

## A VERTICALIZAÇÃO NA ÁREA CENTRAL DE POÇOS DE CALDAS-MG

**Israel Domingos SÃO ROMÃO<sup>1</sup>; João Paulo Ferraz de OLIVEIRA<sup>2</sup>**

### RESUMO

Com a concentração de pessoas e o crescimento urbano, a verticalização surge como um modo de potencializar a ocupação do solo. Em Poços de Caldas o crescimento urbano impulsionado pelo seu histórico turístico, provoca um adensamento e valorização do centro da cidade, gerando a verticalização do mesmo, culminando nos mais diversos tipos de uso das edificações para fins comerciais, mistos e residenciais. A concentração de comércios e prestação de serviços na área central colaboram para a descentralização, acarretando na expansão da verticalização destinada ao uso residencial para a zona pericentral.

**Palavras-chave:** Cidades Médias; Espaço Urbano; Expansão Urbana; Verticalização.

### 1-INTRODUÇÃO

As cidades, ao longo do processo histórico de formação, passaram por diversas transformações nas práticas de apropriação e uso do espaço que culminaram, de forma acelerada, em um crescimento urbano. Tais transformações foram geradas ao longo do tempo por agentes produtores da cidade (proprietários fundiários, o Estado, promotores imobiliários) que criam estratégias de produção e reprodução da paisagem urbana no tempo e no espaço, resultando em mudanças na forma de relações sociais e no uso do solo (SILVA *et al*, 2013).

A verticalização surge como um modo de suprir a demanda habitacional, potencializando a ocupação do solo urbano, muitas das vezes impulsionada por fatores econômicos, sociais, políticos e agentes produtores do espaço urbano trazendo para as cidades um símbolo de modernização, resultando na mudança morfológica da paisagem e na maneira de viver nas cidades (ZACCHI, 2009).

A verticalização no Brasil teve seu início com destaque nas cidades de São Paulo e Rio de Janeiro em meados da década de 1920, com a construção de edifícios voltados apenas para o uso comercial e pelo poder do Estado, surgindo só a partir da década de 1940 construções de caráter residenciais próximas ao centro destas cidades. A partir da década de 1980, a verticalização em cidades médias brasileiras se inicia como resultado da falta de investimento em moradias populares, a escassez de espaço nos centros urbanos, a perda no desenvolvimento econômico social, a expansão e oferta de construtoras que visavam satisfazer a classe média e alta, e a elevada taxa do aumento populacional (SILVA *et al*, 2013).

<sup>1</sup> Graduando em Geografia – Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia do Sul de Minas Gerais – Campus Poços de Caldas. Poços de Caldas/MG - E-mail: [israel.pira@hotmail.com](mailto:israel.pira@hotmail.com)

<sup>2</sup> Graduando em Geografia – Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia do Sul de Minas Gerais – Campus Poços de Caldas. Poços de Caldas/MG - E-mail: [joaopaulo\\_filosofia@hotmail.com](mailto:joaopaulo_filosofia@hotmail.com)

A presente pesquisa tem como objetivo elucidar e analisar a distribuição espacial do processo de verticalização e seus tipos de uso na área central da cidade de Poços de Caldas, decorrentes da intensificação na ocupação do solo, levando a modelação e otimização do espaço e da paisagem urbana.

## **2-MATERIAL E MÉTODOS**

A fim de reconhecer os aspectos que levaram à verticalização nas cidades foi realizado um levantamento bibliográfico em bases digitais, onde se optou por trabalhos acadêmicos que discorrem sobre estudos referentes ao processo de verticalização em cidades médias brasileiras. Também foram coletados e analisados dados do censo demográfico (IBGE, 2010).

Para a procedência da pesquisa de campo utilizou-se a área central delimitada pelo zoneamento urbano de Poços de Caldas, disponibilizado no Plano Diretor. Com a delimitação da área de estudo realizou-se a pesquisa de campo, para identificar, analisar e mapear a distribuição espacial das estruturas verticais de três pavimentos ou mais e o seu tipo de uso, do qual, criaram-se símbolos cartográficos como método de análise e identificação.

## **3-RESULTADOS E DISCUSSÕES**

Classificada como uma “cidade média”, devido a sua população e posição na rede urbana regional, Poços de Caldas se localiza no sul do estado de Minas Gerais, e possui 152.435 habitantes (IBGE, 2010). Com o reaquecimento turístico, devido à presença de fontes hidrotermais, e econômico em virtude da extração mineral, nos anos 70 o crescimento urbano provoca um adensamento do centro da cidade, gerando a verticalização do mesmo e de diversas atividades em que edificações demolidas cedem lugar a edifícios altos, as fachadas são cobertas por placas e faixas com letreiros e anúncios, e espaços públicos são ocupados por feiras e ambulantes, dando a cidade uma nova identidade (POZZER, 2000).

O crescimento da população residente na cidade de Poços de Caldas, principalmente no período entre 1960 e 1996, com uma elevação de 213,65% no total de habitantes do município, evidencia a necessidade de expansão da malha urbana, a demanda por residências e novas maneiras de se morar, fazendo com que a verticalização se manifeste de uma maneira mais intensa (POZZER, 2000). A valorização imobiliária da área central decorre, sobretudo, em virtude da importância turística, exercendo relevante papel, influenciando o preço dos imóveis e das habitações na área central bem como em suas adjacências.

Segundo o Plano Diretor (2006), o adensamento da área central e sua transformação em local de prestação de serviços e comerciais, em detrimento das atividades turísticas têm causado a ocupação intensiva do solo, acarretando em alterações propostas na legislação urbanística visando à desconcentração das atividades econômicas e a minimização de problemas de circulação, mobilidades e paisagísticos. De acordo com o IBGE(2010), o município de Poços de Caldas apresenta 7.253 domicílios particulares permanentes do tipo apartamento.

Durante o trabalho de campo, foram identificados e mapeados 160 edifícios com três pavimentos ou mais, na área central da cidade de Poços de Caldas, com os seguintes tipos de uso do solo: residencial, comercial/empresarial, misto residencial/comercial, institucional, hotel, misto comercial/hotel e misto comercial/institucional (Figura 1).



Figura 1 – Mapa com a verticalização no centro da cidade de Poços de Caldas, em 2016.

O setor sul do centro apresenta maior número de edifícios, totalizando 21, com a predominância de dez pavimentos ou mais, com número de apartamentos bastante significativo, evidenciando a descentralização da área central para uso residencial. Em razão da proximidade com pontos turísticos e praças, a região oeste do centro concentra um total de 12 hotéis de pequenos à grande porte e alguns edifícios públicos (Prefeitura, Fórum).

Na área mais central, predomina os usos comercial/empresarial, evidenciando o crescimento de comércio e serviços acarretando o êxodo da população para áreas adjacentes. O adensamento espacial de edifícios de uso misto entre comércio e residência, bem como grande adensamento de edifícios para fins comerciais/empresariais. Esta é a área mais antiga de verticalização na cidade, que remonta a década de 50.

Algumas edificações centrais refletem distintas características estéticas, arquitetônicas e altimétricas resultantes dos variáveis momentos da história. Porém, para assegurar a integridade do solo da área central, devido à presença de fontes hidrotermais e a vista da Serra de São Domingos, leis complementares estabelecem novas diretrizes limitando a altimetria dos edifícios. Com o crescimento do comércio e prestação de serviços na área central da cidade, a verticalização destinada ao uso residencial se expandiu de maneira intensa para a zona pericentral, nos bairros São Benedito, Jardim Cascatinha, Bela Vista entre outros, deixando evidente o adensamento populacional nas áreas circunvizinhas e a otimização do espaço urbano. Sendo assim, a utilização e produção do espaço urbano verticalizado na área central da cidade de Poços de Caldas apresentam uma dinâmica nos tipos de uso, com maior concentração do uso misto e comercial, fazendo com que haja um fluxo acentuado de pessoas e de veículos, implicando diretamente na vida social cotidiana.

#### **4-CONSIDERAÇÕES FINAIS**

Assim como a verticalização das cidades médias brasileiras, a cidade de Poços de Caldas, a partir da década de 1970, apresenta uma expansão vertical significativa devido o aumento populacional, o reaquecimento turístico e econômico do município. Os edifícios, desde então, tornaram-se atrativos para novas formas do uso do solo, sendo elas comerciais e/ou residenciais, o que culminou em uma evidente especulação imobiliária.

Em Poços de Caldas os usos dos edifícios na área central estão voltados, em sua maioria, para fins comerciais, mistos e residenciais, além de um número significativo de hotéis que evidenciam a atividade turística existente no município. Todavia, para que houvesse uma descentralização de grandes prédios e uma maior conservação do solo e da paisagem natural, o poder público elabora novas diretrizes buscando evitar a materialização acentuada das verticalizações na área central da cidade.

#### **REFERÊNCIAS**

POZZER, Carlos Eduardo. Poços de Caldas: a construção da paisagem urbana. **Seminário de História da Cidade e do Urbanismo**, v.6, n.3, p. 1-12, 2000.

**Prefeitura Municipal de Poços de Caldas**. Plano Diretor Municipal, 2006.

SILVA, Adjhones de Souza; ASSIS NETO, Antonio de; OLIVEIRA, Livânia Norberta de. O estudo do processo de verticalização da zona leste de Teresina - PI. **Revista Equador (UFPI)**, vol. 2, nº 2, p. 173 -188 - Jul/Dez. 2013.

ZACCHI, Raquel Callegario. **Processo de verticalização da área central da cidade de Viçosa (MG) (1970-2007)**. Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação em Geografia). Universidade Federal de Viçosa/UFV, Viçosa, 2009. 116 p.