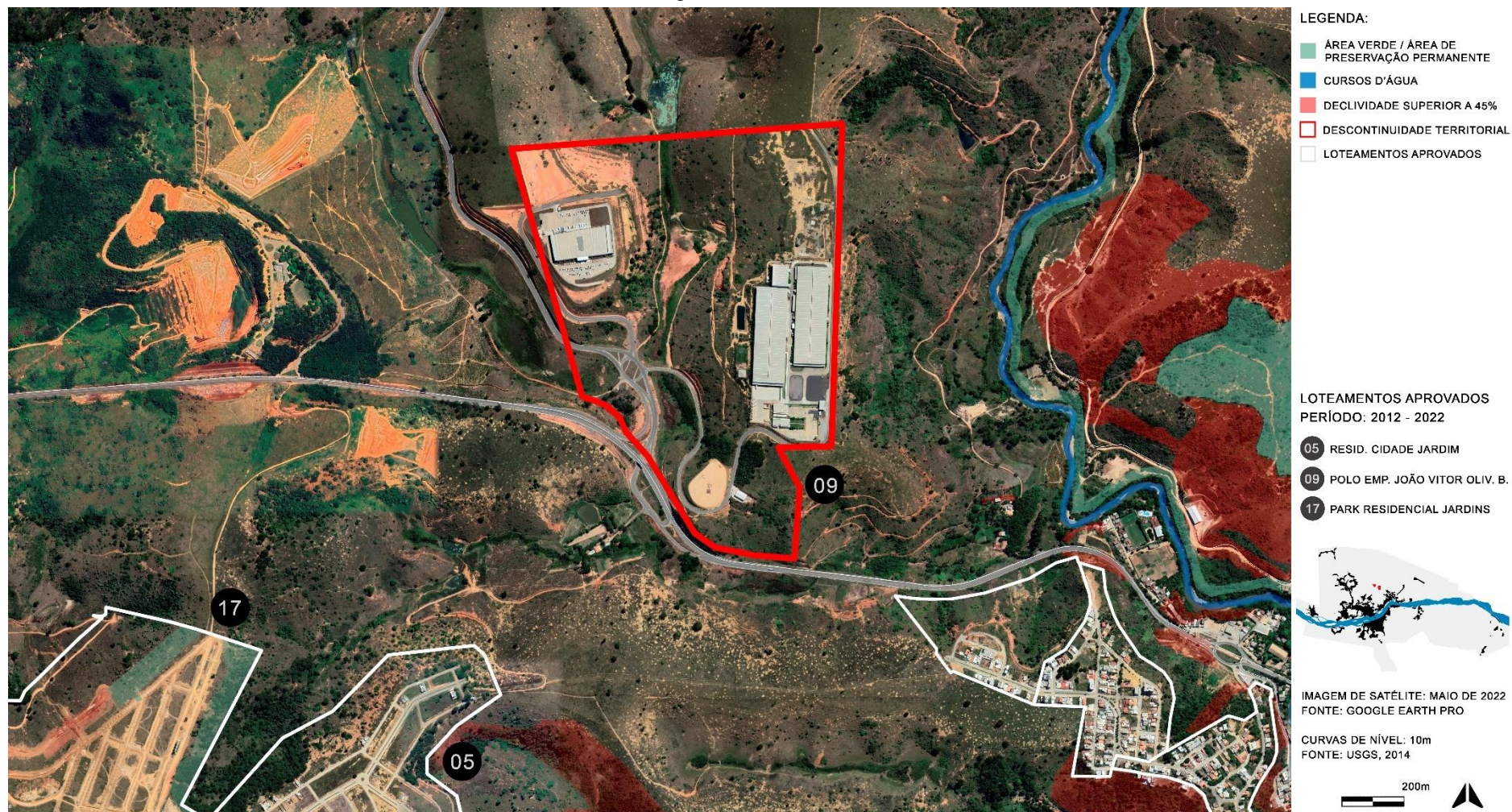
O recorte 5 (Figura 19; Figura 20; Mapa 28; Montagem 5) corresponde ao Polo Empresarial João Vitor Balestrassi, atualmente composto por dois grandes empreendimentos: o Shopping Moda Brasil Premium e a Bertolini Sistema de Armazenagens. O acesso ao supracitado Polo se dá pelas rodovias ES-080 e BR-259, correspondentes a rodovia do contorno, que possibilita ao tráfego rodoviário o desvio da região central de Colatina. Esse desvio foi também oportunizado pela segunda ponte executada sobre o rio Doce em Colatina, a Ponte Sérgio Ceotto, finalizada há menos de vinte anos.

Figura 19 – Localização do Recorte 5



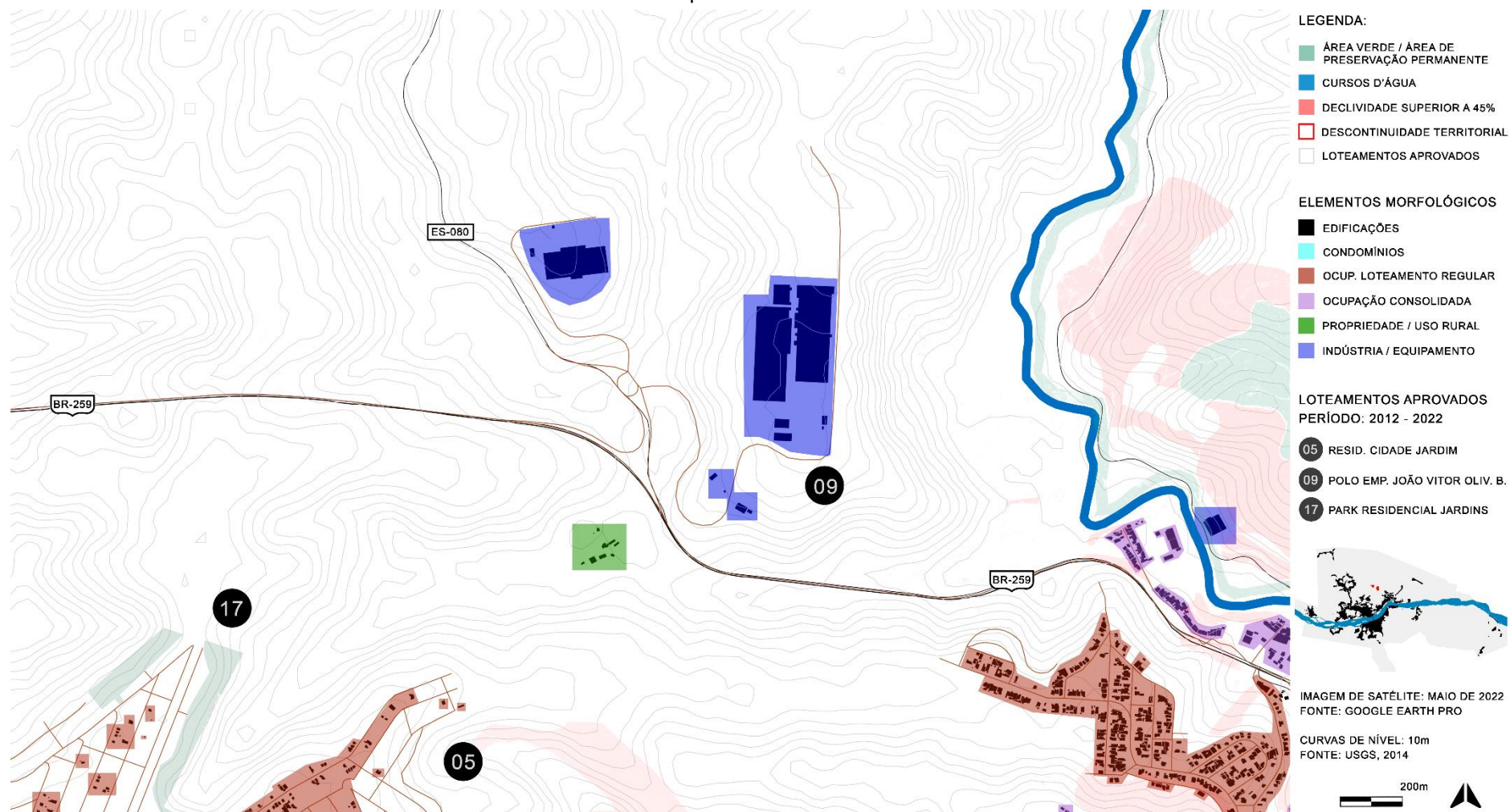
Fonte: Elaborado pela autora.

Figura 20 – Recorte 5



Fonte: Elaborado pela autora.

Mapa 28 – Recorte 5



Fonte: Elaborado pela autora.

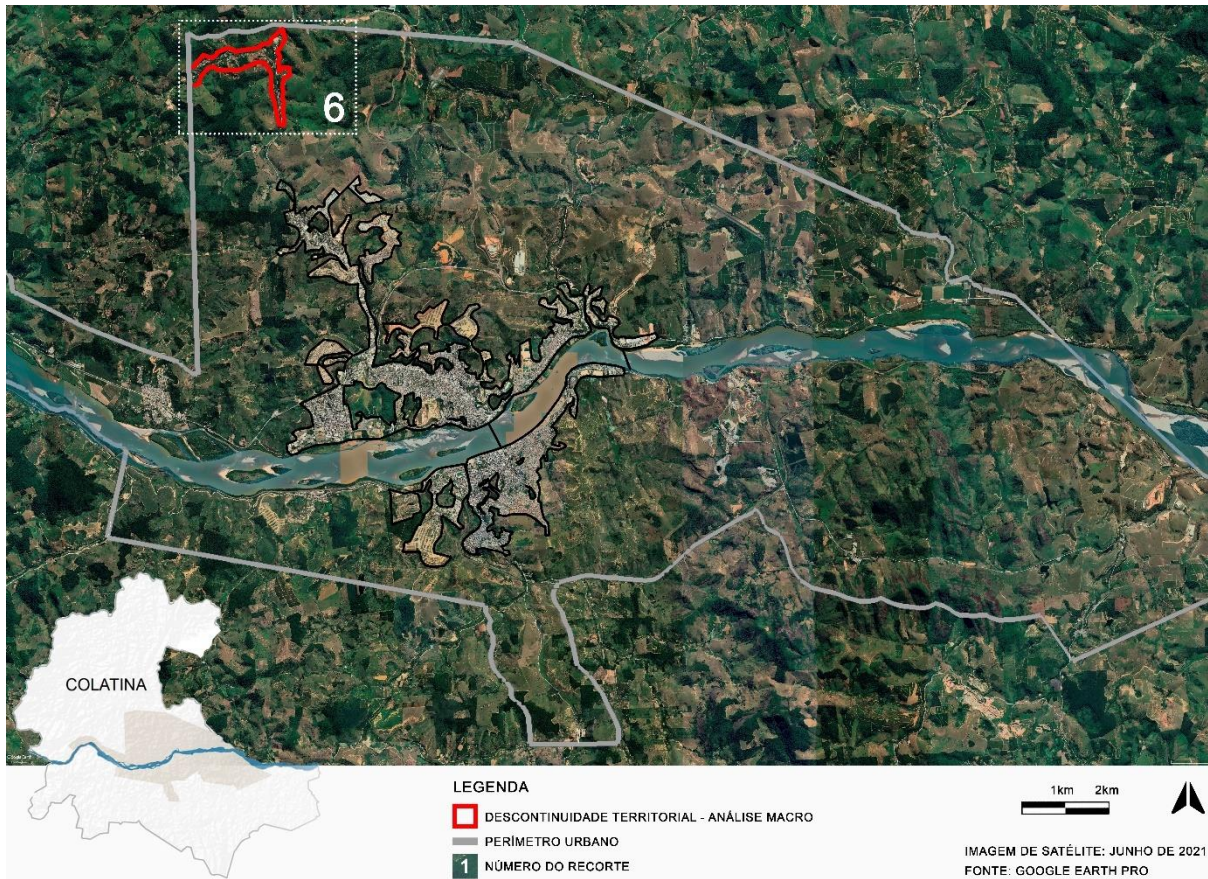
Montagem 5 – Recorte 5



Fonte: Acervo pessoal.

O recorte 6 (Figura 21; Figura 22; Mapa 29; Montagem 6) corresponde a comunidade 15 de Outubro, outra localidade tradicional em Colatina. Ela está às margens da rodovia Gether Lopes de Farias, também denominada Rodovia do Café, próxima ao entroncamento com a ES-080 e a área juridicamente rural de Colatina. Apesar disso, a comunidade conta com infraestruturas básicas e presença de edificações residenciais e comerciais de pequeno porte.

Figura 21 – Localização do Recorte 6



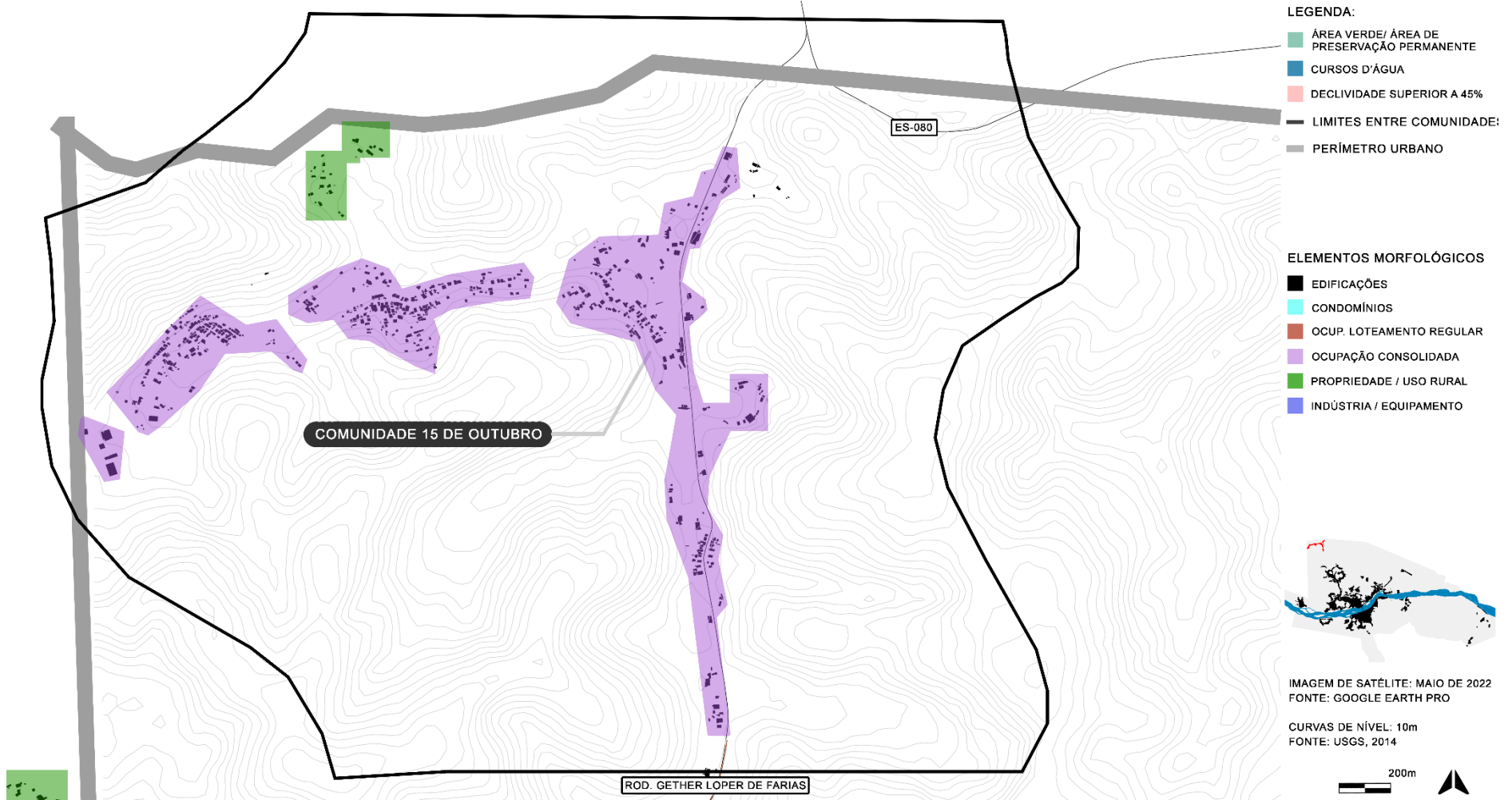
Fonte: Elaborado pela autora.

Figura 22 – Recorte 6



Fonte: Elaborado pela autora.

Mapa 29 – Recorte 6



Fonte: Elaborado pela autora.

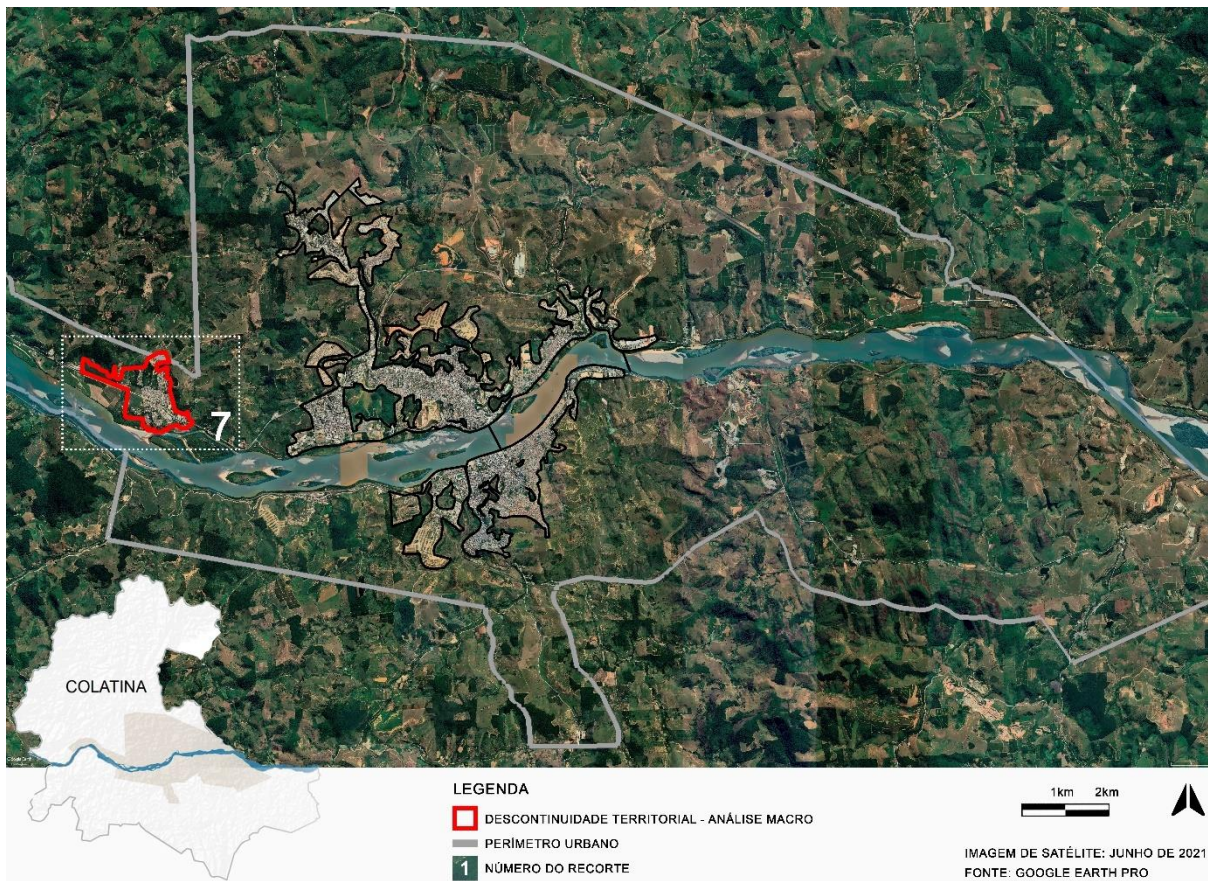
Montagem 6 – Recorte 6



Fonte: Acervo pessoal.

O recorte 7 (Figura 23; Figura 24; Mapa 30; Montagem 7), localizado no bairro Colúmbia, é constituído por segmentos de cunho residencial, institucional, comercial e de serviços. Essa localidade é segmentada pela BR-259 e recentemente teve dois loteamentos residenciais aprovados pelo poder público municipal, mas apenas um deles deu início às obras de infraestruturas, o Residencial Monte Moriá. Este, trata-se de um loteamento de interesse social que, conforme identificado na sequência diacrônica, tem sua extensão ultrapassando os limites impostos pelo perímetro urbano vigente.

Figura 23 – Localização do Recorte 7



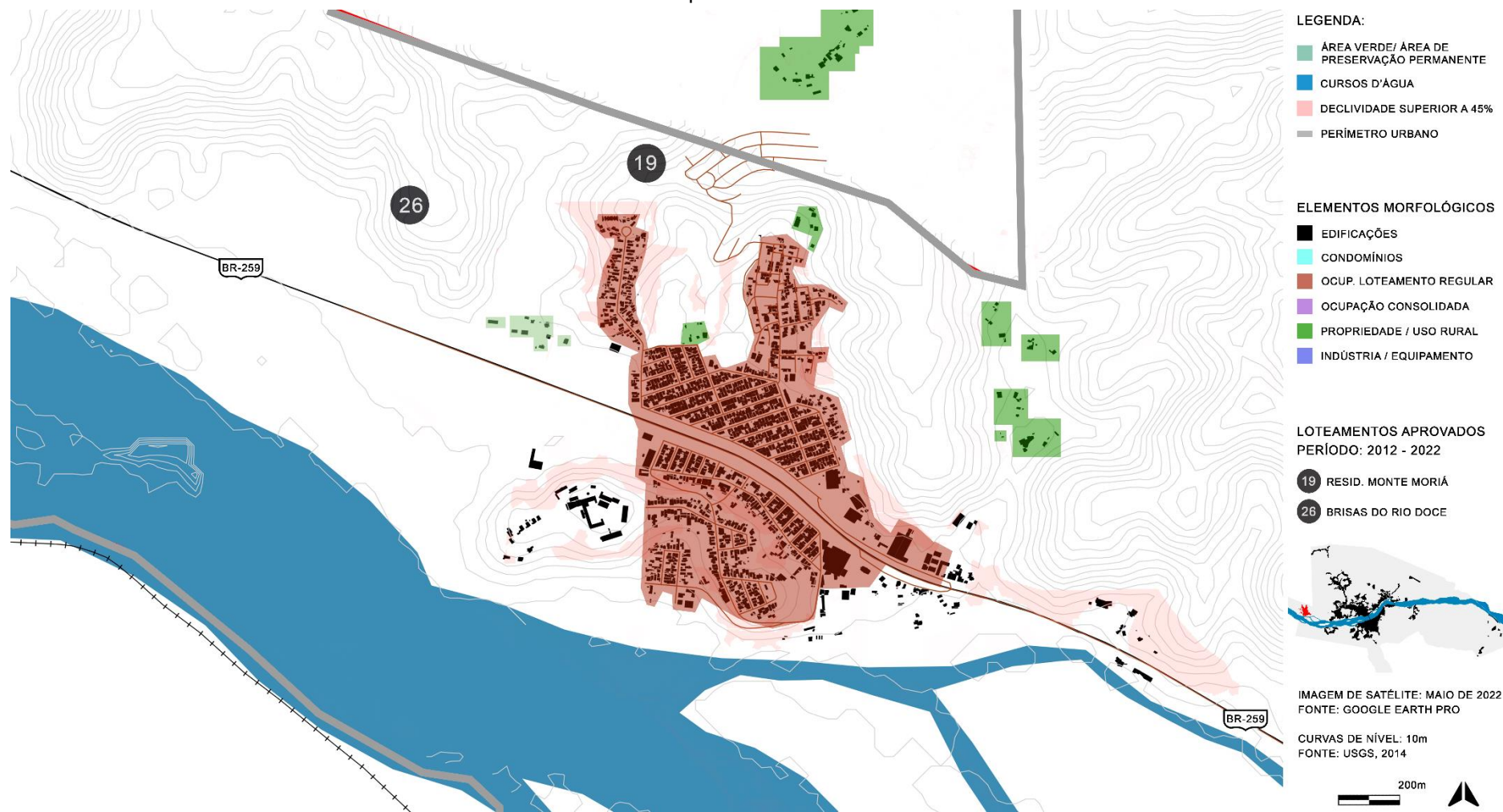
Fonte: Elaborado pela autora.

Figura 24 – Recorte 7



Fonte: Elaborado pela autora.

Mapa 30 – Recorte 7



Fonte: Elaborado pela autora.

Montagem 7 – Recorte 7

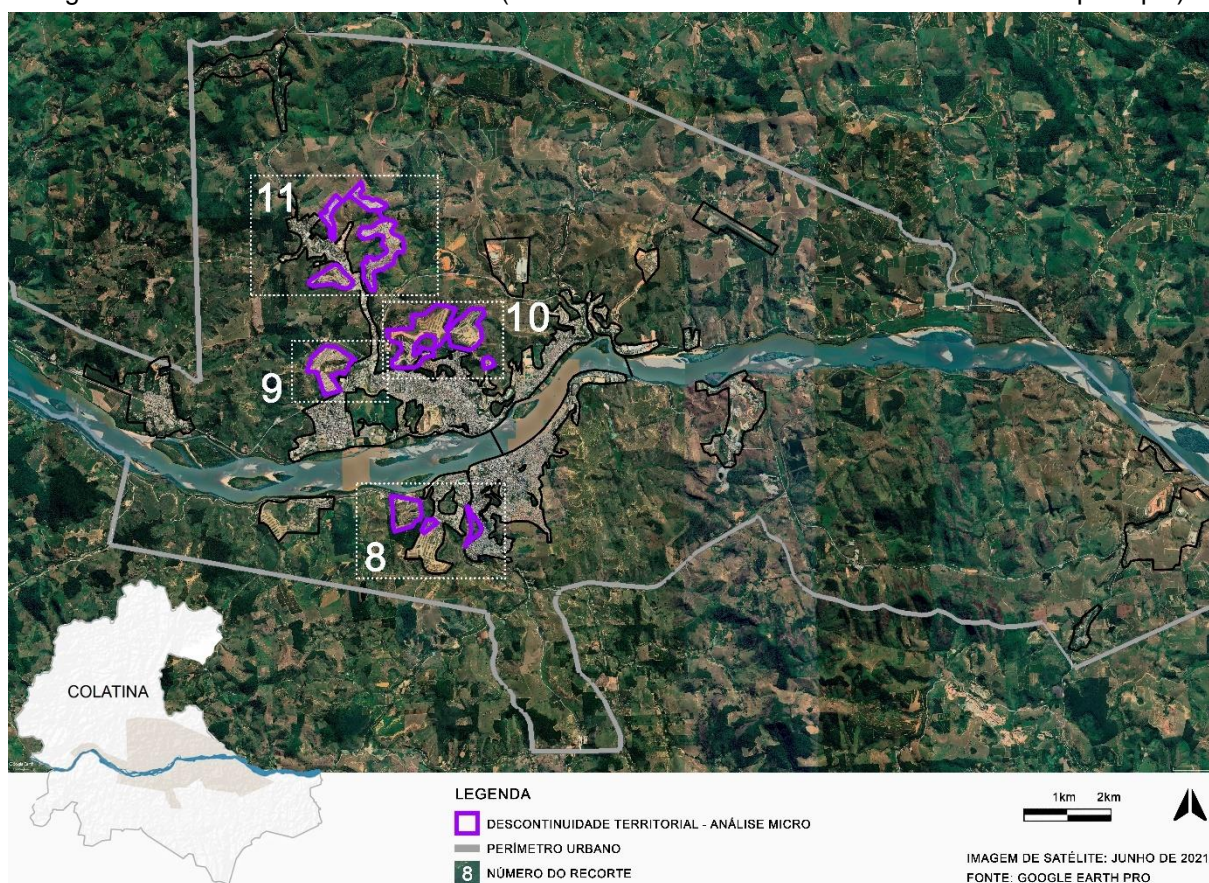


Fonte: Acervo pessoal.

c) Análise micro

Essa análise se deu afim de identificar as descontinuidades territoriais dispostas nas bordas do tecido principal, inicialmente complexas de serem identificadas na sequência diacrônica, mas distinguidas com maior compreensibilidade por meio das imagens aéreas de satélites (Figura 25). Nessa análise foram identificados quatro recortes em descontinuidade territorial, entendidos aqui como caráter de amostragem, estando um deles na porção sul e os outros três na porção norte. Reconhece-se que esses recortes, ao contrário dos apresentados na análise macro, estão próximos ao tecido principal, muitas das vezes, descontínuos devido a questões ambientais ou topográficas.

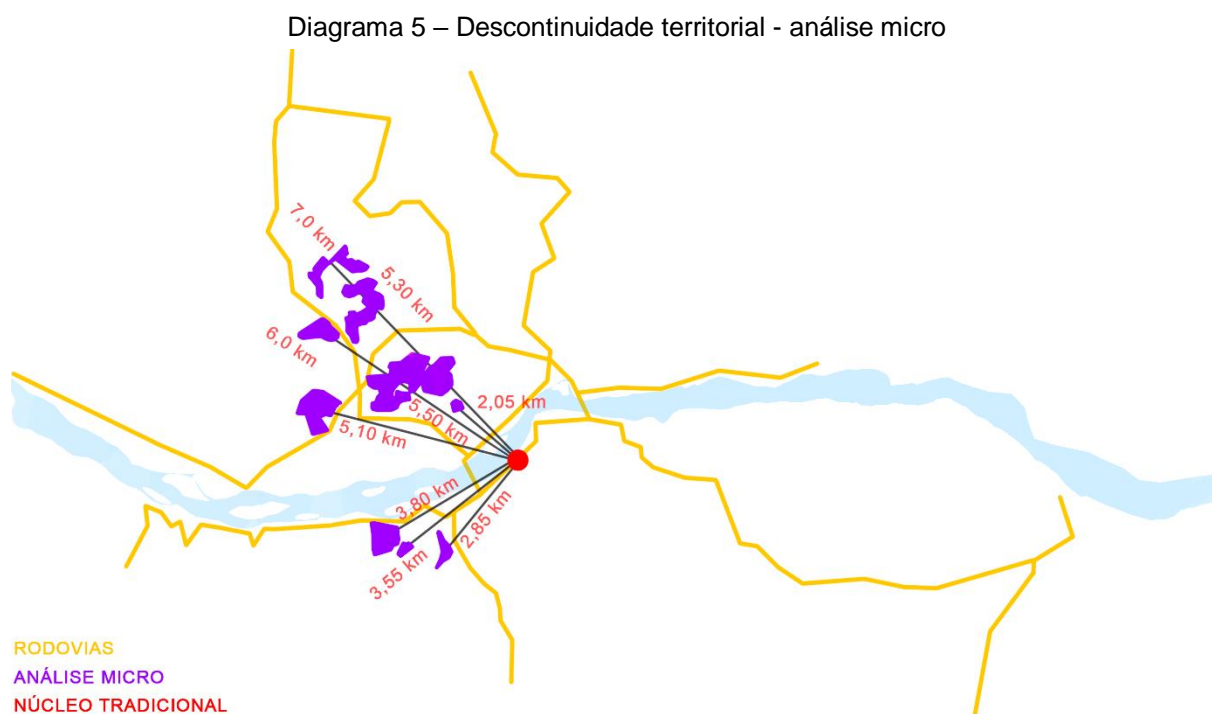
Figura 25 – Recortes da análise micro (descontinuidade territorial nas bordas do tecido principal)



Fonte: Elaborado pela autora.

Por meio do diagrama interpretativo (Diagrama 5), observam-se as distâncias lineares entre o núcleo tradicional e as manchas urbanas dos quatro supracitados recortes. A distância mínima identificada corresponde 2,05 km e a distância máxima totaliza 7,0

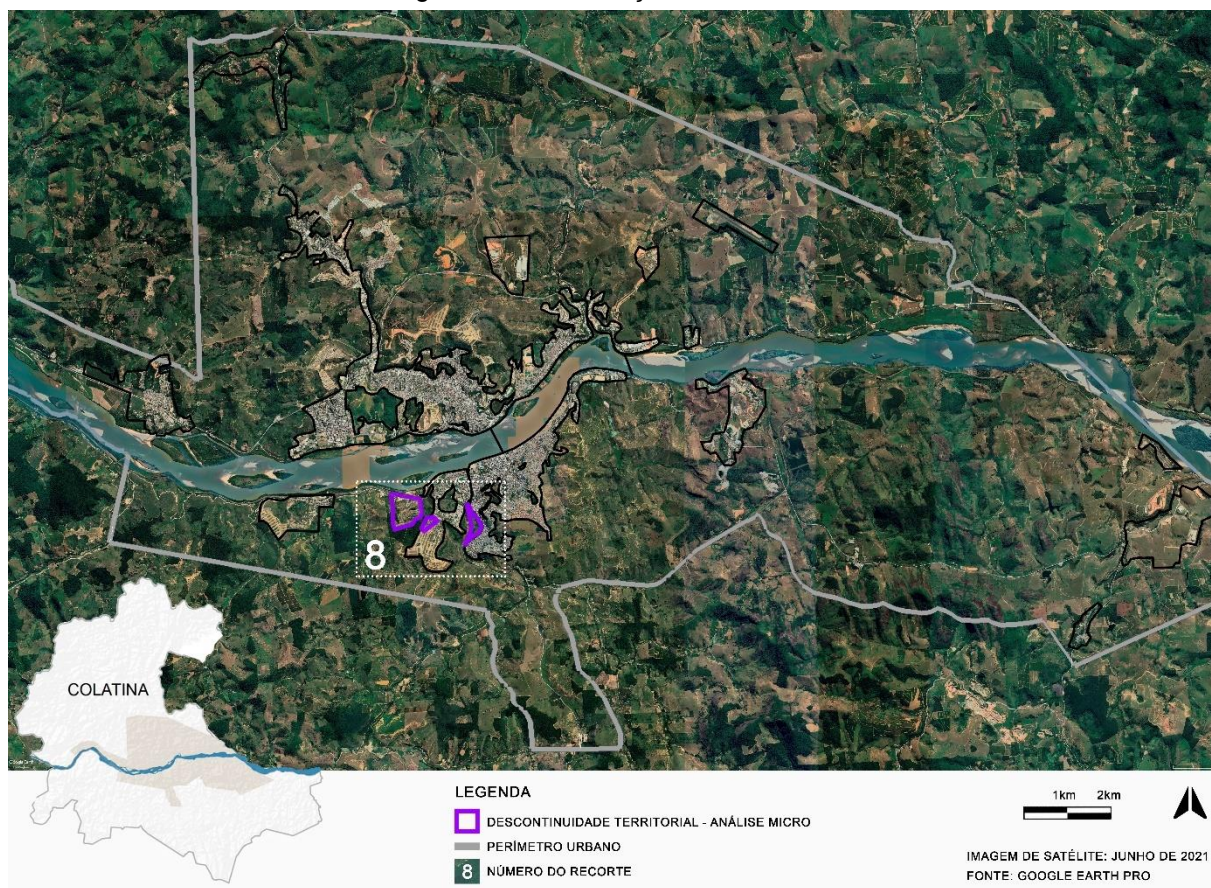
km. Na sequência, cada recorte identificado será demonstrado com base nos mesmos critérios gráficos empregados na análise macro.



Fonte: Elaborado pela autora.

O recorte 8 (Figura 26; Figura 27; Mapa 31; Montagem 8), abrange a região do bairro Fazenda Vitali, de uso predominantemente residencial (médio e alto padrão). Destacam-se nesse recorte as seguintes formas de ordenação do solo em descontinuidade territorial: loteamentos Residencial Brisa do Vale, Vivenda Santa Maria A e B, bem como dois condomínios de lotes aprovados, mas ainda não executados conforme projetos aprovados pelo poder público municipal. O Residencial Brisa do Vale tem uma única via de acesso a partir da ES-446 e não deu continuidade aos tecidos de outros loteamentos, possivelmente porque cerca de 40% do seu perímetro é cercado por área de preservação permanente. Os loteamentos Vivenda Santa Maria A e B também possuem apenas uma previsão de acesso, com localização prevista entre a ferrovia e o rio Santa Maria. Os aludidos condomínios de lotes, se executados da maneira como foram aprovados, também terão um único acesso e perímetros murados – esse tipo de ordenação do solo, mesmo quando próximo a tecidos urbanos, não oportuniza continuidade territorial.

Figura 26 – Localização do Recorte 8



Fonte: Elaborado pela autora.

Figura 27 – Recorte 8



Fonte: Elaborado pela autora.

Mapa 31 – Recorte 8



Fonte: Elaborado pela autora.

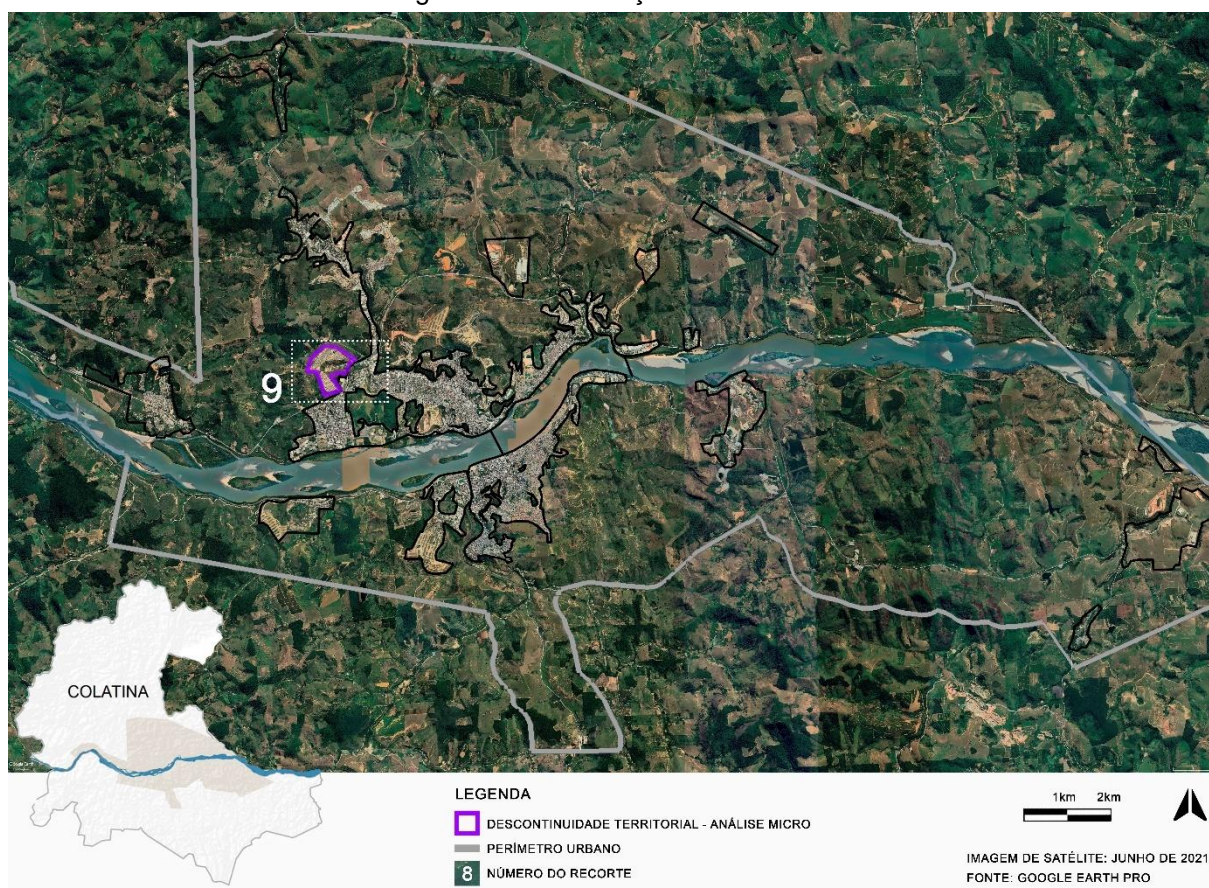
Montagem 8 – Recorte 8



Fonte: Acervo pessoal.

O recorte 9 (Figura 28; Figura 29; Mapa 32; Montagem 9) se localiza as margens da BR-259 e caracteriza-se pela alta declividade entre os loteamentos aprovados e as áreas consolidadas, inviabilizando a continuidade territorial na localidade. Dos três loteamentos inseridos nesse recorte, dois são de interesse social e a via que os conecta é uma estrada vicinal, portanto, sem integração entre ambos os tecidos. Identificou-se também no recorte em questão, a presença de indústrias e grandes equipamentos, inclusive as futuras instalações de um hospital de caráter privado.

Figura 28 – Localização do Recorte 9



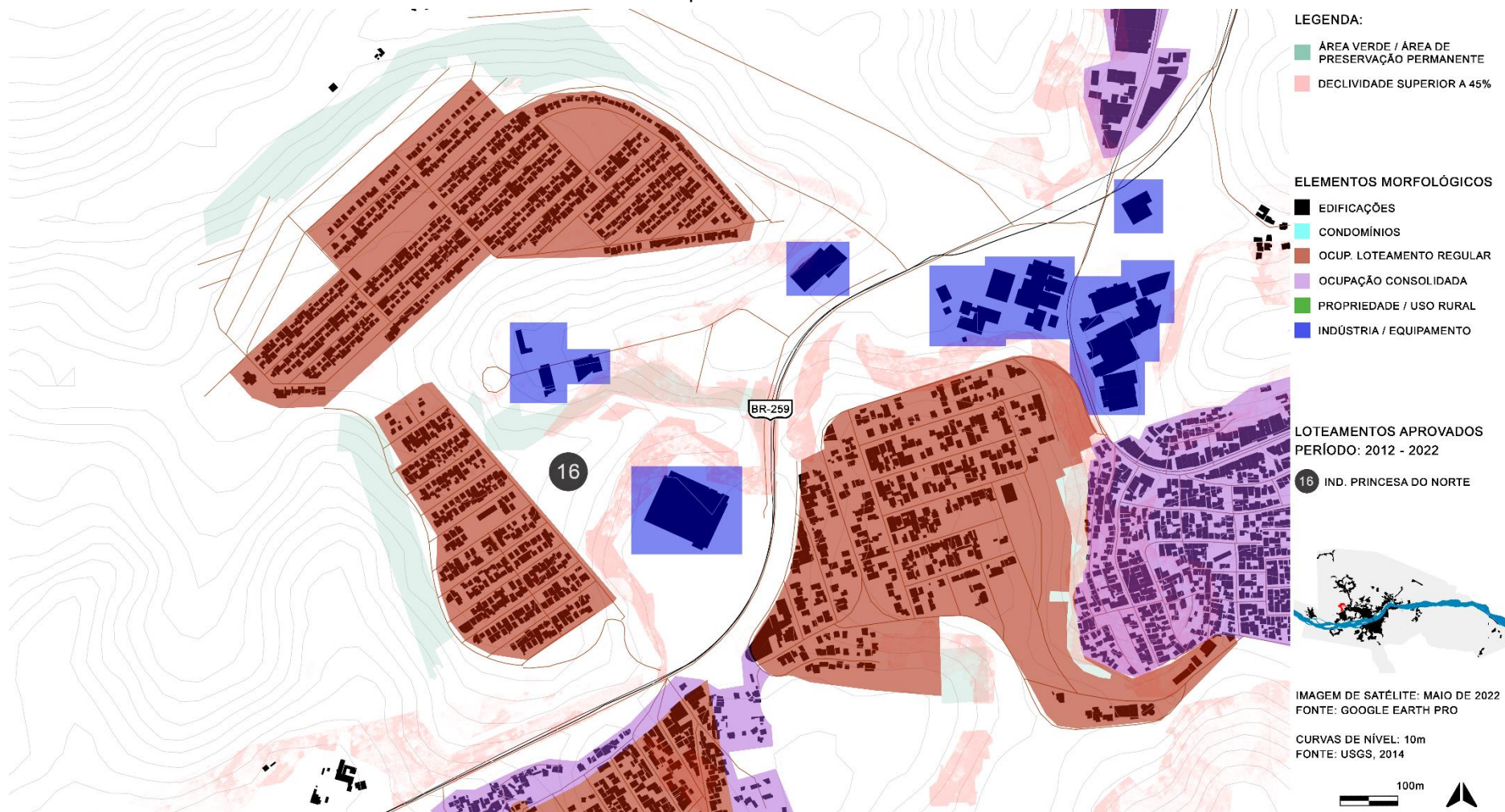
Fonte: Elaborado pela autora

Figura 29 – Recorte 9



Fonte: Elaborado pela autora.

Mapa 32 – Recorte 9



Fonte: Elaborado pela autora.

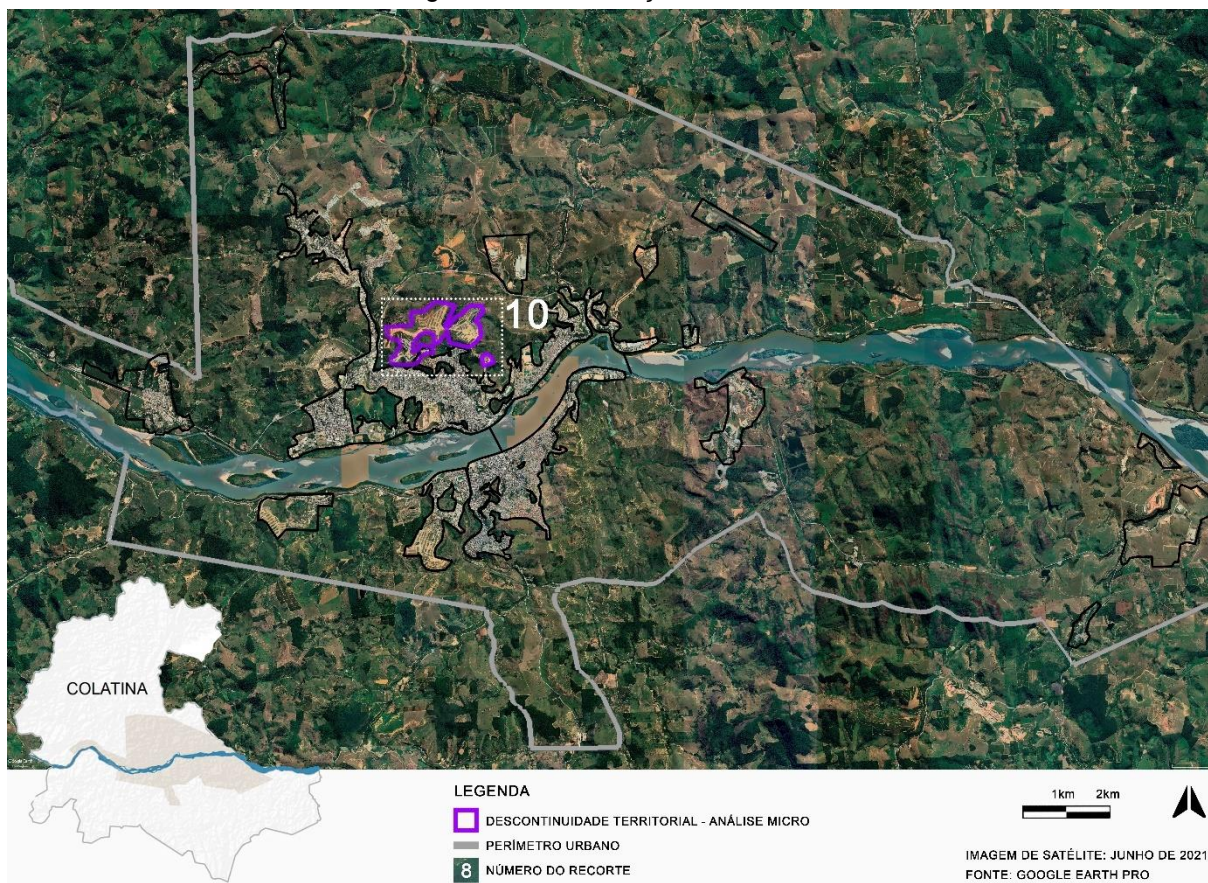
Montagem 9 – Recorte 9



Fonte: Acervo pessoal.

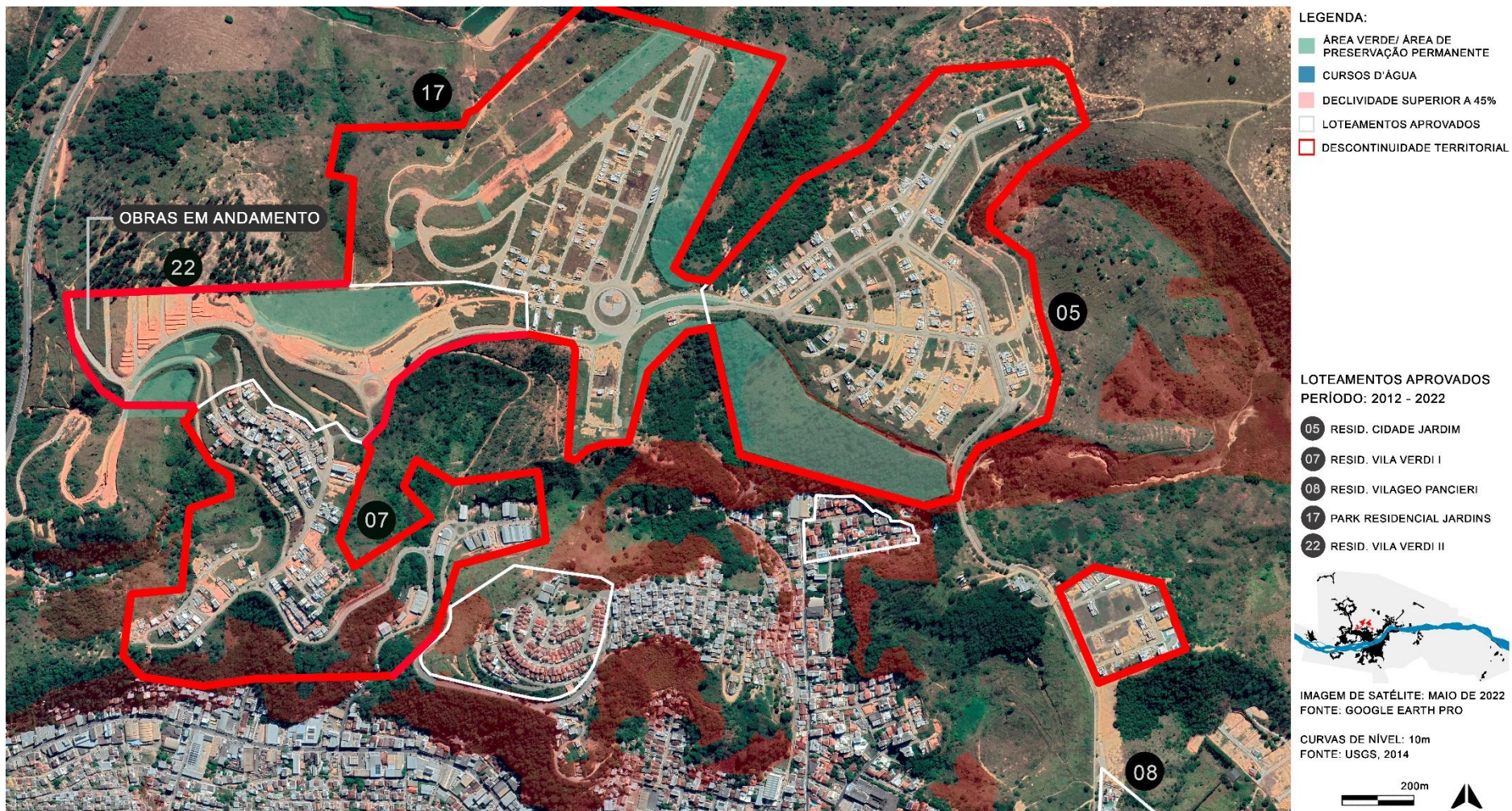
O recorte 10 (Figura 30; Figura 31; Mapa 33; Montagem 10) está envolvido pela rodovia do contorno, esta que ainda não oportuniza acesso infraestruturado aos loteamentos integrantes do referido recorte. A ocupação dessa região é ainda corrente, uma vez que os quatro loteamentos em descontinuo, majoritariamente residenciais, foram aprovados após 2012 e um deles ainda está em obras, o Residencial Vila Verdi II. Pode-se observar no respectivo mapeamento que os loteamentos se inseriram nos platôs em busca das baixas declividades, mas suas bordas são marcadas por áreas muito inclinadas e impróprias a instalação de novos parcelamentos, inclusive devido a presença de áreas definidas como verdes ou de preservação permanente. Na via que dá acesso a esses conjuntos de loteamentos, está o único condomínio de lotes de Colatina executado conforme projeto aprovado, o Condomínio Residencial Monte Olimpo (evidenciado no Capítulo 2).

Figura 30 – Localização Recorte 10



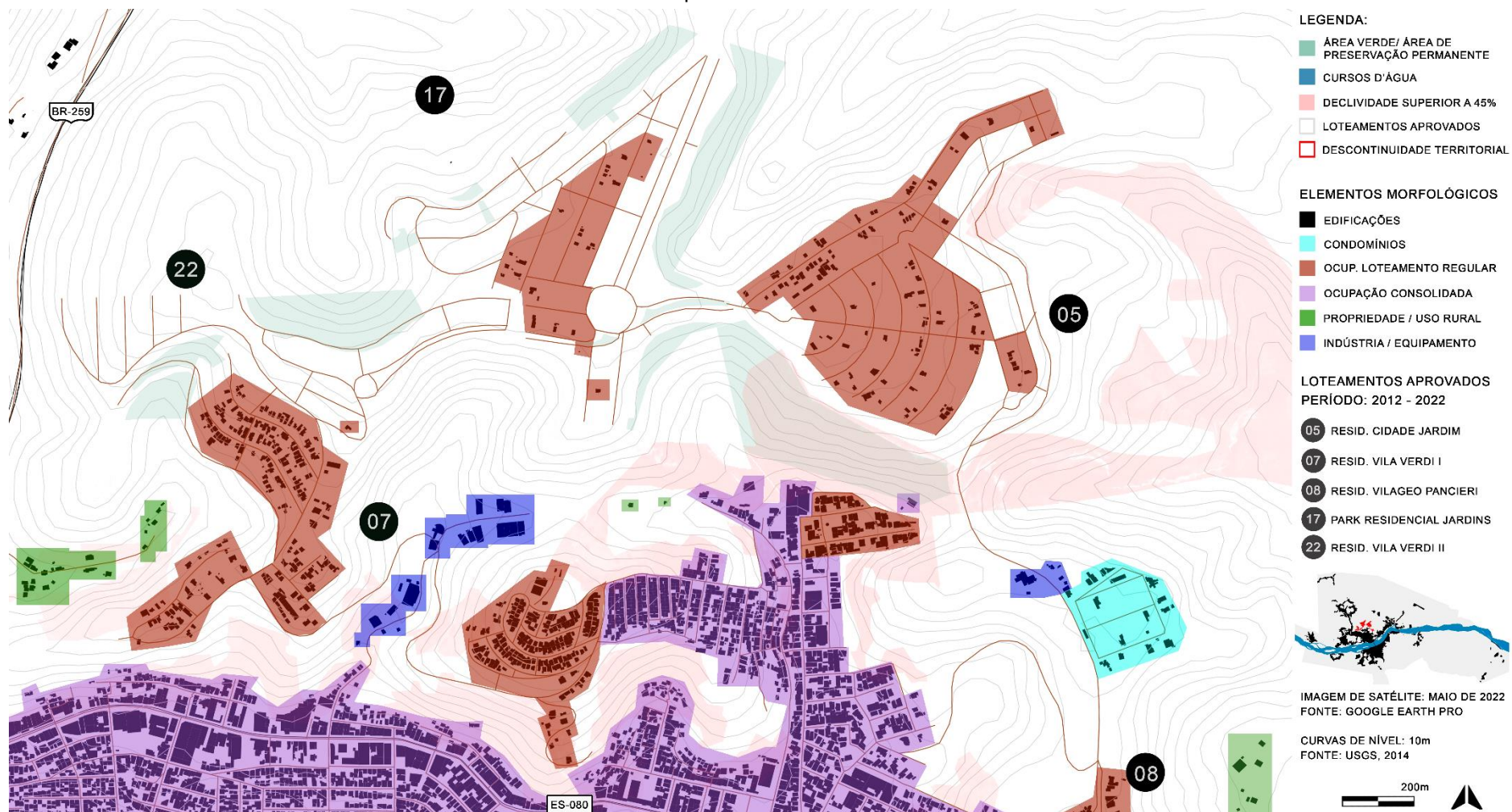
Fonte: Elaborado pela autora.

Figura 31 – Recorte 10



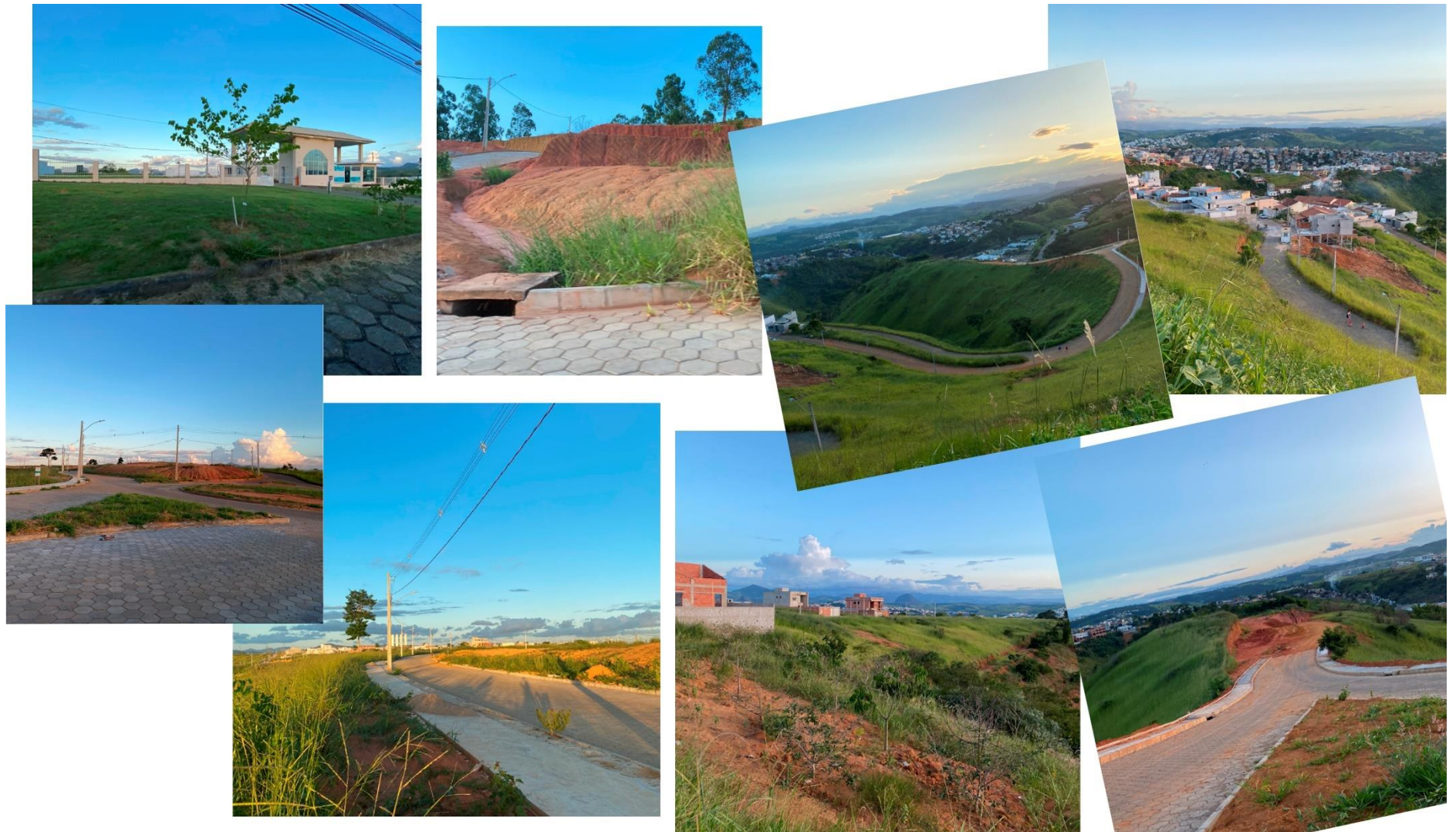
Fonte: Elaborado pela autora.

Mapa 33 – Recorte 10



Fonte: Elaborado pela autora.

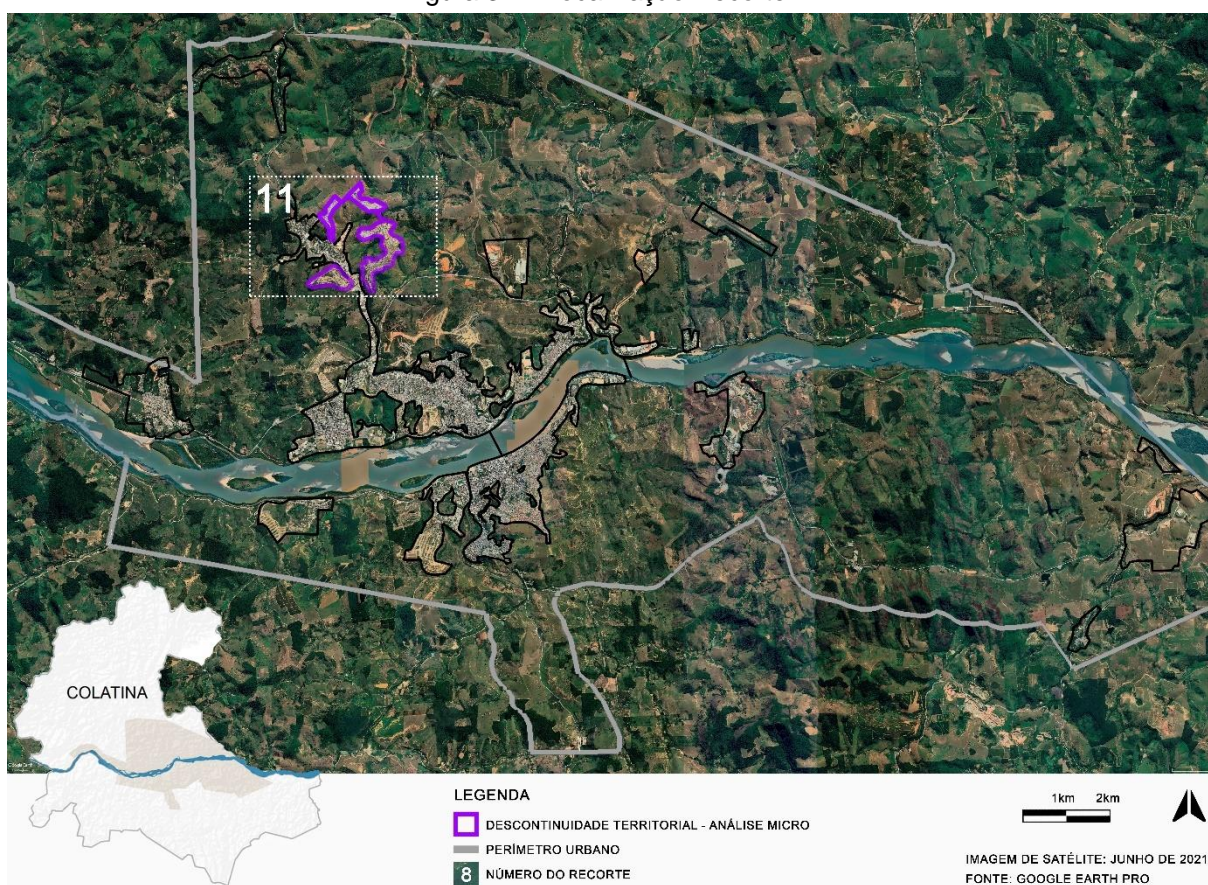
Montagem 10 – Recorte 10



Fonte: Acervo pessoal.

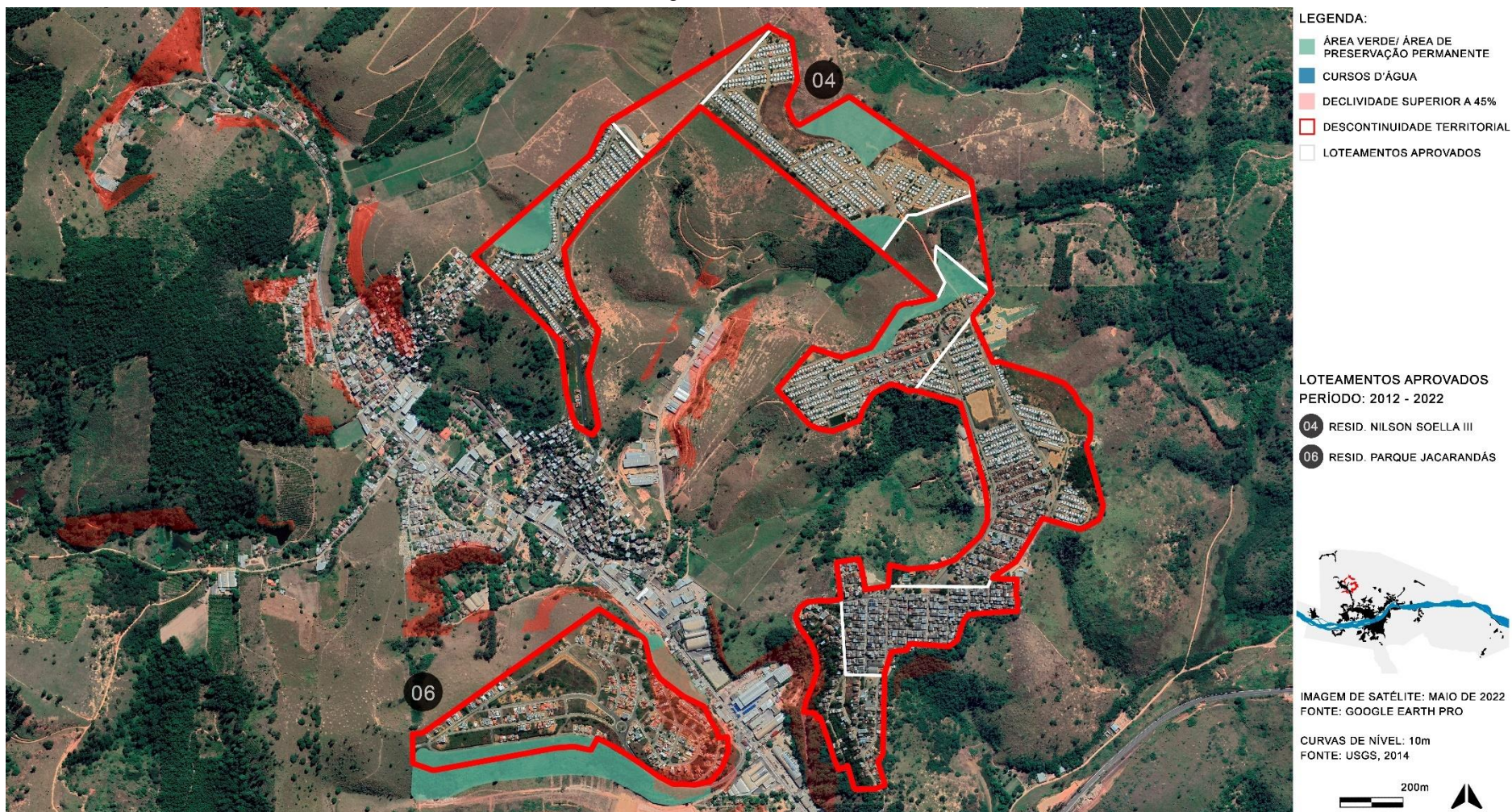
O recorte 11 (Figura 32; Figura 33; Mapa 34; Montagem 11), para terminar, evidencia a ocupação consolidada ao longo da Rodovia Gether Lopes de Farias e os loteamentos com descontinuidade territorial localizados nas suas proximidades. Estes são acessados por uma única via de alta declividade, conduzindo aos terrenos onde tais parcelamentos foram implantados. Nesse recorte, como nos anteriores, é recorrente as áreas com altas declividades nas adjacências dos loteamentos, que, com exceção do Residencial Parque dos Jacarandás, são de interesse social e com elevada densidade construtiva.

Figura 32 – Localização Recorte 11



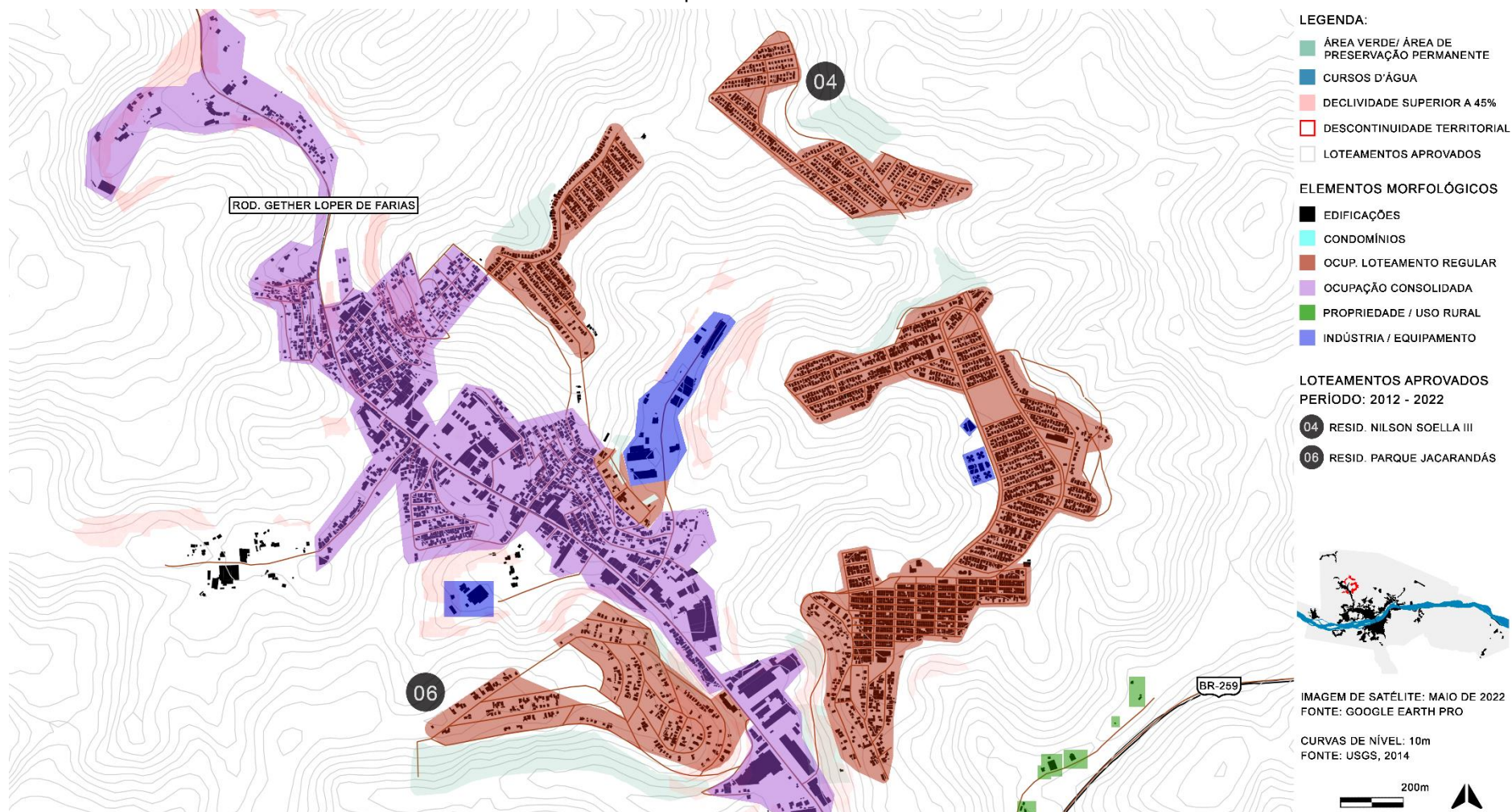
Fonte: Elaborado pela autora.

Figura 33 – Recorte 11



Fonte: Elaborado pela autora.

Mapa 34 – Recorte 11



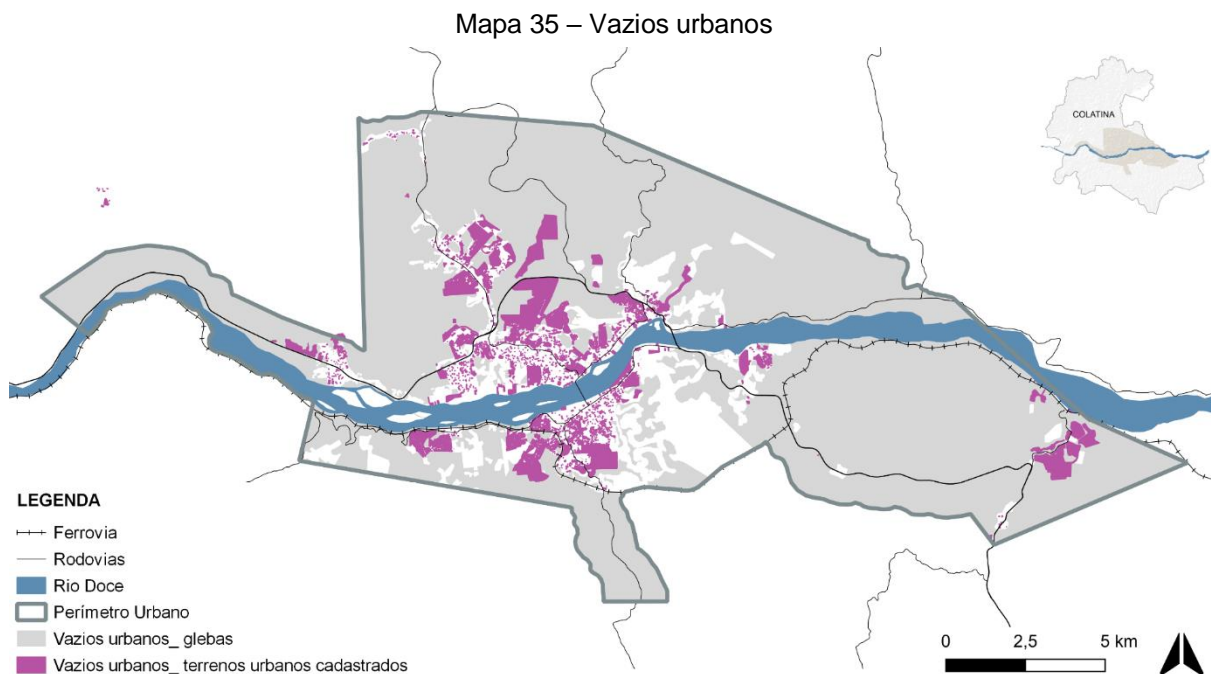
Fonte: Elaborado pela autora.

Montagem 11 – Recorte 11



Fonte: Acervo pessoal.

Afim de sintetizar a espacialização dos vazios intersticiais, periféricos e de lotes em Colatina, elaborou-se o Mapa 35 por meio dos dados disponibilizados pela Coordenadoria de Cadastro Imobiliário da PMC. Tais vazios estão discriminados em duas subcategorias: glebas e lotes urbanos cadastrados, ambos desprovidos de edificações. Por meio desse mapa, reconhece-se o quão expressivo são esses vazios no interior do perímetro urbano vigente em Colatina.



Fonte: Elaborado pela autora.

Logo, a presença descontinuidade do tecido urbano com produção de vazios, característica intrínseca a dispersão urbana (SPOSITO, 2007, 2009; CATALÃO, 2013a) foi também verificada em Colatina.

4.2 ANÁLISE A LUZ DA LEGISLAÇÃO

Ao longo da presente pesquisa, percebeu-se que as implantações de loteamentos podem incitar o crescimento do perímetro urbano e, em seguida, esta expansão das áreas juridicamente urbanas potencializam a instalação de outros parcelamentos. Desse modo, entendeu-se que a LF de parcelamento do solo urbano não favorece diretamente a tendência da dispersão dos tecidos, pois ela ordena e orienta a formação de um novo núcleo urbano que pode ou não estar em descontinuidade territorial.

Por outro lado, a definição das áreas urbanas se dá em lei municipal específica ou no PD (comumente atrelado ao mapa de zoneamentos) e este pode oportunizar o crescimento descontínuo e/ou disperso, sobretudo perante o aumento dos vazios urbanos periféricos.

Em Colatina, como demonstrado, ocorreu essa expansão dos perímetros urbanos englobando extensas áreas com características rurais. Todavia, mesmo diante desse fato, parcelamentos do solo foram aprovados externos aos limites do perímetro vigente, indicando o descumprimento das legislações federal (BRASIL, 1979) e municipal (COLATINA, 2011), evidenciando a conduta incoerente da gestão pública e o vigor do mercado imobiliário local.

O primeiro perímetro urbano de Colatina se deu em 1979, no mesmo ano em que foi promulgada a LF de Parcelamento do Solo Urbano. Em 1982, foi aprovado o loteamento que deu origem ao atual bairro Colúmbia, naquele período, situado fora da área urbana delimitada em Lei (Figura 34). Este foi anteriormente classificado como descontínuo territorialmente e incluído no perímetro urbano vigente apenas em 1995.

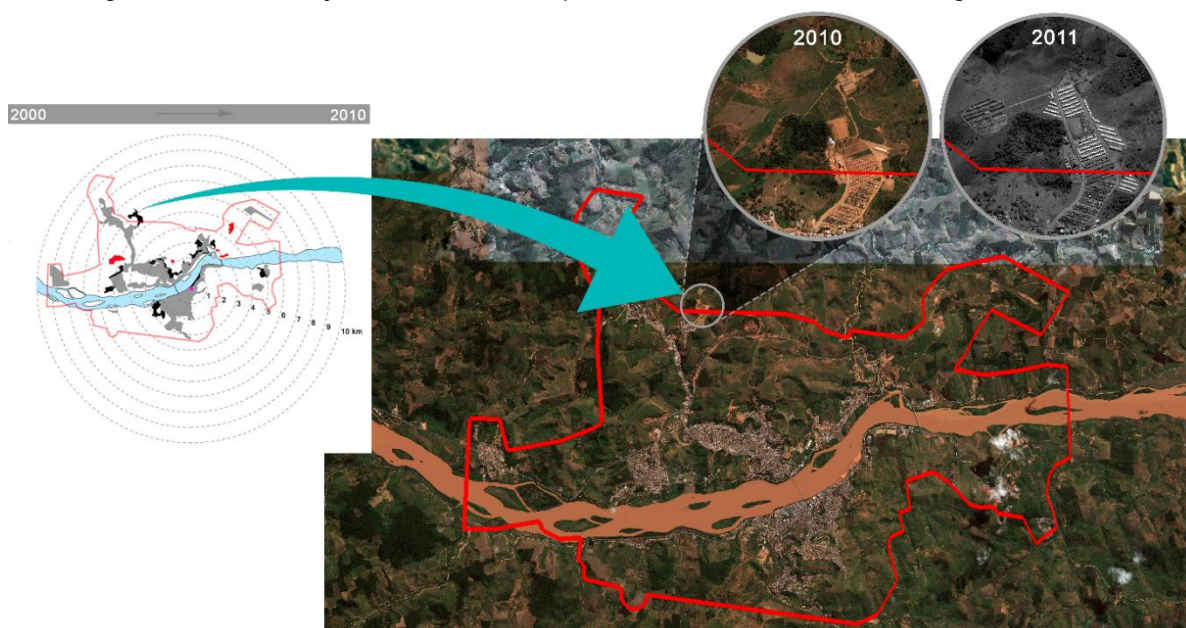
Figura 34 – Localização do loteamento aprovado que originou o bairro Colúmbia em 1982



Fonte: Elaborado pela autora com base em *Google Earth Pro*, imagem de satélite: dezembro de 1985.

Esse cenário se repete no período de 2000 a 2010, quando um empreendimento de cunho social é também aprovado externo ao polígono do perímetro urbano vigente. O referido loteamento, ainda em descontinuidade territorial, é denominado João Meneguelli e está localizado no bairro Ayrton Senna (Figura 35). Nesta localidade, foi edificado um conjunto habitacional financiado pelo Programa Minha Casa, Minha Vida em parceria com poder público municipal e, em 2011, sua extensão foi incluída ao atual perímetro urbano.

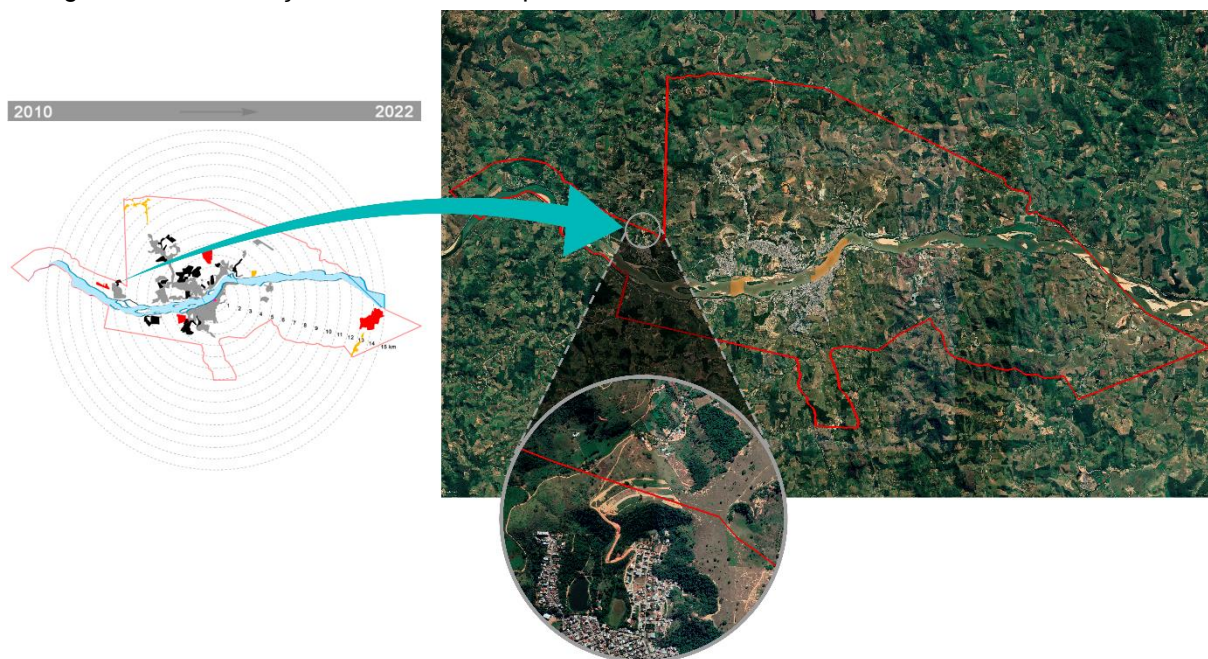
Figura 35 – Localização do loteamento aprovado denominado João Meneguelli em 2000



Fonte: Elaborado pela autora com base em *Google Earth Pro*, imagens de satélite: abril de 2010 e maio de 2011.

Em 2016, outro loteamento em Zona de Interesse Social é aprovado parcialmente fora do perímetro urbano e também em um núcleo urbano descontínuo ao território: o Residencial Monte Moriá (Figura 36). Este apresenta obras inconclusas e encontra-se nas proximidades do atual bairro Colúmbia, o mesmo citado anteriormente por ter sido aprovado fora do perímetro urbano de 1979.

Figura 36 – Localização do loteamento aprovado denominado Residencial Monte Moriá em 2016

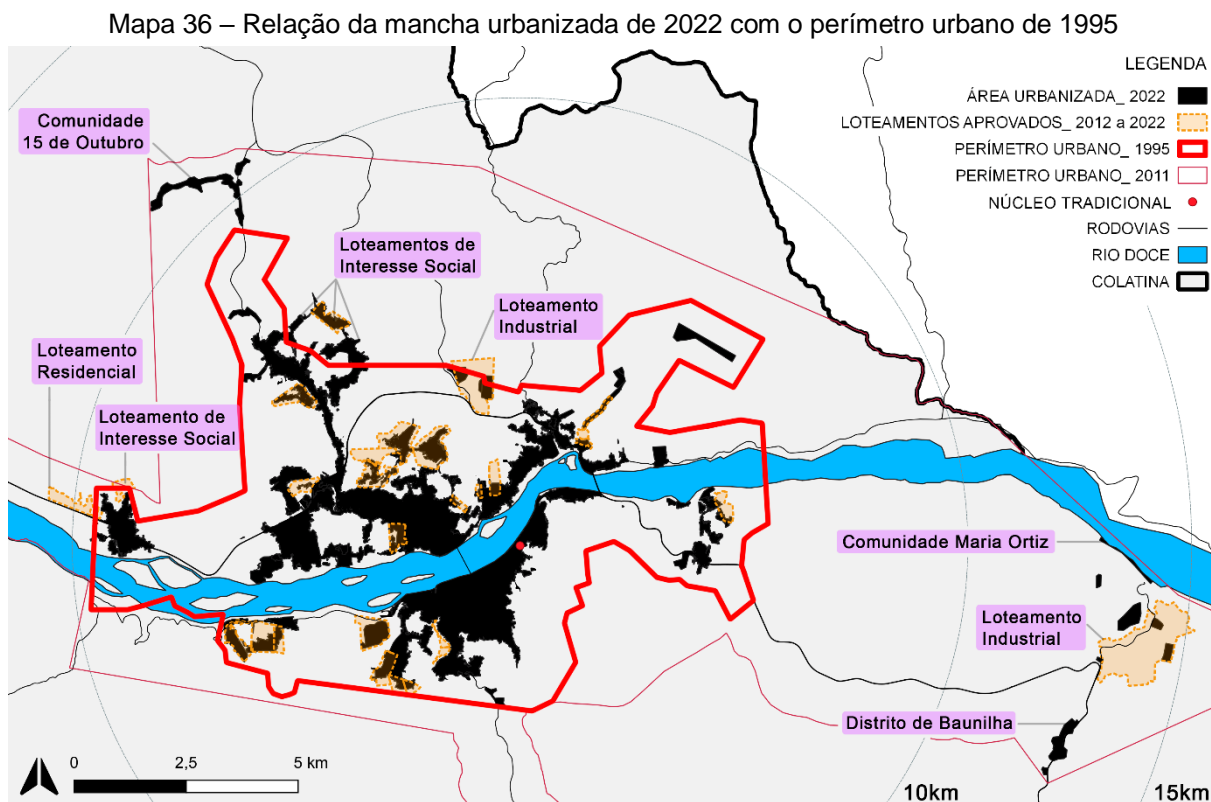


Fonte: Elaborado pela autora com base em *Google Earth Pro*, imagem de satélite: maio de 2022.

Essas três amostras trazidas de descumprimento das aludidas legislações estão situadas em recortes descontínuos territorialmente, se caracterizam por serem residenciais e, em sua maioria, com a finalidade de interesse social. Isso demonstra que, em Colatina, assim como em outras localidades, as áreas menos valorizadas estão longes das centralidades e são comumente adensadas por pessoas com menor poder aquisitivo.

Para fins de análise, comparou-se a área urbanizada desse município em 2022 (inserida no perímetro urbano vigente) com o perímetro definido em 1995 (Mapa 36). Pode-se concluir que poucas áreas urbanas atualmente não estariam abrangidas pelo perímetro urbano fixado anteriormente, revelando que a ampliação do mesmo em 2011 se deu em favorecimento, sobretudo, da instalação de loteamentos industriais e de interesse social. Os referidos empreendimentos, conforme demonstrado no Mapa

36, estão localizados nas regiões periféricas de Colatina, nas adjacências das rodovias federais e estaduais que cortam o município.



Fonte: Elaborado pela autora com dados do IBGE ([2019?]) e da PMC.

É ainda pertinente frisar que a partir das análises expostas, as ampliações dos perímetros urbanos colatinenses não se deram em função da inexistência de áreas urbanas parceláveis, pois parecem ter sido ocasionadas por aspectos econômicos, fundiários e/ou políticos. Desse modo, entende-se que as maiores motivações da constituição de tecidos urbanos descontínuos em Colatina podem não ter sido as legislações urbanísticas, muito embora as mesmas tenham oportunizado indiretamente tais expansões.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

O intuito da presente pesquisa foi verificar a presença de características da dispersão urbana na formação do território de Colatina, sobretudo a partir dos loteamentos aprovados pela Prefeitura Municipal. São inúmeras as variáveis pelas quais a dispersão urbana pode ser identificada em um sítio, dada a interdisciplinaridade do tema. Neste trabalho, considerando as características do objeto empírico em evidência, foram selecionadas e empregadas aquelas extraídas dos estudos de Sposito (2004, 2007, 2009) e Catalão (2013a).

Para isso, o referencial teórico da dispersão urbana foi ponderado no primeiro Capítulo, expondo perspectivas e conhecimentos distintos acerca do conceito dessa urbanização contemporânea recorrente em diferentes lugares do globo. Foram também abordadas suas dinâmicas, com ênfase nas características verificadas na presente pesquisa. Em seguida, foram tratados os aspectos urbanos legislativos estaduais e federais com ênfase nas leis que orientam a produção territorial urbana, uma vez que através das mesmas se conformam os tecidos regulares que podem apresentar ou reforçar a tendência a dispersão. Foi também apresentado um histórico dos marcos legais referentes a esta temática.

O Capítulo 2 foi desenvolvido de modo a embasar a escolha da área urbana de Colatina enquanto objeto de pesquisa. Este apresentou apontamentos referentes a importância regional do referido município, aspectos populacionais e econômicos, tendências de crescimento urbano, noções da ampliação dos perímetros e manchas urbanas ao longo do recorte temporal (1979 a 2022), bem como destacou as aprovações de loteamentos ocorridas na última década, após a fixação do terceiro e atual perímetro urbano de Colatina. Foram também apresentados os zoneamentos urbanos, um panorama da topografia da extensão territorial urbana, aspectos legislativos municipais e o único condomínio de lotes executado conforme projeto aprovado pelo poder público local.

Seguidamente, o terceiro Capítulo foi crucial para esclarecer os procedimentos metodológicos definidos para a análise do objeto de pesquisa. Este foi composto por três partes, cada qual contemplando uma variável investigada no Capítulo seguinte.

Essas três variáveis foram constituídas a partir dos conceitos da dispersão urbana propostos por Sposito (2004, 2007, 2009) e Catalão (2013a), embora os demais autores que compõem o referencial teórico tenham sido de extrema importância para a compreensão da temática. Enfatiza-se que optar pelos supracitados autores teve como princípio o estabelecimento de critérios de análise compatíveis a escala do objeto estudado.

Nesse contexto, é importante destacar que a aplicação das variáveis analisadas em Colatina só foi possível devido as configurações físicas do território, pois quando o mesmo se trata de uma área ambientalmente muito frágil e com restrições, a dispersão urbana é certamente reforçada pela condição do sítio em questão.

Assim sendo, no Capítulo 4, análise do objeto empírico de pesquisa, a primeira variável investigou se o crescimento territorial urbano foi proporcionalmente maior que o populacional (SPOSITO, 2004, 2009), enquanto a segunda variável buscou identificar se houve diminuição progressiva das densidades no sentido centro-periferia (CATALÃO, 2013a). A terceira e mais complexa das variáveis, verificou a existência de descontinuidades territoriais urbanas com formação de vazios (SPOSITO, 2004, 2007; CATALÃO, 2013a).

Por meio da primeira variável, foi verificado que o crescimento territorial de Colatina (da mancha e do perímetro urbanos), superou consideravelmente o crescimento populacional urbano durante o recorte temporal indicado. Em paralelo, no mesmo período, foi constatado o decaimento das densidades populacionais médias, principalmente a concernente ao perímetro urbano, este que possui área total quase cinco vezes maior que sua primeira demarcação realizada em 1979.

A ausência de dados populacionais atualizados (o IBGE 2022 estava em desenvolvimento durante a pesquisa) ocasionou dados inconclusivos acerca da segunda variável, uma vez que para verificação da atual existência de áreas com densidades alternantes do centro a periferia, seriam necessários dados recenseados não defasados e relativos a mancha urbana identificada em 2022. Desse modo, embora tenha-se compreendido a importância da mesma para as análises pretendidas, não foi possível empregá-la na interpretação final do objeto.

Por meio da terceira variável, sobretudo através do item sequência diacrônica, foi apreendido que a descontinuidade territorial de Colatina foi mais recorrente a partir da década de 1980, coincidindo com o recorte temporal da presente pesquisa. Nesse contexto, confrontou-se as manchas urbanas de 1979 e 2022, apurando que as referidas áreas em descontínuo foram ampliadas ao longo dos anos e permaneceram sendo mais recorrentes na porção norte de Colatina. Apenas um dos núcleos urbanos identificados em descontinuidade territorial em 1979 manteve-se descontínuo em 2022 (bairro Luiz Iglesias), ratificando a transitoriedade dessas condições nas formas urbanas.

A partir da sequência diacrônica foram também reconhecidos os recortes cujos tecidos urbanos descontínuos apresentaram tendência a dispersão (análise macro), bem como aqueles em descontinuidade territorial localizados nas bordas da mancha principal (análise micro). Apesar dessa distinção entre as análises macro e micro, constatou-se que os recortes estabelecidos em ambas as análises são majoritariamente monofuncionais, de natureza residencial e/ou industrial, segmentados por vazios periféricos e/ou intersticiais e, por vezes, com presença de vazios de lotes.

Tais núcleos residenciais, quando em dispersão urbana, equivalem a um conjunto de pessoas morando distantes do núcleo urbano principal e, muitas das vezes, dos postos de trabalhos e serviços. Em paralelo, a implantação das indústrias distantes das centralidades, oportunizada pela expansão das redes de energia elétrica, comunicação e de sistemas rodoviários, complementam a primeira constatação. Isso porque, como abordado anteriormente, a descontinuidade territorial foi possibilitada pelos avanços técnicos e pela continuidade espacial, que ampliaram a mobilidade automotiva a qual é característica das atuais regiões urbanas.

Desse modo, o objetivo foi alcançado, uma vez que foram identificadas características da dispersão urbana no objeto de pesquisa, este marcado por extensas distâncias espaciais, rupturas no tecido e tendência a desconcentração territorial. Quanto as perguntas elencadas ao longo desse estudo, ressalta-se que o processo de urbanização atual de Colatina pode ser caracterizado como disperso, cujos sinais incipientes foram notados a partir da década de 1980. Por conseguinte, os

loteamentos aprovados pela PMC no recorte temporal analisado, acarretaram descontinuidade ao território, muito embora nem todos tenham apresentado tendência a dispersão. Concomitantemente, as ampliações do perímetro urbano com grandes extensões de vazios periféricos em Colatina, favoreceram a conformação da cidade dispersa, uma vez que a área juridicamente urbana é um convite ao parcelamento do solo.

Destaca-se ainda que, devido à expansão do perímetro urbano em 2011, antigos núcleos rurais foram englobados à área juridicamente urbana e suas dinâmicas, como as comunidades 15 de Outubro, Baunilha e Maria Ortiz. Sincronicamente, ocorreu o favorecimento às implantações de loteamentos industriais e residenciais de cunho social em descontinuidade territorial e distantes das centralidades colatinenses. Além disso, enfatiza-se as recorrentes aprovações de loteamentos fora do perímetro urbano, este que deveria ser limitador do crescimento urbano regular.

Portanto, foi possível constatar que a dispersão urbana, conforme indica a literatura consultada, é um fenômeno contemporâneo que constitui formas urbanas descontínuas territorialmente e acomete cidades de diferentes tamanhos, visto que Colatina apresenta características da dispersão, ainda que seja uma cidade de porte médio e fora de uma região metropolitana. Além disso, embora muitos aspectos negativos sejam identificados no contexto da dispersão urbana, sejam eles sociais, ambientais ou econômicos, alguns efeitos positivos puderam ser notados para algumas funções, prioritariamente no período pandêmico (Covid 19). Muitas pessoas, por exemplo, não precisaram sair de suas casas para trabalhar, ainda que tantas outras tenham dividido espaços comuns por longos períodos, como veículos coletivos, para trabalhar *in loco* e, às vezes, distantes de suas moradias. Desse modo, a dispersão urbana enquanto uma circunstância, precisa ser reconhecida e estudada em políticas públicas, de modo a minimizar danos e maximizar benefícios.

Ademais, frisa-se a necessidade do estudo e do monitorando contínuos das áreas urbanas com tal tendência, de modo a compreender melhor suas dinâmicas e viabilizar as contribuições na formulação de um planejamento urbano que não desconsidere a cidade dispersa, mas que encontre as estratégias que melhor se adequem a realidade local em prol de um espaço urbano mais eficiente, sustentável

e equitativo a todos. Para Colatina, sugere-se o desenvolvimento de pesquisas complementares acerca da dispersão urbana identificada, abordando, pormenorizadamente, as justificativas que pautam a formação dos núcleos urbanos dispersos e as discontinuidades territoriais existentes, explorando as limitações ambientais do sítio em destaque, os desperdícios de infraestrutura e gastos públicos decorrentes.

REFERÊNCIAS

ABALLÁN, Francisco Cebrián. *Manifestaciones de la dispersión urbana en el entorno de las ciudades medias: respuestas convergentes en contextos diferentes*. **Revista Cidades: Urbanização Difusa**. v. 12, n. 21, p. 55-90, 2015.

ABELHA, André. A nova lei 13.465/2017 (Parte I): o condomínio de lotes e o reconhecimento de um filho bastardo. **Migalhas**, [S. l.], 9 ago. 2017. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/263420/a-nova-lei-13-465-2017--parte-i---o-con-dominio-de-lotes-e-o-reconhecimento-de-um-filho-bastardo>. Acesso em: 29 abr. 2021.

ALBANI, Vivian. **Trajetória do crescimento da cidade de Colatina**. 2012. 161 f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal do Espírito Santo, Vitória, 2012.

ASSIS, Leandro Camatta de et al. Loteamentos urbanos e a renda da terra em Colatina-ES. **Revista de Geografia**, Recife, v. 37, n. 1, p. 152-165, 2020. Disponível em: <https://periodicos.ufpe.br/revistas/revistageografia/article/view/240774/34704>. Acesso em: 08 nov. 2021.

BENTES, Júlio Cláudio da Gama. Bases Teórico-conceituais da Urbanização-Dispersa: subsídios para o estudo de caso da microrregião do Médio Paraíba Fluminense. 2012. In: REIS, Nestor Goulart; BENTES, Júlio Cláudio da Gama (Org.). **Dez anos de diálogos sobre dispersão urbana**. São Paulo: FAUUSP, versão eletrônica, 2017. *E-book Kindle*.

BENTES, Júlio Cláudio da Gama; ARARUNA, Raquel Torrano. A Dispersão Urbana na Microrregião de São José dos Campos (SP) e seus padrões de urbanização. 2013. In: REIS, Nestor Goulart; BENTES, Júlio Cláudio da Gama (Org.). **Dez anos de diálogos sobre dispersão urbana**. São Paulo: FAUUSP, versão eletrônica, 2017. *E-book Kindle*.

BRITO, Marúcia Almeida de Carvalho et al. **Diagnóstico de Colatina**. 1977. 118 f. Trabalho (Curso de Desenvolvimento Urbano e Regional) – Instituto Jones dos Santos Neves, Vitória, 1977. Disponível em: http://www.ijsn.es.gov.br/ConteudoDigital/2012_0720_ij00040_diagnosticodecolatina.pdf. Acesso em: 15 out. 2021.

CALDEIRA, Tereza Pires do Rio. **Cidade de muros: Crime, segregação e cidadania em São Paulo**. 1. ed. São Paulo: Editora 34/ Edusp, 2000. Disponível em: <https://csociais.files.wordpress.com/2014/05/caldeira-teresa-a-cidade-de-muros-com-pleto.pdf>. Acesso em: 26 maio 2021.

CASTRO, Alexandre. Figura-Fundo: Diferentes Maneiras de Representar e Analisar a Forma Urbana. **Rede Urbana**, [S. l.] 5 set. 2022. Disponível em: <https://aredeurbana.com/2022/09/05/figura-fundo-diferentes-formas-de-representar-e-analisar-a-forma-urbana/>. Acesso em: 1 nov. 2022.

CATALÃO, Igor. **Diferença, dispersão e fragmentação socioespacial: explorações metropolitanas em Brasília e Curitiba**. 2013a. 190 f. Teses (Doutorado em Geografia)

- Faculdade de Ciências e Tecnologia, Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente/ *Université d'Avignon et des Pays de Vaucluse*, Avignon.

CATALÃO, Igor. Brasília: dispersão e fragmentação. In: ENCONTRO NACIONAL DA ASSOCIAÇÃO NACIONAL DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA EM GEOGRAFIA, 10, 2013b, Campinas. **Anais...** Campinas: UNICAMP-SP, 2013, p. 1001-1012.

CATALÃO, Igor. Dispersão urbana: apontamentos para um debate. **Revista Cidades: Urbanização difusa**. v. 12, n. 21, p. 250-277, 2015. Disponível em: <https://revista.fct.unesp.br/index.php/revistacidades/article/view/2591/3537>. Acesso em: 15 out. 2021.

COLATINA 100 anos: de uma vila à maior cidade do Noroeste capixaba. **A Gazeta**, Vitória, 14 jul. 2021. Caderno Especial: Centenário Colatina. Disponível em: <https://www.agazeta.com.br/especialcolatina/colatina-100-anos-de-uma-vila-a-maior-cidade-do-noroeste-capixaba-0721>. Acesso em: 31 maio 2022.

CBH-DOCE - COMITÊ DA BACIA HIDROGRÁFICA DO RIO DOCE. **A Bacia**, Governador Valadares, c2016. Disponível em: <https://www.cbhdoce.org.br/institucional/a-bacia>. Acesso em: 29 maio 2022.

COLATINA, Prefeitura Municipal de. Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente. **Processo n.º 22.227/2008**. Colatina, 2008.

_____. Secretaria Municipal da Fazenda. **Processo n.º 28.717/2022**. Colatina, 2022.

COSTA, Maria de Lourdes Pinto Machado. A urbanização e suas conotações - rebatimentos sobre o processo de reestruturação do território. 2010. In: REIS, Nestor Goulart; BENTES, Júlio Cláudio da Gama (Org.). **Dez anos de diálogos sobre dispersão urbana**. São Paulo: FAUUSP, versão eletrônica, 2017. *E-book Kindle*.

COSTA, Maria de Lourdes Pinto Machado; BENTES, Júlio Cláudio da Gama. Dispersão Urbana e os desafios para propostas inovadoras. 2014. In: REIS, Nestor Goulart; BENTES, Júlio Cláudio da Gama (Org.). **Dez anos de diálogos sobre dispersão urbana**. São Paulo: FAUUSP, versão eletrônica, 2017. *E-book Kindle*.

DEMATTEIS, Giuseppe. Contraurbanização, periurbanização, cidade dispersa e rede de cidades na Itália. 2011. Tradução de Igor Catalão. **Revista Cidades: Urbanização Difusa**. v. 12, n. 21, p. 14-34, 2015.

DESCONTINUIDADE. In.: Dicio, Dicionário Online de Português. Porto: 7Graus, 2023. Disponível em: <https://www.dicio.com.br/descontinuidade/>. Acesso em: 14 jan. 2023.

DOTA, Ednelson Mariano; COELHO, André Luiz Nascentes; CAMARGO, Danilo Mangaba de. **Atlas da migração no Espírito Santo**. Vitória: Proex/ufes, 2017. 97 f. Disponível em: <https://geo.ufes.br/sites/geografia.ufes.br/files/field/anexo/atlas3.pdf>. Acesso em: 10 out. 2021.

FERREIRA, Jurandyr Pires. **Enciclopédia dos municípios brasileiros**. Rio de Janeiro: IBGE, 1959. v. 22, p. 59-66. Disponível em: http://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/livros/liv27295_22.pdf. Acesso em: 2 nov. 2021.

FONT, Antonio. Dispersão e difusão na Região Metropolitana de Barcelona. In: REIS, Nestor Goulart; PORTAS, Nuno; TANAKA, Marta Soban (Org.). **Dispersão urbana: Diálogos sobre Brasil-Europa**. São Paulo: Via das Artes/FAUUSP, 2007, p. 62-73.

GAVIOLI, Amanda Maria; POLLI, Simone Aparecida. A institucionalização do loteamento de acesso controlado pela Lei Federal 13.465/2017: motivações e lacunas que perpassam as esferas municipal e federal. In: ENCONTRO NACIONAL DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA EM PLANEJAMENTO URBANO E REGIONAL, 18. 2019, Natal. **Anais...** Natal: Anpur, 2019.

GIL, Antonio Carlos. **Como elaborar projetos de pesquisa**. 6. ed. São Paulo: Atlas, 2017.

GUEDES, Isabel Camargo. **Parcelamento do solo como instrumento da política de desenvolvimento urbano: a inconstitucionalidade da lei n. 13.465/2017 quanto aos loteamentos de acesso controlado**. 2017. 141 f. Dissertação (Mestrado em Direito Ambiental e Desenvolvimento Sustentável) – Pós-Graduação em Direito, Escola Superior Dom Helder Câmara, Belo Horizonte, 2017.

GUITARRARA, Paloma. Crescimento populacional. **Brasil Escola**. [2020?] Disponível em: <https://brasilecola.uol.com.br/geografia/o-crescimento-populacional-no-mundo.htm>. Acesso em 07 de dezembro de 2022.

IBGE – INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **REGIC - Regiões de Influência das Cidades 2007**. Rio de Janeiro: IBGE, 2008. Disponível em: <https://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/livros/liv40677.pdf>. Acesso em: 25 fev. 2022.

_____. **Sinopse do Censo Demográfico de 2010**. Rio de Janeiro: IBGE, 2010. Disponível em: <https://censo2010.ibge.gov.br/sinopse/index.php?uf=32&dados=29>. Acesso em: 20 fev. 2021.

_____. **Colatina**. c2017. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/es/colatina/panorama>. Acesso em: 22 abr. 2022.

_____. **Regiões de Influência das Cidades 2018**. Rio de Janeiro: IBGE, 2020. Disponível em: https://www.ibge.gov.br/apps/regic/pdf/REGIC_2018.pdf. Acesso em: 15 fev. 2022.

_____. **Áreas urbanizadas**. [2019?]. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/geociencias/cartas-e-mapas/redes-geograficas/15789-areas-urbanizadas.html?=&t=downloads>. Acesso em: 15 ago. 2022.

_____. **Perfil dos Municípios Brasileiros: 2021**. Rio de Janeiro, 2022, 116 p. Disponível em: <https://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/livros/liv101985.pdf>. Acesso em: 28 dez. 2022.

_____. **Prévia da população calculada com base nos resultados do Censo Demográfico 2022 até 25 de dezembro de 2022**. [2022?]. Disponível em: https://ftp.ibge.gov.br/Censos/Censo_Demografico_2022/Previa_da_Populacao/POP_2022_Municipios.pdf. Acesso em: 03 fev. 2023.

INDOVINA, Francesco. *Algunes consideracions sobre la ciutat difusa*. **Doc. Anàl. Geogr.** 33, 1998, p. 21-32.

INCAPER – INSTITUTO CAPIXABA DE PESQUISA, ASSISTÊNCIA TÉCNICA E EXTENSÃO RURAL. **Programa de Assistência Técnica e Extensão Rural: PROATER 2020-2023**. [2020?]. Disponível em: <https://incaper.es.gov.br/media/incaper/proater/municipios/Colatina.pdf>. Acesso em: 18 dez. 2021.

IJSN – INSTITUTO JONES DOS SANTOS NEVES. **Plano Diretor Físico-Territorial Urbano de Colatina**. Vitória, 1982. Disponível em: <http://www.ijsn.es.gov.br/bibliotecaonline/Record/4917>. Acesso em: 21 fev. 2022.

_____. **Shapefiles**. Vitória, [2010?]. Disponível em: <http://www.ijsn.es.gov.br/mapas/>. Acesso em: 15 fev. 2022.

INSTITUTO DE PESQUISA ECONÔMICA APLICADA – IPEA. Ipeadata regional – tema: população. [2010?]. Disponível em: <http://www.ipeadata.gov.br/Default.aspx>. Acesso em: 13 de ago. de 2022.

_____. Ipeadata regional – busca: PIB Municipal. [2019?]. Disponível em: <http://www.ipeadata.gov.br/Default.aspx>. Acesso em: 15 de ago. de 2022.

JACOBS, Jane. **Morte e Vida de Grandes Cidades**. 3. ed. São Paulo: Editora WMF Martins Fontes, 2011. Disponível em: <https://edisciplinas.usp.br/pluginfile.php/3843818/course/section/923498/JACOBS-Jane-1961-Morte-e-Vida-de-Grandes-Cidades%20%281%29.pdf>. Acesso em: 28 abril 2021.

LEFEBVRE, Henri. **A Revolução Urbana**. Belo Horizonte: UFMG, 1999.

_____. **O direito à cidade**. 2011. São Paulo: Editora Centauro, 5. ed., 2011. Disponível em: https://monoskop.org/images/f/fc/Lefebvre_Henri_O_direito_a_cidade.pdf. Acesso em: 15 out. 2021.

LEONELLI, Gisela Cunha Viana. Loteamentos e condomínios: lei para que? Lei para quem? Mas qual lei? In: ENCONTRO NACIONAL DA ASSOCIAÇÃO NACIONAL DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA EM PLANEJAMENTO URBANO E REGIONAL, 14, 2013, Recife. **Anais...** . Recife: Anpur, 2013. p. 1217-1225.

LEONELLI, Gisela Cunha Viana et al. As tipologias de parcelamento do solo das capitais brasileiras: a lei conveniente. In: CONGRESSO INTERNACIONAL DE HABITAÇÃO NO ESPAÇO LUSÓFONO, 3, 2015, São Paulo. **Anais...** . São Paulo, 2015, p. 1-21.

LEONELLI, Gisela Cunha Viana; CAMPOS, Elisa Ferreira Rocha. Leis expansivas para a expansão urbana: Campinas sem limites. **Revista Brasileira de Gestão Urbana**, [S./], v. 10, p. 36-48, 2018.

LEONELLI, Gisela Cunha Viana; MEDEIROS, Lais Candiottto; MARINHO, Maria Jessica. Cardápio Legislativo: opções e contradições da regulação urbana na produção de lotes nas capitais brasileiras. **Risco Revista de Pesquisa em Arquitetura e Urbanismo (Online)**, [S. /], v. 17, n. 2, p. 60-75, 2019.

- LEFEBVRE, Henri. **A revolução urbana**. Belo Horizonte: UFMG, 1999.
- MACIEL, Paulo Roberto. **História viva de Colatina**. 1. ed. Colatina: Ed. do autor, 2004.
- MADURO, Luiz Carlos. História da Colonização do Norte do Rio Doce. **Revista Nossa**, Colatina, n. 30, nov. 1987.
- MAIA, Amanda Carvalho. **Descontinuidade territorial e formação de vazios urbanos: um padrão de crescimento em cidades médias paulistas**. 2019. Dissertação (Mestrado em Arquitetura, Tecnologia e Cidade) – Faculdade de Engenharia Civil, Arquitetura e Urbanismo, Universidade Estadual de Campinas, São Paulo, 2019.
- MARRA, Natália Cardoso. Ocupação Privada do espaço urbano: loteamentos fechados e associações de condomínios. **Argumenta Journal Law**, Jacarezinho – PR, n. 29, jul/dez 2018, p. 69-99.
- MEDRANO, Ricardo Hernan et al. Novas abordagens no estudo da urbanização contemporânea: as cartografias. 2016. In: REIS, Nestor Goulart; BENTES, Júlio Cláudio da Gama (Org.). **Dez anos de diálogos sobre dispersão urbana**. São Paulo: FAUUSP, versão eletrônica, 2017. *E-book Kindle*.
- MENDONCA, Eneida Maria Souza. Habitação e grandes empreendimentos: marcos da expansão urbana de Vitória na década de 1960. **URBANA: Revista Eletrônica do Centro Interdisciplinar de Estudos sobre a Cidade**, Campinas, SP, v. 6, n. 1, p. 298–312, 2014.
- MIRANDA, Clara Luiza. **Dispositivos Territoriais das Redes Mundiais**. Tese de Doutorado. São Paulo: PUCSP, 2004.
- MONCLÚS, Francisco Javier. Suburbanización y nuevas periferias. Perspectivas geográfico-urbanísticas. Introducción. In: MONCLÚS, Francisco Javier (Ed.). **La ciudad dispersa**. Barcelona: Centre de cultura Contemporânea, 1998, p. 143-167.
- MONTEIRO, Felipe Ferreira. Dispersão no contexto das metrópoles nordestinas: divergências e repetições. 2016. In: OJIMA, Ricardo; MARANDOLA JUNIOR, Eduardo (Org.). **Dispersão urbana e mobilidade populacional: implicações para o planejamento urbano e regional**. São Paulo: Blucher, 2016, p. 113-131.
- MONTE-MÓR, Roberto Luís. Urbanização extensiva e novas fronteiras urbanas no Brasil. In: RASSI NETO, Elias; BOGUS, Cláudia Maria. **Saúde nos grandes aglomerados urbanos: uma visão integrada**. Brasília: OPAS, 2003, p. 79-95 apud REIS, 2006.
- OJIMA, Ricardo. Pessoas, prédios e ruas: por uma perspectiva demográfica dos processos urbanos contemporâneos. 2016. In: OJIMA, Ricardo; MARANDOLA JUNIOR, Eduardo (Org.). **Dispersão urbana e mobilidade populacional: implicações para o planejamento urbano e regional**. São Paulo: Blucher, 2016, p. 17-33.

OJIMA, Ricardo; MARANDOLA JUNIOR, Eduardo. **Dispersão urbana e mobilidade populacional**: implicações para o planejamento urbano e regional. São Paulo: Blucher, 2016.

OLIVEIRA, Vitor. Diferentes abordagens em morfologia urbana (edição de 2020). In: OLIVEIRA, Vitor (Org.). **Diferentes abordagens em morfologia urbana**. Contributos luso-brasileiros. Urban Forms, n. 2, 2020.

ONU – ORGANIZAÇÃO DAS NAÇÕES UNIDAS. **Nova Agenda Urbana**. 2019. Disponível em: <https://habitat3.org/wp-content/uploads/NUA-Portuguese-Brazil.pdf>. Acesso em: 30 out. 2021.

PANDOLFI, R. S. A Força da Imigração Italiana na Construção de uma Cultura Empresarial. **Revista Interdisciplinar de Gestão Social**, [S. l.], v. 1, n. 2, 2012, p. 91-111.

PEREIRA COSTA, Stael de Alvarenga; GIMMLER NETTO, Maria Manoela. **Fundamentos da morfologia urbana**. Belo Horizonte: C/Arte, 2015.

REIS, Nestor Goulart. **Notas sobre Urbanização Dispersa e novas formas de tecido urbano**. São Paulo: Via das Artes, 2006.

_____. Dispersão urbana e modernização capitalista. **Revista Cidades**, Chapecó, v. 12, n. 21, p. 250-277, 2015. Disponível em: <https://periodicos.uffs.edu.br/index.php/cidades/issue/view/127>. Acesso em: 15 out. 2021.

REIS, Nestor Goulart; BENTES, Júlio Cláudio da Gama. Urbanização dispersa e novas formas de tecido urbano: estudos, diálogos e desafios. 2016. In: REIS, Nestor Goulart; BENTES, Júlio Cláudio da Gama (Org.). **Dez anos de diálogos sobre dispersão urbana**. São Paulo: FAUUSP, versão eletrônica, 2017. *E-book Kindle*.

RESENDE, Alexandre Piffano. **Pesquisa fundiária**: uma proposta a partir da experiência de Vitória - ES. 2020. 148 f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Cidade, Universidade Vila Velha, Vila Velha, 2020.

RIBEIRO, Rafael Rossetto; BELOTO, Gislaine Elizete. *Compacity and urban dispersion from the regional structures*. **Arquitetura Revista**, [S. l.], v. 16, n. 1, p. 63-77, 2020. Disponível em: https://www.researchgate.net/publication/339182389_Compacity_and_urban_dispersion_from_the_regional_structures. Acesso em: 10 dez. 2021.

RIBON, José. **História de Colatina**. Viçosa: Editora Folha de Viçosa, 1984.

ROLNIK, Raquel. As tipologias e os requisitos urbanísticos e ambientais do parcelamento do solo urbano no Projeto de Lei nº 3.057/00. 2008. In: SAULE JR, Nelson (Org.). **A Perspectiva do direito à cidade e da reforma urbana na revisão da lei do parcelamento do solo**. São Paulo: Instituto Pólis, n. 10, 2008.

SANTORO, Paula Freire; COBRA, Patricia Lemos; BONDUKI, Nabil. Cidades que crescem horizontalmente: o ordenamento territorial justo da mudança de uso rural

para urbano. **Cadernos Metr pole**, v. 12, n. 24, p. 417-440, 2010. Disponível em: <https://revistas.pucsp.br/index.php/metropole/article/view/5897/4247>. Acesso em: 20 dez. 2022.

SANTOS, Carlos Nelson F. dos. **O uso do solo e o município**. 3.ed. Rio de Janeiro: IBAM, 1990.

SANTOS, André Pinto dos. **Análise do uso e ocupa o do solo no perímetro urbano de Colatina-ES**. 2021. Trabalho de Conclusão de Curso (Gradua o em Arquitetura e Urbanismo) – Instituto Federal do Espírito Santo, Colatina, 2021.

SCORZATO, Tatiana Galardo Amorim Dutra. **A Lei n. 13.465/2017 e a ordena o do solo urbano brasileiro**: análise dos loteamentos de acesso controlado e dos condomínios de lotes. 2018. 157 f. Disserta o (Mestrado em Ciência Jurídica) - Programa de Pós-Gradua o Stricto Sensu em Ciência Jurídica da Universidade do Vale do Itajaí, 2018.

SIMÕES, Renata Mattos. **A constru o de um sistema de espaços livres para Colatina-ES**. 2016. 174 f. Disserta o (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Programa de Pós-Gradua o em Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal do Espírito Santo, Vitória, 2016.

SPOSITO, Maria Encarna o Beltrão. **O chão em pedaços**: urbaniza o, economia e cidades no Estado de São Paulo. 2004. 508 f. Tese (Livre Docência em Geografia) - Faculdade de Ciências e Tecnologia, Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente, 2004.

_____. Novas formas de produ o do espaço no Estado de São Paulo. In: REIS, Nestor Goulart; PORTAS, Nuno; TANAKA, Marta Soban (Org.). **Dispersão urbana**: Diálogos sobre Brasil-Europa. São Paulo: Via das Artes/FAUUSP, 2007, p. 38-54.

_____. Urbaniza o difusa e cidades dispersas: perspectivas espaço-temporais contemporâneas. In: Nestor Goulart Reis. (Org.). **Sobre dispersão urbana**. São Paulo: Via das Artes, 2009, p. 35-54.

_____. Novas redes urbanas: cidades médias e pequenas no processo de globaliza o. **Geografia**. Rio Claro, v. 35, n. 1, p. 51-62, 2010.

_____. Prefaciando o tema: urbaniza o difusa e cidade dispersa. **Revista Cidades**, Chapecó, v. 12, n. 21, p. 2-13, 2015. Disponível em: <https://periodicos.uffs.edu.br/index.php/cidades/issue/view/127>. Acesso em: 15 out. 2021.

SOUZA, Marcelo Lopes de. **Mudar a cidade**: uma introdu o crítica ao planejamento e   gestão urbanos. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 6. ed., 2010.

TEIXEIRA, Fausto. **Colatina ontem e hoje**. [S.l.: s.n.] 1974.

TOPOGRAPHIC-MAP. **Mapa topográfico Colatina**. Disponível em: <https://pt-br.topographic-map.com/maps/jtqb/Colatina/>. Acesso em: 30 maio 2022.

VENTURA, Willian Cunha. **Aprova o de loteamentos em Colatina/ES**. Entrevista concedida a Denise Aparecida de Souza Barroca, Colatina, 06 out. 2020.

VIEIRA, Alexandre Bergamin; ROMA, Cláudia Marques; MIYAZAKI, Vitor Koiti. Cidades médias e pequenas: uma leitura geográfica. **Caderno Prudentino de Geografia**. [S./.] v. 1, n. 29, p. 135-155, 2007.

LEGISLAÇÕES

BRASIL. **Lei nº 601, de 18 de setembro de 1850.** Dispõe sobre as terras devolutas do Império. Brasília, DF: Presidência da República, 1850. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/lim/lim601.htm. Acesso em: 21 ago. 2021.

_____. **Decreto-Lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937.** Dispõe sobre o loteamento e a venda de terrenos para pagamento em prestações. Brasília, DF: Presidência da República, 1937. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/1937-1946/Del058.htm. Acesso em: 15 ago. 2021.

_____. **Decreto-Lei nº 311, de 02 de março de 1938.** Dispõe sobre a divisão territorial do país e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 1938. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/1937-1946/del0311.htm. Acesso em: 15 ago. 2021.

_____. **Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.** Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm. Acesso em: 4 ago. 2021.

_____. **Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.** Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 1979. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6766.htm. Acesso em: 14 ago. 2021.

_____. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil.** Brasília, DF: Presidência da República, 1988. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 14 ago. 2021.

_____. **Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001.** Regulamenta os Arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 2001. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm. Acesso em: 20 ago. 2021.

_____. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.** Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2002. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm. Acesso em: 5 set. 2021.

_____. **Lei nº 11.428, de 22 de dezembro de 2006.** Dispõe sobre a utilização e proteção da vegetação nativa do Bioma Mata Atlântica, e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 2006. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2006/lei/l11428.htm. Acesso em: 5 set. 2021.

_____. **Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017.** Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana [...]. Brasília, DF: Presidência da República, 2017. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm. Acesso em: 5 set. 2021.

COLATINA. **Lei nº 3.547, 05 de abril de 1990.** Lei Orgânica Municipal. Colatina: Câmara Municipal, 1990. Disponível em: <http://legislacaocompilada.com.br/colatina/Arquivo/Documents/legislacao/html/L35471990.html>. Acesso em: 15 jun. 2021.

_____. **Lei nº 4.227, 12 de fevereiro de 1996.** Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano do município de Colatina - Estado do Espírito Santo e dá outras providências. Colatina: Câmara Municipal, 1996. Disponível em: http://legislacaocompilada.com.br/colatina/Arquivo/Documents/legislacao/html_impressao/L42271996.html. Acesso em: 15 jun. 2021.

_____. **Lei nº 5.256, 14 de dezembro de 2006.** Dispõe sobre a regulamentação das calçadas e passeios no Município de Colatina-ES e dá outras providências. Colatina: Câmara Municipal, 2006. Disponível em: <http://legislacaocompilada.com.br/colatina/Arquivo/Documents/legislacao/html/L52562006.html>. Acesso em: 16 jun. 2021.

_____. **Lei nº 5.273, de 12 de março de 2007.** Institui o Plano Diretor do município de Colatina, estabelece objetivos, instrumentos e diretrizes e dá outras providências para as ações de planejamento no município de Colatina. Colatina: Câmara Municipal, 2007. Disponível em: http://legislacaocompilada.com.br/colatina/Arquivo/Documents/legislacao/html_impressao/L52732007.html. Acesso em: 16 jun. 2021.

_____. **Decreto nº 12.777, de 15 de setembro de 2008.** Regulamenta a Lei nº 5.045, de 23 de dezembro de 2004, que instituiu o Código Municipal de Meio Ambiente do Município de Colatina. Colatina: Câmara Municipal, 2008. Disponível em: <http://legislacaocompilada.com.br/colatina/Arquivo/Documents/legislacao/html/D127772008.html>. Acesso em: 14 jun. 2021.

_____. **Lei nº 5.789, de 17 de novembro de 2011.** Define os novos limites do perímetro urbano do Distrito sede do Município de Colatina, Estado do Espírito Santo e dá outras providências. Colatina: Câmara Municipal, 2011. Disponível em: <http://legislacaocompilada.com.br/colatina/Arquivo/Documents/legislacao/html/L57892011.html>. Acesso em: 15 jun. 2021.

_____. **Lei nº 6.338, de 03 de agosto de 2016.** Altera a redação das observações constantes dos itens 1 e 4, Anexo 1/1.8 - Zona de Uso Diverso 2; altera os Anexos 3.1 e 6, todos integrantes da Lei Municipal 6.042, de 11 de dezembro de 2013, que alterou a Lei nº 5273, de 12 de março de 2007 - que dispõe sobre o Plano Diretor do Município de Colatina. Colatina: Câmara Municipal, 2016. Disponível em: <http://legislacaocompilada.com.br/colatina/Arquivo/Documents/legislacao/html/L63382016.html>. Acesso em: 4 maio 2022.

_____. **Lei nº 6.932, de 07 de janeiro de 2022.** Institui o novo código de obras do Município de Colatina, Estado do Espírito Santo. Disponível em: <http://legislacaocompilada.com.br/colatina/Arquivo/Documents/legislacao/html/L69322022.html>. Acesso em: 4 ago 2022.

ESPÍRITO SANTO. Secretaria de Estado do Meio Ambiente e Recursos Hídricos - SEAMA. **Resolução CONSEMA nº 002**, de 03 de novembro de 2016. Define a tipologia das atividades ou empreendimentos considerados de impacto ambiental local, normatiza aspectos do licenciamento ambiental de atividades de impacto local no Estado, e dá outras providências. Diário Oficial dos Poderes do Estado. Vitória,

2016. Disponível em: <https://seama.es.gov.br/Media/seama/Consema/RESOLU%C3%87%C3%83O%20CONSEMA%20N%C2%BA.002.2016.pdf>. Acesso em: 1 maio 2022.

APÉNDICE

APÊNDICE A – Loteamentos aprovados em Colatina (2012 a 2022)

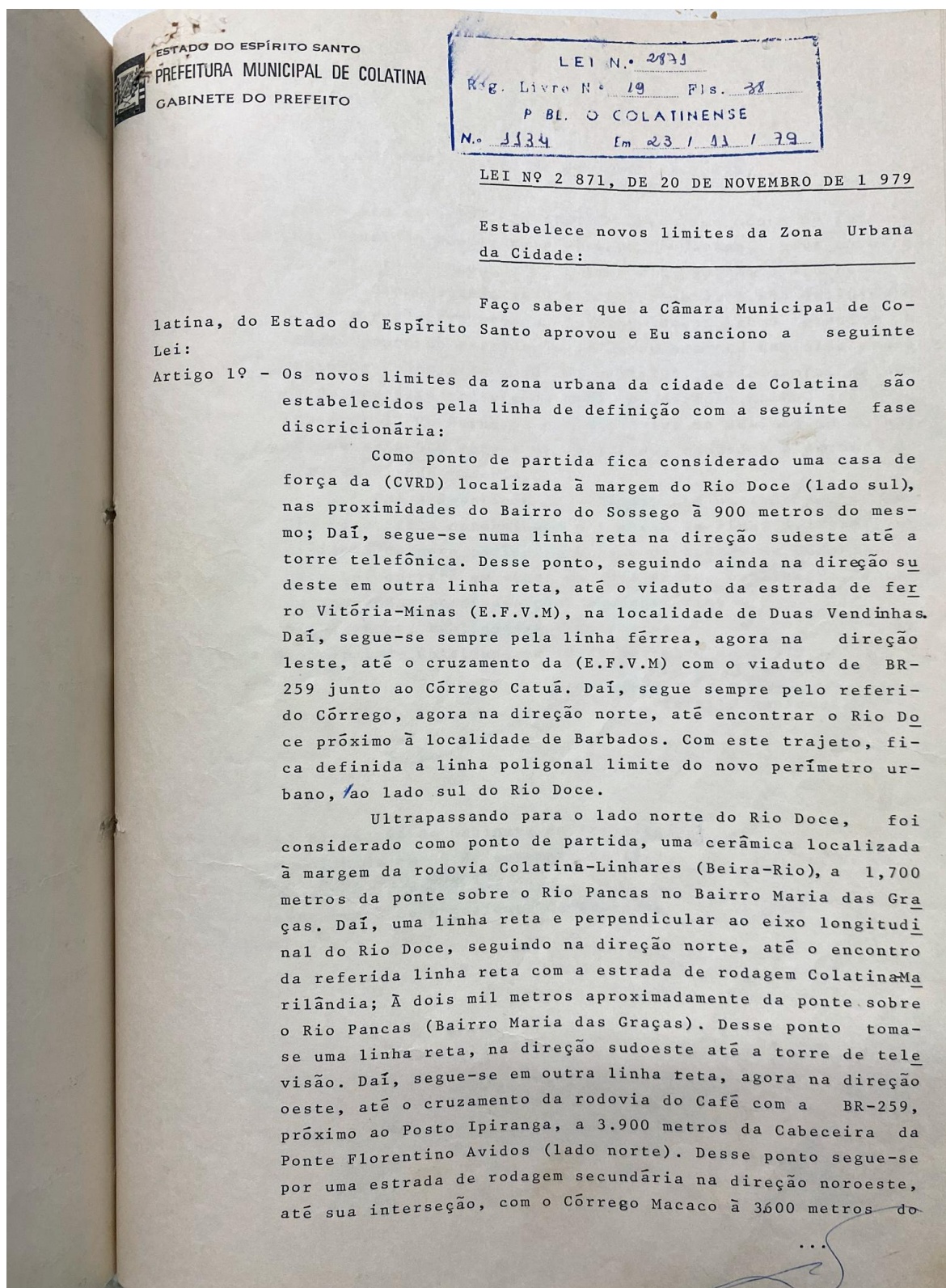
Ano	n°	Nomenclatura	Ocupação	Decreto (n.º)	Lotes	Área total
2012	1	Afrânio Baião 01	Residencial	15.597	Revogado pelo Decreto n.º 24.216/2020	
	2	Afrânio Baião 02	Residencial	15.596	Revogado pelo Decreto n.º 24.215/2020	
	3	Guilherme Coffler	Residencial	*	140	111.000,00
	4	Nilson Soela III	Interesse Social	15.354	444	166.555,50
	5	Resid. Cidade Jardim	Residencial	15.467	456	393.554,05
	6	Resid. Parque dos Jacarandás	Residencial	15.241	*	353.309,76
	7	Resid. Vila Verdi I	Residencial	14.916	*	335.746,37
2013	8	Resid. Villageo Pancieri	Residencial	16.571	*	83.044,92
	9	Pólo Empresarial João Vitor Oliveira Balestrassi	Industrial	*	*	*
2014	10	Pólo Industrial Mário Cassani	Industrial	17.909	84	1.911.184,74
	11	Resid. Jardim Tropical II	Residencial	*	78	38.359,08
2015	12	Recanto Marista I	Residencial	18.314	131	119.772,13,04
	13	Resid. Brisa do Vale	Residencial	18.212	355	245.129,43
	14	Resid. Darcy Dalla Bernardina	Interesse Social	18.319	406	232.745,60
2016	15	Colatina 1	Residencial	18.648	316	189.688,01
	16	Industrial Princesa do Norte	Industrial	19.301	42	154.153,06
	17	Park Residencial Jardins	Residencial	19.146	423	344.800,29
	18	Recanto Marista II	Residencial	19.375	66	44.725,87
	19	Resid. Monte Moríá	Interesse Social	19.380	243	99.026,71
	20	Resid. Recanto da Lagoa	Residencial	18.986	454	245.000,00
	21	Resid. Sol Nascente II	Residencial	19.406	48	42.630,69
	22	Resid. Vila Verdi II	Residencial	19.179	*	221.640,19
2017	23	Resid. Soma-Vita	Residencial	20.619	394	276.919,73
2018	24	Resid. Vila Treviso	Residencial	20.041	*	172.907,32
	25	Vivenda Santa Maria A	Residencial	21.781	54	42.938,76
2019	26	Brisas do Rio Doce	Residencial	23.292	174	252.764,94
2022	27	Resid. Jardim Tropical III	Residencial	26.770	123	84.002,41
	28	Vivenda Santa Maria B	Residencial	26.808	51	37.678,71

* Dados não informados pela PMC.

Fonte: Elaborado pela autora a partir de dados da PMC.

ANEXO

ANEXO 1 – Lei n.º 2.871, de 20 de novembro de 1979⁵⁴



⁵⁴ Arquivo indisponível no site oficial da Prefeitura Municipal de Colatina.

Continuação da Lei nº 2 871, de 20 de novembro de 1 979:.....

cruzamento anterior. Partindo do referido ponto de interseção, seguindo sempre pelo Córrego do Macaco, agora na direção sul até o encontro do citado Córrego com o Rio Doce.

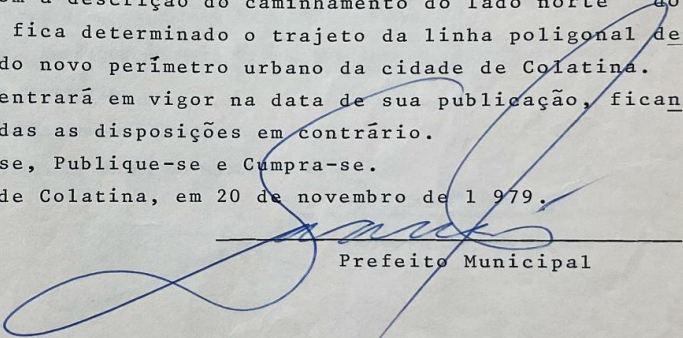
Dando sequência à determinação da linha definidora do novo perímetro urbano, foi considerado como terceiro e último ponto de partida, o já anteriormente definido cruzamento da rodovia do café com a BR-259. Desse ponto, segue-se sempre pela rodovia do Café, na direção norte, até o povoado de 15 de Outubro, com uma faixa de domínio de 1 (um) km, ou seja 500 metros de cada lado, contados à partir do eixo da citada rodovia.

Com a descrição do caminhamento do lado norte do Rio Doce, fica determinado o trajeto da linha poligonal definidora do novo perímetro urbano da cidade de Colatina.

Artigo 2º - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, ficando revogadas as disposições em contrário.

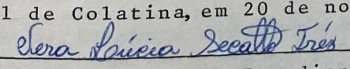
Registre-se, Publique-se e Cumpra-se.

Prefeitura Municipal de Colatina, em 20 de novembro de 1 979.



Prefeito Municipal

Registrada na Diretoria do Gabinete do Prefeito Municipal de Colatina, em 20 de novembro de 1979



Chefe do Departamento de Expediente do Gabinete do Prefeito.

ANEXO 2 – Lei nº 4.217, de 28 de dezembro de 1995 ⁵⁵



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
PREFEITURA MUNICIPAL DE COLATINA
 GABINETE DO PREFEITO
 Tel.: 722-0269 — TELEFAX: (027) 722-5740
 Av. Angelo Giuberti, 343 - Esplanada - COLATINA ES

Lei nº 4.217
 Reg. Livro Nº 33 II. 85
 Publ. O COLATINA
 Nº Em / /

LEI Nº 4.217, DE 28 DE DEZEMBRO DE 1995 .

Define o perímetro urbano do Distrito sede do Município de Colatina, Estado do Espírito Santo e dá outras providências:

Faço saber que a Câmara Municipal de Colatina, do Estado do Espírito Santo, aprovou e Eu sanciono a seguinte Lei:

Artigo 1º - Para efeito de cobrança de tributos, planejamento e parcelamento do solo para fins urbanos, fica delimitada a área urbana do Município de Colatina, pelo perímetro que a circunda, compreendendo as zonas urbanas e de expansão urbana, conforme está descrito no Parágrafo 2º deste artigo.

§ 1º - Constitui referência básica para esta delimitação o mapa na escala de 1:10.000, obtido através da restituição aerofotogramétrica DAF.

§ 2º - A descrição de linha e pontos que caracterizam o perímetro urbano, feita no sentido horário, é a seguinte:

PLANO DIRETOR URBANO DE COLATINA

DELIMITAÇÃO DO PERÍMETRO URBANO

PONTOS DE AMARRAÇÃO		TRECHO
01 Ponto situado na foz do Córrego Dantas	1-2	O caminhamento segue à montante do Córrego Dantas por aproximadamente 910 metros.
02 Ponto situado a 910 metros da foz do Córrego Dantas.	2-3	O caminhamento segue na direção leste por uma distância de 1.730 metros até encontrar o leito do Córrego que deságua no Bairro Acampamento.
03 Ponto situado no Córrego que deságua no Bairro Acampamento, na curva de nível 150.	3-4	O caminhamento segue pela curva de nível 150 por uma distância de 1.150 metros até 150 metros de bifurcação da estrada que vai para a Rodovia Colatina/Itapina.
04 Ponto situado na curva de nível 150, distante 150 metros da bifurcação da estrada de acesso à Rodovia Colatina/Itapina.	4-5	O caminhamento segue em linha reta, no sentido leste, por 4.000 metros, até encontrar a linha férrea da CVRD no Bairro Raul Giuberti.

⁵⁵ Arquivo indisponível no site oficial da Prefeitura Municipal de Colatina.



Continuação da Lei Nº 4.217/95

- | | | | |
|----|---|-------|---|
| 05 | Ponto situado na linha férrea da da CVRD, no Bairro Raul Giuberti | 5-6 | O caminhamento segue pela estrada de ferro da CVRD, numa distância de 1.150 metros. |
| 06 | Ponto situado na estrada de ferro da CVRD, distante 1.150 metros do ponto anterior. | 6-7 | O caminhamento segue no sentido <u>nor</u> deste, numa linha reta de 1.150 <u>me</u> tros, até a nascente do Córrego que dá origem à várzea do Córrego do IBC. |
| 07 | Ponto situado na nascente do Córrego que dá origem à várzea do IBC. | 7-8 | O caminhamento segue pelo leito do Córrego citado até a <u>pedreira</u> localizada na cota de nível 50, <u>adjacen</u> te ao início da várzea do IBC. |
| 08 | Ponto situado na pedreira localizada na cota de nível 50, <u>adjacen</u> te ao início da várzea do IBC. | 8-9 | O caminhamento segue pela <u>lateral</u> leste da referida várzea, numa <u>pa</u> ralela de 50 metros, no sentido <u>nor</u> te, por uma distância de 1.280 <u>me</u> tros. |
| 09 | Ponto situado a 1.280 metros do ponto anterior | 9-10 | O caminhamento segue pelo <u>divisor</u> de águas, por uma distância de 530 metros, até encontrar a <u>linha</u> paralela a 600 metros da BR-259. |
| 10 | Ponto situado numa linha <u>pa</u> ralela distante 600 metros da BR-259 | 10-11 | O caminhamento segue por uma <u>linha</u> paralela distante 600 metros da BR-259, no sentido leste, até <u>en</u> contrar a estrada de ferro da CVRD. |
| 11 | Ponto situado na estrada de ferro da CVRD, distante 3.500 metros do ponto anterior. | 11-12 | O caminhamento segue pela estrada de ferro da CVRD, por uma distância de 2.630 metros. |
| 12 | Ponto situado na ferrovia da CVRD, distante 2.630 metros do ponto <u>an</u> terior. | 12-13 | O caminhamento segue em linha reta, no sentido norte, por uma distância de 2.400 metros até 700 metros da margem esquerda do Rio Doce. |

...



Continuação da Lei Nº 4.217/95

- | | | | |
|----|---|-------|---|
| 13 | Ponto situado numa linha reta a 700 metros da margem esquerda do Rio Doce | 13-14 | O caminhamento segue numa paralela distante 600 metros do eixo da Rodovia Colatina/Marilândia, no sentido oeste, até 1.000 metros da Rodovia de acesso ao aeroporto municipal. |
| 14 | Ponto situado no encontro das paralelas da Rodovia Colatina/Marilândia (600) com a de acesso ao Aeroporto Municipal (1.000 m). | 14-15 | O caminhamento segue por uma paralela distante 1.000 metros da Rodovia de acesso ao aeroporto municipal, até encontrar a paralela distante 1.000 metros da faixa de domínio deste. |
| 15 | Ponto situado na confluência das paralelas distantes 1.000 metros da Rodovia de acesso ao aeroporto municipal e da faixa de domínio deste. | 15-16 | O caminhamento segue por linha distante 1.000 metros de toda área de domínio do aeroporto municipal até encontrar a linha paralela distante 600 metros da margem esquerda da Rodovia de acesso ao aeroporto. |
| 16 | Ponto situado na confluência da linha de proteção do Aeroporto com a paralela distante 600 metros da margem esquerda da Rodovia de acesso a este. | 16-17 | O caminhamento segue no sentido sudoeste, por uma paralela distante 600 metros da margem esquerda da Rodovia de acesso ao aeroporto até encontrar a paralela distante 600 metros da margem direita da Rodovia BR-259. |
| 17 | Ponto situado na confluência das paralelas distantes 600 metros da Rodovia de acesso do aeroporto e da BR-259 | 17-18 | O caminhamento segue por uma paralela distante 600 metros da margem direita da BR-259 até encontrar o Córrego Estrela. |
| 18 | Ponto situado na confluência da paralela distante de 600 metros da margem esquerda da BR-259 com o leito do Córrego Estrela. | 18-19 | O caminhamento segue por uma linha reta, no sentido oeste, numa distância de 1.350 metros, até encontrar a paralela distante 600 metros da Rodovia do Café. |
| 19 | Ponto situado a 600 metros da BR-259 | 19-20 | O caminhamento segue no sentido norte, por uma paralela distante 600 metros da margem direita da Rodovia do Café até o final do Bairro 15 de Outubro, na direção do arruamento |

...



Continuação da Lei Nº 4.217/95

- | | | | |
|----|--|-------|--|
| | | | da rodovia com a estrada de <u>aces</u>
so ao Campestre Clube. |
| 20 | Ponto situado a 600 metros do <u>cruza</u>
<u>mento</u> da Rodovia do Café com <u>aces</u>
so ao Campestre Clube. | 20-21 | O caminhamento segue por uma linha
reta no sentido oeste, por uma <u>dis</u>
<u>tância</u> de 1.200 metros. |
| 21 | Ponto situado numa linha reta <u>distan</u>
<u>te</u> 1.200 metros do ponto anterior. | 21-22 | O caminhamento segue por uma linha
paralela distante 600 metros da
Rodovia do Café, sentido sul, <u>at</u>
<u>é</u> encontrar a cabeceira do primeiro <u>cô</u>
<u>rego</u> . |
| 22 | Ponto situado no <u>Córrego</u> anteriormen
<u>te</u> citado, distante 600 metros da
Rodovia do Café. | 22-23 | O caminhamento segue no sentido sul,
por 3.850 metros até encontrar a
linha paralela distante 600 metros
da BR-259. |
| 23 | Ponto situado a 600 metros da Br-
259. | 23-24 | O caminhamento segue numa linha <u>pa</u>
<u>ralela</u> distante 600 metros da BR-
259 até a linha limítrofe leste do
Conjunto Habitacional Colúmbia. |
| 24 | Ponto situado na linha de <u>limite</u>
leste do Conjunto Habitacional <u>Co</u>
<u>lúmbia</u> . | 24-25 | O caminhamento segue na direção <u>nor</u>
<u>te</u> , pela linha limítrofe do <u>Conjun</u>
<u>to</u> Habitacional Colúmbia, até a <u>con</u>
<u>fluência</u> com o limite norte do <u>re</u>
<u>ferido</u> conjunto. |
| 25 | Ponto situado na <u>confluência</u> dos <u>li</u>
<u>mites</u> leste e norte do Conjunto <u>Ha</u>
<u>bitacional</u> Colúmbia. | 25-26 | O caminhamento segue pela linha <u>li</u>
<u>mítrofe</u> oeste do Conjunto <u>Habita</u>
<u>cional</u> Colúmbia. |
| 26 | Ponto situado na <u>confluência</u> dos
limites norte e oeste do Conjunto '
Habitacional Colúmbia. | 26-27 | O caminhamento segue na direção sul,
até margem direita do Rio Doce. |
| 27 | Ponto situado na <u>margem</u> direita do
Rio Doce, distante 1.830 metros da
foz do <u>Córrego</u> Dantas. | 27-01 | O caminhamento segue na direção <u>les</u>
<u>te</u> , junto à margem direita do Rio
Doce até o ponto inicial do <u>períme</u>
<u>tro</u> . |

Artigo 2º - Nas descrições dos pontos e dos trechos as distâncias que se referem às ro
dovias e estradas dizem respeito ao eixo delas.

Artigo 3º - O mapa relacionado no Parágrafo 1º do Artigo 1º faz parte da presente Lei.

...



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
PREFEITURA MUNICIPAL DE COLATINA
GABINETE DO PREFEITO
Tel.: 722-0269 — TELEFAX: (027) 722-5740
Av. Angelo Giuberti, 343 - Esplanada - COLATINA ES

-05-

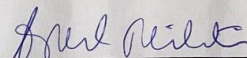
Continuação da Lei Nº 4.217/95

Artigo 4º - Somente poderão ser aprovados novos loteamentos, desmembramentos e condomínios, para fins urbanos, quando a totalidade da área a ser parcelada ou edificada estiver dentro do perímetro urbano definido nesta Lei e atender às exigências legais relativas à matéria.

Artigo 5º - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

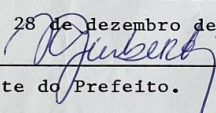
Registre-se, Publique-se e Cumpra-se.

Prefeitura Municipal de Colatina, em 28 de dezembro de 1995.

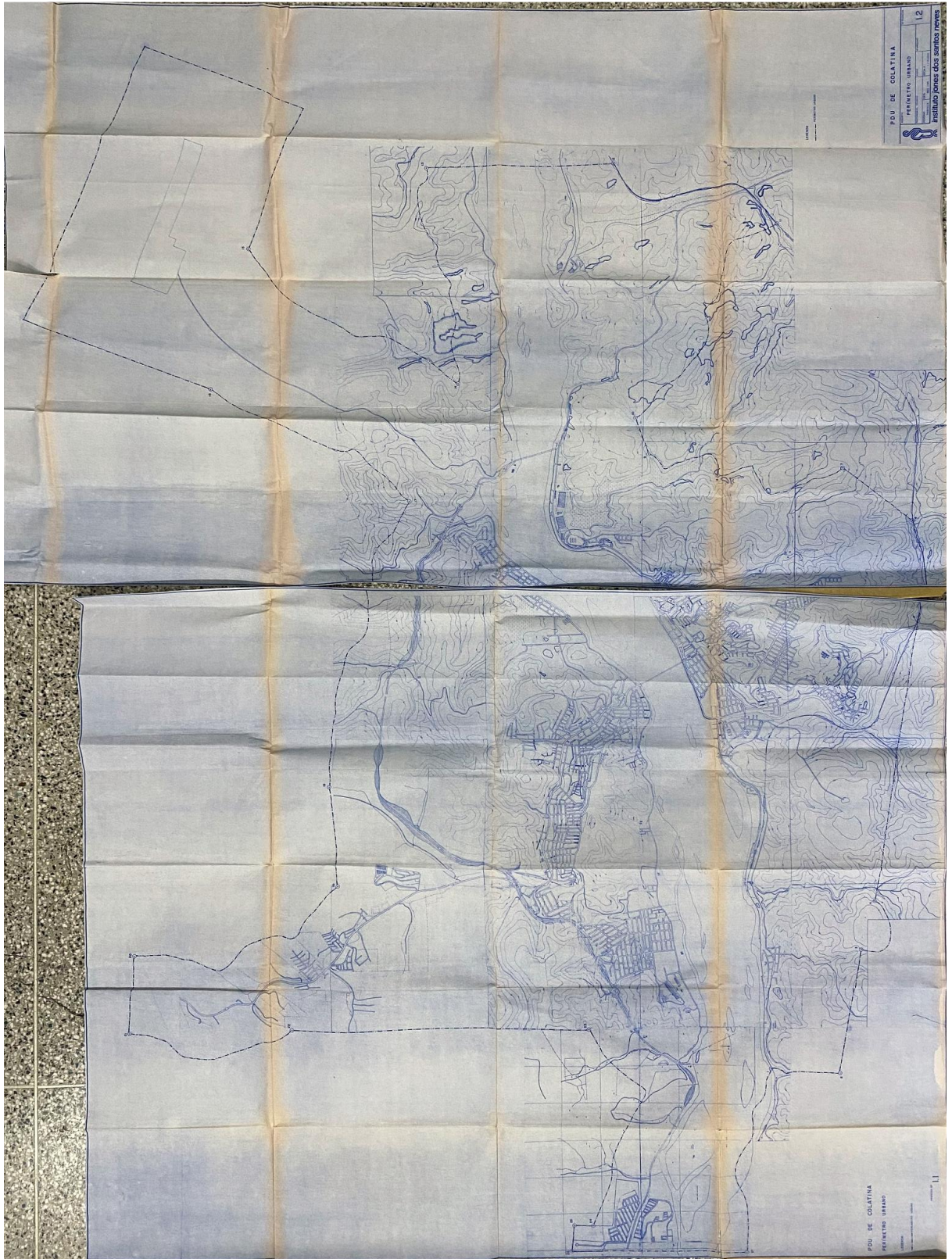


Prefeito Municipal.

Registrada no Gabinete do Prefeito Municipal
de Colatina, em 28 de dezembro de 1995.



Chefe do Gabinete do Prefeito.



Fonte: PMC, 2022.