

Eduardo Baptista Lopes

OS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS E SUAS RELAÇÕES ESPACIAIS COM O ENTORNO - O CASO DE XANGRI-LÁ/RS

Dissertação submetida ao Programa de Pós-Graduação em Urbanismo História e Arquitetura da Cidade da Universidade Federal de Santa Catarina para a obtenção do Grau de Mestre em Urbanismo, História e Arquitetura da Cidade.

Linha de Pesquisa: Arquitetura da Cidade

Orientadora: Prof^a. Dra. Lisete Assen de Oliveira

Coorientador: Prof^a. Dra. Adriana Marques Rossetto

Florianópolis - SC

2013

Catálogo na fonte elaborada pela biblioteca da Universidade Federal de Santa Catarina

Lopes, Eduardo Baptista

Os condomínios horizontais e suas relações espaciais com o entorno : o caso de Xangri-Lá/RS / Eduardo Baptista Lopes ; orientadora, Lisete Assen de Oliveira ; coorientadora, Adriana Marques Rossetto. - Florianópolis, SC, 2014.

155 p.

Dissertação (mestrado) - Universidade Federal de Santa Catarina, Centro Tecnológico. Programa de Pós-Graduação em Urbanismo, História e Arquitetura da Cidade.

Inclui referências

1. Arquitetura. 2. Urbanismo, História e Arquitetura da Cidade. 3. Condomínios Horizontais. 4. Análise Urbana. 5. Xangri-Lá. I. Assen de Oliveira, Lisete. II. Rossetto, Adriana Marques. III. Universidade Federal de Santa Catarina. Programa de Pós-Graduação em Urbanismo, História e Arquitetura da Cidade. IV. Título.

Eduardo Baptista Lopes

OS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS E SUAS RELAÇÕES ESPACIAIS COM O ENTORNO - O CASO DE XANGRI-LÁ/RS

Esta Dissertação foi julgada adequada para obtenção do Título de Mestre, e aprovada em sua forma final pelo Programa de Pós Graduação em Urbanismo, História e Arquitetura da Cidade.

Florianópolis, 14 de Março de 2014.

Prof. Sergio Torres Moraes, Dr.
Coordenador do Curso

Banca Examinadora:

Prof.^a Lisete Assen de Oliveira, Dr.^a
Orientadora
Universidade Federal de Santa Catarina - UFSC

Prof. Sergio Torres Moraes, Dr.
Universidade Federal de Santa Catarina - UFSC

Prof. Soraya Nórr, Dr.
Universidade Federal de Santa Catarina - UFSC

Prof. Francisco Antonio dos Anjos, Dr.
Universidade do Vale do Itajaí - UNIVALI

Dedico a todos que me ajudaram.

AGRADECIMENTO

Agradeço a todos que me ajudaram de alguma maneira neste trabalho:

Aos meus pais e irmão, por simplesmente serem.

À minha namorada, por me incentivar e me apoiar.

Aos meus amigos, por serem meus amigos.

À minha orientadora, por estar sempre disponível e me ajudar em tudo que foi necessário.

À minha co-orientadora, que além da co-orientação, foi minha supervisora no estágio de docência.

Aos membros das minhas bancas do Seminário de Pesquisa, da Qualificação e da Defesa, por todas as considerações.

Ao meu orientador de pesquisa na Univali, que foi o maior incentivador para o meu Mestrado.

Entre outros.

RESUMO

O Litoral Norte do Estado do Rio Grande do Sul tem presenciado diversas transformações em suas formas de crescimento urbano ao longo da história de sua ocupação, principalmente a partir da Década de 1940. A implantação de loteamentos, iniciados nessa década e recorrentes até o início dos anos 1990, advém de um processo de democratização das praias, onde as ocupações urbanas por loteamentos voltadas para o veraneio preencheram uma vasta extensão do Litoral. Atualmente, os processos de segregação social e individualização do espaço fortaleceram outras formas de ocupação, mais dispersas sobre o território e exclusivas a determinados grupos, como os condomínios horizontais. A implantação de condomínios horizontais nessa região se intensificou a partir da segunda metade da Década de 1990, principalmente no Município de Xangri-Lá, que recebeu a implantação de 30 condomínios até o ano de 2013. Essa forma de ocupação urbana, que em Xangri-Lá se instala principalmente em grandes vazios urbanos, modifica e impacta as relações espaciais em várias escalas e, em especial, entre os edifícios e seu entorno. Em muitos casos encontrados nessa cidade, os problemas causados pela presença dos condomínios horizontais são evidentes, criando áreas de descontinuidade no tecido urbano, monotonia e pouca vitalidade no espaço urbano. Contudo, mesmo que o estudo tenha verificado a presença de condomínios que, em sua maioria, possuem deficiência em suas relações com o entorno, essa dissertação também identifica e analisa a situação de um condomínio localizado em uma área central do município, que possui tamanho e forma que se adaptam melhor ao entorno. Desse modo, o exemplo dado por esse empreendimento pode apontar soluções para que novos condomínios sejam edificados sem que haja profundo impacto nos espaços urbanos da cidade.

Palavras-chave: Condomínios horizontais. Análise urbana. Xangri-Lá.

ABSTRACT

The Northern Coast of Rio Grande do Sul have been place of several transformation in the forms of its urban growth throughout the history of its occupation, mostly since the 1940 decade. The deployment of allotments, initiated in this decade and recurrent until the 1990 years, is result of a democratization process of the beaches, where the urban occupation by allotments, especially for vacations, occupied a vast territory of this Coast. Nowadays, the social segregation process and the individualization of spaces have strengthened other occupation forms, more dispersed over the territory and exclusive to determinate groups, like the gated communities. The establishment of gated communities intensified from the second half of 1990 decade, especially in the city of Xangri-Lá, which received the deployment of 30 gated communities until the year 2013. This form of urban settlement , which in Xangri-Lá settles mainly in large urban voids , modifies and impacts the spatial relationships at various scales and in particular, between buildings and their surroundins. In many cases found in this city, the problems caused by the presence of gated communities are evident, creating discontinuity areas in the urban tissue, monotony and low vitality in the urban space. However, even though the study has established the presence of gated communities that, mostly, have deficiency in their relations with the environment, this dissertation also identifies and analyzes the status of a gated community located in a central area of the city, which has size and form that are better suited to the environment. Thus, the example of this undertaking can point solutions for new communities are built without having profound impact on urban space of the city

Keywords: Gated Communities. Urban Analysis. Xangri-Lá.

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 - Localização da área de estudo.....	22
Figura 2 - As formas de crescimento urbano encontrados em Xangri-Lá ..	32
Figura 3 - Planície Costeira do Rio Grande do Sul. Vista aérea sobre Cidreira e Balneário Pinhal	48
Figura 4 - Divisão do Litoral do Rio Grande do Sul	51
Figura 5 - Litoral Sul.....	52
Figura 6 - Litoral Central	53
Figura 7 - Litoral Norte	56
Figura 8 - Emancipação dos municípios do Litoral Norte (1809-2001).....	57
Figura 9 - Periodização do Litoral Norte do Rio Grande do Sul.....	64
Figura 10 - Ocupação dos municípios do Litoral Norte do Rio Grande do Sul ao longo da Avenida Paraguassú no 3º Período	68
Figura 11 - Ocupação após a conclusão da Estrada do Mar - RS-389(a partir de 1991) no 3º Período.....	69
Figura 12 - Estrada do Mar e o parque aquático Marina Park.....	70
Figura 13 - Avenida Paraguassú em Capão da Canoa	71
Figura 14 - Estrutura da ocupação urbana de Xangri-Lá.....	73
Figura 15 - Perfis de urbanização no Litoral Norte do Rio Grande do Sul. 76	
Figura 16 - Condomínios no Litoral Norte do Rio Grande do Sul	78
Figura 17 - Condomínio Xangri-Lá Villas Resort	81
Figura 18 - Condomínio Lagos Park	81
Figura 19 - Pontos de ônibus em Xangri-Lá	83
Figura 20 - Condomínios horizontais de Xangri-Lá	86
Figura 21 - Tendência de expansão dos condomínios horizontais em Xangri-Lá	88
Figura 22 - Habitação unifamiliar cercada e isolada no lote	94
Figura 23 - Habitação unifamiliar com frente aberta e isolada no lote.....	94
Figura 24 - Edifício multifamiliar de três pavimentos	95
Figura 25 - Edifício multifamiliar de seis pavimentos.....	96
Figura 26 - Edifício multifamiliar de seis pavimentos com térreo comercial 97	
Figura 27 - Condomínio horizontal com habitações isoladas. Vista aérea do condomínio Riviera Xangri-Lá.....	98
Figura 28 - Condomínio horizontal Pacific, com habitações em fita	99
Figura 29 - Demarcação das situações urbanas analisadas	101
Figura 30 - Condomínios Enseadas e Sea Coast.....	102
Figura 31 - Rua Rio Jacuí, que dá acesso ao Condomínio Enseadas Xangri-Lá	106
Figura 32 - Pórtico de Entrada do Condomínio Enseadas Xangri-Lá.....	107
Figura 33 - Estrada do Mar. Vista no Sentido Norte-Sul, Condomínio Enseadas Xangri-Lá.	107
Figura 34 - Rua Rio Camisas, a esquerda conjunto de casas que fazem limite com o condomínio Enseadas Xangri-Lá.....	109

Figura 35 - Corte esquemático da divisa entre o condomínio Enseadas Xangri-Lá e as habitações unifamiliares.	110
Figura 36 - Aglomerado de 5 condomínios entre Arpoador e Maristela....	111
Figura 37 - Esquema do traçado anterior aos condomínios	112
Figura 38 - Esquema do crescimento do traçado sem condomínios	113
Figura 39 - Aglomerado de condomínios entre Arpoador e Maristela na Avenida Paraguassú	116
Figura 40 - Centro de Xangri-lá na Avenida Paraguassú.....	117
Figura 41 - Centro de Capão da Canoa na Avenida Paraguassú.....	118
Figura 42 - Rua Leão Marinho, entre os condomínios Acqualina e Pacific	119
Figura 43 - Via entre o Condomínio Playa Vista e ocupação urbana tradicional.....	120
Figura 44 - Frente do aglomerado para a praia	121
Figura 45 - Condomínio Solanas.....	122
Figura 46 - Condomínio Solanas e seu entorno.....	123
Figura 47 - Tipos arquitetônicos encontrados em Balneário Atlântida	125
Figura 48 - Vista interna do condomínio Solanas	126
Figura 49 - Vias analisadas.....	127
Figura 50 - Rua Guia das Pedras.....	128
Figura 51 - Avenida Central	129
Figura 52 - Avenida Beira Mar	130

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 – Dados populacionais dos municípios do Litoral Norte do Rio Grande do Sul – 2000 a 2010.....	57
Tabela 2 - Municípios que obtiveram as maiores médias de crescimento populacional do Rio Grande do Sul - 2000 A 2010.....	59
Tabela 3 - Taxa de crescimento de renda dos municípios do Litoral Norte do Rio Grande do Sul – 2000 a 2010	60
Tabela 4 - Valor do salário mínimo brasileiro – 2000 a 2010	61
Tabela 5 - IDH-M dos municípios do Litoral Norte do Rio Grande do Sul – 2000 a 2010	62
Tabela 6 – Condomínios horizontais em Capão da Canoa:	79
Tabela 7- Condomínios horizontais em Osório.....	80
Tabela 8 - Condomínios horizontais em Xangri-Lá.....	84
Tabela 9 - Tipos construídos	97
Tabela 10 - Cronologia condomínio Sea Coast e Enseadas – 2005 a 2012	104
Tabela 11 - Cronologia dos condomínios entre Arpoador e Maristela – 2005 a 2012.....	114
Tabela 12 - Traçado e cronologia do condomínio Solanas – 2005 a 2012	124

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	19
1. CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS E ANÁLISE URBANA.....	25
1.1. OS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS - FENÔMENO.	25
1.2. OS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS - DEFINIÇÃO E LEGISLAÇÃO.....	27
1.3. ELEMENTOS DE ANÁLISE URBANA.....	28
1.3.1. <i>As formas de crescimento urbano</i>	29
1.3.2. <i>Traçado</i>	35
1.3.3. <i>Tipologia e relações com o espaço público</i>	36
1.3.4. <i>Periodização</i>	38
1.3.5. <i>Espaço público</i>	41
1.4. <i>Composição do método</i>	42
1.4.1. <i>Primeira Etapa do Método – Contextualização e abrangência do objeto de estudo</i>	43
1.4.2. <i>Segunda Etapa do Método – Análise do Traçado, Tipologia e suas Relações com o Espaço Público</i>	45
2. O CRESCIMENTO URBANO DO LITORAL NORTE DO RIO GRANDE DO SUL	47
2.1. LITORAL SUL.....	51
2.2. LITORAL CENTRAL.....	53
2.3. LITORAL NORTE	54
2.3.1. <i>Os períodos do crescimento urbano do Litoral Norte do Rio Grande do Sul</i>	63
2.3.1.1. <i>Primeiro período de ocupação – estâncias e fazendas (até 1888)</i>	64
2.3.1.2. <i>Segundo período de ocupação (1888 – 1939) – balneários para fins terapêuticos</i>	65
2.3.1.3. <i>Terceiro período de ocupação (1940 – 1995) – loteamentos</i>	66
2.3.1.4. <i>Quarto período de ocupação (1995 – 2013) – condomínios</i>	74
3. RELAÇÕES ESPACIAIS ENTRE OS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS DE XANGRI-LÁ E SEU ENTORNO.....	91
3.1. TIPOS ARQUITETÔNICOS E SUAS RELAÇÕES ESPACIAIS	91
3.2. CONDOMÍNIOS EM TRÊS DIFERENTES SITUAÇÕES URBANAS	100
3.2.1. <i>Condomínios Enseadas Xangri-lá e Sea Coast</i>	102
3.2.2. <i>Aglomerado de condomínios entre Arpoador E Maristela</i>	111
3.2.3. <i>Condomínio Solanas</i>	122
3.3. SÍNTESE.....	131

CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	135
REFERÊNCIAS	139
ANEXO I – QUADRO DE USOS DOS CONDOMÍNIOS EXISTENTES EM XANGRI-LÁ.....	145
ANEXO II – UNIDADES GEOMORFOLÓGICAS DO RIO GRANDE DO SUL.....	147
ANEXO III – MAPA DE POPULAÇÃO ABSOLUTA DO RIO GRANDE DO SUL...	149
ANEXO IV – BIOMAS DO RIO GRANDE DO SUL	151
ANEXO V – PLANTAS DE VENDA DOS CONDOMÍNIOS DE XANGRI-LÁ.....	153

INTRODUÇÃO

A sociedade atual está passando por uma nova fase da modernidade, onde está ocorrendo uma profunda mudança nas formas de pensar e atuar, desde as relações sociais até a economia e as desigualdades. A sociedade atual brasileira passa por um forte processo de valorização dos espaços privados e de esquecimento dos espaços públicos. As relações sociais estão cada vez menos voltadas ao bem estar coletivo, e o individualismo vêm tornando-se o modo de vida praticado pela maioria. Isso é visto seguidamente nas novas formas de ocupação urbana.

Esse é um processo próprio da chamada *terceira fase da modernidade*, estudada pelo sociólogo François Ascher (2004), que em seu livro *Los nuevos principios del urbanismo* identifica as três características socioantropológicas presentes do processo de modernização: a individualização, racionalização e a diferenciação social.

Segundo Ascher (2004), é através de diferentes combinações dessas três dinâmicas, sempre presentes na sociedade, que se caracterizam determinados momentos históricos. A modernização pode ser dividida em três fases: idade moderna, revolução industrial e terceira fase:

Na terceira fase, essas dinâmicas, principalmente as da individualização e de diferenciação social, parecem ter muita força de transformação nas formas de ocupar o território. Podem resultar numa ocupação urbana dispersa, que agrega diversas características sociais, de acessibilidade de bens e de serviços que diferem das ocupações mais compactas.

Álvaro Domingues descreve, em seu livro *A Rua da Estrada* (2009), que o atual crescimento urbano ocorre de maneira dispersa sobre o território, em um fenômeno que também pode ser encontrado no Brasil e no litoral norte do Rio Grande do Sul:

A passagem da cidade para o urbano arrastou uma metamorfose profunda: de centrípeta, passou a centrífuga; de limitada e contida, passou a coisa desconfinada; de coesa e contínua, passou a difusa e fragmentada; de espaço legível e estruturado, passou a campo de forças organizado por novas mobilidades e espacialidade [...]; de organização estruturada pela relação a um centro, passou a sistema de

vários centros; de ponto num mapa, passou a mancha, etc. a densidade da aglomeração e de inter-relação já não significam necessariamente aglomeração física do edificado, emprego, população ou infraestrutura. A acessibilidade, a velocidade, a conectividade e a mobilidade, podem realizar-se em superfícies extensas percorridas pelo zapping mais ou menos intenso de pessoas, bens e informação (DOMINGUES, 2009, p. 14).

No Brasil, esses processos de diferenciação social e individualização são estudados por Ângelo Serpa, em seu livro *O Espaço público na cidade contemporânea* (2007), que afirma existir segregação dos espaços coletivos por grupos sociais, tornando-os exclusivos a estes grupos. É através dessa tendência à segregação que são criados circuitos de consumo exclusivo, como os parques de lazer, os *shoppings centers* e os condomínios horizontais. Esse processo de segregação presente na maioria das cidades brasileiras, também pode ser verificado em cidades com viés turístico, de lazer e veraneio, como no caso das cidades do Litoral Norte do Rio Grande do Sul.

No Litoral Norte do Rio Grande do Sul, as classes de mais alta renda trazem consigo essas formas de ocupação urbana, que vem tornando-se recorrentes na região. Esse crescimento se dá através de urbanizações mais dispersas sobre o território, em condomínios horizontais, ou concentradas em áreas de grande valorização imobiliária, como condomínios verticais com frente ou próximos ao mar. Além disso, a região também abriga *shoppings centers* e parques de lazer, principalmente aquáticos.

A implantação de condomínios horizontais nessa região se intensificou a partir da segunda metade da Década de 1990, principalmente no Município de Xangri-Lá. A partir do ano de 1995, ocorre um crescimento acelerado na implantação de condomínios, impulsionados principalmente pela conclusão, em 1991, da Estrada do Mar, rodovia que liga as principais praias do Norte do Estado. Sua construção foi um marco importante na consolidação dessa modalidade de habitação. Durante os anos de 1995 e 2013, mais de 40 condomínios foram construídos ou estão em processo de conclusão nessa região.

Esse tipo de ocupação já existia em Osório, um dos municípios que compõem o Litoral Norte gaúcho, representado pelo

Condomínio Interlagos, construído na Década de 1970. Contudo, é a partir do ano de 1995 que surgem diversos condomínios em vários municípios da região, atendendo principalmente a veranistas. Alguns desses condomínios são temáticos, ao se associarem a outras atividades de lazer como parque aquático, marinas e campos de golfe.

Assim, muitos condomínios procuram outra atração, ou tema, que não o da praia para alavancar suas vendas, uma vez que as praias gaúchas nem sempre apresentam condições propícias ao banho: o mar possui temperaturas baixas, ventos fortes e constantes. Isso faz com que os condomínios contemplem variadas formas de lazer para o entretenimento de seu público, inclusive com a exploração do cordão de lagoas que conforma o sítio da região:

[...] Com tantos atrativos, falta tempo para ir à praia. Entre os condôminos, é comum encontrar pessoas que arriscam os pés na areia apenas nos últimos dias de férias. O cenário composto por nordestão, mar bravo e água gelada é substituído pela prática de esportes aquáticos nos lagos artificiais, campeonatos de tênis entre vizinhos e treinos na academia com professores especializados. Só sai lá de dentro quem quer. (ELY, 2013)

Muitos desses condomínios estão sendo implantados em regiões afastadas do mar. Isso vem ao encontro do fato de que a maioria das áreas próximas ao mar já são ou já estão sendo consolidadas, e também ao custo do solo, que é mais barato afastado da linha litorânea.

Apesar de localizarem-se em áreas que possivelmente demorariam décadas para serem ocupadas, esses condomínios, por vezes, acabam gerando descontinuidades urbanas e ilhas ao longo do território, que podem acarretar em diminuição na vitalidade da cidade, bem como causar problemas ambientais, já que substituem o ecossistema original, possuem altos custos de infraestrutura e ocupam o solo com densidades baixas.

Os vazios urbanos ocupados pelos condomínios possuem localização privilegiada, justapostas ou próximas de acessos aos municípios – principalmente ao longo da Estrada do Mar - e lagoas e, portanto, passíveis de futura ocupação urbana. Contudo, agora são áreas consolidadas, que provavelmente perdurarão por muito

tempo, uma vez que sua forma e sua condição de propriedade privada possuem grande força e inércia.

No Litoral Norte do Rio Grande do Sul, um município destaca-se por possuir, atualmente, o maior número de condomínios horizontais da região. O Município de Xangri-Lá abriga 30 condomínios, implantados em variados contextos urbanos – frente para o mar, junto a acessos viários, agrupados. O Município tem uma população fixa de aproximadamente 15 mil habitantes, possuindo uma ocupação urbana voltada principalmente para o veraneio, e seus condomínios horizontais respondem à essa lógica espacial de ocupação. Desse modo, apresentam diversas e diferenciadas relações com o entorno, onde destaca-se o espaço público que, usualmente, tem importante papel no desenvolvimento social e na vida urbana da cidade. Os condomínios trazem consigo uma forma exclusiva que concentra as relações de vizinhança e as opções de lazer e serviço para dentro de seus muros, fechando-se para o exterior e negando a rua.

Por isso, essa dissertação focaliza na análise dos condomínios horizontais em Xangri-Lá (Figura 1) sob a ótica de suas relações com seu entorno, com a compreensão dos impactos causados por esse tipo de ocupação no espaço.

Figura 1 - Localização da área de estudo



Fonte: intervenção do autor sobre imagem do Bing Maps (2012)

Levando em consideração a relevância deste tema e a importância de seu estudo para a análise das dinâmicas de ocupação do solo praticadas no Litoral Norte do Rio Grande do Sul, o objetivo principal dessa dissertação é analisar a implantação de condomínios horizontais no Litoral Norte do Rio Grande do Sul, através do estudo de suas relações com seu entorno formal, com foco principal no Município de Xangri-Lá.

Para isso é importante, em primeiro lugar, contextualizar as dinâmicas de ocupação do solo recorrentes no Litoral Norte do Rio Grande do Sul. Além disso, levantar as características das formas de ocupação nas áreas com implantação de condomínios horizontais, identificando os espaços de descontinuidade urbana gerados por esses condomínios.

Desse modo, tornou-se possível, a partir de uma pesquisa exploratória de abordagem qualitativa, a análise das relações entre os tipos de ocupação do solo e, conseqüentemente, as possíveis correlações entre a vitalidade urbana e as formas de crescimento urbano. O estudo de caso foi a estratégia de pesquisa escolhida, tendo o município de Xangri-Lá, no Rio Grande do Sul, como objeto de análise.

A dissertação está estruturada em três capítulos. No capítulo 1, explicitam-se os fundamentos teórico-metodológicos a partir de uma revisão bibliográfica que buscou o reconhecimento sobre a prática dos condomínios horizontais, bem como o reconhecimento de bibliografias para análise urbana, que tratam sobre as formas de crescimento urbano, traçados, tipologias e espaço público. É nele que se delimita o método;

No capítulo 2, trabalhou-se numa escala macro, que analisa o Litoral do Rio Grande do Sul como um todo, até uma escala intermediária, que localiza os condomínios horizontais em Xangri-Lá. Foi realizada uma divisão de todo o litoral do Estado que auxiliou na definição dos limites do Litoral Norte, cujos períodos de ocupação apontaram suas principais formas de crescimento urbano e usos. Desse modo, pôde-se contextualizar o Litoral Norte em um cenário espacial, possibilitando o primeiro recorte da área de estudo e uma aproximação na localização dos condomínios. O Município de Xangri-Lá, foco principal da pesquisa, é caracterizado com maior profundidade;

Por fim, no capítulo 3, aborda-se a escala urbana, onde são utilizados os instrumentos de análise definidos no primeiro capítulo. Foram identificados os tipos arquitetônicos de Xangri-Lá e suas

relações com os espaços públicos. Por fim, foram escolhidas três diferentes situações onde figuram os condomínios horizontais, que possibilitaram uma análise das relações espaciais com o espaço público.

Todas essas questões são analisadas como forma de compreender as dinâmicas dessas intervenções, e assim contribuir para uma discussão mais aprofundada sobre esse tema no Litoral Norte do Rio Grande do Sul.

1. CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS E ANÁLISE URBANA

Esse capítulo apresenta, a partir da revisão bibliográfica, os fundamentos teórico-metodológicos sobre condomínios horizontais, análise urbana e espaço público, utilizados para construir um instrumento analítico que sustentou a pesquisa empírica e as análises para a compreensão das relações espaciais que os condomínios estudados estabelecem com os espaços públicos da cidade e com as demais ocupações urbanas de seu entorno.

1.1. OS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS - FENÔMENO.

Muitos autores relacionam a presença dos condomínios horizontais ao fenômeno da segregação entre classes sociais, dentre eles, Lobato Corrêa (2011), Ângelo Serpa (2007) e Maria Aparecida Pontes Fonseca (2012).

No Brasil, os condomínios horizontais estão em grande expansão e, mesmo em cidades relativamente pequenas, compõem uma forma espacial que condensa diversos significados. São componentes de um processo de forte valorização fundiária e promoção imobiliária, envolvendo maior “escala de investimentos, espaços e grupos sociais de alta renda”(CORRÊA, 2011, p. 25). Esses empreendimentos envolvem a mobilização de diversos capitais para o sucesso de sua implantação, como empreiteiras, ações de marketing e infraestruturas urbanas realizadas pelo Estado.

A implantação dos condomínios é um fenômeno proveniente de um processo de segregação do espaço, onde os espaços coletivos tentem a ser de uso e apropriação exclusiva para determinados grupos sociais. Em locais de alta renda, criam-se circuitos exclusivos de residências, como condomínios; de lazer, como os parques temáticos; e de consumo, como os *shoppings centers* (SERPA, 2007).

Ou seja, o bairro deixa de ser o lugar de integração entre as relações de amizade e de profissionais, os vizinhos deixam de ser os amigos ou parentes, à exceção de alguns guetos de ricos e pobres (ASCHER, 2004). A esses guetos de ricos podem ser incluídos os condomínios, que acentuam a diferenciação social e a segregação entre grupos em comum, como familiares, amigos e pessoas de mesma classe social, e a fuga das outras classes e perigos do exterior.

Dessa forma, os condomínios tornam-se “ilhas preservadas como resposta às ameaças e perigos das diferenças sociais, onde são oferecidos padrões de segurança, privacidade e status que são relacionados como símbolos de qualidade de vida (ASSEN DE OLIVEIRA, 1999, p.111)”. Ainda segundo Assen de Oliveira (1999), esses condomínios podem representar certas interrupções no traçado e problemas no sistema de espaços públicos necessários à continuidade urbana.

Os condomínios horizontais oferecem um modo de vida próprio, onde sua infraestrutura interna, como áreas de lazer, exerce importante papel. As relações extra-condomínio dão-se, por vezes, através de meios de comunicação eletroeletrônicos, e a articulação é feita apenas, ou principalmente, para outros circuitos fechados de consumo, através de serviços próprios de transporte (CORRÊA, 2011).

Além desses símbolos de qualidade de vida a que se refere Assen de Oliveira, muitos condomínios buscam oferecer outras características de exclusividade aos seus usuários. Alguns condomínios, principalmente os encontrados na região de estudo, que tem viés turístico, trazem consigo uma série de significados expressos através da construção de um tema, que permite aos usuários usufruir de uma realidade que muitas vezes não encontram em seu cotidiano. Por vezes utilizam linguagens arquitetônicas específicas e relacionadas aos temas escolhidos, ou atividades esportivas e de lazer. É o chamado *country club*, que, por definição “*es a la vez un lugar de residencia y un espacio consagrado a una actividad de esparcimiento al aire libre (golf, equitación, etc.)*”. (CHEVALIER; CARBALLO, 2005).

Ou seja, alguns condomínios agregam em sua arquitetura linguagens simbólicas produtoras de sentidos e de legibilidade. Esses condomínios apresentam formas que remetem a casa ideal, oferecendo um modo de vida e cultura que o usuário tem como desejo.

A região de estudo caracteriza-se por possuir viés turístico, principalmente de veraneio, e os condomínios abrigam majoritariamente segundas residências, ou seja, domicílios de uso ocasional. A definição de uso ocasional provém de uma categorização criada pelo IBGE, que a partir de 1991 começou a contabilizar esse tipo de habitação, caracterizando-a como um:

[...] domicílio particular permanente que na data de referência servia ocasionalmente de moradia. Ou seja, são aqueles usados para descanso de fins de semana, férias ou outro fim, mesmo que, na data de referência, seus ocupantes ocasionais estivessem presentes (IBGE, 2010).

Isso levanta novos questionamentos, que são estudados por diversos autores, e que buscam saber se os usuários dessas segundas residências podem ou não ser considerados turistas.

Segundo Fonseca e Lima (2012, p. 12), a principal diferença entre os usuários de segunda residência e os turistas convencionais “é o vínculo que os primeiros têm com o lugar”. O retorno frequente dos usuários de segunda residência cria um vínculo territorial, onde ocorre um vínculo afetivo e psicológico com o lugar – diferente do turista que, de maneira geral, está sempre à procura de novos destinos e não chega a criar vínculo – e com a vizinhança, composta por outros moradores, sejam de segunda residência ou de moradores locais.

É devido a essas diferenças entre os usuários que Fonseca e Lima (2012) não considera o uso de segunda residência como turismo, apesar de haver correntes que a denominam como um novo tipo de turismo, o de turismo residencial.

Contudo, a dissertação não deverá entrar no mérito dessa discussão. É importante, sim, compreender que a presença dessa forma de ocupação do espaço implica em mudanças físicas na cidade, pois é uma ocupação imbuída de significados e valores diferentes do turismo e ocupação tradicionais e acarreta em diferentes formas de apropriação.

1.2. OS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS - DEFINIÇÃO E LEGISLAÇÃO

Condomínio é uma modalidade de produção imobiliária que ganhou força nas cidades brasileiras a partir da Década de 1970. A legislação brasileira prevê a constituição de condomínios através da Lei Federal nº 4.591/64, e seu primeiro artigo e segundo inciso dizem que:

Art. 1º As edificações ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas

entre si, destinadas a fins residenciais ou não-residenciais, poderão ser alienados, no todo ou em parte, objetivamente considerados, e constituirá, cada unidade, propriedade autônoma sujeita às limitações desta Lei;

§ 2º A cada unidade caberá, como parte inseparável, uma fração ideal do terreno e coisas comuns, expressa sob forma decimal ou ordinária. (BRASIL, 1964).

Ou seja, quando trata-se de condomínios horizontais, o condomínio é a divisão de uma gleba em frações ideais, ou unidades de uso exclusivo, onde a propriedade autônoma do usuário é representada por sua unidade construída e seu pátio, e as áreas comuns, como passeios, vias e áreas de lazer, são de responsabilidade de todos.

A bibliografia pertinente ao tema traz diversas nomenclaturas para os condomínios que dispõem unidades habitacionais unifamiliares em grandes glebas, simulando um loteamento, como *loteamento fechado*, *condomínios de lotes* e, o mais difundido, *condomínio fechado*. Esta nomenclatura reforça a contraposição entre condomínio horizontal e loteamento, modalidade de parcelamento do solo onde há criação de espaços públicos que vão integrar o sistema de espaços públicos da cidade.

Neste trabalho utiliza-se *condomínio horizontal*, uma vez que toda forma de *condomínio é fechada*; que *loteamento cria espaço público*; e que *o lote urbano tem ligação com via pública*.

1.3. ELEMENTOS DE ANÁLISE URBANA

A análise das cidades é um tema abordado com frequência, mas, segundo Panerai, (1983) costuma ocorrer apenas em um nível muito global, sob a ótica do ordenamento do território, ou em um nível muito concreto, trabalhando exclusivamente com o edifício, o habitat ou os equipamentos.

Panerai (1983) propõe meios de analisar as cidades mediante suas dimensões físicas, identificando os elementos e sua organização em uma estrutura de conjunto, devolvendo à forma urbana sua autonomia e ampliando as explicações mecanicistas, sejam elas funcionais ou econômicas.

Nesse sentido, as variáveis de análise urbana que são utilizadas nesta dissertação têm como referência principal o livro

Elementos de Análisis Urbano, sendo complementado por outros autores, como Manuel de Solà-Morales i Rubió (1997) e Antonio Font (2007). Dentre as variáveis, destacam-se aqui as formas de crescimento urbano, o traçado e a tipologia.

1.3.1. As formas de crescimento urbano

O crescimento da forma urbana das cidades é um processo resultado de distintos fatores formais, sociais, econômicos e políticos e suas relações. Ao longo das décadas, diversos autores trataram de registrar e analisar as formas que esse crescimento tomou em diversas cidades europeias, como Phillipe Panerai (1983), Manuel de Solà-Morales i Rubió (1997) e Antonio Font (2007).

Panerai, no primeiro capítulo de seu livro *Elementos de analisis urbano* (1983), descreve os estudos sobre os fenômenos de crescimento, que permitem uma análise morfológica mediante uma visão global das aglomerações urbanas e de suas extensões e densificações.

Segundo ele, o estudo dos crescimentos é importante por variadas razões, dentre elas demonstrar uma apreensão global da aglomeração urbana em uma perspectiva dinâmica, através da identificação de períodos de ruptura e saltos no desenvolvimento e evolução da cidade, onde o estado atual nada mais é que um momento dessa evolução; revelar pontos fixos nas transformações anteriores que, por sua vez, permitem uma compreensão da estrutura urbana e de seu funcionamento, que pode ser base para intervenções futuras.

Apesar de reconhecer que o crescimento urbano pode ser justificado por diversas causas, como migrações, guerras, prosperidade comercial e turística, Panerai (1983) propõe, como um primeiro momento, o estudo das formas materiais da extensão das aglomerações urbanas quaisquer que sejam suas causas, para no momento seguinte incluir os aspectos históricos. Isso permite que possam ser classificadas as fases em seus níveis morfológicos e determinar, com mais eficácia, para quais pontos se deve buscar explicações históricas, sem um acúmulo excessivo de elementos numa primeira análise.

Panerai (1983) descreve os modos de crescimento e propõe dois tipos iniciais:

- Crescimento contínuo: caracterizado pelas extensões que, em cada etapa do desenvolvimento, ocorrem em prolongação direta das partes já construídas;

- Crescimento descontínuo: caracterizado por cortes vegetais ou agrícolas entre áreas novas e antigas.

Além disso, sugere que esses modos de crescimento, contínuos ou descontínuos, situados ou não em um mesmo período ou em um mesmo território podem coexistir, e essa coexistência pode traduzir-se em justaposições ou conflitos:

- Justaposição: diferentes crescimentos criam um eixo de crescimento global que não aparece ordenado no conjunto. É um crescimento aleatório que, geralmente, não pode continuar durante muito tempo sem gerar uma perda de legibilidade da aglomeração urbana e, por vezes, de graves disfunções;

- Conflito: os diferentes crescimentos se opõem, se emanham, se anulam, se esgotam, sem resultar numa organização do tecido.

Num segundo momento são discorridas as classes de ordenamento desse crescimento que, segundo Panerai (1983, p. 40), “[...] es ordenado fisicamente por el juego de dos clases de elementos: los que lo ordenan (líneas y polos de crecimiento) y los que contienen (barreras y limites).

O *polo de crescimento* é o primeiro agrupamento a partir do qual se dará o desenvolvimento da aglomeração urbana, constituindo o ponto de referencia desse desenvolvimento, ordenando a constituição dos crescimentos secundários. Podem desempenhar a função de *polo de crescimento*, por exemplo, monumentos e cruzamentos, sejam de vias, pontes, estações ou de pequenas povoações.

As *linhas de crescimento* são suportes do crescimento que ocorrem conforme uma direção. Além das linhas mais comuns, compostas por ruas, vias e estradas, existem outras, como rios, canais e linhas férreas. Tem como principal função não apenas constituir um traçado onde se instalam as edificações, mas sim ordenar o tecido, regular os crescimentos secundários e as densificações, ou seja, criar uma estrutura.

Os *limites de crescimento* constituem um obstáculo para um crescimento linear. Geralmente, um *acidente* sobre uma *linha de crescimento* cumpre a função de limite por certo período, até constituir-se, após esse período, em um *polo de crescimento*. São elementos que podem reverter ou modificar o crescimento, e podem

ser representadas por uma ponte, uma estação ou um monumento, por exemplo.

As *barreiras de crescimento* são um obstáculo para a propagação de um tecido. Podem ser obstáculos geográficos, compostos por cursos d'água, lagos e bosques; ou construídos, como fossos, canais, estradas e linhas férreas. Em geral são obstáculos mais permanentes, pois podem ser limites administrativos entre territórios, ou zonas protegidas por fragilidade ambiental, ou áreas non *aedificandi*, por exemplo.

Panerai, portanto, faz uma análise do crescimento urbano através da análise de suas formas e, através de conhecimentos sobre o sítio físico, por exemplo, consegue prever e compreender os caminhos desse crescimento.

Sugere também, como citado inicialmente, que o estudo das causas do crescimento sejam estudadas em um momento posterior. Essa orientação, contudo, não foi aplicada. O estudo do crescimento da ocupação urbana no Litoral Norte do Rio Grande do Sul não ocorreu linearmente, uma vez que diversas variáveis foram estudadas paralelamente, e verificou-se que a compreensão mais plena dos fatos sociais, políticos, econômicos, construídos, se dá através da ida e da volta de informações, ou seja, os dados devem ser cruzados regularmente do começo ao final da pesquisa em busca das explicações plausíveis.

Neste sentido Solà-Morales aponta que “*toda la cuestión está em medir el tempo com el espacio*”. (1997, p. 19), ou seja, compreender a sua dinâmica. A construção de uma cidade, ou de parte dela, é uma combinação ao longo dos anos de suas distintas operações sobre o solo e sobre a edificação. E sua complexidade não é apenas a repetição de tipo ou de justaposição de tecidos, mas sim o processo em que cada forma e momento construtivo se sucedem, cada um com ritmos próprios, e que resultam em distâncias e continuidades, vazios e alienações, que descrevem a sequência de um processo temporal materializado em formas estáticas.

Segundo Solà-Morales(1997), a construção de uma cidade segue três variáveis, que são parcelamento + urbanização + edificação, onde:

- Parcelamento é a morfologia da estrutura de ocupação do solo, ou seja, a transformação do solo rústico em urbano, como atribuição de uso urbano a um solo;

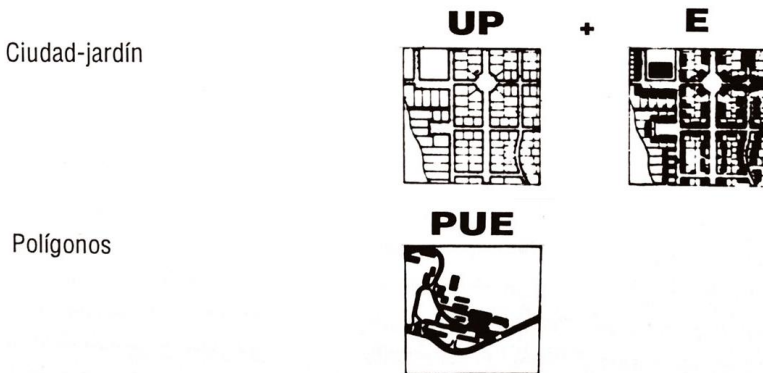
- Urbanização é a infraestrutura da estrutura de distribuição dos serviços, uma operação de construção dos elementos físicos coletivos da cidade;

- Edificação é a tipologia da estrutura de construção dos edifícios.

Essas operações, entretanto, não são simultâneos ou encadeados de maneira igual, dispondo-se em diversas combinações no tempo e no espaço, de onde origina-se a riqueza morfológica de uma cidade (SOLÀ-MORALES, 1997).

Solà-Morales (1997) descreve seis combinações entre parcelamento (P), urbanização (U) e edificação (E) em seu livro. Dentre elas, destacam-se, por se encontrar na área de estudo a cidade jardim e os polígonos, vistos na Figura 2:

Figura 2 - As formas de crescimento urbano encontrados em Xangri-Lá



Fonte: Adaptado de Solà-Morales (1997)

A primeira forma de crescimento urbano que pode ser encontrado em Xangri-Lá é a da cidade-jardim (PU+E), que é uma ocupação predominantemente residencial, principalmente através de edificações unifamiliares e separadas. É flexível no tempo e adaptável as necessidades dos usuários, além de se adaptar a topografia e se associar a ideia de unidades autônomas, uma vez que não obedecem necessariamente à estrutura geral de uma cidade, e no sentido de que não estão ao alcance de quem não reside. A urbanização é um ato inicial privado ou cooperativo, mas

que, em qualquer um dos casos, é de promoção e de projeto unitário. O parcelamento define as generalidades de ocupação, como densidade, ritmos e hierarquia, e as edificações obedecem a modelos unifamiliares ou agrupados em poucas unidades.

Os polígonos são grandes intervenções onde as operações (PUE) para sua construção ocorrem ao mesmo tempo. Em seu livro, Solà-Morales (1999) descreve os polígonos existentes em Barcelona, divididos em duas situações distintas, onde algumas características e definições, principalmente da primeira delas¹, podem ser trazidas para a área de estudo da pesquisa. Possuem constantes, como a busca do solo barato, descentralização, perifernismo, além de, em algumas situações, a busca por baixa densidade e tamanho pequeno. Os polígonos possuem projeto, atuação e gestão unitária, que gera, por consequência, crescimento urbano por *paquetes cerrados*, bordas descontínuas, segregação e monotonia de seu interior. Em Xangri-Lá, a maioria dos condomínios possuem essas mesmas características, contudo seguem uma lógica de PU+E. Mesmo assim, alguns condomínios são conformados em PUE, acentuando essas características, sobremaneira a de monotonia do interior, já que as unidades habitacionais são iguais ou muito parecidas.

Além das formas desse crescimento, é de grande importância estudar suas causas, como meio de compreender todo o processo e prever o futuro dessa urbanização. Solà-Morales (1997) descreve duas classes de causas, divididas entre causas estruturais e causas indiretas:

- Pelas causas estruturais, o primeiro indício de crescimento são os desequilíbrios regionais e movimentos migratórios, resultados de desequilíbrios regionais de oferta e demanda de mão de obra e do mercado de trabalho; os processos de industrialização, com o aumento do emprego industrial básico, do emprego local, população residente, serviços e emprego terciário;

- As causas indiretas são divididas em mercado do solo, em seu valor de uso do espaço enquanto suporte de atividades, de exploração da terra e da propriedade; as políticas de fomento e planejamento urbano, através de planos de ordenação e regularização, por exemplo.

Solà-Morales (1997), portanto, reconhece a importância do estudo das causas do crescimento para compreender as formas do

¹A análise dos polígonos de la comarca de Barcelona (I)

crescimento urbano, o que corrobora com a intenção dessa pesquisa em estudar causa e fenômeno em conjunto. Ajuda também a classificar as causas, que podem ser encontradas no decorrer do trabalho.

Font *et al.* (2007), em seus estudos sobre a Europa Meridional, descreve a *explosion de la ciudad*, a última etapa do processo de urbanização, que segue lógicas de dispersão pelo território das atividades e dos fluxos, bem como a transformação interna dos núcleos urbanos.

O fenômeno de explosão das cidades sugere uma nova recomposição territorial das hierarquias espaciais tradicionais, através de uma forma mais generalizada e difusa, principalmente nos países europeus, mas percebido também em países americanos, particularmente no Brasil (ANJOS e FORNARA, 2011)

Seus estudos trabalham com distintas escalas. Na escala micro categoriza as novas formas de crescimento urbano, que respondem aos processos de urbanização atual, como territórios morfológicos. Font *et al.* (2007) classifica os novos territórios morfológicos em: agregados, mutações; novos assentamentos; filamentos; difusões; urbanizações; ocupações pontuais; polarizações lineares e nodais.

Os condomínios horizontais podem ser inseridos no conceito de novos assentamentos, que os caracteriza como peças espacialmente autônomas em relação aos núcleos urbanos já existentes. Os novos assentamentos são provenientes de processos unitários de urbanização e edificação. É uma modalidade onde surgem simultaneamente a morfologia e a tipologia. Além dos condomínios, outros espaços contemporâneos podem ser inseridos nessa categoria, como os parques tecnológicos e industriais, e outros que podem ser encontrados na área de estudo, como os parques temáticos e complexos comerciais.

A definição sobre os novos assentamentos, de Font *et al.* (2007), corrobora a definição dos polígonos de Solà-Morales (1997), no que tange principalmente a forma de crescimento como um processo em que Parcelamento, Urbanização e Edificação ocorrem simultaneamente, processo este que corresponde a implantação de muitos condomínios horizontais no Litoral Norte do Rio Grande do Sul.

Neste caso, suas características se assemelham à definição de polígonos, pois além da simultaneidade do parcelamento, urbanização e edificação, possuem outros pontos em comum, como

a busca do solo mais barato, uma baixa densidade populacional verificada na maioria dos casos e a monotonia na configuração espacial de seu interior, decorrente do processo unitário de ocupação e padrão sócio-cultural dos usuários. Por fim, os condomínios assemelham-se com os polígonos porque são edificadas de modo a ser segregados de seu entorno – o polígono é um loteamento acessível, mas com conexão muito frágil com a mancha urbana; o condomínio, por sua vez, está segregado pelos muros e pela descontinuidade do traçado, do tecido, entre outros.

1.3.2. Traçado

As observações mais frequentes ao se analisar a forma urbana referem-se principalmente às edificações e as ruas. Segundo Panerai (1983), os edifícios costumam ser caracterizados como altos ou baixo, luxuosos ou pobres, coloridos ou não. Ao passo que as ruas costumam ser descritas como ruidosas ou silenciosas, com ou sem comércios, feias, ou sujas. O traçado, em resumo, é uma noção abstrata, e corresponde às ruas, ao espaço concreto, total e vivo.

Em uma cidade, os caminhos são os elementos predominantes, e podem ser representadas por ruas, alamedas, linhas de trânsito, canais e ferrovias. Suas características são importantes para a imagem urbana, uma vez que sua forma ou mesmo a concentração de alguma atividade em determinada via, podem torná-la estruturante em um conjunto de traçados. Os caminhos tornam-se especialmente importantes quando concentram algum tipo exclusivo de uso, quando apresentam qualidades espaciais diferenciadas, vegetação, continuidade e origens e destinos claros (LYNCH, 1997).

A rua e o traçado tem uma relação estreita entre a criação da cidade sobre o território, ou seja, a rua relaciona-se diretamente com a formação e o crescimento da cidade de modo hierarquizado (LAMAS, 2004). Assim como Lynch (1997), Lamas diz que a importância da rua se dá através de sua função de deslocação, do percurso e da mobilidade de bens, pessoas e ideias.

Segundo Lamas (2004), o traçado, a rua:

[...] existem como elementos morfológicos nos vários níveis de escalas da forma urbana. Desde a rua de peões à travessa, à avenida, ou à rua

rápida, encontra-se uma correspondência entre a hierarquia dos traçados e a hierarquia das escalas da forma urbana (LAMAS, 2004, p.100).

Assim, o estudo dos traçados de uma cidade são muito importantes como forma de avaliar a qualidade do espaço público, uma vez que eles são elementos determinantes na configuração do urbano. Suas características físicas e os usos que abriga, bem como os pontos que ela conecta, podem torna-la muito importante para a estrutura do tecido urbano. Em Xangri-Lá, deve-se atentar à presença dos condomínios horizontais em vias importantes, uma vez que as características espaciais dos condomínios podem ser muito prejudiciais à qualidade da rua.

1.3.3. Tipologia e relações com o espaço público

A tipologia, segundo Panerai (1983) é o estudo dos tipos, e se apresenta como um instrumento, e não uma categoria, que permite dirigir o estudo dos fenômenos urbanos.

O tipo *“es el conjunto de los caracteres organizados en un todo, que constituye un instrumento de conocimiento por ‘abstracción racional’ y que permite distinguir categorías de objetos o de hechos. (Panerai apud Robert, dictionare de la langue française)”*. Ou seja, o tipo é um objeto abstrato construído mediante a análise do edifício, que reproduz as propriedades essenciais de uma categoria de objetos reais. Os tipos podem ser classificados em famílias, divididas por critérios simples, como largura, altura, ordenação, distribuição e relação com a rua. Depois de obter o tipo de cada família, é possível ilustrá-lo com um exemplo particularmente apropriado: o exemplo tipo.

Para Holanda (1985), os edifícios podem ser examinados como filtro ambiental, como modificador das condições físicas do meio físico natural e como artifício para a criação de locais confortáveis, por exemplo. Ou seja, a leitura dos edifícios, como proporções entre cheios e vazios, orientação, aberturas para o exterior, entre outros, permite estabelecer, por um lado, as relações e condições ambientais presentes na morfologia física.

Neste sentido, o estudo dos tipos construídos é de grande importância para compreender suas relações com o espaço público, e de que modo a forma de sua ocupação influencia na qualidade desse espaço.

No estudo dos tipos, tem-se a definição de tipologia edilícia, que é a tipologia dos edifícios, do marco construído, o conjunto dos tipos que, em uma cidade ou em um bairro determinado, permitem caracterizar o tecido construído.

O estudo da relação entre os tipos construídos e a forma urbana é o meio de compreender a estrutura da cidade como continuidade histórica de um processo e como fenômeno parcial de uma totalidade, daí a necessidade de estudar os períodos.

Desse modo, já não constitui um fim em si mesmo e se acompanha de uma análise dos elementos da estrutura urbana e dos processos de crescimento. Porque não se trata somente de fixar uma imagem de um momento determinado e referida a uma localização concreta, mas também mediante uma especial atenção as modificações que afetam a cidade e o tempo e no espaço, captar as rupturas que estão na origem da formação da cidade contemporânea (PANERAI, 1983).

Para o estudo dos tipos arquitetônicos, foram utilizadas variáveis do método de análise tipológica de Panerai, divididas em três fases da análise:

- Definição do corpo: segundo Panerai, muitos ensaios sobre tipologia são infrutíferos, uma vez que não se define desde o começo o que se está estudando. Portanto, para essa fase, dois aspectos foram considerados: a *seleção dos níveis* estudados, como a divisão das parcelas, de partes de edifícios, como fachadas, pátios, sequências de distribuição, habitações, por exemplo, ou de edifícios inteiros, parcelas construídas ou agrupamento de parcelas; E a *delimitação da zona de estudo*, que dependeu dos meios de investigação disponíveis, como o tempo e quantidade de pessoas, e que teve um caráter mais representativo, mostrando alguns trechos de Xangri-Lá;

- Classificação prévia. Esta fase se caracterizou pela elaboração de um inventário através da observação dos objetos, onde foram encontradas e descritas as propriedades que os distinguem, a fim de estabelecer os critérios de análise. Essa etapa foi realizada através de notas, croquis e fotografias. A partir das respostas aos diferentes critérios, estabeleceu-se uma primeira classificação, ou seja, um agrupamento por famílias.

- Definição dos Tipos. A definição dos tipos deu-se através da resposta das edificações a partir dos critérios de análise elegidos na etapa anterior. Essa construção foi realizada por *abstración racional*, onde unem-se as propriedades comuns dos objetos de uma família

para definir o tipo. O conjunto de propriedades não comuns marca as diferentes variações sobre o tipo.

Desse modo, é possível encontrar os tipos construídos que compõem o urbano e realizar uma análise das relações espaciais de suas formas com o espaço público. Além disso, encontrar os tipos existentes é um instrumento importante para compreender as diferentes fases de crescimento urbano de uma localidade. O surgimento ou intensidade dos tipos em determinado intervalo de tempo pode caracterizar períodos de ocupação urbana, vistos no capítulo seguinte.

1.3.4. Periodização

Neste trabalho, o estudo dos períodos é baseado nos estudos de Milton Santos(1994), que em seu livro *Técnica, espaço, tempo*, descreve a cidade e o urbano como espaço-tempo e trata da divisão do tempo em períodos; além disso, o estudo se apoia também na autora Marina Waisman (1990), que em seu livro *El interior de la historia: historiografía arquitectónica para uso de latinoamericanos*, dedica um capítulo sobre *periodizações* e um capítulo sobre *continuidade/ descontinuidade* histórica; por fim, é utilizado o autor Lobato Correa (2011), que comenta sobre a perduração da forma numa realidade urbana ao longo dos anos.

Segundo Santos (1994), as ideias que comandam a elaboração da história urbana são a ideia do espaço e a do tempo. Pode-se trabalhar na dimensão material, que diz respeito à forma espacial, e no tempo. Em primeiro lugar, Santos (1994), faz uma distinção sobre urbano e cidade, onde o urbano é, frequentemente, o geral e abstrato, ou seja, as atividades que na cidade se realizam, como o emprego, as classes, a divisão do trabalho e a cooperação; e a cidade é o particular e concreto, ou seja, o transporte, a propriedade, a especulação, a habitação, o urbanismo e a centralidade.

Os períodos são “pedaços de tempo submetidos à mesma lei histórica, com a manutenção das estruturas. Estas se definem como conjuntos de relações e proporções prevalentes ao longo de um certo pedaço de tempo”. (SANTOS, 1994, p. 70).

Waisman (1990) cita que, na medida em que as ideias arquitetônicas vão se modificando e criando novas soluções, ou seja, adquirindo aspectos mais ou menos definidos, cria-se um

código de elementos combináveis que respondem a uma norma sintática e a um desenvolvimento histórico. Nesse sentido:

[...] Para la definición “de los límites del período se basará en el análisis de los comienzos de la formación del código, en el proceso de cambio con respecto al código anterior – cuando éste pierde vigencia y es substituído por nuevas normas sintáticas – y en las posibles causas de esas transformaciones (WAISMAN, 1990, p. 47).

Ou seja, identifica-se uma norma sintática através da combinação de aspectos mais ou menos definidos, e o período caracteriza-se pelo começo da formação dessa norma sintática até o processo de mudança para um novo conjunto de aspectos, códigos e regras, que conformam outra norma².

Além disso, o estudo das *continuidades históricas* é de grande importância para a compreensão das articulações que os diferentes conjuntos urbanos apresentam, pois é a partir da definição dessas *continuidades* que podem ser identificados os *períodos* em que ocorrem as diferentes mudanças de desenvolvimento e direção de uma área urbana (WAISMAN, 1990).

Para Waisman (1990), a história da arquitetura não se dá de modo linear; inclusive, dentro de um mesmo organismo arquitetônico, podem ser produzidos diferentes ritmos de desenvolvimento, saltos e anacronismos:

[...]un avance en lo figurativo puede acompañaerse con un retroceso en lo estructural, o vice-versa – se habla aqui de “avance” y “retroceso” en sentido estrictamente temporal, no como juicio de valor -; un cambio en el lenguaje puede acompañaerse con una persistência en la tipología funcional y estructural, etc.[...] (WAISMAN, 1990, p. 51)

É por esse motivo que, se existe a *continuidade*, ela é sempre de caráter complexo e não linear.

Esse trabalho não tem como foco, o estudo das normas sintáticas ou estilos arquitetônicos. Contudo, a contribuição de Waisman se dá principalmente na metodologia de construção de

² Para Waisman (1990), esse conjunto de regras e códigos define o estilo.

cada período, onde se deve buscar elementos em comum, uma combinação de aspectos que conformam o período, até a identificação de uma nova combinação que definirão outro momento histórico.

Os processos de mudanças da forma urbana são sempre questões de grande dificuldade e complexidade para se trabalhar. Pensar no futuro sempre envolve questões sobre a continuidade do presente e um mundo novo que, no entanto, guarda traços do passado, pois as formas espaciais em funcionamento possuem uma inércia que deve ser considerada (CORRÊA, 2011). No âmbito do urbanismo, principalmente em uma realidade européia, mas frequentemente encontrada nas cidades brasileiras:

[...] percibimos con mucha dificultad los cambios, puesto que el espacio edificado evoluciona con relativa lentitud y las construcciones nuevas representan al año menos de uno por ciento del parque existente (ASCHER, 2004, p. 17).

A forma espacial, muitas vezes vista como reflexo, deve ser também considerada como fator, meio e condição social de complexas relações entre processo – estrutura em movimento – e função. Essas relações de processo e função, bem como de espaço, tempo e forma, são “mais complexas no urbano do que no rural (CORRÊA, 2011, p. 9).” O habitat rural, em sua composição espacial de campos, caminhos e pequenos povoados podem ser rapidamente apagados e substituídos por novas formas espaciais mais adequadas ao novo contexto produtivo, advindos, por exemplo, da industrialização do campo.

Corrêa diz que o urbano, pelo contrário, caracteriza-se:

[...]pela permanência de muitas de suas formas espaciais. Processos de inércia e refuncionalização tornam duráveis as formas espaciais do urbano, úteis nos casos de inércia e adaptáveis no caso de refuncionalização. (CORRÊA, 2011, p. 91)

Ou seja, mesmo que haja mudança nas formas de ocupação e, conseqüentemente em seu período histórico, é necessário compreender que certas formas espaciais possuem inércia, e que

podem continuar ao longo de outros períodos, ainda que com diferentes intensidades.

1.3.5. Espaço público

O espaço público é o local principal do urbanismo, da cultura urbana e da cidadania, através de suas características físicas, simbólicas e políticas. É o local de representação cultural onde a sociedade se faz visível. Da ágora à praça, é a partir dos espaços públicos que é possível relatar e compreender a história de uma cidade. (BORJA e MUXÍ, 2000).

Sérgio Luís Abrahão (2008, p. 15), adota a expressão *espaço público urbano*, para identificar os “locais tradicionais de uso comum das cidades, como as ruas, praças, largos e avenidas”.

O espaço público, segundo Borja e Muxí (2000), tende fundamentalmente à mescla social, é um direito cidadão de primeira importância, que deve garantir, com igualdade, a apropriação de diversos coletivos sociais e culturais, de gênero e de idade. Esse espaço não deve ser um resíduo entre ruas e edifício, tampouco um espaço vazio considerado público apenas por questões jurídicas. Deve, sim, dar suporte ao encontro, às manifestações culturais, às atividades de lazer.

Esse espaço é um indicador de qualidade, e é também um instrumento privilegiado das políticas urbanísticas que buscam a qualificação de áreas degradadas, a conexão entre tecidos e a humanização de infraestruturas. O espaço público “*define la calidad de la ciudad, porque indica la calidad de vida de la gente y la calidad de la ciudadanía de sus habitantes*” (BORJA e MUXÍ, 2000). Ou seja, o espaço público é um regulador social no que diz respeito ao acesso e ao direito à cidade, e portanto deve ser tratado com muita atenção.

O espaço público destinado ao uso coletivo deve ser visto como um lugar acessível a todos, um local de ação política e simbolismo, de reprodução de diferentes ideias de culturas, da intersubjetividade que relaciona sujeito e percepção na produção e reprodução dos espaços comuns e de uso cotidiano. Embora, também, possa ser visto como mercadoria para o consumo de poucos, dentro da lógica de produção e reprodução do sistema capitalista (SERPA, 2007).

A rua, espaço mais icônico do público, quando ponto de encontro, de recreação e de resgate dos valores tradicionais, torna-

se fundamental para garantir a escala humana das cidades. (ABRAHÃO, 2008).

As ruas e calçadas, locais de trânsito de pessoas, veículos e outros, são espaços públicos vitais em uma cidade, que se desenvolve juntamente com sua infra-estrutura, criando eixos principais e secundários onde os edifícios instalam-se seguindo uma lógica comercial relacionada aos acessos e a visibilidade (PERI, 2005; JACOBS, 1961).

Contudo, o espaço público de hoje em dia está perdendo cada vez mais sua importância e função, diferindo em demasia dos espaços públicos da antiguidade, resumindo-se hoje, principalmente, a ruas de passagem ou algumas praças. Segundo Sitte (1992), que escreveu sua obra no século XIX e cujos aspectos parecem ocorrer igualmente no século XXI, as praças daquela época estavam cada vez menos sendo utilizadas para grandes festas públicas, cada vez menos para o uso cotidiano e serviam, na maioria das vezes, a apenas a circulação de ar e de luz, como quebra de monotonia nas habitações, e como forma de garantir uma visão mais ampla de algum edifício monumental.

Além disso, os espaços coletivos têm passado por um processo de privatização, tornando-se produto do mercado. Existe uma competitividade entre a força econômica da iniciativa privada e a debilidade política da iniciativa pública. Borja e Muxí (2000) perguntam-se como se pretende fazer cidades a partir de parques temáticos, cidades empresariais, bairros fechados, e aqui podem ser enquadrados os condomínios horizontais, infraestruturas a serviço do veículo privado e individual, as zonas habitacionais segregadas por classes sociais, praças e monumentos cercados e outros.

Desse modo, a decadência dos espaços públicos e coletivos é reforçada pela preferência dos usuários por ocupações privatizadas e individualizadas do espaço. Compreender a importância do espaço público para uma cidade é essencial para avaliar a implantação dos condomínios horizontais, que em muitos casos possui forma que impacta negativamente no seu entorno.

1.4. Composição do método

O método utilizado na pesquisa é uma composição dos referenciais teóricos citados no capítulo 1, usando como base o livro de Panerai (1983), *Elementos de Analisis Urbano*. Dessa bibliografia, são utilizados os instrumentos de análise do

crescimento urbano, traçado e tipologia. Como forma de complementar essas variáveis, buscou-se outros autores, como Solà-Morales i Rubió (1997) e Font (2007), que ajudam a compreender melhor os fenômenos estudados. Também são incorporados outras etapas e instrumentos julgados necessários para a compreensão do objeto de análise.

O desenvolvimento da dissertação é dividido em duas partes aqui denominadas Etapas, que estão diretamente relacionadas às escalas de observação. A primeira delas é uma contextualização do Litoral Norte do Rio Grande do Sul em relação ao Litoral Gaúcho como um todo, demonstrando aspectos sociais, econômicos e de sítio que a delimitam os municípios que o conformam. A segunda etapa refere-se à análise em escala local, focalizando os condomínios no Município de Xangri-Lá para examinar suas relações com seu entorno.

1.4.1. Primeira Etapa do Método – Contextualização e abrangência do objeto de estudo

Na primeira etapa do método, referente ao Capítulo 2 da dissertação, é definida a área de abrangência do estudo. Entende-se que é importante contextualizar o Litoral Norte do Rio Grande do Sul, região onde se localiza o Município de Xangri-Lá, foco principal dessa dissertação - em relação ao Litoral Gaúcho como um todo, de modo a identificar, de maneira geral, as características de sítio e as lógicas sociais e econômicas decisivas para compreender as formas de ocupação presentes no Litoral Norte.

Assim, o sítio que compõe o Litoral do Rio Grande do Sul é caracterizado, e busca-se bibliografia específica sobre os diferentes *trechos* que conformam o Litoral Gaúcho. A subdivisão em trechos já é feita por alguns órgãos estatísticos, como o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, o Atlas Socioeconômico do Rio Grande do Sul, da Secretaria de Planejamento, Gestão e Participação Cidadã - SEPLAG, o Programa de Gerenciamento Costeiro - GERCO – da Fundação Estadual de Proteção Ambiental do Rio Grande do Sul - FEPAM, entre outros. Usando como base essas subdivisões, desenvolve-se uma subdivisão específica, considerando principalmente os aspectos espaciais e de perfil econômico de cada região.

Como forma de apresentação, foi criada uma figura que mostra o limite de cada trecho e sua relação espacial com as

demais regiões do Estado. Depois, foram desenvolvidas figuras ampliadas, como forma de melhor visualizar os limites de cada trecho.

Logo após a identificação dos trechos, o Litoral Norte é analisado com maior profundidade, através da realização de uma periodização que explicita as formas de crescimento da ocupação urbana de seus municípios, uma das categorias de análise urbana de Panerai (1983), dando ênfase nos períodos onde surgem as ocupações por loteamentos e por condomínios horizontais. Essa é uma etapa que ajuda a compreender as formas do crescimento urbano das cidades do Litoral Norte. Sempre tendo como foco os condomínios horizontais, as formas de crescimento urbano que compõem o Litoral são classificados segundo as definições de Panerai (1983), Solà-Morales (1997) e Antonio Font (2007). Os estudos sobre o *crescimento urbano* perpassa por um estudo de suas formas de crescimento – verificação do sítio, morfologia, - e de sua história de ocupação – periodização. A identificação dessas dinâmicas de ocupação permitem, posteriormente, a compreensão da forma do traçado e as tipologias existentes em Xangri-Lá, foco principal da dissertação.

Essa periodização utiliza-se dos conceitos abordados por Milton Santos (1994), Marina Waisman (1990) e Lobato Corrêa (2011). Os períodos são definidos através da identificação de elementos síntese, compostos principalmente pelas atividades e formas recorrentes. As informações baseiam-se em trabalhos de autores que falam sobre o fenômeno local, como Tânia Marques Strohaecker (2007) e Sílvio Marcus de Souza Correa (2010), além de pesquisas nas prefeituras e visitas a campo nos anos de 2012 e 2013.

Esses períodos foram, na medida do possível, correlacionados com os períodos pelos quais o Brasil também passou, reconhecendo, portanto, momentos de inércia. São utilizados os mesmos autores que tratam sobre a região, e autores que falam dos fenômenos globais, como Milton Santos (1994), Ângelo Serpa (2007) e Antônio Carlos Robert Moraes (1999).

Os períodos encontrados referentes aos loteamentos e aos condomínios horizontais foram tratados com maior profundidade, uma vez que essas ocupações são as formas de crescimento urbano mais representativas do Litoral Norte e do Município de Xangri-Lá.

Esta leitura das formas de crescimento urbano permite compreender a estruturação da ocupação do Litoral Norte, que é representada, através de croquis, fotos, e intervenções sobre imagens de satélite.

É nessa etapa, também, que foram levantados, mapeados e relacionados à estruturação da ocupação, todos os condomínios horizontais existentes no Litoral Norte do Rio Grande do Sul, explicitando informações como localização, ano de implantação e número de lotes. Esse levantamento foi realizado através de visitas a campo e entrevistas com técnicos das prefeituras municipais, durante os anos de 2012 e 2013³. A delimitação dos condomínios e sua localização foram representadas sobre as imagens de satélite provenientes do Google Earth e do Bing Maps.

1.4.2. Segunda Etapa do Método – Análise do Traçado, Tipologia e suas Relações com o Espaço Público

A segunda etapa de estudo refere-se à análise direta do objeto. Primeiro foram identificados os tipos arquitetônicos presentes em áreas onde se localizam os condomínios horizontais. A identificação dos tipos foi realizada através do método de análise tipológica de Panerai.

Depois de identificados os tipos, foram escolhidos diferentes situações urbanas onde figuram os condomínios. Essa escolha baseou-se em características particulares de cada área, relacionados principalmente pela localização (próximo a acessos, praia, áreas centrais, vias importantes), pelo tamanho da gleba, pelo agrupamento de condomínios, e por características gerais de tratamento das divisas.

Assim, foram escolhidas três situações. Os elementos estruturadores de cada área foram estudados, como o traçado das manchas urbanas e características de sítio, como praias e dunas. O traçado dos condomínios foi identificado, bem como foram identificados os tipos arquitetônicos presentes em cada área. Desse modo, foi possível estudar as relações entre os condomínios horizontais e os tipos que compõem seu entorno.

³ Foram entrevistados três técnicos ao longo da pesquisa: um técnico da Prefeitura de Capão da Canoa, denominado nessa dissertação como Técnico 1; um técnico da Prefeitura de Osório, denominado como Técnico 2; e um técnico da Prefeitura de Xangri-Lá, denominado Técnico 3.

O estudo das relações entre os condomínios e o entorno acontece através de uma série de ferramentas.

É feito através de uma sequencia cronológica utilizando-se de imagens de satélite retiradas do Google Earth, que mostram a construção desses empreendimentos e a resposta do entorno em relação a sua implantação.

Além disso, foram estudadas as frentes e as dividas dos condomínios, através de imagens fotográficas, que mostram o comportamento entre o condomínio e os espaços públicos, bem como entre o condomínio e os demais tipos de habitação.

Além de sua localização, são levantados também sua data de aprovação na prefeitura local e o número de unidades habitacionais que o condomínio pode abrigar, como forma de registrar a cronologia de seu surgimento e mensurar suas dimensões.

2. O CRESCIMENTO URBANO DO LITORAL NORTE DO RIO GRANDE DO SUL

O Litoral do Rio Grande do Sul é conformado por uma longa faixa arenosa de 622 km, com a ocorrência de praias, lagoas, lagunas, entre as quais destacam-se a Laguna dos Patos e a Mirim, bem como a presença de cordões de dunas. Grande parte de sua área é constituída por uma das cinco unidades geomorfológicas do Estado⁴, a Planície Costeira, que teve sua formação no período Quaternário da era Cenozóica, a mais recente da formação da terra. (IBGE, 2002)

O litoral apresenta características exclusivas da região, através da faixa quase contínua de balneários, interrompidos eventualmente por rios, mas basicamente contínua. Além disso, o extenso cordão de dunas margeia quase todo o litoral, fazendo parte da paisagem de muitos municípios litorâneos.

A Figura 3 sintetiza as características do sítio físico que compõem a Planície Costeira do Rio Grande do Sul. Essa é uma imagem que mostra o encontro do Município de Cidreira com o Balneário Pinhal. Nota-se a longa extensão da praia, em linha reta, bem como o cordão de lagos e lagoas, muito presentes no litoral como um todo. Entre esses dois limitantes, dá-se a ocupação urbana ao longo das praias que, por vezes, invade o cordão de dunas. O traçado dos municípios litorâneos apresenta uma variação do traçado xadrez, estruturado por vias extensas, que articulam diversas regiões urbanas, paralelas ao mar. Embora esse traçado apresente uma hierarquia urbana muito definida, por vezes apresenta características de monotonia.

Pela sua longa extensão, a Planície Costeira é uma região que se relaciona com diversas regiões do Estado, e portanto possui diferentes dinâmicas de ocupação e uso de seu território.

Desse modo, ao estudar o Litoral Norte do Rio Grande do Sul, faz-se necessário, inicialmente, compreendê-lo em seu contexto, o Litoral Gaúcho.

Segundo Moraes (1999), as regiões litorâneas, como aspecto geográfico, são de grande importância para a sociedade moderna. Estrategicamente, a zona costeira é base para os fluxos de circulação oceânica, bem como é local para o turismo, lazer, e é abrigo de recursos naturais valiosos.

⁴ Ver Anexo II, Mapa das unidades geomorfológicas

No Brasil, a ocupação humana em seu litoral começou com a própria colonização, as cidades portuárias foram decisivas, pois eram o único modo de garantir as atividades mercantis entre a colônia e a Europa. Os portos que serviam ao circuito de produção geraram zonas de adensamento em seu entorno, resultando nas primeiras redes de cidades (MORAES, 1999).

Figura 3 - Planície Costeira do Rio Grande do Sul. Vista aérea sobre Cidreira e Balneário Pinhal



Fonte: Schäfer (2011)

O Estado vem estimulando a ocupação da zona costeira brasileira, a partir de duas lógicas: uma delas é o desenvolvimento de áreas portuárias; a outra está ligada à beleza cênica que responde ao desenvolvimento do turismo. Esse estímulo se materializa em forma de infraestrutura para a ocupação e de equipamentos (MORAES, 1999).

No Rio Grande do Sul, essas duas lógicas podem ser encontradas, e a partir delas é possível definir uma divisão do litoral. Essa divisão é feita pelo SEPLAG (2013) através do Atlas Socioeconômico do Rio Grande do Sul, que identifica duas

aglomerações urbanas que se encontram na faixa litorânea, a do Sul⁵ e a do Litoral Norte⁶: a do Sul está vinculada majoritariamente às atividades industriais, agropecuárias e portuárias, principalmente com os municípios de Pelotas e Rio Grande; a aglomeração urbana do Norte está relacionada principalmente com as atividades de veraneio. Essa divisão não contempla todos os municípios litorâneos.

Além disso, há uma divisão feita pela Fundação de Economia e Estatística do Rio Grande do Sul (FEE), que divide o Estado em Conselhos Regionais de Desenvolvimento, chamados de Coredes, e que englobam toda a porção litorânea do Estado. Sua delimitação teve como critérios a homogeneidade econômica, ambiental e social, bem como variáveis referentes às polarizações de empregos, da rede urbana, da saúde e do ensino superior. Desse modo, a região litorânea foi dividida em Corede Sul⁷, que corresponde aos municípios de produção agropecuária e industrial, como Pelotas, e por Rio Grande, pela importância de seu porto; e Corede Litoral⁸, relacionado principalmente com as atividades de veraneio.

Essas duas divisões iniciais tinham como parâmetros principais as aglomerações urbanas e as atividades polarizadas por seus municípios. Contudo, a Fundação Estadual de Proteção Ambiental do Rio Grande do Sul, FEPAM, através do Programa de Gerenciamento Costeiro, GERCO, faz uma divisão do Litoral em quatro setores, baseada principalmente na geomorfologia, nas drenagens naturais e na influência marinha, encontradas nas

⁵ Foi criada no ano de 1990. Inicialmente formada por Pelotas e Capão do Leão, em 2002 foram incluídos os municípios de Arroio do Padre, Rio Grande e São José do Norte.

⁶ Criada em 2004 é formada pelos municípios de Arroio do Sal, Balneário Pinhal, Capão da Canoa, Capivari do Sul, Caraá, Cidreira, Dom Pedro de Alcântara, Imbé, Itati, Mampituba, Maquiné, Morrinhos do Sul, Osório, Palmares do Sul, Terra de Areia, Torres, Tramandaí, Três Cachoeiras, Três Forquilhas e Xangri-lá. Esta região na última década apresentou um elevado grau de urbanização e crescimento demográfico.

⁷ Amaral Ferrador, Arroio do Padre, Arroio Grande, Canguçu, Capão do Leão, Cerrito, Chuí, Herval, Jaguarão, Morro Redondo, Pedras Altas, Pedro Osório, Pelotas Pinheiro Machado, Piratini, Rio Grande, Santa Vitória do Palmar, Santana da Boa Vista, São José do Norte, São Lourenço do Sul, Tavares, Turuçu.

⁸ Arroio do Sal, Balneário Pinhal, Capão da Canoa, Capivari do Sul, Caraá, Cidreira, Dom Pedro de Alcântara, Imbé, Itati, Mampituba, Maquiné, Morrinhos do Sul, Mostardas, Osório, Palmares do Sul, Terra de Areia, Torres, Tramandaí, Três Cachoeiras, Três Forquilhas, Xangri-lá

diferentes bacias hidrográficas do Litoral. Os quatro setores são O Litoral Sul⁹, O Litoral Médio Leste¹⁰, O Litoral Médio Oeste¹¹ e o Litoral Norte¹²(FEPAM, 2013).

Através dos dados obtidos das diversas entidades estatísticas sobre as características físico-espaciais e econômicas do Litoral Gaúcho, essa dissertação adota uma divisão do Litoral do Rio Grande do Sul em três partes: Litoral Sul, Litoral Central e Litoral Norte (Figura 4). O Litoral Sul está relacionado principalmente com as atividades citadas anteriormente, de agropecuária e indústria, e também pela presença do Porto de Rio Grande. O Litoral Central é uma região de pouco acesso e pouco ocupada, uma vez que está deslocada com o interior do Estado pela Laguna dos Patos, tendo acesso apenas por estreitas faixas no Sul e no Norte de seus municípios. O Litoral Norte tem como principal característica a presença de municípios com características de veraneio, e relaciona-se principalmente com Porto Alegre e sua Região Metropolitana e Caxias do Sul. Os municípios que compõem cada faixa são descritos ao decorrer do capítulo.

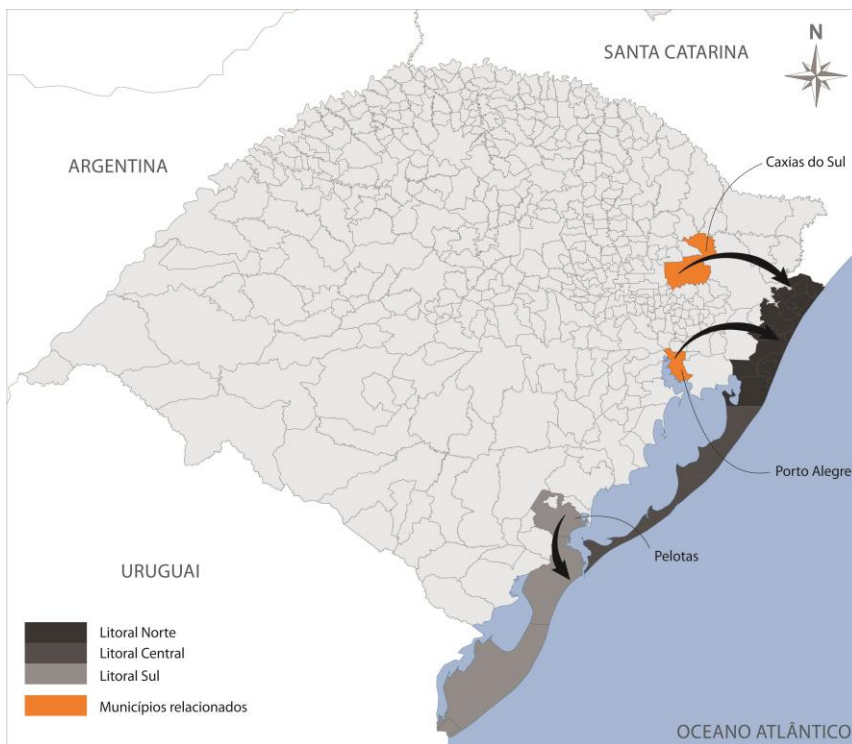
9 Pedro Osório, Arroio Grande, Jaguarão , Rio Grande, Santa Vitória do Palmar, Chuí.

10 Palmares do Sul, Viamão, Mostardas, Tavares, São José do Norte, Capivari do Sul.

11 Tapes, Sentinela do Sul, Cerro Grande do Sul, Camaquã, Barra do Ribeiro, Arambaré, Cristal, São Lourenço do Sul, Pelotas, Morro Redondo, Pedro Osório, Arroio Grande, Capão do Leão Chuvisca, Turucu, Cerrito, Rio Grande, Arroio do Padre.

12 Torres, Morrinhos do Sul, Três Cachoeiras, Arroio do Sal, Três Forquilhas, Itati, Terra de Areia, Maquiné, Capão da Canoa, Xangri-Lá, Osório, Imbé, Tramandaí, Cidreira, Santo Antônio da Patrulha, Balneário Pinhal, Dom Pedro de Alcântara, Mapituba, São Francisco de Paula.

Figura 4 - Divisão do Litoral do Rio Grande do Sul



Fonte: adaptado de base do Wikipedia

2.1. LITORAL SUL

O Litoral Sul (Figura 5), corresponde a uma faixa litorânea de aproximadamente 335 Km e compreende a porção do Brasil que faz fronteira com o Uruguai, e é composta pelos municípios litorâneos de Chuí, Santa Vitoria do Palmar, São Jose do Norte, Rio Grande e Pelotas. Este setor do litoral tem seu desenvolvimento atrelado à presença dos portos, sobretudo o da cidade de Rio Grande. Pelotas, com uma população de 328.275 habitantes (IBGE, 2010), possui diversidade econômica, sendo responsável por uma considerável produção agropecuária no Estado, com a produção de arroz, gado de corte, pêsego e outros. Além disso, possui uma indústria desenvolvida na área têxtil e metal-mecânica. Também abriga um

setor de serviços muito expressivo, que atrai diversos habitantes de cidades vizinhas (PELOTAS, 2013).

Figura 5 - Litoral Sul



Fonte: adaptado de base do Wikipedia

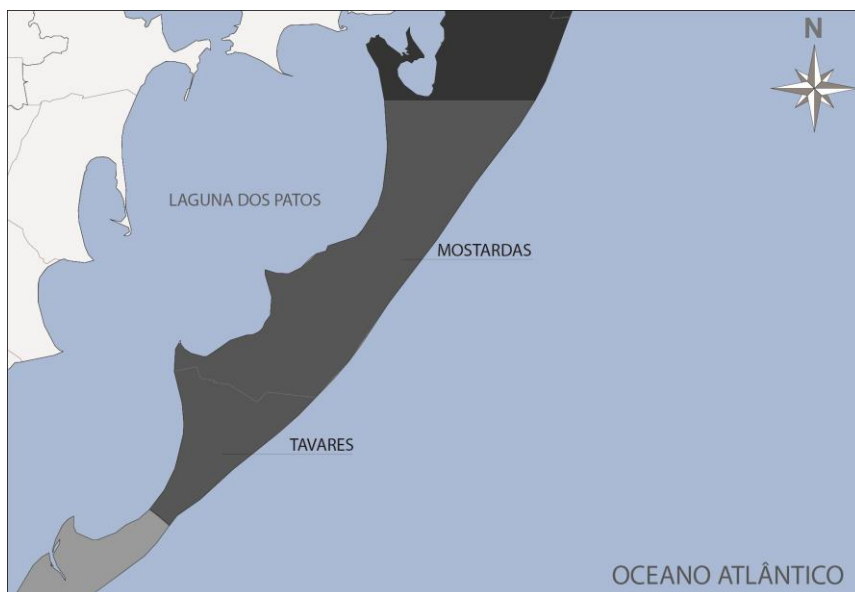
Sua produção é suportada pela presença de seu aeroporto e de seu porto e, principalmente, pelo Porto de Rio Grande (PELOTAS, 2013). O Porto de Rio Grande atualmente passa por uma reestruturação da atividade portuária, através de ampliações e modernizações, colocando-o como um dos principais portos brasileiros e do MERCOSUL (IBGE, 2010). A cidade de Rio Grande possui 197.228 habitantes.

O maior balneário dessa faixa é a Praia do Cassino, pertencente à cidade de Rio Grande. Sua população fixa gira em torno dos 20.000 habitantes, mas em temporadas de veraneio sua população ultrapassa os 150.000 habitantes, com turistas provenientes de regiões próximas e dos países do Prata. É a maior praia em extensão do mundo, com cerca de 254km contínuos de faixa de areia. (RIO GRANDE, 2013).

2.2. LITORAL CENTRAL

O Litoral Central é composto pelas Cidades de Tavares, com 5.351 habitantes, e Mostardas, com população de 12.124 habitantes (IBGE, 2010). Embora sejam municípios litorâneos, tem seus centros urbanos afastadas da costa marítima, e possuem poucas manchas urbanas ligadas ao mar. O Litoral Central (Figura 6) é uma faixa extensa de aproximadamente 135Km, e que possui baixa densidade de ocupação urbana, ocasionada principalmente pela barreira física conformada pela Laguna dos Patos, que dificulta sua conexão com as demais regiões do território do Rio Grande do Sul. Os únicos pontos de acesso a esse trecho litorâneo se dão pela BR-101, ao Norte pelo Município de Mostardas, e ao Sul por Tavares.

Figura 6 - Litoral Central



Fonte: adaptado de base do Wikipedia

Pesa também para a pouca atratividade da região a presença e oferta existente nas cidades polos da região sul e de outros setores litorâneos, bem como as outras, muito similares, praias do Sul. Assim, a região tem sido pouco explorada. Ou seja, é uma

região, a princípio, com pouca capacidade de atrair investimentos quando comparada com as demais regiões litorâneas.

2.3. LITORAL NORTE

O Litoral Norte é uma região com crescente expansão urbana, vinculada principalmente à consolidação da urbanização permanente de alguns municípios, como Capão da Canoa, Osório e Tramandaí, bem como pela vocação em lazer e veraneio de seus balneários. A sua proximidade com áreas mais populosas do Estado, como Porto Alegre, a capital, com 1.409.939 habitantes e sua região metropolitana, que totaliza 4.011.224 habitantes, e Caxias do Sul, com 435.564 habitantes, influencia na apropriação dessa região¹³ (IBGE,2010).

Seu crescimento urbano está ligado, também, às diversas características geográficas que formam a paisagem do Litoral Norte. Possui diversidade em seus ecossistemas, pois abriga os dois biomas encontrados no Rio Grande do Sul¹⁴. Sua faixa mais costeira faz parte do Bioma Pampa¹⁵, e seus municípios mais interiores correspondem ao Bioma Mata Atlântica¹⁶ (SEPLAG, 2013). Além disso, o cordão de lagoas que cruza o Norte do Estado sempre foi extensamente utilizado para o veraneio. Atualmente existem muitos sítios, chácaras e condomínios horizontais voltados para as lagoas.

A ocupação do Litoral Norte também teve estreita relação com as temperaturas médias registradas. Essa região possui, juntamente com o Extremo Oeste Gaúcho, as mais elevadas temperaturas do Rio Grande do Sul, com as médias variando entre 24º e 26º graus durante o verão, mais altas que as temperaturas dos demais trechos litorâneos (SEPLAG, 2013).

¹³ Ver Anexo III, Mapa de População Absoluta do Rio Grande do Sul em 2010

¹⁴ Ver Anexo IV, Mapa dos Biomas.

¹⁵ O Bioma Pampa se caracteriza pela grande diversidade de paisagens, com a presença de serras e planícies, morros rupestres e coxilhas, além de grande biodiversidade. Ocupa 63% do território do Rio Grande do Sul (MINISTÉRIO DO MEIO AMBIENTE, 2014).

¹⁶ A Mata Atlântica é formada por um conjunto de formações florestais e ecossistemas associados às restingas, manguezais e campos de altitude. Ocupa 37% do território do Rio Grande do Sul (MINISTÉRIO DO MEIO AMBIENTE, 2014).

Além disso, o crescimento do Litoral Norte do Rio Grande do Sul teve grande aporte das infraestruturas viárias. Apesar da barreira representada pelo cordão de lagoas, que cruza todo o Norte do Estado, a região possui uma malha viária bastante conectada, oferecendo muitas alternativas para os usuários das diversas regiões do Estado. Dentre as principais rodovias, destacam-se na Figura 7 a RS-486, conhecida como Rota do Sol, que liga a Serra Gaúcha ao Litoral; a BR-289, conhecida como Freeway, que liga o Município de Osório à Região Metropolitana de Porto Alegre; e a BR-101, que cruza diversos municípios do Litoral Norte e conecta o Rio Grande do Sul a diversos estados brasileiros.

Além das vias de acesso que conectam a Região Metropolitana de Porto Alegre e a Serra ao Litoral Norte, outra via é de grande importância para o funcionamento e ligação desses municípios. A RS-389, conhecida como Estrada do Mar, é uma rodovia concluída no início da década de 1990 para ser uma alternativa ao uso da BR-101, e liga, dentre outros balneários, as cidades de Osório, Capão da Canoa, Arroio do Sal, Torres e Xangri-Lá, este último onde está sendo implantada grande parte dos condomínios horizontais.

O crescimento urbano de Xangri-Lá está vinculado principalmente às atividades de veraneio, e tem como principal característica de ocupação a presença dos condomínios horizontais. Seu crescimento foi acelerado a partir de sua emancipação de Capão da Canoa, em 1992.

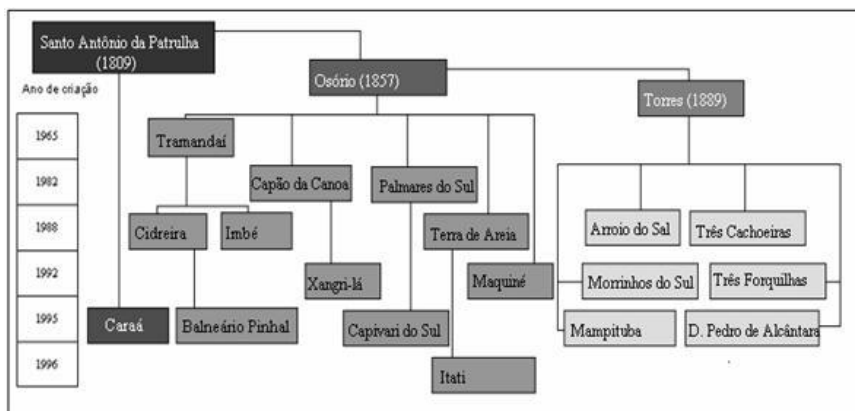
Figura 7 - Litoral Norte



Fonte: do autor

Strohaecker (2007) apresenta um gráfico (Figura 8) que mostra os municípios que compõem o Litoral Norte do Rio Grande do Sul com as datas de suas emancipações e desmembramento das demais. Ela sugere que as emancipações ocorridas durante as últimas décadas do Século XX induziram grande crescimento dos fluxos migratórios para as cidades litorâneas, ampliando a demanda por bens e serviços. Entre elas, Tramandaí, emancipada de Osório em 1965, teve crescimento proveniente dos fluxos migratórios da região na década de 1980 e consolidou-se, adquirindo qualidades e atividades urbanas permanentes, bem como Capão da Canoa. Emancipada de Osório em 1982. O aumento da demanda pra bens e serviços ajuda a explicar o grande crescimento de algumas das cidades litorâneas.

Figura 8 - Emancipação dos municípios do Litoral Norte (1809-2001)



Fonte: Strohaecker (2007)

Os dados de população do IBGE, na Tabela 1, demonstram o grande crescimento da população em alguns municípios do Litoral Norte do Rio Grande do Sul, principalmente os delimitados pelo mar. Demonstrados na cor preta, os números apontam crescimentos, e em vermelho, decréscimos.

Tabela 1 – Dados populacionais dos municípios do Litoral Norte do Rio Grande do Sul – 2000 a 2010.

Município	2000	2007	2010	Cresc.Ano
Torres	30.230	30.880	34.656	1,37%
Dom Pedro de Alcântara	2.636	2.728	2.550	-0,33%
Arroio do Sal	5.273	6.635	7.740	3,91%
Terra de Areia	11.453	9.709	9.878	1,49%
Capão da Canoa	30.498	37.405	42.040	3,26%
Xangri-Lá	8.197	10.602	12.434	4,25%
Osório	36.131	39.990	40.906	1,24%
Imbé	12.242	14.940	17.670	3,74%
Tramandaí	31.040	39.891	41.585	2,96%
Cidreira	8.882	10.883	12.668	3,61%
Balneário Pinhal	7.452	10.517	10.856	3,83%

Capivari do Sul	3.107	3.339	3.890	2,27%
Caraá	6.403	7.131	7.312	1,33%
Maquiné	7.304	7.374	9.905	3,09%
Itati	-	2.677	2.584	-0,88%
Três Cachoeiras	9.523	10.390	10.217	0,70%
Três Forquilhas	3.239	3.073	2.914	-1,05%
Morrinhos do Sul	3.533	3.241	3.182	-1,04%
Mampituba	3.106	2.926	3.003	-0,33%
Porto Alegre	1.360.590	1.420.667	1.409.351	0,35%
Caxias do Sul	360.419	399.038	435.564	1,91%
Rio Grande do Sul	10.187.798	10.582.840	10.693.929	0,49%
TOTAL	170.618	223.451	241.334	3,52%

Fonte: IBGE (2010)

Osório, que no ano 2000 detinha a maior população, apesar do constante crescimento de sua população, perdeu o posto para as cidades de Tramandaí e Capão da Canoa, agora o maior município do Litoral Norte. Além disso, nota-se o considerável crescimento de outros municípios litorâneos, como Arroio do Sal e Balneário Pinhal, com quase 4% de crescimento, ou ainda Xangri-Lá, com o maior crescimento registrado, de 4,25% ao ano (Tabela 2).

O crescimento populacional desses municípios apresentam índices de crescimento superiores a diversos municípios importantes do Estado, como Porto Alegre, que apesar do leve crescimento no acumulado entre os anos 2000 e 2010, apresentou redução na população no intervalo entre 2007 e 2010, e do próprio Estado, que registrou baixo crescimento anual, cerca de 0,48% ao ano. Caxias do Sul, por outro lado, apresentou um crescimento de quase 2% ao ano.

Xangri-Lá, cujo crescimento populacional está suportado também pela presença dos condomínios, e pela mão-de-obra relacionada a sua construção e manutenção, teve o maior crescimento populacional do Estado entre os anos de 2000 e 2010, como visto na Tabela 2.

Tabela 2 - Municípios que obtiveram as maiores médias de crescimento populacional do Rio Grande do Sul - 2000 A 2010

Município	Crescimento Ano
1º Xangri-Lá	4,25%
2º Arroio do Sal	3,91%
3º Balneário Pinhal	3,83%
4º Imbé	3,74%
5º Nova Santa Rita	3,73%
6º Cidreira	3,61%
7º Capão da Canoa	3,26%
8º Tapejara	3,11%
9º Tramandaí	2,97%
10º Tupandi	2,87%

Fonte: SEPLAG (2013)

O Litoral Norte destacou-se dentre as regiões do Rio Grande do Sul, já que possui sete municípios entre os dez maiores crescimentos populacionais. Dentre eles, Xangri-Lá é a única que teve crescimento superior aos 4%, e foi o município que mais cresceu no Rio Grande do Sul.

O Litoral Norte possui altos índices de crescimento populacional, mas destaca-se também pela população flutuante nas altas temporadas de veraneio. Xangri-Lá, cuja população é de 10.602 habitantes, possui a sua população flutuante na casa das 100.000 pessoas (XANGRI-LÁ, 2014). Uma grande parte dessa população está amparada pela presença dos condomínios horizontais.

Além do elevado índice de crescimento, Xangri-Lá também possui uma das maiores rendas *per capita* do Litoral Norte. A Tabela 3 demonstra a situação atual dos municípios do Litoral Norte em relação à renda *per capita* no intervalo entre os anos de 2000 e 2010, e traz também como aporte os dados da capital, Porto Alegre e de Caxias do Sul. Além disso, apresentam os valores do salário mínimo (Tabela 4) nesses mesmos anos, permitindo o cruzamento de dados que demonstrarão se há equilíbrio entre o aumento do salário mínimo e da renda *per capita*.

O comparativo mostra que muitas cidades tiveram crescimento inferior ao crescimento do salário mínimo, inclusive a capital, Porto Alegre. Os municípios que tiveram crescimento próximo ou superior ao crescimento do salário mínimo são Dom Pedro de Alcântara, Capivari do Sul, Maquiné, Três Cachoeiras e Morrinhos do Sul. Destes, destaca-se Capivari do Sul, que manteve um crescimento constante que o creditou como maior PIB per capita do Litoral Norte – R\$36.533,00-, maior que Porto Alegre e Caxias do Sul.

O Município de Xangri-Lá, ainda que tenha uma taxa de crescimento abaixo do crescimento do salário mínimo – 8,98% ao ano -, apresenta a terceira maior renda per capita do Litoral Norte – R\$15.092,00 -, atrás de Capivari do Sul e Osório, respectivamente.

Contudo, cruzando os dados de crescimento populacional e crescimento de renda, percebe-se que ainda que a população aumente consideravelmente, a renda não acompanha esse crescimento. Ou seja, o crescimento da renda proveniente dos condomínios e das outras formas de ocupação de alta renda é equilibrada pela migração de trabalhadores que servem à demanda dessas formas de urbanização, principalmente nas épocas de veraneio.

Tabela 3 - Taxa de crescimento de renda dos municípios do Litoral Norte do Rio Grande do Sul – 2000 a 2010

Município	2000(R\$)	2007 (R\$)	2010 (R\$)	Cresc. Ano (%)
Torres	4.974	10.426	13.272	10,31
Dom Pedro de Alcântara	2.671	6.159	11.846	16,06
Arroio do Sal	4.939	10.225	12.552	9,77
Terra de Areia	3.283	7.658	10.189	11,99
Capão da Canoa	5.017	10.411	13.343	10,27
Xangri-Lá	6.385	12.167	15.092	8,98
Osório	5.855	12.149	18.253	12,04
Imbé	5.559	10.392	12.860	8,74
Tramandaí	4.591	8.466	11.204	9,33
Cidreira	4.859	8.806	11.213	8,72
Balneário Pinhal	4.730	7.418	10.533	8,33
Capivari do Sul	9.903	22.799	36.533	13,94
Caraá	2.531	4.818	7.019	10,73

Município	2000(R\$)	2007 (R\$)	2010 (R\$)	Cresc. Ano (%)
Maquiné	3.249	9.545	12.181	14,12
Itati	-	6.082	8.085	7,37
Três Cachoeiras	3.417	7.334	12.275	13,64
Três Forquilhas	2.993	6.812	9.759	12,54
Morrinhos do Sul	2.683	7.699	11.730	15,89
Mampituba	3.211	7.344	10.533	12,61
Porto Alegre	12.073	23.644	30.524	9,71
Caxias do Sul	11.899	24.532	36.034	

Fonte: FEE (2013)

Tabela 4 - Valor do salário mínimo brasileiro – 2000 a 2010

Data de Vigência	Valor
03.04.2000	151,00
01.04.2007	380,00
01.01.2010	540,00
Crescimento	13,59%

Fonte: http://www.guiatrabalhista.com.br/guia/salario_minimo. Acesso em: 12 novembro 2013

Além de estudar a crescimento populacional de Xangri-Lá e dos municípios que compõem o Litoral Norte, é importante avaliar também o nível de desenvolvimento econômico e social dessas cidades.

Desse modo, foi utilizada nessa dissertação o Índice de Desenvolvimento Humano Municipal – IDH-M. O IDH-M é, portanto, um indicador que ajuda a avaliar, sob alguns aspectos, o desenvolvimento de alguma unidade geográfica. É um índice que não abrange todos os aspectos de desenvolvimento, mas sintetiza a compreensão da situação atual do município. Ele se apoia em três variáveis: saúde, que é medida através da expectativa de vida; educação, medido pela média de anos de educação de adultos, que é o número médio de anos de educação recebidos durante a vida por pessoas a partir de 25 anos, e a expectativa de anos de escolaridade que uma criança na idade de iniciar a vida escolar pode esperar receber se os padrões prevaletentes de taxas de

matrículas específicas por idade permanecerem os mesmos durante a vida da criança; e, por fim, a renda, medida pela Renda Nacional Bruta (RNB) per capita expressa em poder de paridade de compra.

O IDH-M é apresentado em índices que variam de 0 a 1, e quanto mais próximo do 1, maior é o desenvolvimento humano de um município. A classificação é dividida em faixas, que começam em *muito baixo* (0 – 0,499), *baixo*(0,500 – 0,599), *médio*(0,600 – 0,699), *alto* (0,700 – 0,799) e *muito alto* (0,800 – 1).

Os dados correspondentes ao IDH-M do ano 2000 e do ano de 2010 (Tabela 5) demonstram uma clara melhora nos índices em todos os municípios da região do Litoral Norte. Não alcançam, contudo, a classificação da faixa de desenvolvimento humano considerada *muito bom*, tendo municípios presentes no intervalo entre as faixas de *médio* e *alto*.

Tabela 5 - IDH-M dos municípios do Litoral Norte do Rio Grande do Sul – 2000 a 2010

Município	Ranking Atual	IDHM 2000	IDHM 2010
Torres	335	0,681	0,762
Dom Pedro de Alcântara	2161	0,572	0,691
Arroio do Sal	764	0,664	0,740
Terra de Areia	2199	0,611	0,689
Capão da Canoa	695	0,639	0,743
Xangri-Lá	897	0,642	0,735
Osório	526	0,671	0,751
Imbé	304	0,677	0,764
Tramandaí	1331	0,633	0,719
Cidreira	1052	0,640	0,729
Balneário Pinhal	2028	0,618	0,696
Capivari do Sul	274	0,658	0,766
Caraá	3070	0,508	0,652
Maquiné	2386	0,579	0,682
Itati	2691	0,554	0,669
Três Cachoeiras	1362	0,638	0,718
Três Forquilhas	2846	0,541	0,662
Morrinhos do Sul	1574	0,593	0,711
Mampituba	3136	0,518	0,649

Porto Alegre	28	0,744	0,805
Caxias do Sul	113	0,705	0,782
Rio Grande do Sul	6		0,746

Fonte: Atlas do Desenvolvimento Humano do Brasil (2013)

Durante o processo de crescimento das ocupações urbanas do Litoral Norte, ocorreram diversas fases onde predominavam formas e usos específicos, e que até hoje tem papel importante na composição dos municípios litorâneos.

No estudo das formas de crescimento urbano, é possível definir, sob algumas variáveis, a presença de períodos de ocupação, que são importantes para compreender as dinâmicas que formaram os municípios do Litoral Norte.

2.3.1. Os períodos do crescimento urbano do Litoral Norte do Rio Grande do Sul

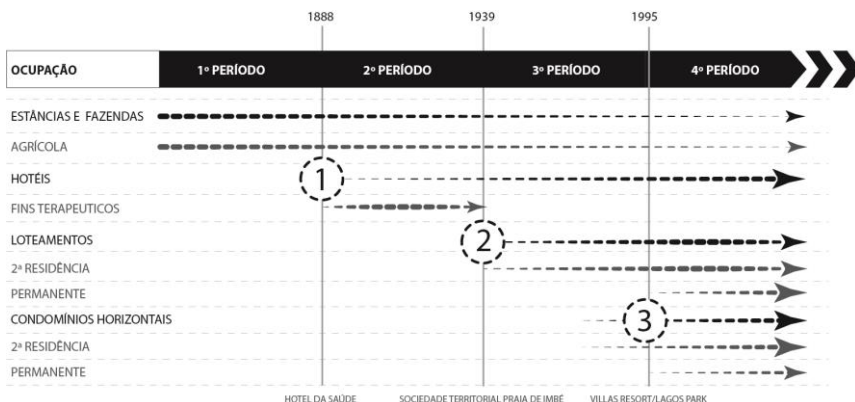
O litoral Norte do Rio Grande do Sul é uma região com uma crescente expansão urbana, e durante sua história de desenvolvimento, apresentou diversas fases de transição e períodos históricos.

Essa etapa da pesquisa busca responder à teoria de Marina Waisman (1990) e Milton Santos (1994), e utiliza como base inicial a divisão feita por Strohaecker (2007), que analisou a evolução urbana no município de Capão da Canoa. Esse município sintetiza as diversas formas de ocupações pelas quais passaram o Litoral Norte, em especial os municípios litorâneos

Aqui, faz-se uma periodização que coincide em alguns pontos com a base realizada por Strohaecker, principalmente nas formas de ocupação urbana dos três períodos iniciais, mas difere em outros uma vez que inclui outros municípios e foca-se com maior profundidade na implantação dos condomínios horizontais, a forma recorrente do quarto período.

De 1888 a 2013, a ocupação do Litoral Norte pode ser dividida em quatro períodos (Figura 9) cujos intervalos de duração são marcados por diferentes formas de se ocupar o território e sua intensidade. Ressalta-se de início que usos e formas possuem inércias que as levam a perpassarem por mais de um período, com intensidades diferentes, e a coexistir com as novas ocupações.

Figura 9 - Periodização do Litoral Norte do Rio Grande do Sul



Fonte: Adaptado de Strohaecker (2007)

2.3.1.1. Primeiro período de ocupação – estâncias e fazendas (até 1888)

As primeiras ocupações, segundo Strohaecker (2007), são sedes de estâncias e fazendas, proveniente do parcelamento do litoral gaúcho em sesmarias pela Coroa Portuguesa. Em 1771 é fundada a freguesia de Santo Antônio, que mais tarde, em 1809, tornou-se o “município-mãe” do Litoral Norte, Santo Antônio da Patrulha, que deu origem aos municípios que compõem a região.

A economia baseava-se, então, na agricultura, pecuária e na pesca. As estâncias e fazendas mantinham suas sedes e principais atividades em áreas mais afastadas do mar, uma vez que os recursos hídricos e o solo eram mais propícios, com exceção das atividades pesqueiras (STROHAECKER, 2007).

A transformação dessa área só começou a surgir a partir dos novos hábitos provenientes da imigração portuguesa, que propagou a ideia das propriedades terapêuticas dos banhos de mar. A partir daí, dá-se a instalação de pequenos hotéis e pousadas próximos à costa, que marcam a transição para o segundo período de ocupação do Litoral Norte do Rio Grande do Sul, em 1888.

2.3.1.2. Segundo período de ocupação (1888 – 1939) – balneários para fins terapêuticos

Depois das ocupações por estâncias e fazendas, houve no Brasil um fenômeno de apropriação do mar advindo de influências da grande imigração portuguesa no Rio de Janeiro, em 1808. Deram-se início os banhos medicinais, que eram associados à cura de certas moléstias e nos cuidados com o corpo.

No Rio Grande do Sul, os banhos de mar deram início através de imigrantes alemães, que não representavam apenas os banhistas, mas destacavam-se como empresários do ramo do curismo. O historiador Silvio Correa (2010) fala do fenômeno da utilização das praias gaúchas para fins terapêuticos em seu artigo intitulado *Germanidade e banhos medicinais nos primórdios dos balneários no Rio Grande do Sul*, e relata os fatos ocorridos durante esse período, na qual se baseia esse item.

A ocupação dos balneários teve grande influência da prescrição dos banhos de mar. Em 1888, na praia de Tramandaí, foi fundado o primeiro hotel de vilegiatura marítima do Rio Grande do Sul, chamado de Hotel da Saúde. Esse hábito acabou por desencadear uma nova relação com o litoral, passando a incrementar o curismo com o turismo. Foi considerado o evento chave para a caracterização do período (CORREA, 2010).

A edificação desse hotel marca a transição entre o primeiro e o segundo período de ocupação do litoral. É a partir dele que começam a surgir novas edificações, atrativos e infraestruturas de suporte à apropriação dessa região como balneário. O fluxo de curistas nos balneários gaúchos foi tanto que a companhia aérea Varig criou rotas de vôos até as praias através de hidroaviões, e de Junkers até Torres (CORREA, 2010).

Foram marcantes as intervenções do Estado e as influências dos imigrantes nas políticas de modernização do Rio Grande do Sul, através das drenagens em pântanos, nas intervenções em lagoas para facilitar a navegação, abertura de estradas, fixação de dunas, arborização e humanização dos balneários com fins de viabilizar o usufruto da população de suas férias no litoral (CORREA, 2010).

A transição entre o segundo e o terceiro período aconteceu a partir da Década de 1940, onde ocorreu, com frequência, incrementos à infraestrutura dos balneários, seja na rede hoteleira quanto em higiene e infraestruturas de transporte. Na mesma década instauraram-se as férias remuneradas para a classe

trabalhadora, que passaram a usufruir dos veraneios nos balneários. As agências imobiliárias já atuavam na implantação de loteamentos, na compra e venda de lotes e no aumento da infraestrutura urbana dos balneários (CORREA, 2010).

Esses últimos fatos deram início à democratização das praias. Seu uso não era mais restrito às classes mais abastadas e nem mais suportado apenas por hotéis. É a fase de transição para o terceiro período, onde as cidades litorâneas começaram a adquirir aspectos de segunda residência, através da ocupação massiva dos novos loteamentos.

2.3.1.3. Terceiro período de ocupação (1940 – 1995) – loteamentos

O terceiro período foi marcado pelo loteamento de grandes glebas litorâneas do litoral Norte do Rio Grande do Sul, principalmente pela proximidade dos grandes núcleos urbanos do Estado, como a Porto Alegre e sua Região Metropolitana, bem como pelo Município de Caxias.

É no terceiro período onde ocorrem as primeiras ocupações urbanas do Litoral Norte. Sua ocupação corresponde às *causas indiretas* de Solà-Morales, citadas no primeiro capítulo da dissertação. A exploração dos balneários para fins de veraneio fizeram com que o mercado do solo ganhasse expressão, valorizando o uso do espaço para suporte de atividades urbanas, desde a exploração da terra e da propriedade, e incentivando os fomentos ao planejamento urbano.

No Brasil, entre as décadas de 1940 e 1980, desencadeia-se um grande processo de urbanização do território. Em 1940, o índice de urbanização era de aproximadamente 26,25%, com uma população total de 41 milhões de habitantes. Já em 1980, o índice de urbanização era de 68,86%, com uma população três vezes maior que quatro décadas antes, cerca de 120 milhões de habitantes (SANTOS, 1994). Nas regiões litorâneas isso também aconteceu. O litoral teve sua ocupação relacionada principalmente com a nova realidade estabelecida pelo governo brasileiro, através da Constituição de 1937, art. 156, que estabelecia que “os funcionários terão direito a férias anuais, sem descontos, e a gestante a três meses de licença com vencimentos integrais”, garantindo, portanto, férias remuneradas, que permitiam ao

trabalhador usufruir de atividades de lazer longe do centro onde vivia (BRASIL,1937).

No Rio Grande do Sul, nas décadas de 1940 e 1950, antigas fazendas começam a ser parceladas e convertidas em loteamentos para fins de segunda residência. É o caso da fazenda de Jorge José Mury, comerciante de Tramandaí e grande proprietário fundiário na região, que vende para os incorporadores da Sociedade Territorial Praia de Imbé Ltda., em 1939, parte de suas terras onde começou a ser implantado um loteamento em 1941 (STROHAECKER, 2007). Esse primeiro loteamento foi o evento que caracterizou o início desse período.

Foram dezenas de loteamentos ao longo da orla marítima, com constantes melhorias em infraestrutura e uma profunda mudança na paisagem da região.

Em 1975 surge o primeiro condomínio horizontal no Litoral Norte do Rio Grande do Sul, chamado de Condomínio Interlagos, no Município de Osório. Esse empreendimento, apesar de ser a forma de ocupação síntese do quarto período, não foi considerado como ponto de separação entre as fases, uma vez que foi a partir da segunda metade da década de 1990 que os condomínios ganharam intensidade relevante.

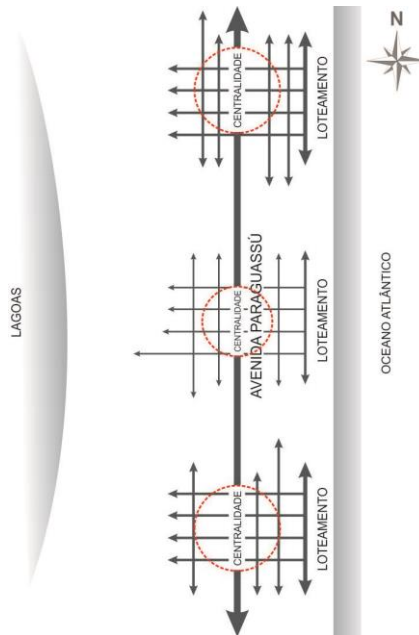
Em 1980, um dos principais loteamentos do Litoral Norte começou a tomar forma. O Balneário Capão Novo foi idealizado e implantado pela Empresa Wagnerpar do empresário Elmar Ricardo Wagner, e até hoje é responsável pela ocupação urbana de grandes glebas no Estado (WAGNERPAR, 2013).

Os loteamentos que ocupam o Litoral Norte do Rio Grande do Sul possuem diversos pontos em comum aos da *cidade-jardim* descrita por Solà-Morales em seu livro *Las Formas de Crecimiento Urbano* (1997), abordados no primeiro capítulo dessa dissertação. Eles são, majoritariamente, de uso residencial, e abrigam edificações unifamiliares isoladas nos lotes. Além disso, são decorrentes de um processo em que Parcelamento da terra e Urbanização são realizadas em conjunto – visto, por exemplo, no Bairro de Capão Novo – e onde as edificações são implantadas ao longo do tempo.

A estruturação da ocupação urbana dos municípios litorâneos deu-se de uma forma parecida, seguindo a lógica que buscava a proximidade com o mar. A Figura 10 sintetiza a estrutura da forma urbana da ocupação do Litoral Norte gaúcho, onde diversos loteamentos começaram a ser implantados de maneira espaçada.

Dessa maneira, os loteamentos caracterizavam-se inicialmente, como um *crescimento descontínuo*, já que existiam cortes vegetais e agrícolas entre as áreas mais novas e as áreas mais antigas, e possuíam um *limite de crescimento*, representado pela praia. Esse limite foi a base para a implantação das principais avenidas, que eram paralelas ao mar. Os crescimentos, portanto, seguiam através de uma *linha de crescimento*, representada, por exemplo, pela Avenida Paraguassú (Figura 10). Essa avenida surgiu com o loteamento que deu origem ao Município de Capão da Canoa, na Década de 1940 (STROHAECKER, 2007), e atualmente conecta os principais municípios litorâneos do Norte do Estado. É através dessa Avenida que os loteamentos cresceram inicialmente, atingindo uma conurbação quase total. É ao longo dessa avenida que estão os principais equipamentos e centralidades encontradas nos municípios litorâneos.

Figura 10 - Ocupação dos municípios do Litoral Norte do Rio Grande do Sul ao longo da Avenida Paraguassú no 3º Período

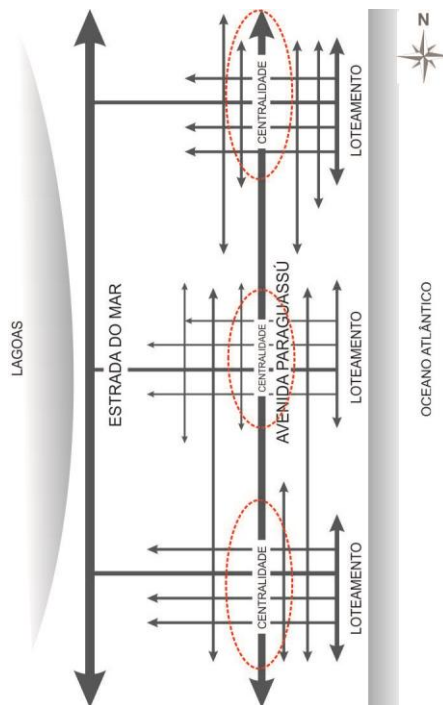


Fonte: do autor (2014)

No final da década de 1980, deu-se início à construção da RS-389, conhecida popularmente como Estrada do Mar, que liga os municípios entre Osório e Torres. Essa estrada, concluída no início da década de 1990, foi um fator crucial para o crescimento do Litoral Norte como um todo.

Após a conclusão da Estrada do Mar, os núcleos urbanos iniciais começaram a ter seu crescimento direcionado também em sentido litoral – interior. Nota-se que as principais manchas de ocupação urbana se concentram no encontro entre os acessos e a Avenida Paraguassú, e se espalham principalmente ao longo dessa mesma avenida, indo em direção um ao outro, e através dos próprios acessos em direção à Estrada do Mar, como visto na Figura 11

Figura 11 - Ocupação após a conclusão da Estrada do Mar - RS-389(a partir de 1991) no 3º Período



Fonte: do autor (2014)

Portanto, essas duas importantes vias são as principais condutoras do crescimento da ocupação e, mesmo tendo classificações diferentes, uma estrada, outra avenida, ambas desempenham uma função crucial no desenvolvimento das cidades do Litoral Norte do Rio Grande do Sul. A partir da Estrada do Mar, que faz parte da ligação entre o Litoral e demais regiões do Estado, surgem novos acessos aos municípios, e é no encontro entre esses acessos e a Avenida Paraguassú, ou outros eixos importantes, que se concentram com mais força as centralidades. Essas centralidades, já existentes, reforçaram-se com o aumento de mobilidade, ganhando equipamentos e novas opções de consumo, com shoppings centers, redes de lojas de eletrodomésticos e móveis, entre outros.

A Estrada do Mar concentra principalmente equipamentos de lazer e de serviços, como postos de gasolina, parques aquáticos, lojas, restaurantes e, por vezes, algumas ocupações urbanas, pequenos bairros e condomínios, tendo, portanto, uma ocupação mais dispersa - Figura 12.

Figura 12 - Estrada do Mar e o parque aquático Marina Park



Fonte: acervo pessoal (2014)

A Avenida Paraguassú, por outro lado, concentra os usos mais urbanos e diversos (Figura 13), e está ocupada em praticamente toda sua extensão. É uma rua que serve como

conexão entre as principais praias do Litoral Norte, servindo por vezes apenas como local de passagem, ou seja, uma estrada. É um fenômeno semelhante, mas ao contrário, ao descrito por Álvaro Domingues (2009, p. 16), que fala sobre a Rua da Estrada, onde:

[...] não há apenas trânsito de passagem como na estrada, nem movimentos locais de peões e veículos na rua. A estrada-rua mistura tudo num conflito permanente, caminhões e peões, carros e autocarros, motorizadas e patins em linha, cruzamentos com outras estradas. Há quem simplesmente passe e há quem queira sair e entrar, estacionar ou atravessar a estrada. Rápida de mais para quem vive lá, lenta e congestionada para quem passa lá (DOMINGUES, 2009, p. 16).

Em feriados e alta temporada, quando existe grande número de visitantes nas praias do Litoral Norte, em constante trânsito entre os municípios, buscando usufruir as infraestruturas ou serviços das cidades vizinhas, a Avenida Paraguassú é exemplo do citado por Domingues e essa condição, e pode acarretar em problemas na qualidade do espaço público, uma vez que ocorrem conflitos de escalas muito perceptíveis.

Figura 13 - Avenida Paraguassú em Capão da Canoa



Fonte: Acervo Pessoal (2013)

O Município de Xangri-Lá, assim como os demais municípios litorâneos, também teve sua ocupação urbana por loteamentos remetendo em certos aspectos a cidade-jardim descrita por Solà-Morales (1997), como a ocupação predominantemente residencial, através de unidades unifamiliares separadas.

A praia é o principal elemento estruturante do crescimento de Xangri-Lá, que tem suas principais ocupações urbanas voltadas para essa frente. É a partir dessa *barreira de crescimento* que surgem as principais *linhas de crescimento*, como a Avenida Paraguassú e Avenida Beira Mar e, posteriormente, a Estrada do Mar. Xangri-Lá é formada por nove balneários: Rainha do Mar, Noiva do Mar, Coqueiros, Arpoador, Maristela, Marina, Remanso, Xangri-Lá¹⁷ e Atlântida.

A Figura 14 mostra os principais eixos viários, compostos pela Estrada do Mar e pela Avenida Paraguassú, já caracterizadas neste capítulo, pela RS-407, uma estrada que liga Maquiné à Xangri-Lá e Capão da Canoa, e os acessos ao município. Três dos quatro acessos ao município possuem uma característica semelhante, de criar uma bifurcação ao chegar próximo da praia, e conformar praças e abrigar atividades mais centrais.

Nos encontros entre os acessos e a Avenida Paraguassú concentram-se as principais centralidades e as maiores densidades verificadas de ocupação urbana. As principais centralidades e densidades de ocupação ocorrem no Balneário Atlântida e no Balneário Xangri-Lá, por sua proximidade com Capão da Canoa, e em Rainha do Mar, principalmente por sua proximidade com Osório e Tramandaí. Na figura, as centralidades são representadas pelas linhas pontilhadas em vermelho, que aumentam ou diminuem de espessura de acordo com a intensidade de atividades encontrados.

¹⁷ Balneário que deu origem ao nome do município e local onde localiza-se o centro da cidade.

Figura 14 - Estrutura da ocupação urbana de Xangri-Lá



Fonte: adaptado de imagem do Google Earth

É importante ressaltar a total inexistência de equipamentos de transporte rodoviário em Xangri-Lá, mesmo com seu considerável crescimento habitacional e com sua extensa ocupação urbana. A estação rodoviária utilizada é a de Capão da Canoa, bem como utiliza-se do aeroporto da cidade vizinha.

A inexistência de uma estação rodoviária pode ser reflexo, em primeiro lugar, da sazonalidade do município, que é pouco ocupado durante grande parte do ano. Em segundo lugar, sua proximidade com Capão da Canoa permite a utilização das infraestruturas da cidade vizinha.

Por fim, é possível perceber que o terceiro período de ocupação, referente aos loteamentos, foi um período muito importante na configuração da estrutura urbana dos municípios litorâneos, dentre eles Xangri-Lá. Mesmo assim, apesar do sucesso na implantação de loteamentos até a década de 1990, a partir de 1995 uma nova forma de ocupação ganha força no Litoral Norte do Rio Grande do Sul, o condomínio horizontal, síntese do quarto período.

2.3.1.4. Quarto período de ocupação (1995 – 2013) – condomínios

Como dito anteriormente, a conclusão da Estrada do Mar alavancou o crescimento urbano de todo o Litoral Norte do Rio Grande do Sul. A partir da segunda metade da Década de 1990, facilitou o crescimento da ocupação urbana, que adquirem novas formas, como os condomínios horizontais, característica síntese do quarto período de ocupação.

Depois da conclusão da Estrada do Mar, em 1991, esse crescimento aponta para outra direção. Ele começa a acontecer ao longo das avenidas de acesso criadas entre a rodovia e os bairros, e uma nova forma de crescimento pôde ser identificada: os condomínios, que aparentemente respondem à definição de polígono, de Solà-Morales, e de novos assentamentos, de Font.

Além disso, pode-se fazer uma conexão entre esses condomínios - polígonos e novos assentamentos - cujo interior tenta repetir o conceito de cidade-jardim, através de habitações unifamiliares dispostas em grandes áreas verdes e com baixas densidades de ocupação.

O primeiro condomínio do Litoral Norte foi o Condomínio Interlagos, em Osório, que teve sua implantação iniciada na década de 1970 na Lagoa do Peixoto. Contudo, uma vez que esse empreendimento aconteceu de maneira isolada no tempo, considera-se, neste trabalho, o ano de 1995 como início do período, ano em que foram implantados os dois primeiros condomínios em

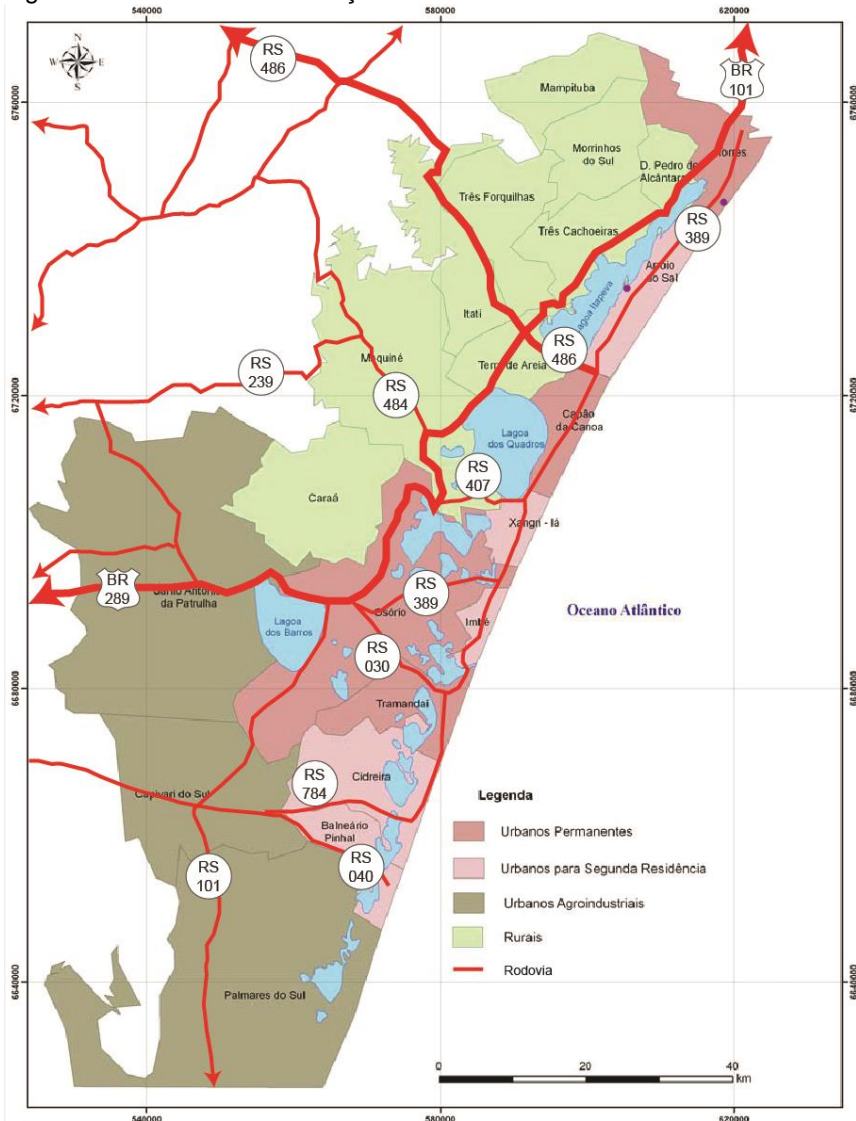
Xangri-Lá. A partir daí, dezenas de condomínios foram implantados no Litoral Norte até o ano de 2013.

A nova opção de acesso ao Litoral Norte, representada pela Estrada do Mar, foi definida legalmente como exclusiva para veículos leves e veículos de serviços locais essenciais, tornou-se uma das principais ligações entre as praias e outras regiões do Estado, como a Região Metropolitana de Porto Alegre. Ao longo da Estrada do Mar surgiram serviços, parques aquáticos e restaurantes, localizados principalmente próximos das entradas dos balneários.

A paisagem natural passou a ser revalorizada, incorporando, além do mar, a beleza cênica das lagoas, dunas e campos, principalmente para as atividades de lazer, recreação e turismo, que são apropriadas pelos padrões espaciais dos condomínios.

Durante esse novo processo de ocupação do Litoral Norte, alguns municípios balneários reforçaram sua característica de segunda residência, como Balneário Pinhal, Cidreira e Xangri-Lá, enquanto outros criaram novas dinâmicas até caracterizarem-se por uma ocupação urbana permanente como Tramandaí e Capão da Canoa, como visto na Figura 15.

Figura 15 - Perfis de urbanização no Litoral Norte do Rio Grande do Sul



Fonte: Adaptado de STROHAECKER (2007)

As emancipações ocorridas a partir da década de 1960, principalmente as de Tramandaí, em 1965, e de Capão da Canoa

em 1982 (Figura 8), induziram um grande crescimento dos fluxos migratórios para as cidades litorâneas, ampliando a demanda por bens e serviços. Isso induziu a consolidação desses dois municípios, que adquiriram características próprias de uma urbanização permanente (STROHAECKER, 2007).

Através da observação da Figura 15 percebe-se que os municípios caracterizados como de segunda residência são intercalados com os municípios urbanos permanentes.

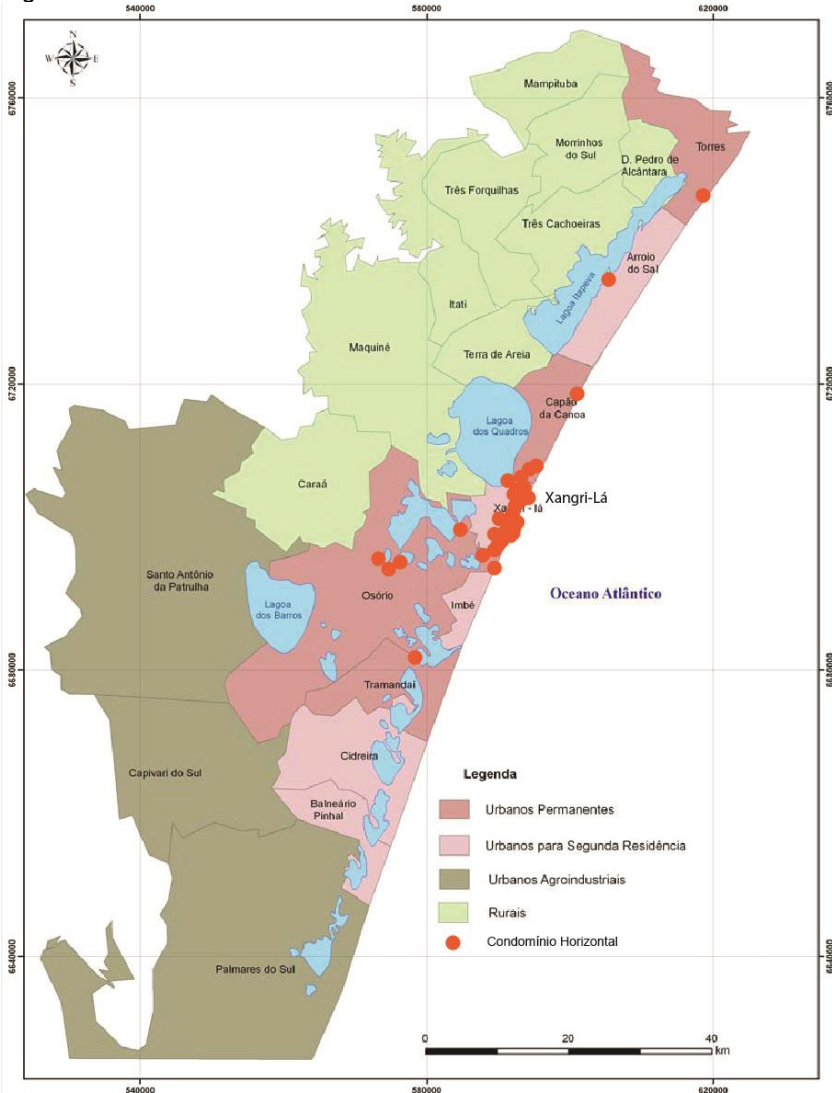
A facilidade de conexão entre os municípios litorâneos, através da Estrada do Mar e da Avenida Paraguassú, possibilitam a utilização das infraestruturas e serviços dos municípios vizinhos, como hospitais, supermercados, centros de compras, estações rodoviárias e outros locais mais especializados, que possivelmente gerou uma interdependência entre eles. Esse processo pode ter gerado um ciclo vicioso em que os municípios de urbanização permanente reforçam suas características, e os municípios de urbanização de segunda residência incentivam a vinda de empreendimentos voltados ao veraneio, como é o caso dos condomínios horizontais, sobremaneira em Xangri-Lá.

No caso de Capão da Canoa, seu forte processo de densificação resultou em sua emancipação em 1982, que gerou demanda de contratação de corpo técnico, principalmente para as funções de planejamento, saúde, meio ambiente e administração pública, que contribuíram para o crescimento tanto da população permanente, como dos investimentos no setor de serviços (STROHAECKER, 2007).

O processo de consolidação desses municípios foi influenciado diretamente pelas políticas públicas de regulação e ordenamento do solo, que incentivaram a densificação do local. Em Capão da Canoa, por exemplo, o primeiro Plano Diretor é datado de 1979, quando ainda pertencia a cidade de Osório, sugerindo já a presença e expectativa de emancipação do município. Este plano de 1972 foi a base dos planos até 2000, os quais incorporavam leis complementares que previam modificações nas formas de ocupação da cidade, através de índices que incentivavam ocupações mais verticais. Ao longo dos anos, o número de pavimentos permitidos para edifícios de habitação coletiva triplicou, passando de quatro pavimentos em 1979 para doze pavimentos em 2000. Isso influencia diretamente nos tipos edifícios encontrados na região, que foram explicitados no próximo capítulo.

Na Figura 16 faz-se a primeira localização dos condomínios horizontais, que se concentram principalmente em Xangri-Lá, município com características predominantes de segunda residência.

Figura 16 - Condomínios no Litoral Norte do Rio Grande do Sul



Fonte: Adaptado de STROHAECKER (2007)

As cidades de Capão da Canoa, Tramandaí, Torres e Osório, se comparados a Xangri-Lá, não registram expressiva presença de condomínios.

Contudo, nos condomínios registrados nestes municípios observa-se uma considerável ocupação permanente, como por exemplo o condomínio Interlagos, em Osório, e o Condado de Capão, em Capão da Canoa.

Isso pode ser explicado pela vida urbana permanente destes municípios, pela maior densidade populacional perante as demais, pelos sistemas urbanos mais consolidados, e pelo maior valor no preço da terra que possivelmente faz com que estes condomínios sejam voltados à moradia permanente.

Em Capão da Canoa, até o ano de 2013, cinco condomínios foram construídos ou aprovados. O Condado de Capão é um dos maiores condomínios do Litoral Norte, e possui o maior número de unidades, 602 (Tabela 6).

Tabela 6 – Condomínios horizontais em Capão da Canoa:

Condomínio	Ano de Aprovação	Nº de Unidades
1 - Velas da Marina	2002	-
2 - Condado de Capão	2003	602
3 - Capão Ilhas Resort	2010	524
4 - Dubai Resort	2008	490
5 - Costa Serena	-	289

Fonte: Técnico 1 (2013)

Osório recebeu o primeiro condomínio horizontal do Litoral Norte do Rio Grande do Sul, em 1974, o condomínio Interlagos. A partir do ano 1999, recebeu a implantação de outros seis condomínios (Tabela 7).

Tabela 7- Condomínios horizontais em Osório

Condomínio	Ano de Aprovação	Nº de Unidades
1 - Interlagos	1974	282
2 - Marina Beach Club	1999	285
3 - Parque da Lagoa	2002	282
4 - Atlântico Villas Club	2005	314
5 - Lagoa do Passo	-	-
6 - Lake Village	-	32
7 - Bellville	2008	157

Fonte: Técnico 2 (2013)

Outros municípios de urbanização mais consolidada, como Torres e Tramandaí, possuem apenas um condomínio horizontal cada.

Xangri-Lá, por outro lado, recebeu a maior parte dos investimentos em condomínios do Litoral Norte. Em 1995 surgem dois condomínios horizontais: Xangri-Lá Villas Resort (Figura 17) e Atlântida Lagos Park (Figura 18), cada um com cerca de 350 unidades, idealizados e construídos por Elmar Ricardo Wagner, através de sua empresa Wagnerpar, que buscou do exterior suas inspirações:

[...]Tudo começou com viagens ao Exterior enquanto era diretor de uma transportadora. Durante passagens pela Flórida, no sudeste dos Estados Unidos, encantou-se com o conceito de condomínios fechados que ofereciam serviços e clubes aos moradores. Uniu o que viu lá fora com a falta de atrativos das praias gaúchas e, com uma pitada de boa sorte e uma excelente oportunidade, construiu o primeiro condomínio fechado do Litoral Norte, em 1995: o Xangri-lá Villas Resort. A história do presidente do Grupo Capão Novo, Elmar Ricardo Wagner, confunde-se com a expansão das praias gaúchas. (ELY, 2013)

Novamente, o empresário foi importante na ocupação do Litoral Norte do Rio Grande do Sul. Primeiro, com a criação do

Balneário Capão Novo, durante o terceiro período, e a partir de 1995 com a implantação dos condomínios horizontais.

Figura 17 - Condomínio Xangri-Lá Villas Resort



Fonte: Acervo pessoal (2014)

Figura 18 - Condomínio Lagos Park



Fonte: Acervo pessoal (2014)

Os condomínios horizontais em Xangri-Lá possuem características predominantemente de segunda residência, voltados para oferecer uma alternativa de lazer para quem mora nas grandes cidades, como Porto Alegre. e são, muitas vezes, temáticos. Esses condomínios trazem consigo reproduções de estilos arquitetônicos, tipologias de ocupação interna e atividades específicas, como marinas e campos de golfe. São os chamados *country clubs* (CHEVALIER e CARBALLO, 2005).

O padrão de vida cotidiana explorado, oferecido e vendido aos seus usuários corresponde a experiências que remetam ao passado de seus veraneios, principalmente pelas relações de vizinhança, as casas abertas e os passeios livres:

[...]”Representa o veraneio que tive na infância. As crianças ficam soltas, andam de bicicleta, brincam na rua – considera a empresária Sheyla Ciancio, 50 anos, que tem casa em condomínio de Atlântida há seis anos (Depoimento da proprietária Sheyla Ciancio, in: Veraneio em condomínios agrada cada vez mais gaúchos no Litoral Norte, ELY, 2013).”

Vale ressaltar que o próprio nome do município, também é tematizado, e homenageia o lugar imaginário Shangri-Lá, no Tibete, criado pelo novelista inglês James Hilton, na qual as pessoas que lá chegavam conseguiam conservar sua forma física. Xangri-Lá, portanto, seria o “símbolo e uma aspiração. Nele não existe o mal, e a vida cresce em amor e sabedoria (XANGRI-LÁ, 2013)”.

Além das vastas áreas desocupadas e terrenos possivelmente mais baratos, a prefeitura incentiva essa modalidade de ocupação, e a utiliza como forma de marketing. Os pontos de ônibus da cidade possuem o slogan “A capital dos Condomínios”, como visto na Figura 19.

Figura 19 - Pontos de ônibus em Xangri-Lá



Fonte: Arquivo Pessoal (2012)

Xangri-Lá institucionalizou os condomínios horizontais de lotes para fins residenciais em seu território através de uma lei complementar no ano de 2005¹⁸, apesar de problemas de compatibilidade com a legislação estadual de 1994¹⁹, como o aumento da testada para 300m (STROHAEKER, 2007). Os condomínios anteriores ao Plano Diretor, contudo, possuem uma legislação própria (XANGRI-LÁ, 2013).

Segundo entrevista com o Técnico 3 (2013), responsável pela Secretaria de Planejamento de Xangri-Lá, entre 1995 e 2013, 30 condomínios horizontais foram edificados ou aprovados no município. Eles ocupam áreas das diversas praias que compõem a mancha urbana de Xangri-Lá, além das bordas da Estrada do Mar (Tabela 8).

¹⁸ Lei Complementar Nº12, de 11 de Julho de 2005;

¹⁹ Lei Nº10.116/94.

Tabela 8 - Condomínios horizontais em Xangri-Lá

Condomínio	Ano de Aprovação	Nº de Unidades
1 - Xangri-lá Villas Resort	1995	337
2 - Atlântida Lagoos Park	1995	344
3 - Carmel Condomínio	2001	78
4 - Porto Coronado	2001	200
5 - Atlântida Ilhas Park	2002	155
6 - Las Dunas	2003	110
7 - Green Village	2003	224
8 - Bosques de Atlântida	2003	202
9 - La Plage	2004	74
10 - Las Palmas	2006	329
11 - Ventura Club	2006	358
12 - Pacific Residence Club	2006	445
13 - Quintas do Lago	2007	177
14 - Riviera Xangri-lá	2007	334
15 - Playa Vista	2007	116
16 - Veneza Club	2007	150
17 - Enseada Lagoos de Xangri-lá	2008	565
18 - Casa Hermosa	2008	531
19 - Celebration Condominium Club	2008	182
20 - Villaao Atlântida	2008	149
21 - Acqualina Beach Village	2008	118
22 - Rossi Atlântida	2010	-
23 - Malibu	2010	197
24 - Sea Coast	2010	220
25 - Páteo Marbela	2011	-
26 - Solanas Casas Del Mar	2011	35
27 - Ughini	2011	-
28 - Krill	2011	-
29 - One Atlântida Houses	2012	160

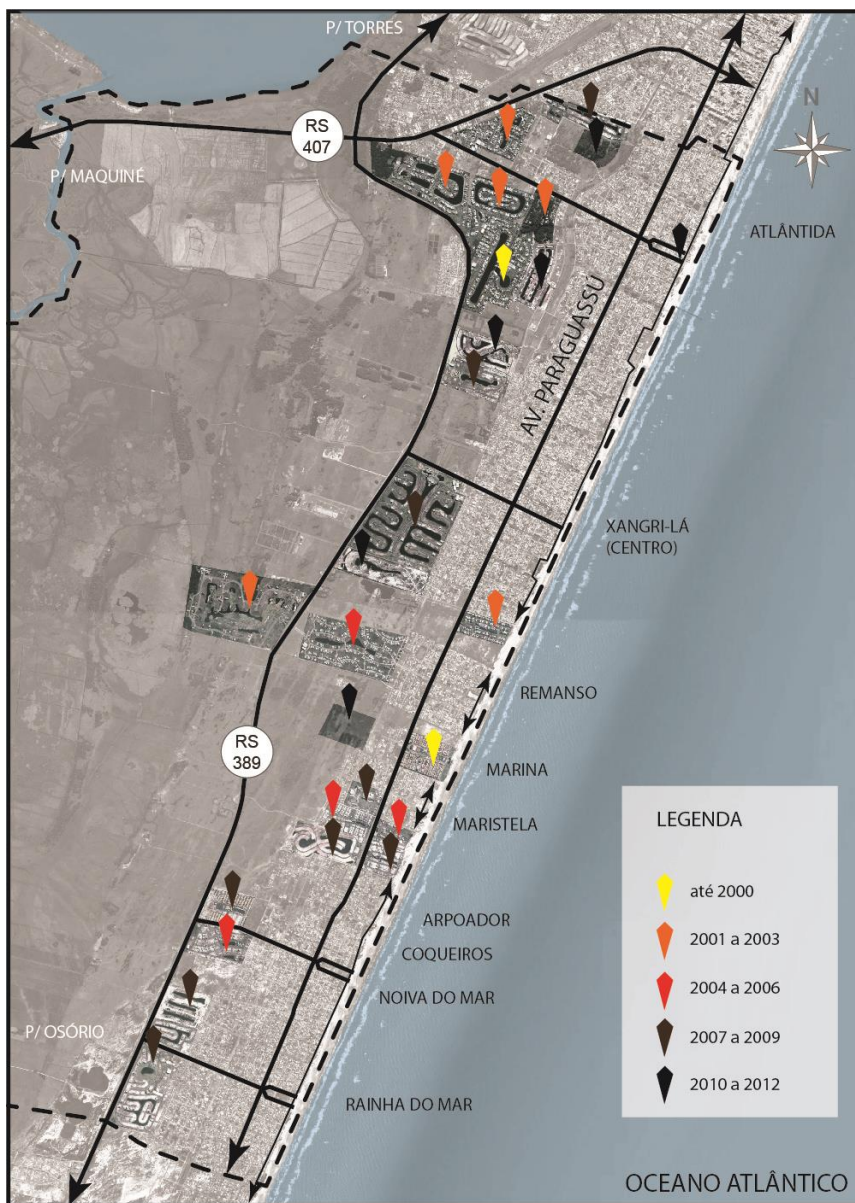
Fonte: Técnico 3 (2013)

Na Figura 20 estão localizados os 30 condomínios aprovados em Xangri-Lá até o final do ano de 2012. Essa figura faz uma

complementação da Tabela 8, onde estão destacados os seus números de unidades, bem como seu ano de aprovação na Prefeitura Municipal.

Como forma de diagramar e compreender melhor essa imagem, os condomínios foram agrupados pela sua data de aprovação em intervalos de três anos. Isso diminui o número de variáveis na legenda e torna a figura mais legível.

Figura 20 - Condomínios horizontais de Xangri-Lá



Fonte: Base do Google Earth, adaptado pelo autor

Essa imagem permite o cruzamento entre os dados de localização e data de aprovação dos condomínios. Nota-se que estão localizados, em sua maioria, próximos aos principais eixos viários, representados pela Estrada do Mar (RS-389) e pela Avenida Paraguassú, além de estarem presentes em todos os acessos do município.

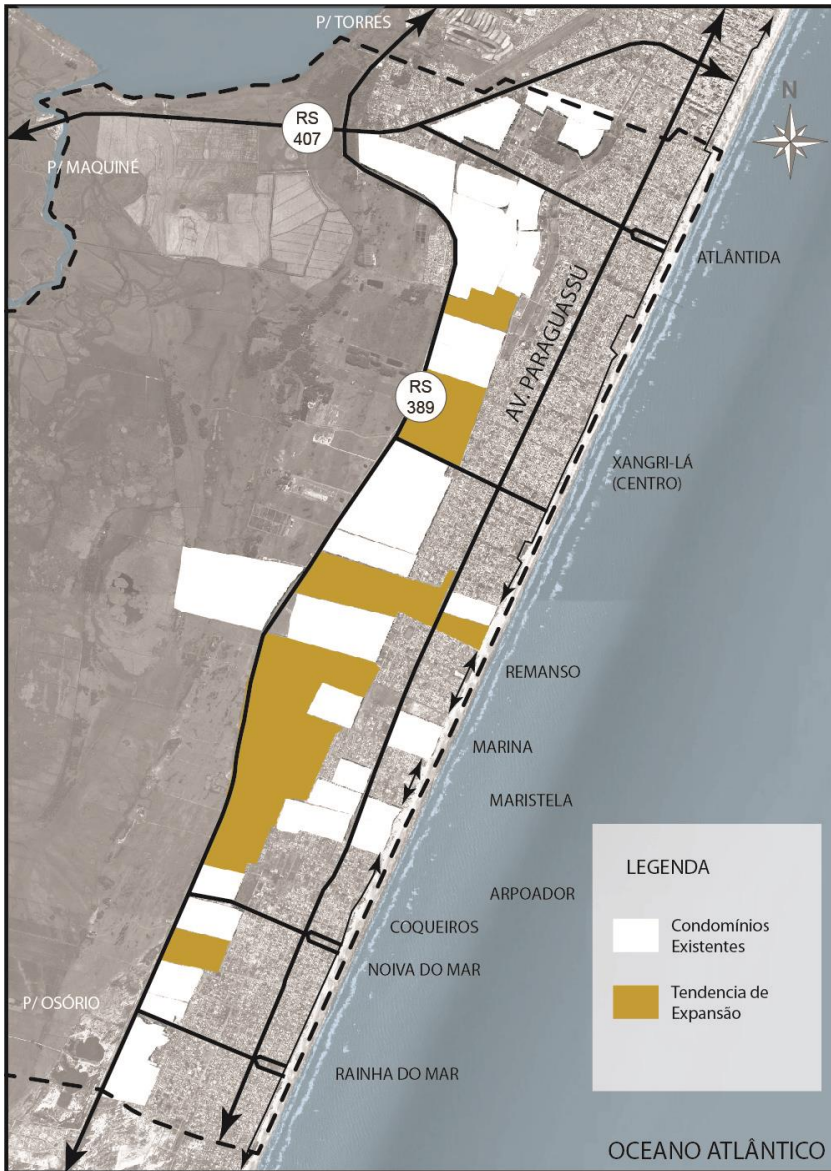
Existe uma concentração de empreendimentos no encontro entre a Rodovia RS-407 e a Estrada do Mar, no Balneário Atlântida, onde surgiu um dos primeiros condomínios horizontais, em 1995, e onde se registrou maior crescimento até o ano de 2003. Houve um intervalo até o ano de 2009, onde outras áreas receberam a implantação dos empreendimentos, mas a partir de 2010 houve uma retomada nessa área.

Percebe-se que os condomínios, de maneira geral, foram implantados aleatoriamente no tempo. Existem poucas áreas onde se concentram condomínios aprovados em um mesmo intervalo de tempo. É difícil encontrar pontos, ou balneários específicos, onde há alguma tendência de crescimento, apenas trechos que em um curto período de tempo receberam uma concentração maior de investimentos. O Sul de Xangri-Lá, por exemplo, recebeu a implantação de condomínios principalmente entre os anos 2004 e 2009, na faixa que engloba os balneários de Rainha do Mar até Maristela.

A implantação de condomínios ocorre principalmente na faixa entre a ocupação tradicional, próxima da praia, e a Estrada do Mar, Essa constatação pode ser confirmada por informações provenientes do Técnico 3 (2013), responsável pela Secretaria de Planejamento da Prefeitura Municipal de Xangri-Lá²⁰, que indicam que os vazios ainda existentes nessa área serão ocupados por condomínios, e que após o fechamento completo (Figura 21), a tendência é que os investimentos migrem para o outro lado da estrada.

20 Informações provenientes de uma entrevista realizada por e-mail, no dia 2 de Setembro de 2013, com o Técnico 3, da Secretaria de Planejamento do Município de Xangri-Lá. Na entrevista o Técnico diz que “o que ocorre hoje é a expansão da ocupação pelos condomínios fechados [sic] nas áreas livres entre o limite oeste dos balneários e a estrada do mar [sic]...em poucos anos a “fachada” de xangri-lá[sic] para a estrada do mar [sic] será apenas muros...e depois disso, vão querer ocupar o outro lado da estrada...”.

Figura 21 - Tendência de expansão dos condomínios horizontais em Xangri-Lá



Fonte: Base do Google Earth, adaptado pelo autor

Desse modo, assim como as manchas urbanas de ocupação tradicional de Xangri-Lá e de outros municípios litorâneos, como Capão da Canoa e Tramandaí, sofreram um processo de , os condomínios parecem demonstrar esse mesmo processo. Atualmente, vê-se uma grande quantidade de aglomerados desses condomínios, principalmente na faixa voltada para a Estrada do Mar, que possivelmente será uma grande sucessão de muros.

Atualmente, os condomínios que estão sendo instalados adjacentes à Estrada do Mar, concentram-se principalmente próximos aos acessos e, em alguns pontos, voltados para as lagoas.

Assim, ao contrário dos loteamentos que buscavam a proximidade com o mar, os condomínios, por possuírem estruturas de lazer próprias, podem ocupar áreas de fácil acesso, como entradas da cidade, nós viários e proximidade com a Estrada do Mar, sem necessariamente se conectar com espaços públicos tradicionais para o veraneio, como as praias.

O Município de Xangri-Lá tem sua área territorial correspondente a 60,68km² (IBGE, 2010). Em sua extensão territorial, aproximadamente 11,4km² (18,78%) são ocupados por urbanizações tradicionais, correspondentes aos loteamentos que ocorreram durante o Terceiro período. Além dessa ocupação, é possível ver na Figura 21 a área ocupada por condomínios, que correspondem a aproximadamente 6,4km², ou seja, 10,54% do território. Em amarelo, os vazios que tendem a receber a implantação de novos condomínios, que correspondem a 3,4km² (5,6%) do município.

Assim, é possível perceber que a ocupação por condomínios quase equivalerá à ocupação tradicional nos próximos anos, considerando que apenas as áreas vazias entre a praia e a Estrada do Mar sejam utilizadas. Se a força de mercado dos condomínios perdurar, essa ocupação pode cruzar a Estrada do Mar, e a sua área pode ultrapassar a ocupação tradicional.

3. RELAÇÕES ESPACIAIS ENTRE OS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS DE XANGRI-LÁ E SEU ENTORNO

Os condomínios horizontais implantados em Xangri-Lá se localizam em áreas com diversidade de tipos de ocupação e formas do sítio físico, que possuem, portanto, distintas relações com seu entorno formal.

Assim, esse capítulo identifica os tipos arquitetônicos presentes em áreas onde estão os condomínios, descrevendo suas características principais e dando ênfase nas suas formas e em suas relações com o entorno. A identificação dos diferentes tipos arquitetônicos é importante para a análise urbana, uma vez que eles são parte fundamental da configuração do espaço.

Depois de identificar os tipos existentes, esse capítulo também verifica as generalidades encontradas nos condomínios em Xangri-Lá e suas variações recorrentes. Logo são escolhidas três situações urbanas onde figuram os condomínios. A escolha se baseou em constatações empíricas realizadas principalmente em visitas a campo, onde foram percebidas situações urbanas onde os condomínios geram áreas de descontinuidade, que resultam em áreas com pouca vitalidade, abrigando poucas atividades e não oferecendo segurança. Além disso, foi escolhida uma situação onde o condomínio se integra melhor ao tecido urbano, através de tamanho e forma menos agressivas ao entorno.

3.1. TIPOS ARQUITETÔNICOS E SUAS RELAÇÕES ESPACIAIS

Durante as visitas a campo realizadas em Xangri-Lá, buscou-se a identificação dos tipos arquitetônicos existentes no município, especialmente no entorno dos condomínios.

Para isso, realizou-se o método de análise tipológica de Panerai (1983), descrita no primeiro capítulo da dissertação. A primeira etapa é a *definição do corpo*, que é a definição dos níveis estudados. Nessa pesquisa, o *corpo* corresponde à fachada e composição geral dos edifícios habitacionais, ou seja, seus aspectos principais que ajudam a compreender sua relação com o espaço público. Além dos tipos encontrados, foram encontrados também tipos diferentes de condomínios horizontais, descritos ao longo do capítulo.

A segunda etapa refere-se *classificação prévia* dos tipos, que caracteriza-se pela elaboração de um inventário através da

observação dos objetos, onde são encontradas e descritas as propriedades que distinguem os tipos. Foram eleitas quatro variáveis de estudo:

- Ocupação: é a descrição básica da finalidade da ocupação e sua classificação sobre número de famílias – unifamiliar e multifamiliar. É um dos principais aspectos que definem a forma e, por consequência, os tipos;

- Implantação no lote e tratamento das divisas: variável referente à forma geral da edificação, pode ser classificada como isolada no lote ou em fita, por exemplo. A forma como as edificações são implantadas influenciam na qualidade do espaço, uma vez que podem dar continuidade nos limites e nos usos ao longo das ruas. São importantes também para avaliar a proporção entre áreas abertas públicas e os edifícios, que devem ter uma ocupação mais compacta, sobretudo em áreas centrais. Desse modo, reduzem-se os espaços ociosos, e as atividades urbanas ficam mais próximas, e as distâncias, mais curtas. Além disso, neste item inclui-se o tratamento das divisas, com a presença ou não de muros ou cercas que separam as edificações, principalmente as que são isoladas no lote;

- Tratamento das testadas: esse ponto avalia diretamente a relação entre a edificação com a rua. As edificações presentes em Xangri-Lá possuem uma diversidade de formas de se abrir ou se fechar para a rua, desde a presença de cercas, muros, da abertura total, da justaposição com a calçada, entre outros. Quando abertas e próximas a calçada, ajudam a configurar o espaço. Quando fechadas ou muito afastadas, tendem a criar espaços pouco convidativos. Além disso, essa variável avalia a presença das garagens, que influenciam em demasia na forma da edificação e, portanto, sua relação com o entorno.

- Gabarito: calculada em número de pavimentos totais, esse é uma variável que ajuda a avaliar a proporção entre a altura dos edifícios e o tamanho de espaços públicos, como as ruas e praças. Os edifícios ajudam a configurar o espaço, que fica contido dentro dele, e suas alturas ajudam a conformar os limites.

Após as visitas a campo, foram encontraram-se três modalidades principais de ocupação, além dos condomínios horizontais.

O primeiro tipo é a modalidade de ocupação mais recorrente no Município de Xangri-Lá, e corresponde às habitações unifamiliares (Figura 22), que possuem em geral até dois pavimentos e estão isoladas em seus lotes.

As habitações unifamiliares em Xangri-Lá possuem diversas configurações, desde sua composição interna e até sua linguagem arquitetônica. Contudo, uma das características mais relevantes para o estudo é a presença ou ausência de fechamento com cercas e muros para a rua. A abertura, ou pelo menos a transparência entre o lote e a rua, permitem maior apropriação do espaço público, aumenta a sensação de segurança do pedestre, já que as janelas e portas podem se abrir para a rua, e o pedestre, portanto não fica isolado.

Nas visitas a campo, foram encontradas habitações que eram completamente abertas para seu exterior (Figura 23) e habitações com cercas, que ainda garantiam transparência. Poucas habitações possuíam muros fechados. As habitações unifamiliares em geral possuem ajardinamento em seus pátios, que garantem aspectos mais agradáveis aos pedestres.

A garagem é outro ponto a ser considerado nessas habitações. Muitas unidades são mais afastadas da rua, garantindo pátios frontais, utilizados como local de confraternização e, eventualmente, como estacionamento. Isso influencia positivamente na qualidade do espaço público, uma vez que as confraternizações, festas e jogos, entre outros, podem estender-se até a rua, ao menos visualmente.

Figura 22 - Habitação unifamiliar cercada e isolada no lote



Fonte: Acervo pessoal (2014)

Figura 23 - Habitação unifamiliar com frente aberta e isolada no lote



Fonte: Arquivo pessoal (2014)

O segundo tipo de ocupação corresponde a uma forma de edificação que está presente apenas na área central do Balneário Atlântida, um dos bairros que compõem o Município de Xangri-Lá. São edifícios multifamiliares de três pavimentos de altura, de composição mais horizontal, com a eventual presença de pátios internos (Figura 24). Ocupam as extremidades das quadras voltadas para a principal via do bairro, a Avenida Central²¹, sempre com três frentes. São abertos para a rua, sem a presença de cercas ou muros, com unidades térreas e conseqüentemente com diversas janelas no nível do passeio. As garagens dessas edificações são escondidas, acontecendo nos fundos e com acesso lateral.

Esse tipo de ocupação foi recorrente no terceiro período de ocupação, fase em que surgiram os primeiros loteamentos para segunda residência, principalmente para veraneios. É um tipo arquitetônico presente apenas no Balneário Atlântida, recorrente quando Xangri-Lá ainda pertencia ao Município de Capão da Canoa, e quando o gabarito máximo permitido pelo Plano Diretor era de três pavimentos.

Figura 24 - Edifício multifamiliar de três pavimentos



Fonte: Acervo pessoal (2013)

²¹ A Avenida Central do Município de Xangri-Lá localiza-se no Balneário Atlântida.

O terceiro tipo de ocupação também está presente apenas no Balneário Atlântida. São edifícios multifamiliares de seis pavimentos (Figura 25) e têm como caráter marcante o térreo em pilotis, onde localizam-se os estacionamentos, e a presença de cercas quando totalmente residenciais. Nos demais pavimentos, possui diversas aberturas, com grandes planos de vidro e varandas voltadas para a rua. São, em alguns casos, justapostas uns aos outros, garantindo continuidade da fachada. Apesar do térreo voltado para garagens, a forma geral da edificação, com muitas transparências, ajudam a configurar o espaço público de maneira satisfatória, valorizando ruas, passeios e praças, e aumentando o nível de segurança dos pedestres.

Figura 25 - Edifício multifamiliar de seis pavimentos



Fonte: Acervo Pessoal (2014)

Possuem uma variação de seu tipo, que ocorre nos edifícios voltados para a Praça Central²² do balneário, onde os pilotis são substituídos por salas comerciais, e o estacionamento ocorre no primeiro pavimento, como visto na Figura 26. Esses edifícios não possuem vias de veículos entre sua frente de comércio e a praça, sendo ligados diretamente ao espaço público destinado a pedestres.

²² A Praça Central do Município de Xangri-Lá localiza-se no Balneário Atlântida.

Esse tipo configura uma das faces da praça central, e sua justaposição com os demais edifícios confere continuidade da fachada.

Figura 26 - Edifício multifamiliar de seis pavimentos com térreo comercial



Fonte: Acervo pessoal (2014)

Na Tabela 9, fez-se uma síntese dos tipos encontrados mediante a metodologia de análise tipológica adotada.

Tabela 9 - Tipos construídos

Tipo Arquitetônico	Casa	Edifício três Pavimentos	Edifício seis Pavimentos
Período de Ocorrência	1º Período – 4º Período	3º Período	4º Período
Ocupação/ Uso	Unifamiliar	Multifamiliar	Multifamiliar
Implantação na Gleba	Isolado	Isolado	Isolado/Justaposto
Tratamento das Divisas	Muro	Muro	Muro/Justaposição
Tratamento das Frentes	Aberto/Cerca	Aberto	Cerca
Gabarito	Até 2 Pavto.	3 Pavto.	6 Pavto.

Fonte: do autor

Após identificar os tipos arquitetônicos encontrados em Xangri-Lá, faz-se necessário identificar e caracterizar os próprios condomínios horizontais do município.

Geralmente, os condomínios são compostos de habitações unifamiliares com o gabarito máximo de 2 pavimentos que, em sua maioria, são isoladas em sua fração ideal, à semelhança de um loteamento tradicional. Contudo, o traçado interno dos condomínios de Xangri-Lá possui formas muito diferentes de seu entorno, como visto na Figura 27, que mostra o condomínio Riviera Xangri-Lá. Percebe-se a diferença entre o traçado do entorno, que é regular, e o do condomínio, que é sinuoso, bem como a presença de canais de água, que ajudam a configurar os espaços do condomínio. Além disso, os condomínios configuram, de maneira geral, grandes paredões, tanto em suas divisas quanto em suas frentes e, juntamente com o traçado, são os principais fatores que dificultam a continuidade dos espaços públicos. As áreas de transição entre os traçados inexistem, à exceção dos muros.

Figura 27 - Condomínio horizontal com habitações isoladas. Vista aérea do condomínio Riviera Xangri-Lá



Fonte: <www.rivieraxangrila.blogspot.com.br>. Acesso em: dezembro de 2013

Além dos condomínios que possuem habitações isoladas no lote, alguns outros, como o condomínio Pacific, na Figura 28, possuem unidades habitacionais em fita. Desse modo, as habitações são previamente edificadas.

Figura 28 - Condomínio horizontal Pacific, com habitações em fita



Fonte: Acervo pessoal (2014)

As habitações construídas em fita conformam uma ocupação mais compacta que as habitações isoladas. No condomínio Pacific, por exemplo, a densidade de habitações alcança 40 unidades/ha, enquanto os condomínios próximos a ele, que possuem habitações isoladas, atingem apenas 10 unidades/ha.

Depois de encontrados os tipos arquitetônicos presentes em Xangri-Lá, em especial próximo dos condomínios, foi possível avaliar as relações entre os condomínios e seu entorno.

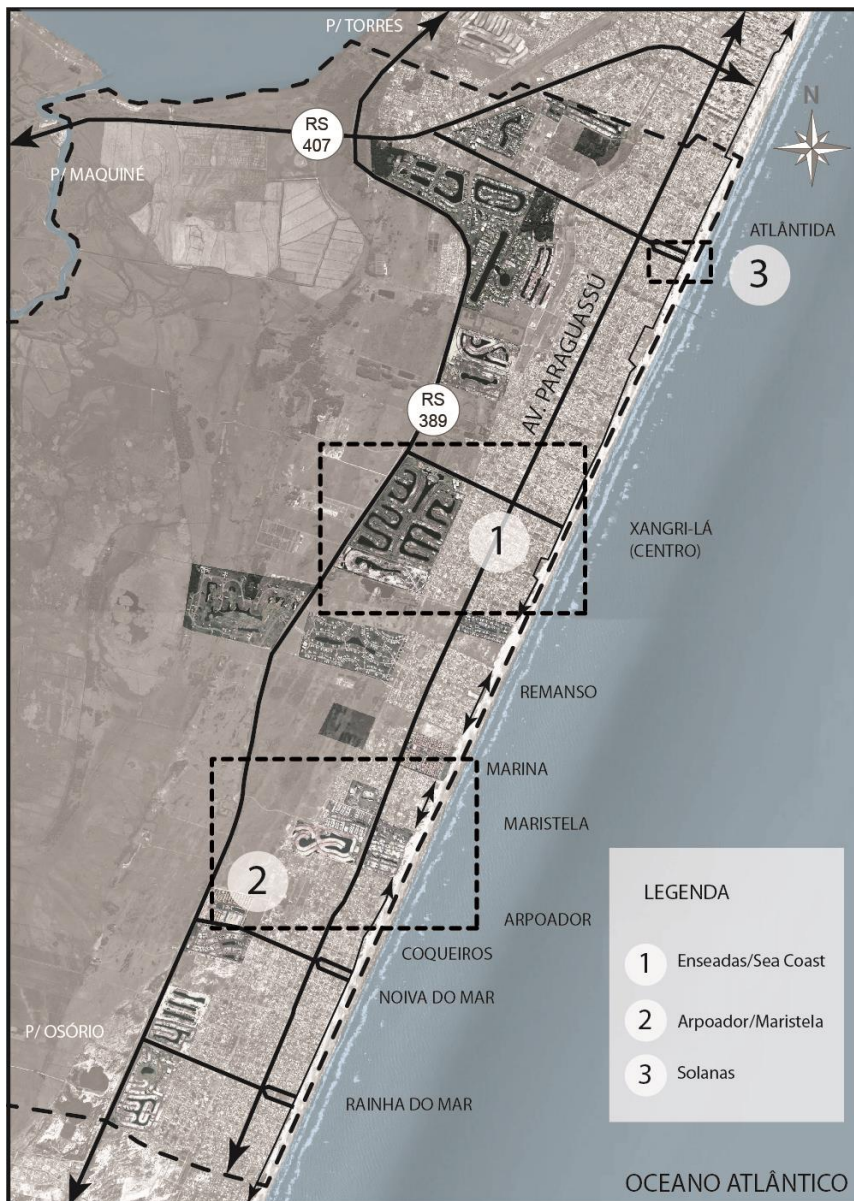
Em Xangri-Lá, os condomínios implantados em áreas pouco ocupadas ou com grandes vazios urbanos, tendem a ter um tamanho maior, bem como fechar-se para o entorno. Dessa maneira, trazem problemas de descontinuidade nos espaços públicos, criam sequências de paredões e criam áreas pouco permeáveis para a circulação de pedestres. Por outro lado, há um condomínio implantado em uma área central, em Balneário Atlântida, que possui uma forma de ocupação diferente, e que se relaciona melhor com a rua e as demais edificações.

Desse modo, a seguir analisa-se três condomínios horizontais de Xangri-Lá, em diferentes situações urbanas, com o objetivo de comparar as distintas formas de ocupação e suas relações com o seu entorno.

3.2. CONDOMINIOS EM TRÊS DIFERENTES SITUAÇÕES URBANAS

A primeira situação trata dos condomínios Enseada Lagos de Xangri-Lá e Sea Coast, dois empreendimentos localizados em um dos acessos à cidade, e que ocuparam um grande vazio entre a mancha urbana do município e a Estrada do Mar. A segunda corresponde a um aglomerado de cinco condomínios, conformados pelo La Plage, Aqualina, Pacific, Playa Vista e Celebration, edificados ao longo da Avenida Paraguassú e entre duas manchas urbanas. E, a terceira e a última situação urbana analisada é a do condomínio Solanas, implantado no Centro do Balneário Atlântida. Esse condomínio possui uma ocupação diferente dos demais, principalmente pela sua forma e tamanho, bem como pelo tratamento de suas testadas, que causam menos impacto na qualidade do entorno, e parecem ser uma alternativa para a implantação dessa modalidade de habitação. A Figura 29 traz o Município de Xangri-Lá e seus condomínios horizontais, bem como a demarcação das três situações analisadas.

Figura 29 - Demarcação das situações urbanas analisadas



Fonte: Base do Google Earth, adaptado pelo autor

3.2.1. Condomínios Enseadas Xangri-lá e Sea Coast

O condomínio Enseadas Xangri-Lá, aprovado no ano 2008, é o maior condomínio do Litoral Norte, com 565 unidades distribuídas em aproximadamente 74ha. Está localizado em um dos acessos do município pela Estrada do Mar, e justaposto à ocupação urbana existente. O Sea Coast, por sua vez, foi aprovado em 2010, contando com 220 unidades e aproximadamente 19ha, possui frente para a Estrada do Mar, mas seu acesso se dá por uma rua local. Na Figura 30, mostra-se o limite definido pelos condomínios e o sistema viário, que é descrita no decorrer do capítulo²³.

O condomínio Enseadas tem quatro limitantes, fazendo divisa ao Sul com o Condomínio Sea Coast (825m), ao Oeste com a Estrada do Mar (1030m), ao Norte com um dos acessos do município (600m), e onde se dá o acesso principal, e ao Leste com a mancha urbana (750m). O Sea Coast, por sua vez, tem como divisa ao Sul uma área desocupada (860m), ao Oeste com a Estrada do Mar (240m), ao Norte com o condomínio Enseadas (825m) e ao Leste – onde se dá seu acesso principal – com a mancha urbana (225m).

Figura 30 - Condomínios Enseadas e Sea Coast



Fonte: Base do Google Earth, adaptado pelo autor



²³ As plantas de venda dos condomínios estudados estão presentes no Anexo V.

A área ocupada pelos condomínios Enseadas e Sea Coast segue a lógica de ocupação da faixa vazia entre a Estrada do Mar e a ocupação urbana tradicional.

Sua implantação, desse modo, impossibilita a expansão da malha urbana em direção à rodovia, configurando, portanto, uma *barreira de crescimento*. Mesmo que impeçam a propagação do tecido, sua implantação se deu no limite da mancha urbana, ou seja, não estão separando duas áreas ocupadas, portanto não criam distâncias ou obstáculos no trânsito de pessoas entre elas, ao menos na situação atual.

Como instrumento para a compreensão da ocupação pelos condomínios horizontais, desenvolveu-se a cronologia de ocupação dessa área, correspondente aos anos de 2005, 2010 e 2012, que são as datas onde há registros disponíveis no Google Earth (Tabela 10). Essa cronologia demonstra a ocupação das áreas vazias pelos condomínios e as formas do traçado, bem como o comportamento do entorno depois da implantação desses empreendimentos.

Tabela 10 - Cronologia condomínio Sea Coast e Enseadas – 2005 a 2012

2005		<p>A área atualmente ocupada pelos condomínios Enseadas e Sea Coast ainda é um vazão urbano. Nota-se que o limite entre a área ocupada pelos condomínios e pela ocupação urbana é composta por edificações, e não por vias. O traçado do entorno é baseado na malha xadrez, mais regular.</p>
2010		<p>Aprovado em 2008, o condomínio Enseadas toma forma. É possível perceber que sua implantação sela a possibilidade de extensão de algumas ruas, mas não obstrui ou separa manchas urbanas. O traçado interno do condomínio é completamente independente do traçado do entorno. Seu desenho é sinuoso, com a presença de canais de água.</p>
2012		<p>No ano de 2012, a imagem já demonstra o condomínio Sea Coast implantado (2010). Ele completa o vazão não ocupado pelo Enseadas, e, novamente, não cria áreas de conflito com espaços públicos. Seu traçado também é sinuoso, mas além de possuir traçado diferente do entorno, também diferencia-se do condomínio vizinho.</p>

Fonte: Base do Google Earth, adaptado pelo autor

O traçado da ocupação urbana é uma variação da malha xadrez, estruturada principalmente pela via de acesso ao município e pela Avenida Paraguassú. Nas vias próximas aos condomínios, nota-se mudanças em sua forma, através de bifurcações e estreitamentos. Nota-se também que não há ruas no encontro entre os condomínios e a ocupação urbana. A fronteira acontece entre os fundos dos condomínios e os fundos dos lotes.

Outro ponto a ser considerado é o traçado das vias dos condomínios, que não respeitam o mesmo desenho do traçado das ocupações do entorno, baseados na malha xadrez, seguindo, portanto, sua própria composição, em geral sinuosa e aleatória. O condomínio Enseadas, por exemplo, tem seu nome baseado na forma que se deu a disposição das unidades habitacionais, isoladas entre si, e ao longo de canais artificiais de água. Os canais da água são instrumentos utilizados nos condomínios para fazer a drenagem do solo, mas que também servem para fazer a ambientação da paisagem. Esses canais possuem formas mais sinuosas, assim como as vias do condomínio, diferenciando-se, portanto, do traçado do entorno.

Desse modo a *justaposição* configurada pelas distintas formas de crescimento poderia gerar muitos *conflitos*, uma vez que, na maioria dos casos, não haveria *continuidade* do tecido. Esse é uma característica que confere ao condomínio a inércia de sua forma, muito difícil de ser mudada ou mesmo articulada com o tecido urbano.

O surgimento dos condomínios horizontais em Xangri-Lá também mostra a mudança nas preferências nas formas de se ocupar o litoral. A cronologia mostra que houve maior crescimento na ocupação interna dos condomínios, enquanto a ocupação tradicional permaneceu estagnada.

Como forma de verificar as dinâmicas das relações entre os condomínios e o seu entorno, também foram estudadas as frentes e as divisas dos condomínios.

O primeiro limitante analisado é da via onde ocorre a entrada do condomínio Enseadas, que é uma rua de acesso ao município (Figura 31). Possui, nessa estrema, um pórtico com linguagem arquitetônica referente ao conjunto do condomínio (Figura 32), e jardinagem feita através de espécies exóticas, que buscam uma valorização estética do empreendimento.

Figura 31 - Rua Rio Jacuí, que dá acesso ao Condomínio Enseadas Xangri-Lá



Fonte: Acervo pessoal (2014)

A entrada do condomínio está na Rua Jacuí, um dos acessos do Município de Xangri-Lá, e que faz esquina com a Estrada do Mar. Essa via é utilizada quase exclusivamente por veículos. Nas situações atuais, não existem ocupações urbanas além da continuação da Rua Jacuí, portanto o muro do condomínio e a área desocupada do outro lado da rua não criam áreas com conflitos de escalas, já que inexiste a escala de pedestres.

Figura 32 - Pórtico de Entrada do Condomínio Enseadas Xangri-Lá



Fonte: Acervo pessoal (2014)

Outra face estudada é a que faz frente com a Estrada do Mar (Figura 33). Apesar dos muros serem aparentes, essa fronteira também não gera um conflito de escalas, uma vez que o trânsito é feito apenas por automóveis.

Figura 33 - Estrada do Mar. Vista no Sentido Norte-Sul, Condomínio Enseadas Xangri-Lá.



Fonte: do autor (2014)

Além disso, a estrada está em um plano mais alto que o condomínio, possibilitando a vista das casas e áreas de lazer dispostas no interior do empreendimento, O interior do condomínio pode ser contemplado, e o muro não conforma uma barreira visual.

Entretanto, se pensada a ocupação a longo prazo, essas grandes áreas, atualmente ocupadas por condomínios e localizadas em importantes eixos viários, podem dificultar a apropriação do espaço urbano por ciclistas e pedestres, principalmente em seu entorno imediato.

Por fim, foi analisada a Rua Rio Camisas, uma via de caráter predominantemente residencial unifamiliar de baixa renda. Esta rua não conforma um limite com os condomínios. Como já dito anteriormente, o limite do empreendimento ocorre com os fundos dos lotes da mancha urbana. É uma solução satisfatória para lidar com os limites dos empreendimento sem criar grandes barreiras visíveis (Figura 34).

Figura 34 - Rua Rio Camisas, a esquerda conjunto de casas que fazem limite com o condomínio Enseadas Xangri-Lá



Fonte: do autor (2014)

A Figura 35 é um corte esquemático da Rua Rio Camisas, onde os tipos arquitetônicos encontrados são explicitados, e a relação entre o condomínio e as habitações é mostrada com mais clareza.

Figura 35 - Corte esquemático da divisa entre o condomínio Enseadas Xangri-Lá e as habitações unifamiliares.



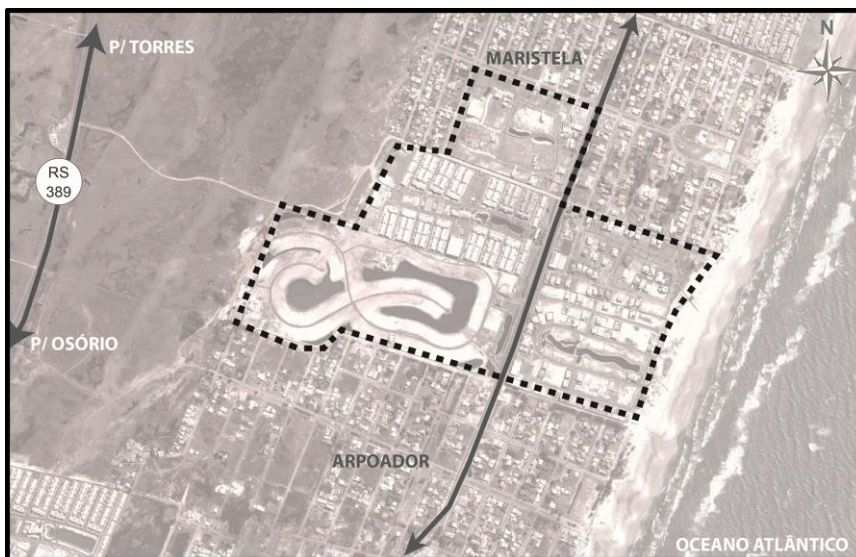
Fonte: do autor

Desse modo, o pedestre não vê os limites do condomínio, nem a barreira criada por seus muros. Esses condomínios, portanto, possuem algumas soluções adotadas que evitam problemas na qualidade do espaço do entorno, evitando áreas de descontinuidade urbana, principalmente em relação à descontinuidade visual conformada pelos muros, sendo quase invisíveis dentro dos trajetos de pedestres. Apesar disso, ainda ocupam áreas muito extensas, e com densidades muito baixas, impedindo expansão da malha urbana.

3.2.2. Aglomerado de condomínios entre Arpoador E Maristela

A segunda situação estudada é o aglomerado composto pelos cinco condomínios entre a Praia do Arpoador e Maristela. Os condomínios que compõem o aglomerado tem acesso pela Avenida Paraguassú, contudo alguns se estendem até a Avenida Beira Mar, como visto na Figura 36.

Figura 36 - Aglomerado de 5 condomínios entre Arpoador e Maristela



Fonte: Base do Google Earth, adaptado pelo autor

Antes da implantação dos condomínios, a conformação das ocupações urbanas na Praia do Arpoador e na Praia de Maristela caracterizava-se por *um crescimento descontínuo*, pois estavam separadas por cortes vegetais, com a presença de vegetação nativa e dunas. Desenvolviam-se ao longo de uma *linha de crescimento*, representado pela Avenida Paraguassú, e estavam em processo de conexão de suas malhas viárias (Figura 37).

Figura 37 - Esquema do traçado anterior aos condomínios



Fonte: Base do Google Earth, adaptado pelo autor

Até o ano de 2004, o vazio urbano entre essas duas áreas estava, inclusive, sendo loteado, através do *crescimento contínuo* caracterizado pelo prolongamento de ruas existentes onde atualmente se encontra o condomínio Acqualina. Mesmo quando houvesse o encontro entre as duas malhas, não ocorreriam *conflitos*, uma vez que as regularidades do traçado xadrez e da topografia permitiam uma fácil conexão.

O processo natural de expansão dessa malha tendia para o encontro entre as duas manchas, como demonstrado na Figura 38. A única conexão existente é a Av. Paraguassú, mas a malha ortogonal da ocupação possibilitava diversas ligações, inclusive no prolongamento da Avenida Beira Mar.

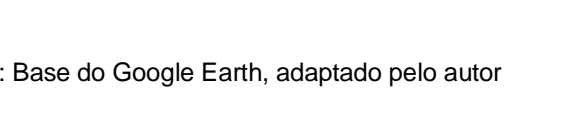
Figura 38 - Esquema do crescimento do traçado sem condomínios



Fonte: Base do Google Earth, adaptado pelo autor

Contudo, esse vazio passou a ser ocupado por condomínios horizontais, demonstrados em imagens em ordem cronológica na Tabela 11.

Tabela 11 - Cronologia dos condomínios entre Arpoador e Maristela – 2005 a 2012.

2005	<p>O vazio urbano entre Arpoador e Maristela é ocupado pelo primeiro condomínio, o La Plage (2004). Além disso, o vazio atualmente ocupado pelo condomínio Acqualina estava em processo de loteamento. Nota-se que o traçado sinuoso do Condomínio La Plage difere da regularidade do traçado do entorno.</p>	
2010	<p>Surgem mais três condomínios: Pacific (2006), Playa Vista (2007) e o Acqualina (2008), localizado sobre a área que estava sendo loteada. Os traçados, mais uma vez, são diferentes inclusive entre os condomínios. Nota-se que a última frente para o mar foi fechada, e os condomínios barraram o prolongamento da Avenida Beira Mar.</p>	
2012	<p>Em 2012, o resto do vazio é fechado quando começa a ser erguido o condomínio Celebration, aprovado em (2008). É possível notar o crescimento acelerado das habitações no interior dos condomínios, enquanto o entorno, ainda com terrenos vazios, tem seu crescimento estagnado.</p>	

Fonte: Base do Google Earth, adaptado pelo autor

Em 2005, o condomínio La Plage está estava em construção, depois de sua aprovação na Prefeitura Municipal em 2004. Nota-se também que a área hoje ocupada pelo Condomínio Acqualina, está em processo de loteamento, através da continuação das vias existentes.

Cinco anos após, em 2010, a área vazia entre os balneários de Arpoador e Maristela abrigam mais três condomínios além do La Plage: Pacific (2006), Playa Vista (2007) e Acqualina (2008). O condomínio Acqualina arrasa a intenção de prolongamento das vias naquele setor, e o condomínio Playa Vista anula a continuação da Avenida Beira Mar. Esse último, juntamente com o La Plage, dificultou o acesso ao mar naquela extensão. O acesso à praia pelos condomínios dá-se por passarelas controladas por guaritas.

Até 2012, fechou-se completamente o vazio urbano através da implantação do condomínio Celebration (2008), que impediu qualquer possibilidade de expansão da malha viária, constituindo-se como uma *barreira de crescimento*.

Esses condomínios, assim com os demais estudados, não possuem um traçado articuláveis com o traçado das ocupações urbanas anteriores. Não são articuláveis nem entre si, em muitos casos. Novamente, mesmo que houvesse a retirada dos muros, que são as principais barreiras, haveria *conflitos* evidentes, uma vez que os tecidos se anulariam.

É interessante notar, também, que entre os anos de 2004 e 2012 pouco se construiu fora dos condomínios. Sua implantação freou inclusive a construção de habitações nas áreas já loteadas. Possivelmente, a tendência de construção migrou das manchas urbanas para dentro dos muros do condomínio. Desse modo, as atividades de lazer, recreação e as relações de vizinhança se fortalecem dentro dos empreendimentos fechados, enquanto o espaço público perde gradualmente sua importância.

Esse aglomerado de condomínios é um exemplo encontrado em Xangri-Lá que causas muitos impactos negativos no entorno, uma vez que as suas relações espaciais com a rua quase inexistem. Seus muros desconfiguram o espaço público, ou seja, formas mais fechadas não estimulam a sua apropriação e utilização por parte dos usuários.

Para confirmar esses aspectos, foram analisadas algumas testadas e divisas dos condomínios. A testada analisada é que possui frente com a Avenida Paraguassú, por onde se dá o acesso aos condomínios. A vasta extensão desse aglomerado – cerca de 700m – faz com que se perca a escala do pedestre e valorize-se apenas a escala do veículo. Isso é confirmado pela inexistência de passeios e pela falta de usos que sejam compatíveis com essa prática, evidenciados na Figura 39. Esse trecho da Avenida Paraguassú caracteriza-se apenas como um local de passagem, pouco condizente com a urbanidade esperada nessa via.

Figura 39 - Aglomerado de condomínios entre Arpoador e Maristela na Avenida Paraguassú



Fonte: Arquivo pessoal (2014)

Como forma de comparação na qualidade desse espaço público, foram identificadas as características de outros trechos da Avenida Paraguassú, na área central de Xangri-Lá e na área central de Capão da Canoa.

A Avenida Paraguassú, em seu trecho central em Xangri-Lá (Figura 40), apresenta elementos que correspondem à escala do pedestre. Em primeiro lugar, a própria presença de passeios já incentiva a utilização dessa área. Há também uma tentativa de humanização das áreas peatonais, com mosaicos nos pisos.

Além disso, a variedade de uso em suas edificações, com a presença de lojas, restaurantes e algumas edificações residenciais resulta em maior apropriação do espaço público, sobremaneira por pedestres. Esse trecho da rua, portanto, é mais agradável e seguro para o trânsito de pessoas e de veículos.

Mesmo assim, a caixa viária da Avenida Paraguassú, que possui dimensões consideráveis, de aproximadamente 25 metros de largura, está subutilizada. Essa via possui uma considerável infraestrutura, ou possibilidade de abrigar infraestruturas. Suas características formais, como largura, passeios, canteiro central, e sua importância na conexão entre destinos, faz dessa via um *caminho* com uma grande importância hierárquica na região. Desse modo, poderia dar suporte à grandes equipamentos, centralidades mais especializadas, densidades populacionais mais altas.

Figura 40 - Centro de Xangri-lá na Avenida Paraguassú



Fonte: Acervo pessoal (2014)

No Município de Capão da Canoa, por exemplo, a Avenida Paraguassú abriga maior densidade de usos e de ocupação dos lotes, e torna-se um exemplo, onde o espaço público adquire maior vitalidade. Além disso, sua ocupação é mais adequada à infraestrutura viária disponível. O espaço é claramente conformado pelos edifícios de diversas alturas, os passeios são largos, e a rua abriga

diversidade de usos, que favorecem a apropriação do espaço público pelas pessoas, como visto na Figura 41. Desse modo, esse trecho da Avenida Paraguassú torna-se um local de grande movimento, seja de pedestres ou de veículos, durante todo o ano.

Figura 41 - Centro de Capão da Canoa na Avenida Paraguassú



Fonte: Acervo pessoal (2013)

A outra rua estudada nessa situação urbana é de uma via que ocorre entre dois condomínios do aglomerado, os Condomínios Pacific e Acqualina, chamada Rua Leão Marinho, que exemplifica bem o desinteresse pelo espaço público encontrado nessa área (Figura 42).

Figura 42 - Rua Leão Marinho, entre os condomínios Acqualina e Pacific



Fonte: Acervo pessoal (2013)

Essa rua é um dos acessos a uma área loteada de baixa renda que se localiza atrás do aglomerado, e é envolvida pelas laterais dos empreendimentos. É uma rua pouco convidativa, uma vez que não é pavimentada, não possui calçadas e é ladeada por muros. A quase completa ausência de aberturas para o exterior torna a rua muito inóspita, e provavelmente pouco segura. Suas únicas aberturas servem como entrada de serviços para os condomínios, portanto existe pouco movimento de pessoas por essa área.

Outra via estudada, é a que conecta a Avenida Paraguassú com a Avenida Beira Mar. É uma rua limitada, por um lado, pelo muro do condomínio Playa Vista, e pelo outro pelas cercas que limitam lotes de habitações unifamiliares. Essa é uma rua abandonada, resultado também da sazonalidade da região, onde a vegetação e as dunas tomaram conta da via pública, dificultando inclusive o trânsito de veículos. Dificilmente sua situação deverá mudar, uma vez que os condomínios tem grande permanência de sua forma, e o selamento dessa grande gleba e a barreira que se criou para a continuação da Avenida Beira Mar deixam a rua fadada ao abandono (Figura 43).

Figura 43 - Via entre o Condomínio Playa Vista e ocupação urbana tradicional



Fonte: Acervo pessoal (2013)

A última frente estudada mostra a relação dos condomínios La Plage e Playa Vista com a faixa de areia (Figura 44). Os condomínios privatizaram o acesso à praia, impedindo que a Avenida Beira Mar continuasse ao longo do trecho antes vazio. Os condomínios utilizam-se de um controle de acesso à praia através de guaritas e passarelas, fazendo essa área quase exclusiva do empreendimento.

Figura 44 - Frente do aglomerado para a praia



Fonte: Acervo pessoal (2013)

Esse aglomerado de condomínios, como visto através das imagens, acarreta em grandes disfunções no espaço público, principalmente se comparada à outras áreas próximas. A escala do pedestre não é respeitada, e o bloco constituído pelo aglomerado gera um grande trecho de descontinuidade urbana. A monopolização do acesso à praia é a confirmação maior do desinteresse pelo espaço público, que torna-se exclusivo a determinados grupos em comum, como é o caso da praia.

3.2.3. Condomínio Solanas

O condomínio está localizado no Centro do Balneário Atlântida, na esquina entre a Avenida Central e a Avenida Beira Mar (Figura 45). Possui, dentre todos os 30 condomínios implantados no Município de Xangri-Lá, a menor área e o menor número de unidades. São 0,65 ha e 35 unidades, aprovadas no ano de 2011 na Prefeitura de Xangri-Lá.

Figura 45 - Condomínio Solanas



Fonte: Solanas (2013)

A Figura 46 mostra o limite do condomínio e sua localização no centro de Atlântida, demonstrando sua posição em relação às vias mais importantes do bairro. O condomínio foi implantado numa área central do balneário, substituindo uma série de cabanas de veraneio.

Figura 46 - Condomínio Solanas e seu entorno

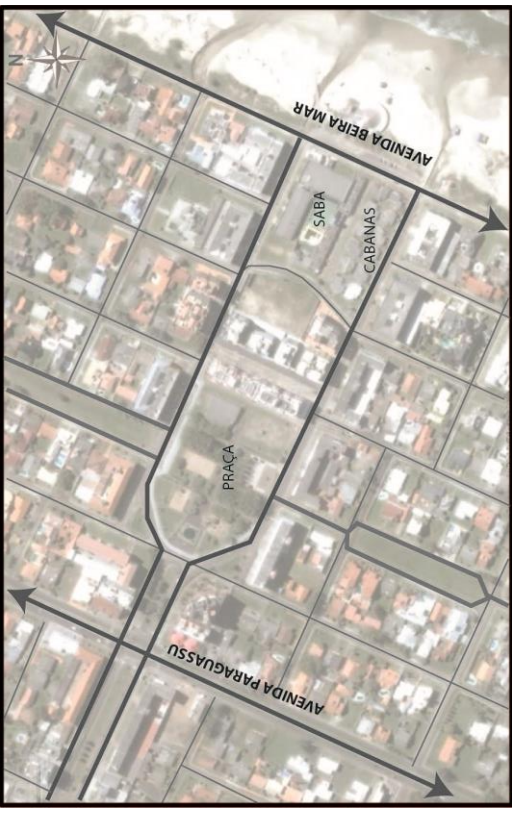



Fonte: Base do Google Earth, adaptado pelo autor

Esse balneário possui um traçado planejado pelo engenheiro Ubatuba de Farias (STROHAECKER, 2007), baseado numa malha xadrez, e estruturado por um sistema de áreas públicas composta pela Avenida Central, que conecta a Estrada do Mar à praia, a Avenida Beira Mar, a Rua Jandaia e a Avenida Paraguassú. No cruzamento entre a Avenida Central e Rua Jandaia está localizada a praça do balneário, local com muitos locais de estar, lazer, bem como bares e restaurantes que abrem na temporada.

Na Tabela 12, faz-se uma sequência cronológica dos anos 2005, 2010 e 2012, que ajuda a mostrar como ocorreu a dinâmica de ocupação da área mediante a implantação desse empreendimento. Essa cronologia ajuda a identificar os tipos arquitetônicos encontrados na área central do Balneário Atlântida.

Tabela 12 - Traçado e cronologia do condomínio Solanas – 2005 a 2012

<p>Em 2005 a área onde hoje está o condomínio Solanas era ocupada por uma série de cabanas de veraneio. Vê-se a hierarquia do sistema viário ordenado pela Avenida Central, Avenida Paraguassú e Avenida Beira-Mar.</p>	
<p>Em 2010 a área sofreu pouca alteração. Houve a construção de algumas residências unifamiliares e a consolidação da área mais densa, que limita a praça a Leste.</p>	
<p>Em 2012 a imagem já mostra a presença do Condomínio Solanas, aprovado em 2011. Ele localiza-se na confluência entre duas das principais vias do balneário, ocupando uma das áreas mais movimentadas do município.</p>	

Fonte: Base do Google Earth, adaptado pelo autor

A região central do Balneário Atlântida possui a maior variedade de tipos edificadas encontrados no Município de Xangri-Lá. A Figura 47 demonstra uma vista aérea do Balneário de Atlântida, onde foram utilizadas manchas que demonstram os tipos presentes na área. Nota-se como existe uma clara intenção de configurar a praça e a Avenida Central pelos tipos arquitetônicos de 3 e de 6 pavimentos, os mais altos e mais densos, e desse modo favorecer a ocupação do espaço público. O condomínio Solanas localiza-se na confluência de duas das principais vias, a Avenida Central e Avenida Beira-Mar, substituindo uma série de cabanas de veraneio que existiam até 2010.

Figura 47 - Tipos arquitetônicos encontrados em Balneário Atlântida



Fonte: Base do Google Earth, adaptado pelo autor

Nota-se a intenção de ocupar com um gabarito baixo essa quadra voltada para o mar. Desse modo, os edifícios de 3 e 6 pavimentos ao redor, mostrado na imagem 47, mantem sua vista para a praia.

O condomínio Solanas é conformado por habitações em fita construídas num só momento, seguindo uma unidade de linguagem. A sequencia de casas configuram uma via de acesso para pessoas

e carros, mas que também é utilizada como pátio e saída direta para a praia (Figura 48) .O fundo de cada habitação também possui um pequeno pátio, ligado à área de serviço e à cozinha.

Figura 48 - Vista interna do condomínio Solanas



Fonte: Solanas (2013)

São habitações destinadas para população de alta renda, oferecendo três suítes e duas vagas de garagens, dispostas em 212m² de área privativa, (SOLANAS, 2013), atingindo uma densidade 53 habitações/ha.

O condomínio Solanas possui quatro frentes – Avenida Beira Mar, a Rua Guia das Pedras, Avenida Central e limita-se também com o edifício do Clube Sociedade Amigos do Balneário Atlântida (Saba) (Figura 49). Através de imagens fotográficas, são demonstradas as relações que as frentes do condomínio possuem com os espaços públicos, representados na área pelas ruas, passeios e pela faixa de areia, e com os outros tipos edificadas encontrados na região.

Figura 49 - Vias analisadas



Fonte: Base do Google Earth, adaptado pelo autor

A primeira via verificada é a da Rua Guia das Pedras, onde está localizada a guarita principal de entrada do condomínio, bem como sua área de lazer. É uma rua que é ladeada pelo condomínio e por edifícios de 6 pavimentos. É uma via local, usada principalmente para acesso dessas edificações, como visto da Figura 50.

Figura 50 - Rua Guia das Pedras



Fonte: Acervo pessoal (2013)

Essa é a testada do condomínio de aspecto mais fechado, com poucas aberturas para o exterior. É onde ocorre o acesso de veículos e a guarita e, por estar em uma via com menor importância viária e, portanto, com menos movimento, utiliza-se desse fechamento como forma de privacidade e segurança. A área de lazer é voltada para o interior do empreendimento, gerando uma fachada cega. Por outro lado, a presença do edifício seis pavimentos garante uma considerável densidade à rua, e a grande presença de janelas aumenta a sensação de segurança.

A segunda via a ser estudada é a Avenida Central que, nesse trecho, é ladeada pelo Condomínio Solanas e por dois edifícios de três pavimentos (Figura 51).

Figura 51 - Avenida Central



Fonte: Acervo pessoal (2013)

Essa face do condomínio difere das demais pela sua relação com a rua. Ela possui um muro feito através de uma composição de alvenaria e vidro, onde foi plantada vegetação exótica, de forma a aumentar a privacidade das unidades habitacionais. Existe um recuo entre as habitações e o muro, onde estão os pátios individuais, conectado com a cozinha e área de serviço de cada habitação, e no segundo pavimento existem as sacadas e janelas de um dos dormitórios. Tem-se, portanto, uma tentativa de criar uma fronteira que se relaciona melhor com a rua, ainda que apresente características de monotonia e monofuncionalidade não condizentes com uma área central.

Por fim, a Avenida Beira Mar. Essa face é composta apenas pelo condomínio e pelo calçadão da Avenida Beira Mar, além da própria praia (Figura 52).

Figura 52 - Avenida Beira Mar



Fonte: Acervo pessoal (2013)

As unidades habitacionais dessa face do condomínio voltam-se para a praia, que abriga equipamentos de lazer, como a casa noturna Bali Hai, além alguns bares e restaurantes. Por ser uma área central e estar próxima aos equipamentos, a via conta com uma larga faixa de estacionamento, que atende ao público que vai à praia.

Essa face do condomínio também possui uma composição de muro feito com alvenaria e vidro, com vegetação exótica mais baixa, conferindo transparência entre o interior/externo do conjunto. Além disso, possui uma conexão de pedestres que se abre para a Avenida, possibilitando a saída e entrada dos veranistas.

O condomínio Solanas, no centro do Balneário Atlântica, foi implantado em uma gleba de um bairro já consolidado. Desse modo, os limites do condomínio não obstruem a propagação do tecido.

Além disso, possui frentes com bastante transparência, que aumentam a sensação de segurança ao se caminhar na rua. Também pode abrigar uma alta densidade verificada, e como não

possui grandes equipamentos de lazer, como clubes internos, campos de golfe, entre outros, incentiva os usuários a utilizarem a praia, tornando-os parte integrante da cidade.

Ao final do estudo das relações entre os condomínios de Xangri-Lá e seu entorno, é possível evidenciar que o tamanho do empreendimento e o tratamento das frentes dos condomínios, que na maioria das vezes fecham-se para o exterior, criando trajetos inóspitos, são os principais fatores de incompatibilidade com o espaço público. Suas dimensões e tratamentos acarretam em descontinuidades no traçado e no tecido como um todo.

O condomínio Solanas, desse modo, é o empreendimento que melhor se relaciona com o entorno, principalmente se comparado aos demais condomínios horizontais do município, ao apresentar soluções formais que não apenas não comprometem a qualidade do espaço público, mas que respondem aos anseios desejados pelos usuários, como a segurança.

3.3. SÍNTESE

O estudo das relações entre os condomínios horizontais de Xangri-Lá e seu entorno perpassou o estudo da forma dos condomínios em si, dos tipos arquitetônicos que compõem seu entorno e a configuração dos espaços públicos resultantes. As três situações distintas escolhidas onde encontram-se condomínios mostram que estes podem gerar consideráveis impactos na continuidade do traçado, tanto na escala do automóvel e da paisagem urbana, como na do pedestre, como é o caso do aglomerado de condomínios que se desenvolve ao longo da Avenida Paraguassú, entre duas manchas urbanas. Neste caso, a longa extensão de muros que configuram a principal Avenida do Litoral Norte não contribui para a vitalidade possível e esperada em um eixo urbano e viário tão importante.

Por outro lado a avaliação do condomínio Solanas, terceiro condomínio analisado, mostra aspectos formais que são menos impactantes ao entorno. A primeira característica que se destaca é a pequena área da gleba, principalmente se comparada aos demais condomínios. Assim, suas dimensões não influenciam na permeabilidade do tecido, já que não existem descontinuidades em vias ou outros espaços públicos, como o calçadão da Avenida Beira Mar.

A segunda é o tratamento de suas divisas, que confere transparência às principais ruas do entorno, com divisórias de vidro e com as sacadas das unidades habitacionais voltadas para o espaço público. Assim, as habitações estão voltadas para o espaço público, aumentando as relações visuais entre pedestres e moradores, que conferem segurança e vitalidade à rua.

Por fim, esse condomínio possui grande parte de sua gleba ocupada pelas habitações e via interna. Desse modo, não comporta grandes equipamentos de lazer em seu interior, incentivando os usuários a utilizar as atividades proporcionadas pelo entorno. Além disso, possui uma ligação de pedestres com o calçadão da Avenida Beira Mar, estreitando a relação entre o condomínio e a praia, símbolo principal do veraneio.

O estudo destes condomínios em Xangri-Lá indica possíveis soluções para a implantação de novos condomínios e outros empreendimentos relacionados a estas formas de ocupação contemporâneas. Essas possíveis soluções relacionam-se ao tamanho da gleba e ao tratamento das divisas, isto é, a interface que configura mais diretamente o espaço público. Aponta também como fundamental, neste sentido, a busca de novos padrões espaciais que possam, embora oferecendo a segurança, a privacidade e o *status desejado*, não acarretarem em impactos negativos ao espaço público e se articulem bem com o tecido urbano.

Estas diferentes modalidades de ocupação, em geral dispersos sobre o território, podem acarretar em diversos impactos econômicos e sociais, e sobremaneira impactos na qualidade dos espaços públicos de seu entorno, uma vez que usualmente adotam formas espaciais que se fecham para o exterior.

Em Xangri-Lá, verificou-se que os condomínios horizontais oferecem aspectos de status, privacidade e segurança aos seus moradores ao isolá-los dos problemas de segurança que assolam o município. Embora a cidade apresente algumas situações com considerável qualidade no espaço público, a sazonalidade existente faz com que a cidade fique abandonada em vários meses do ano, tornando-a pouco segura. Como resposta do mercado à falta de segurança, surgem os condomínios, que oferecem a segurança necessária para os usuários que utilizam suas segundas residências com pouca frequência ou apenas em altas temporadas e feriados.

Os condomínios também buscam retomar as relações de vizinhança já experimentadas pelos usuários em temporadas

antigas, através de casas sem cercas, locais para crianças brincarem e para adultos se encontrarem. Contudo, esses aspectos somente são atingidos ao fechar o condomínio para os espaços públicos. A rua deixa de ser o local de integração de pessoas, e o condomínio toma esse papel, oferecido através de novos padrões de ocupação.

As relações de vizinhança ocorrem entre os muros dos condomínios, e apenas entre iguais, isto é, pessoas de mesma classe social e com mesmas afinidades, pessoas que tendem a ter os mesmos valores e interesses, pessoas de mesma família, entre outros.

Além disso, foram encontrados condomínios que buscam a tematização do empreendimento, desde sua linguagem arquitetônica até às atividades que oferece. Os temas encontrados remetem, por exemplo, ao golfe, às atividades náuticas e aos parques aquáticos. Desse modo, os condomínios concentram diversas atividades de lazer, que acabam desestimulando o uso de outros espaços públicos, como a praia.

Os condomínios de Xangri-Lá estão relacionados principalmente às atividades de veraneio. Mesmo assim, uma vez que oferecem suas próprias atividades de lazer, não têm obrigatoriedade em se localizar próximo de áreas próprias para o veraneio, como as praias. Desse modo, muitos empreendimentos estão localizados longe dos centros e balneários, instalando-se principalmente próximos de acessos ou vias principais. Quando localizados junto às praias e lagoas, tendem a se apropriar da beleza cênica desses lugares, monopolizando, contudo, seu acesso.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Esse tópico da dissertação aborda as principais contribuições do trabalho, bem como sugere novos focos na investigação do município estudado.

Através de uma observação empírica inicial, que identificou uma grande concentração de condomínios horizontais no Litoral Norte do Rio Grande do Sul, o Município de Xangri-Lá foi escolhido como foco principal por ser o local que abriga o maior número de condomínios em toda a região.

Desse modo, foram traçados objetivos que visaram a compreensão do objeto de estudo, principalmente em relação ao estudo de suas relações espaciais com seu entorno formal. Para cumpri-los, foi realizado um levantamento bibliográfico teórico-metodológico, que abordou sobremaneira o fenômeno dos condomínios horizontais e elementos de análise urbana.

Assim, todos os objetivos propostos para a dissertação foram alcançados. A contextualização das dinâmicas de ocupação do solo no Litoral Norte do Rio Grande do Sul foi realizada, em primeiro lugar, na identificação dos trechos que compõem o Litoral Gaúcho, e posteriormente no levantamento dos usos e formas que predominaram no Litoral Norte e na periodização das fases de seu crescimento urbano. Os períodos foram definidos através da identificação das novas formas de ocupação, e entre os anos de 1888 e 2013 foram identificados quatro períodos históricos, o último deles relacionado diretamente aos condomínios.

O objetivo referente ao levantamento das características das formas de ocupação no entorno dos condomínios também foi realizado, mediante a identificação dos tipos arquitetônicos e a identificação das dinâmicas das relações espaciais entre os condomínios, a rua e os edifícios do entorno. Desse modo, foi possível relacionar a forma e usos das ocupações na vitalidade urbana dos exemplos estudados.

Através das pesquisas realizadas no desenvolvimento da dissertação, conclui-se que a implantação dos condomínios horizontais responde ao atual processo de valorização dos espaços privados. Dessa maneira, os novos crescimentos urbanos estão ocorrendo através de formas espaciais de ocupação diferentes das ocupações tradicionais encontradas, nessa dissertação, no Município de Xangri-Lá.

O terceiro e o quarto período de ocupação, correspondentes aos loteamentos e aos condomínios horizontais, respectivamente, são os crescimentos urbanos mais significativos, e que estruturam os principais municípios do Litoral Norte, sobremaneira Xangri-Lá. É a partir do período dos loteamentos que surgem os principais eixos viários dos municípios e onde desenvolvem-se as primeiras centralidades.

Foi possível constatar, também, que a ocupação por condomínios horizontais é uma tendência que perdurará por um considerável período de tempo no município. Isso pôde ser confirmado ao longo da dissertação através de entrevistas realizadas com a Secretaria de Planejamento da Prefeitura Municipal de Xangri-Lá, e em matérias encontradas em jornais locais, que afirmam a clara preferência dos usuários em veranejar nos condomínios. Além disso, é possível constatar através da cronologia das imagens de satélite, que em áreas onde existem condomínios a construção de habitações em loteamentos está estagnada.

A tendência é que toda a área desocupada entre a mancha de urbanização tradicional de Xangri-Lá e a Estrada do Mar sejam ocupadas por condomínios. Após seu fechamento, a Prefeitura prevê que o outro lado, entre a Estrada do Mar e as lagoas, sejam ocupados também.

Ao longo da pesquisa da dissertação, pode-se perceber que a ocupação de Xangri-Lá foi ocorrendo livremente, e as formas urbanas resultantes parecem ter sido pouco reguladas pela esfera pública. O município sempre possuiu grandes áreas não ocupadas, ou áreas pouco consolidadas, sobretudo pela baixa densidade populacional, onde os crescimentos urbanos instalam-se respondendo as lógicas de mercado sem necessariamente atingir articulações com o entorno. Isso pode ser constatado ao se comparar as áreas estudadas nessa dissertação, como aglomerado entre Arpoador e Maristela e o Condomínio Solanas. A região de Arpoador e Maristela abriga poucos tipos arquitetônicos, possui baixa densidade de ocupação e grandes vazios urbanos que possibilitaram a ocupação massiva de seu solo por grandes condomínios. Em contrapartida, no Balneário Atlântida, onde existem espaços com mais identidade, com variedades de tipos arquitetônicos, estrutura urbana mais definida e centralidades mais presentes, o condomínio implantado possui uma gleba muito menor,

uma ocupação mais compacta, melhores tratamentos de sua divisa e, por consequência, menor impacto no espaço público.

A submissão dos órgãos públicos aos investidores pode ser percebida pela adoção do slogan A capital dos Condomínios. Desse modo, a implantação dos condomínios perdurará até se esgotar sua força de mercado – e não por restrição dos órgãos municipais - podendo ser substituído por uma nova forma, que daria origem a um novo período.

Durante o desenvolvimento da dissertação, principalmente ao se estudar as relações espaciais entre os condomínios horizontais e seu entorno formal, composto pelas demais edificações e pela rua, percebe-se a necessidade de analisar com maior profundidade a forma dos espaços públicos de Xangri-Lá. Esse estudo deve perpassar pelo estudo dos sistemas que compõem o espaço público do município, evidenciar com maior detalhamento as vivências e as atividades realizadas nesses espaços.

REFERÊNCIAS

ABRAHÃO, Sérgio Luís. **Espaço Público: do Urbano ao Político**. São Paulo: Annablume, 2008.

ANJOS, Francisco Antonio dos; FORNARA, Rodrigo Augusto. 2011. Morfologia da cidade contemporânea: os novos territórios morfológicos de Itajaí (SC). In: ASSEN DE OLIVEIRA, Lisete; DO AMARAL E SILVA, Gilcéia Pesce Amaral; ROSSETTO, Adriana Marques (org). **Arquitetura da cidade contemporânea: centralidade, estrutura e políticas públicas**. Itajaí : UNIVALI, 2011, p. 211-226

ASCHER, François. **Los Nuevos Principios del Urbanismo**. Madrid: Alianza Editorial, 2004.

ASSEN DE OLIVEIRA, L. **Formas de vir-a-ser cidade: Loteamentos e condomínios na ilha de Santa Catarina**. 1999. [Tese de Doutorado], Programa de Pós-Graduação da Área de Concentração de Estruturas Ambientais Urbanas. Universidade de São Paulo. São Paulo, 1999.

Atlas do Desenvolvimento Humano do Brasil. Disponível em: <<http://atlasbrasil.org.br/2013/ranking>>. Acesso em: 10 agosto 2013.

BORJA, Jordi; MUXÍ, Zaida. **El espacio público, ciudad y ciudadanía**. Barcelona : s.n., 2000.

BRASIL. Lei n. 4.591, de 16 de dezembro de 1964. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. **Lex**: Presidência da República Casa Civil. Subchefia para Assuntos Jurídicos.

———. Constituição, de 10 de novembro de 1937. Constituição dos Estados Unidos do Brasil. **Lex**: Presidência da República Casa Civil. Subchefia para Assuntos Jurídicos.

CHEVALIER, Jacques; CARBALLO, Cristina. Los espacios cerrados residenciales: en busca del entre-sí; estudio comparativo entre el norte y el sur del continente americano. **Cuadernos de Geografía**, Bogotá, n.14, p.5-14, 2005.

CORRÊA, Roberto Lobato. Perspectivas da urbanização brasileira: uma visão geográfica para o futuro próximo. In: PEREIRA, Elson Manoel; DIAS, Leila Christina Duarte. **As cidades e a urbanização no Brasil: passado, presente e futuro**. Florianópolis : Insular, 2011.
DOMINGUES, Álvaro. **A Rua da Estrada**. 1ª edição. Porto: Dafne, 2009.

CORREA, Sílvio Marcus de Souza. Germanidade e banhos medicinais nos primórdios dos balneários no Rio Grande do Sul. **História, Ciências, Saúde** – Manguinhos, Rio de Janeiro, v.17, n.1, p.165-184, jan-mar. 2010.

ELY, Débora. Veraneio em condomínios agrada cada vez mais gaúchos no Litoral Norte. **ZERO HORA**. Disponível em: <<http://zerohora.clicrbs.com.br/rs/geral/verao/noticia/2013/02/veranei-o-em-condominios-agrada-cada-vez-mais-gauchos-no-litoral-norte-4030856.html>>. Acesso em: 1º fevereiro 2013.

FEE – Fundação de Economia e Estatística. **COREDE**- Conselho Regional de Desenvolvimento. Disponível em: <http://www.fee.rs.gov.br/sitefee/pt/content/resumo/pg_coredes.php>. Acesso em: 15 dezembro 2013.

FEPAM - Fundação Estadual de Proteção Ambiental Henrique Luis Roessler – RS. **GERCO** - Programa de Gerenciamento Costeiro. Disponível em: <www.fepam.rs.gov.br/programas/programa_gerco>. Acesso em: 5 março 2013.

FONSECA, Maria Aparecida Pontes da; LIMA, Renata Mayara Moreira de. Segunda residência: conceito, características e significados. In: FONSECA, Maria Aparecida Pontes da. **Segunda residência, lazer e turismo**. Natal: EDUFRN, 2012, p. 11-18.

FONT, Antonio. *et al. Configuraciones Metropolitanas: Estructura espacial y tipos de crecimiento urbano*. In: FONT, Antonio (ed). **La explosion de la Ciudad**. Madrid: Ministerio de Vivienda, 2007

HOLANDA, Frederico Rosa de. *Arquitetura como Estruturação Social*. In: FARRET, Ricardo Libanez (org). **O espaço da cidade: contribuição à análise urbana**. São Paulo: Editora Parma Ltda., 1985.

IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Cidades**. Disponível em: <www.ibge.gov.br/cidadesat/default>. Acesso em diversos dias.

JACOBS, Jane. **Morte e vida de grandes cidades**. São Paulo: Martins Fontes, 2000 (1961).

LAMAS, José Manuel Ressano Garcia. **Morfologia urbana e desenho da cidade**. 3 ed. Porto: Fundação Calouste Gulbekian, 2004.

LYNCH, Kevin. **A imagem da cidade**. São Palo: Edições 70, 1997.

MINISTÉRIO DO MEIO AMBIENTE. **Biomás**. Disponível em: <www.mma.gov.br/biomás>. Acesso em: 5 fevereiro 2014.

MORAES, Antonio Carlos Robert. **Contribuições para a gestão da zona costeira do Brasil: Elementos para uma Geografia do Litoral Brasileiro**. São Paulo: Hucitec, 1999.

PELOTAS. **Prefeitura Municipal de Pelotas**. Disponível em: <www.pelotas.com.br>. Acesso em: 10 abril 2013.

PANERAI, Phillipe. **Elementos de analisis urbano**. Madrid: Fareso, 1983.

PERI, Lorena Vesclir. **Paisajes de la nueva centralidad: Infraestructuras arteliare y polarización Del crecimiento em la región metropolitana de Barcelona**. 2005. [Tesis Doctoral] Departamento de Urbanismo y Ordenación del Território. Universidad Politécnica de Cataluña, 2005.

RIO GRANDE. **Prefeitura Municipal de Rio Grande**.

RIO GRANDE DO SUL. Lei n. 10.116, de 23 de março de 1994. **Diário Oficial do Estado do Rio Grande do Sul**, Porto Alegre, 24 de março de 1994. Assembleia Legislativa do Estado do Rio Grande do Sul, 1994.

SANTOS, Milton. **A urbanização brasileira**. 2 ed. São Paulo: Hucitec, 1994.

———. **Técnica, Espaço, Tempo: Globalização e Meio Técnico-Científico Informacional**. São Paulo : Hucitec, 1994.

SCHÄFER, Alois Eduard. **Voo de Helicóptero**. Projeto Lagoas Costeiras II: Gestão e uso racional dos recursos hídricos costeiros. [S.l.], 9 jun. 2011. Disponível em: <<http://projetolacos.blogspot.com.br/2011/06/voo-de-helicoptero.html>>. Acesso em; 5 fevereiro 2014.

SEPLAG - Secretaria de Planejamento e Gestão Cidadã. **Atlas Socioeconômico do Rio Grande do Sul**. Disponível em: www.seplag.rs.gov.br/atlas. Acesso em: 8 março 2013.

SERPA, Angelo. **O espaço público na cidade contemporânea**. São Paulo: Contexto, 2007.

SITTE, Camillo. **A construção das cidades segundo seus princípios artísticos**. São Paulo: Ática, 1992.

SOLÀ-MORALES, Manuel de. **Las formas de crecimiento urbano**. Barcelona: Edicions UPC, 1997.

SOLANAS. **Condomínio fechado de casas à beira-mar**. Disponível em: <www.solanasatlantida.com.br>. Acesso em: 11 julho 2013.

STROHAECKER, Tânia Marques. **A urbanização no litoral Norte do Rio Grande do Sul: Contribuição para a gestão urbana ambiental do município de Capão da Canoa**. 2007. [Tese de Doutorado]. Programa de Pós-Graduação em Geociências. Universidade Federal do Rio Grande do Sul. Porto Alegre, 2007


WAGNERPAR. **Wagnerpar Urbanismo**. Disponível em: <<http://www.wagnerpar.com.br/awagnerpar.php?ref=historia>>. Acesso em: 8 agosto 2013.

WAISMAN, Marina. ***El interior de la historia: historiografía arquitectónica para uso de latinoamericanos***. Bogotá: Escala, 1990.

XANGRI-LÁ. **Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal**. Disponível em: <www.xangrila.rs.gov.br>. Acesso em: 10 fevereiro 2013

_____. Lei Complementar n. 012 de 11 de julho de 2005. Estabelece a instituição de Condomínio horizontal de lotes Para fins residenciais, 2005.

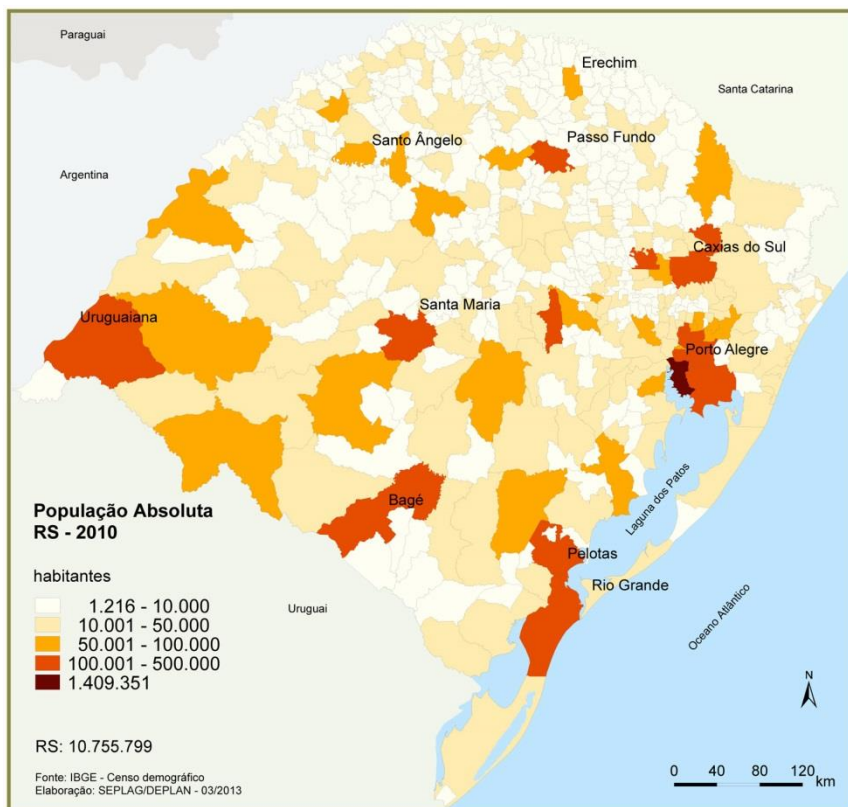
ANEXO I – Quadro de Usos dos Condomínios Existentes em Xangri-Lá

		MUNICÍPIO DE XANGRI-LÁ SECRETARIA DE PLANEJAMENTO PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL – PDDM		ANEXO 2.2.19	
SETOR CE		CONDOMÍNIOS EXISTENTES			
LOTE MÍNIMO ÁREA (m²)		COTA IDEAL C:I	TAXA DE OCUPAÇÃO T.O	ALTURA (m) H	
Conforme lei ou regulamento específico*					
RECUOS		MUROS			
FRONTAL		Conforme lei ou regulamento específico *			
LATERAL					
FUNDOS					
USOS PERMITIDOS Residencial unifamiliar (RU) Residencial multifamiliar (RM) Recreacional, turístico e hoteleiro (RTH). Comércio e serviço diversificado (CSD)					
BALNEÁRIO QUADRA LOTE					

OBSERVAÇÕES:

* Lei complementar nº 19 9/08/ 2006 (Bosques de Atlântida); Lei complementar nº 22. 17/10/ 2006 (La Plage); Lei complementar nº 32 14/04/ 2008 (Las Palmas D); Lei nº 711 31/05/ 2005 (Las Dunas); Lei nº 182 29/12/ 1995 (Atlântida Lagos park); Lei nº 465 / 2002 (Porto Coronado); Lei nº 536 14/03/2003 (Atlântida Ilhas Park); Lei complementar nº 18 9/08/ 2006 (Quintas do Lago); Lei nº 651 06/12/ 2004 (Green Village); Decreto Lei nº 145/2003, Lei complementar nº 37/2008 (Condomínios Riviera 1 e 2)

ANEXO II – Unidades Geomorfológicas do Rio Grande do Sul

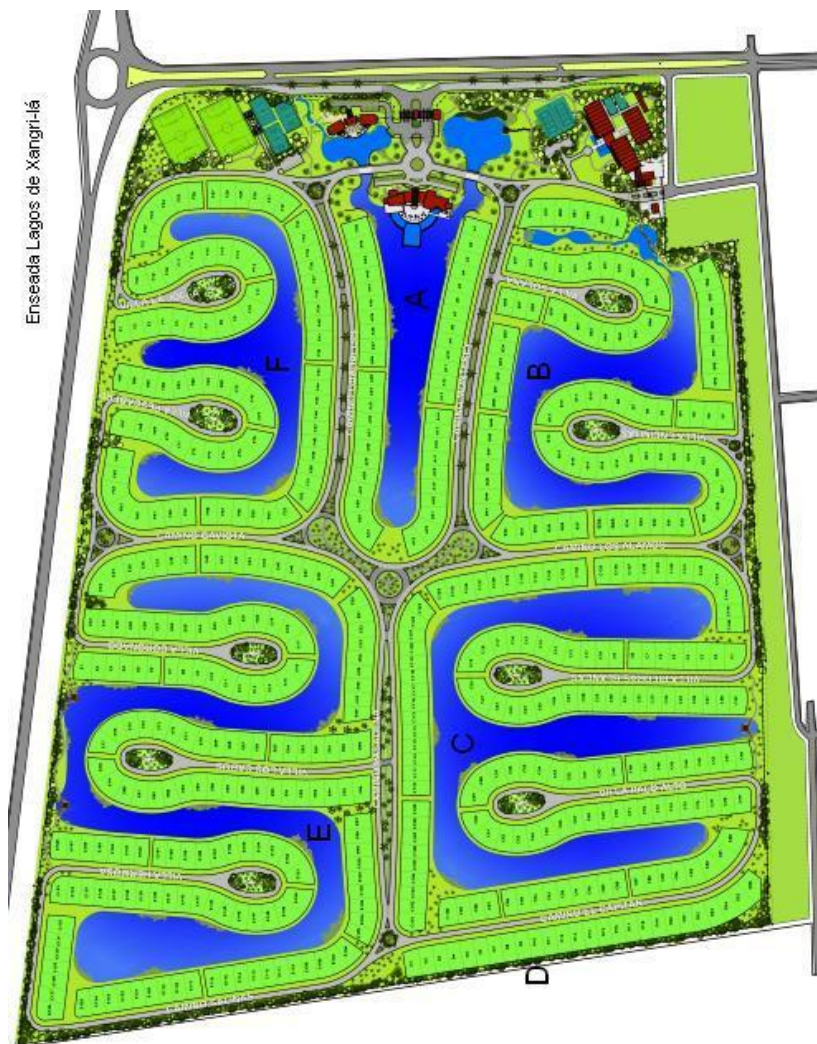
ANEXO III – Mapa de População Absoluta do Rio Grande do Sul

ANEXO IV – Biomas do Rio Grande do Sul



ANEXO V – Plantas de venda dos condomínios de Xangri-Lá

Condomínio Enseadas Xangri-Lá



Condomínio Pacific



Condomínio Playa Vista



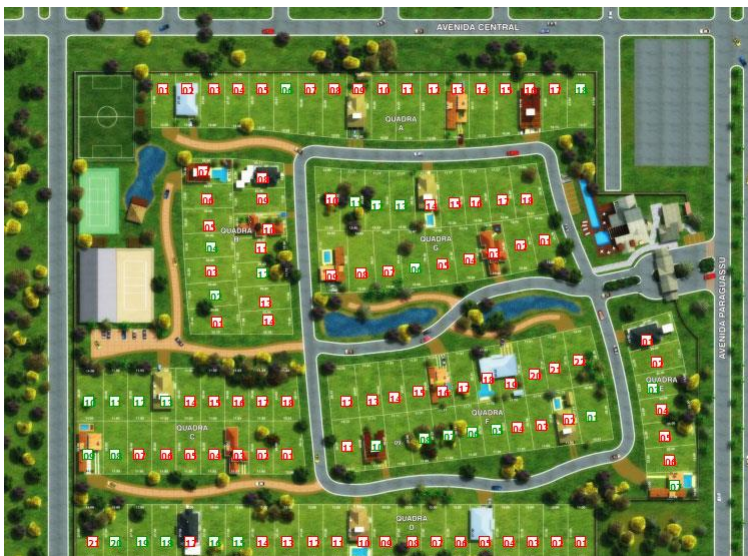
Playa Vista



The site plan shows a residential development with a central lake and a promenade. The plan is divided into sections labeled A through M. Numbered locations 1 through 23 are marked across the site, corresponding to the legend below.

<p>1. Portaria com guarda blindada, sala de segurança e administração/ refeitório, bar e vestiário funcionários</p> <p>2. Salão de festas com bar/lounge, espaço gourmet com churrasqueira, estar social e varanda/ Balcão, sala de jogos, sala de vídeo e bar/lounge</p> <p>3. Praça temática coberta com toldo</p> <p>4. Futebol society (gratuito)</p>	<p>5. Clube infantil independente com brinquedoteca e sala de jogos</p> <p>6. Quadra de Futebol</p> <p>7. Quadra Polivalente aberta</p> <p>8. Canchas de tênis indoor</p> <p>9. Clube de tênis com lounge e churrasqueira</p> <p>10. Canchas de basquete</p>	<p>11. Estacionamentos</p> <p>12. Piscinas externas</p> <p>13. Piscina</p> <p>14. Lago</p> <p>15. Deck contemplativo</p> <p>16. Bar piscina</p> <p>17. Depósitos</p>	<p>18. Guarda de passagens/ barbeques de praia/seguros</p> <p>19. Ilha</p> <p>20. Praças com fonte e mobiliário/transformadores</p> <p>21. Praça</p> <p>22. Casarimbo do lago</p> <p>23. Paralelo Playa Vista</p>
---	--	--	---

Condomínio Acqualina



Condomínio Celebration

