

AS TRANSFORMAÇÕES NO TERRITÓRIO LITORÂNEO CONSTRUÍDO E SUA RELAÇÃO CULTURAL COM O TURISMO RESIDENCIAL: O CASO DE CAPÃO DA CANOA - RS

Ivane Kluge

Resumo

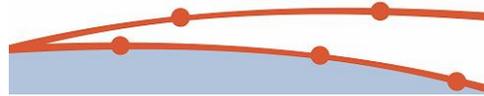
Este trabalho tem como objetivo verificar e analisar a produção de edificações multifamiliares no ambiente urbano construído, a sua relação com o território através da dinâmica cultural dos espaços litorâneos, como promotores do turismo residencial. E sua relação com o ordenamento territorial - via Plano Diretor, em que estabeleceu diretrizes norteadoras de ocupação e uso do solo urbano, no que se refere à verticalização e densificação mais intensa em determinado recorte espacial no território urbano, com o propósito de atender a demanda por residências secundárias e os interesses do mercado imobiliário. Tendo como estudo o caso do município litorâneo de Capão da Canoa, localizado no Litoral Norte do Estado do Rio Grande do Sul. O resultado dessa pesquisa foi uma visão clara do espaço construído e os diferentes resultados no setor analisado. Com isso, torna-se possível fazer um diagnóstico do meio urbano e da qualidade ambiental, para possíveis planos de ordenamento territorial pelo poder público, com maior equilíbrio ambiental urbano, frente ao cenário atual, contribuindo com diretrizes que auxiliem nas estratégias para o desenvolvimento regional.

Palavras Chave: Plano Diretor. Processo cultural. Regiões Litorâneas. Território Construído.

Introdução

Ao longo do século XX a procura pelos espaços litorâneos gaúchos pela população vinculada às atividades de turismo e veraneio foi gradativamente sendo explorado, e introduzindo-se na cultura socioeconômica. Mas, foram nas décadas de 1990 e 2000 que o fenômeno se destacou no Rio Grande do Sul, e, é nesse período que se inicia o processo intenso de construção de edifícios multifamiliares, fenômeno que pode ser considerado como um *boom* imobiliário, com o propósito de atender o novo processo sociocultural que se intensificava gradativamente – as atividades de turismo e veraneio pelos gaúchos.

Os espaços costeiros possuem aspectos peculiares, resultado da junção de alguns fatores que os tornam únicos, como os meios físicos, ambientais e humanos. A interface com o mar propicia uma série de atividades, além da circulação marítima, a ocupação industrial e a exploração turística desses espaços (ALEDO, 2012). A exploração turística a partir de 1940 eleva o número das construções de chalés e uma série de investimentos em



infraestrutura nas regiões litorâneas gaúchas, tal fato tem sido observado no litoral Norte do Rio Grande do Sul. Na década de 1950, um fator importante influenciou a ocupação e o desenvolvimento das praias do Litoral Norte: a expansão da estrada entre Osório e Porto Alegre, com a construção do trecho entre Osório e Torres – BR-59. Em 1973, a construção da autoestrada *freeway*, entre Porto Alegre e Osório. Na década de 1980, foi aberta a Estrada do Mar - BR-389, tornando o acesso às diversas praias gaúchas mais fáceis e mais rápidas.

Em 1978, o governo municipal abre a estrada interpraias no trecho entre a Praia do Barco e Arroio Teixeira. Ainda nesse ano, é criado o Conselho de Desenvolvimento Urbano, tinha por finalidade manifestar-se sob a boa administração urbanística, principalmente do Plano Diretor. Nas décadas de 1970 e 1990, importantes programas foram elaborados na região, como o ordenamento territorial, a melhoria do potencial hídrico e a proteção ambiental.

A década de 1980 caracteriza-se pelo intenso crescimento demográfico na região do Litoral Norte, constituindo uma faixa contínua de pequenas cidades litorâneas, com perfil principal de segunda residência, fenômeno também observado nos Estados de Santa Catarina e Paraná (STROHAECKER, 2007). Ainda segundo Strohaecker (2007), o processo de urbanização do Litoral Norte do Estado do Rio Grande do Sul foi conduzido por alguns fatores que o geraram, como os condicionantes do meio físico, do uso e ocupação do solo, das atividades econômicas e diretrizes político-institucionais, tendo como base um padrão jurídico próprio. Além, das emancipações ocorridas na região nas últimas décadas contribuíram supostamente os fluxos migratórios para as cidades litorâneas, aumentando a demanda por bens e serviços.

Assim, o município litorâneo de Capão da Canoa lidera uma série de investimentos na construção civil, ligados particularmente à segunda residência e ao turismo residencial. O capital imobiliário investe em determinado recorte espacial, promove densificação e verticalização, gerando assim, diversos fatores negativos nessas áreas. Abramo (2007) observa que as decisões das escolhas de localização, particularmente as que originam dos empresários urbanos – ligados à indústria da habitação – podem modificar a estrutura residencial, valorizar ou desvalorizar as áreas residenciais de forma imprevisível, ocasionando perdas e/ou ganhos de riqueza aos grupos participantes do processo de ordenamento territorial da cidade. Por outro lado, as diretrizes definidas pelos planos diretores tendem a explorar ao máximo as particularidades de cada município. Para proteger



tais ambientes, criaram-se leis, planos e estratégias com o intuito de preservar o patrimônio natural. As lideranças políticas têm o papel de assegurar a preservação desses ambientes, o controle do crescimento urbano e a exploração do meio físico, a fim de garantir o bem-estar e a qualidade de vida dos indivíduos, e, os recursos necessários para a continuidade da vida das futuras gerações. No entanto, o que se percebe atualmente é a alta exploração dos espaços costeiros, através da urbanização intensa em determinados espaços, pelo mercado imobiliário. O capital imobiliário utiliza-se do poder econômico para pressionar as esferas públicas a fim de nortear o uso e a ocupação do solo, com o intuito de contemplar seus interesses econômicos.

Nesse contexto, o município litorâneo de Capão da Canoa, apresenta um cenário de grande interesse no setor imobiliário, para investidores da região do litoral norte, da região metropolitana de Porto Alegre e região metropolitana da Serra Gaúcha, bem como atrai capital e cativa à demanda crescente. Esses fatores impulsionam grandes movimentos pendulares de pessoas no período de veraneio, para atividade de lazer e recreação, vindas das diversas partes do Estado gaúcho. Além das pessoas que procuram trabalho nos diversos setores que disponibilizam emprego temporário. Sendo assim, o tema proposto tem como objetivo analisar e verificar a produção de edifícios multifamiliares no espaço urbano construído e a sua relação com o território litorâneo através da dinâmica cultural desses espaços.

Nesse quadro pode-se analisar o papel do poder público municipal através do plano regulador do uso do solo urbano - Plano Diretor, que, ao longo da história do município estabeleceu diretrizes norteadoras de apropriação no território urbano, a fim de atender às exigências do mercado imobiliário. Portanto, quais foram as consequências das políticas de controle do uso do solo urbano nas transformações territoriais e culturais do espaço analisado?

Dessa forma, para atingir o objetivo proposto deste trabalho, a metodologia baseou-se em um levantamento das atividades ligadas à indústria da construção civil, que consiste na verificação da atuação do mercado imobiliário, no tecido construído, no que se refere à alta densificação e à verticalização, um levantamento empírico no setor selecionado que corresponde ao recorte espacial da zona central – Centro, e o recorte espacial parcial do bairro – Zona Nova.

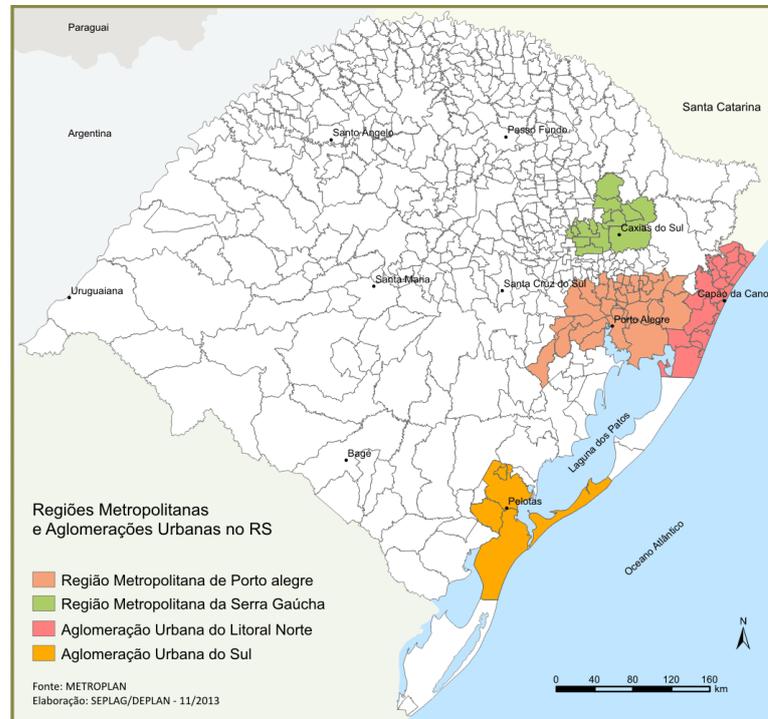


Figura 01 – Localização do município de Capão da Canoa – RS.
Fonte: SEPLAG, METROPLAN. Adaptação da autora.

O quadro de urbanização do Estado gaúcho está concentrado, principalmente, nas áreas de maior dinamismo econômico e demográfico, como a Região Metropolitana de Porto Alegre – RMPA; a região Metropolitana da Serra – centralizada por Caxias do Sul; a região Sul – centralizada por Rio Grande e Pelotas; e o Litoral Norte¹ – centralizado por Osório, Tramandaí, Capão da Canoa e Torres (STROHAECKER, 2007). E, na unidade geográfica dos Conselhos Regionais de Desenvolvimento (COREDES)², o município de estudo faz parte do Corede do Litoral, que é formado por 20 municípios, dentre os quais 11 estão localizados na linha costeira. Porém, o fenômeno investigado é peculiar ao município de estudo, embora processos semelhantes ocorram em poucas cidades litorâneas gaúchas, em menor escala. No último Censo Demográfico realizado pelo IBGE, em 2010, Capão da

¹ A Aglomeração Urbana do Litoral Norte é composta por uma rede de 20 municípios: 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.

² Formado atualmente por 28 COREDES, que são: Alto da Serra do Botucaraí, Alto Jacuí, Campanha, Campos de Cima da Serra, Celeiro, Central, Centro-Sul, Fronteira Noroeste, Fronteira Oeste, Hortênsias, Jacuí-Centro, Litoral, Médio Alto Uruguai, Metropolitano Delta do Jacuí, Missões, Noroeste Colonial, Norte, Paranhana-Encosta da Serra, Produção, Rio da Várzea, Serra, Sul, Vale do Caí, Vale do Jaguarí, Vale do Rio dos Sinos, Vale do Rio Pardo, Vale do Taquari.



Canoa possuía uma população de 42.040 mil habitantes permanentes, em uma área territorial de 97,100 km². Atualmente estima-se uma população de aproximadamente 51.299 mil habitantes (FEE-RS, 2017).

O objeto de estudo compreende os condomínios verticais localizados principalmente na zona³ central do município de Capão da Canoa. Observa-se o alto índice construído e a intensa densificação, a fim de atender a demanda da população sazonal, que busca lazer e recreação através das residências secundárias, a partir desse fato, o alto investimento no setor da construção civil, além dos impactos daí decorrentes no tecido construído.

O recorte espacial da pesquisa foi determinado a partir da definição do Plano Diretor de 2004, e das observações empíricas realizadas em Capão da Canoa, inserindo-se na zona central do município litorâneo, pois, embora o objeto de análise esteja introduzido em um ambiente regional, o fenômeno observado é singular na região. Processos semelhantes estão acontecendo atualmente na região que engloba o município de Torres.

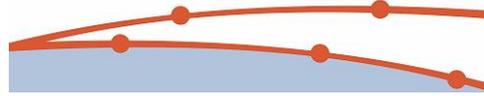
O ordenamento territorial e a estrutura urbana de Capão da Canoa/RS

O conceito de território, para Davidovich (1991) não pode ser entendido apenas pelo mesmo sentido dado ao espaço. A ideia inicial básica é a de que território “implica um determinado uso do espaço, consubstanciado em mecanismos de apropriação, de controle e de defesa por agentes públicos e privados, através dos quais se viabilizam práticas de poder” (DAVIDOVICH, 1991, p. 08).

Milton Santos (2012) conceitua o território como espaço apropriado, moldado e usado. Portanto, o território é apropriado, modificado, ordenado pelos atores que se relacionam nele socialmente. É formado a partir e pelas relações de poder, manifestadas pelas ações do homem, sejam elas dos meios culturais, econômicos, políticos, históricos ou naturais. Já Souza (2000) observa que os atores do território se confrontarão com a necessidade de defesa dele, buscando assegurar a manutenção de um determinado modo de vida, dos recursos necessários para conservação da identidade e da liberdade de um grupo.

O Território do município de Capão da Canoa possui uma ocupação urbana linear, consequência particular de sua composição fisiográfica, característica comum em toda a orla marítima do Rio Grande do Sul. Por isso, sua estrutura interna apresenta-se

³ É uma delimitação de porção de terreno, uma extensão territorial limitada por questões políticas ou administrativas ou ainda para descrever uma superfície com uma determinada forma.



especialmente em forma de grelha. Strohaecker (2007), ao analisar a ocupação e o uso do solo em Capão da Canoa, através de investigação por imagens de alta resolução⁴, constatou uma diversidade de padrões de uso do solo, resultado das atividades exercidas pelo município, como: “polo de centralidade regional, polo turístico e sede municipal” (STROHAECKER, 2007, p.246). Constatou-se de que a estrutura urbana configura-se pela ocupação de faixas longitudinais paralelas à linha costeira.

Assim, para entender a forma que o espaço urbano adquire, Villaça (2001) considera de fundamental importância levar em consideração as relações de determinado local da cidade, ou melhor, o conjunto de locais urbanos, e suas relações entre si. Nesse sentido, deve-se considerar a forma urbana – os bairros, as direções de crescimento, as formas da mancha urbana, as verticalizações, e as densidades. De acordo com Abramo (1995), a estrutura espacial urbana esta associada à relação social do modo de produção do ambiente construído. Tal relação impõe características particulares ao longo do tempo. Por isso, a “funcionalidade das cidades”, que envolve as características do ambiente urbano construído, é ao longo do tempo também modificado.

A estrutura espacial do município, no que se refere a sua dinâmica de organização, apresenta-se em faixas distintas de ocupação, estruturadas especialmente em categorias de classes: 1ª categoria ou faixa de ocupação próxima ao mar destina-se principalmente à ocupação sazonal, vinculada à segunda residência; 2ª categoria é destinada especialmente à ocupação de moradores permanentes; a 3ª faixa de ocupação mais distante da orla, das infraestruturas e dos serviços, é ocupada pela classe menos favorecida, distribuídos entre a ocupação da população permanente e os que procuram trabalho no período de veraneio. A Avenida Paraguassú serve como uma linha definidora na organização do espaço, como um “marco” divisor entre o uso residencial eventual e o permanente.

A dinâmica socioespacial que apresenta Capão da Canoa é visível na zona urbana, com o crescimento horizontal dos setores ocupados pela população permanente e o crescimento vertical dos setores ocupados pela população sazonal. As transformações na paisagem urbana decorrentes das alterações das tipologias mostram edifícios de três ou quatro pavimentos sendo substituídos por edifícios de doze pavimentos, principalmente na zona central e na faixa litorânea. Ocorreu uma renovação quase que completa desses espaços, essas áreas vem cedendo lugar à verticalização e a densificação mais intensa. A

⁴ Imagem de satélite de alta resolução *QuickBird*, e imagem de alta resolução *Digital Globe* do município de Capão da Canoa, além de observações e registros fotográficos.



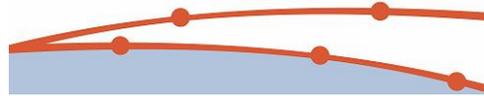
ocupação e densificação observadas na zona central do município são ocasionadas por alguns fatores que motivam tais adensamentos, promovidos particularmente pela urbanização caracterizada pelo crescimento e pressão do mercado imobiliário. Podem-se considerar os seguintes fatores: i. Acessibilidade/mobilidade; ii. Beleza cênica (mar); iii. Área de lazer (proximidade com a orla); iv. Disponibilidade de serviços; v. Formação de um núcleo, ocupado ao longo do ano de forma menos intensa, promovendo maior segurança à população sazonal.

O ambiente construído: verticalização e densificação no território litorâneo

Pode-se considerar, segundo Yágizi (2002), que o litoral apresenta algumas ocupações que refletem certa personalidade, seja em função do longo período de isolamento, seja por extratos de alta renda. No entanto, essas ocupações são marcadas por apresentarem um padrão de gabarito junto à linha costeira, formando um paredão edificado, um *continuun* (grifo do autor) edificado, que tende a perfilar toda a orla brasileira e, em alguns casos, termina em conurbação.

No entanto, Yágizi (2002) aponta que a verticalização em alguns casos seria indispensável, uma vez que auxiliaria na preservação ambiental, quando se parte do pressuposto de que áreas de alta densidade se alternam com as de média e de baixa taxa ocupacional. Porém, o resultado disso não seria diferente com uma alta densidade em alguns setores. A principal questão, nesse caso, seria a paisagem com altos edifícios, cuja compensação constitui-se em áreas com paisagem artificiais, com paisagismo público e privado, essa saída requer um controle estatal intenso sobre a lei de uso e ocupação do solo.

Outro fator importante, apontado por Villaça (2001) é a disponibilidade da oferta de terras, condicionada pela mobilidade da demanda. O espaço é definido pelas necessidades e condições de locomoção, e sobre ele incide a demanda de diferentes classes socioeconômicas para fins residenciais e dos empresários-empreendedores. O preço da terra e a forma de predomínio de ocupação é que determinam seu valor. O autor observa que o edifício altamente verticalizado, com alta densidade, é que melhor dilui o custo da terra no preço total da moradia. Surgem, então, os bairros de alta densidade típicos das metrópoles litorâneas. A questão sempre presente nas ocupações urbanas, tanto das cidades litorâneas como nas da hinterlândia do país, não apenas no Brasil, mas, em



praticamente todo o mundo, é, a forte concentração de construções residenciais, conseqüentemente, a verticalização, em muitos casos com alta densificação.

Este trabalho apresenta um levantamento empírico na área de estudo, em que será possível identificar áreas com maior ou menor grau de verticalização, assim como áreas com maior índice de densificação. A partir das décadas de 1990 e 2000, Capão da Canoa apresenta um forte crescimento imobiliário, com a substituição não apenas dos antigos chalés, mas de todo o casario, que inclui os primeiros hotéis de um ou dois pavimentos, por condomínios residenciais verticais. Esse processo de verticalização trouxe uma série de implicações ao espaço urbano construído, como observa Strohaecker:

“Os maiores prejuízos quanto ao conforto ambiental das edificações são referentes às amplas áreas de sombreamento que incidem sobre o entorno, à mudança nas correntes de ar devido à altura das edificações, à carência de privacidade das unidades habitacionais devido aos pequenos recuos entre os prédios, ao congestionamento de veículos nas vias públicas, entre outros problemas.” (STROHAECKER, 2007, p.222).

Além disso, em áreas verticalizadas, casas unifamiliares de um ou dois pavimento sobrevivem à pressão exercida pelo mercado imobiliário. Antigos veranistas não querem perder seus espaços de veraneio e descanso, acabam sendo “encurralados” por prédios, uma paisagem comum em Capão da Canoa.

No entanto, conforme o Plano Diretor de 2004, tais índices elevados estão de acordo com a lei municipal vigente, como previsto nos dispositivos de controle urbanísticos. As áreas destinadas a densificação e a verticalização, inserem-se na zona Central – Sede, parte do bairro Zona Nova, e corredores ou eixos de ligação que são considerados de interesse comercial.

O setor investigado em Capão da Canoa/RS: delimitação, análises e resultados

Para analisar o território construído – a densificação e a verticalização, foi realizado um levanto de campo no setor de estudo delimitado, em que, de acordo com o Plano Diretor, é permitido verticalizar com maior intensidade. Este setor abrange a área central e parte do bairro Zona Nova. A metodologia de coleta dos dados adotada nessa pesquisa empírica, foi verificar de acordo com o lote, com base no Plano Diretor de 2004, as condições do terreno, ou seja, se este possui edificação, se está é vertical ou horizontal, e



qual o número de pavimentos. Para análise do mapa municipal é necessário compreender o Quadro de Dispositivos de Controle Urbanísticos.

Conforme a cor estabelecida no Quadro, são definidos os índices, ou seja, são permitidos de acordo com a cor específica do lote, da altura máxima dos prédios, dos recuos mínimos (frontal, lateral e fundo), da taxa de ocupação – TO, do índice de aproveitamento – IA, da altura máxima da base, e altura na base da divisa. Tanto o Índice de Aproveitamento (IA), a Taxa de Ocupação (TO), os recuos mínimos e a altura máxima da base, determinam a densificação da edificação. Pode-se observar através do Quadro de Dispositivos de Controle Urbanístico que a Altura Máxima da Base na área de estudo corresponde a uma altura de 11,00 metros e a Altura da Base na Divisa de 10,00 metros, isso significa que se formam paredões edificadas de aproximadamente 10,00 metros, que normalmente equivale a três pavimentos, esses primeiros três pavimentos geralmente são utilizados para garagens, apartamento do zelador, depósitos e salão de festa.

Quadro Dispositivo de Controle Urbanístico	ALTURA MÁXIMA	RECUOS MÍNIMOS			TAXA DE OCUPAÇÃO % (TO)	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO (IA)	ALTURA MÁXIMA DA BASE	ALTURA DA BASE NA DIVISA
		FRONTAL	LATERAL	FUNDOS				
A	2 Pav. até 7,50m	4,0	Isento	Isento	70	1,0	7,50	7,50
B	2 Pav. até 7,50m	4,0	Isento	Isento	Térreo: isento 2º Pav: 70	1,5	7,50	7,50
C	9 Pav. até 28,40m	Base: 4,0m Corpo: 2,0m	Base: isento Corpo: RI	Base: isento Corpo: Rf	Base: isento Corpo: 60	2,7	11,00	10,00
D	10 Pav. Até 31,50m	Base: 4,0m Corpo: 2,0m	Base: isento Corpo: RI	Base: isento Corpo: Rf	Base: isento Corpo: 60	2,8	11,00	10,00
E	12 Pav. até 37,40m	Base: 4,0m Corpo: 6,0m	Base: isento Corpo: RI	Base: isento Corpo: Rf	Base: isento Corpo: 60	3,0	111,00	10,00
F	12 Pav. até 37,40m	Base: isento Corpo: 2,0m	Base: isento Corpo: RI	Base: isento Corpo: Rf	Base: isento Corpo: 60	3,5	11,00	10,00
G	3 Pav. até 10,20m	Base: 4,0m Corpo: 2,0m	Base: isento Corpo: 2,0	Base: isento Corpo: Rf	Base: isento Corpo: 60	1,5	4,50	4,50
H	5 Pav. até 16,50m	Base: 4,0m Corpo: 2,0m	Base: isento Corpo: 2,0	Base: isento Corpo: Rf	Base: isento Corpo: 60	2,0	7,50	7,50
I	2 Pav. até 7,50m	4,0	Isento	Isento	70	1,5	7,50	7,50
J	12 Pav. até 37,40m	Base: 4,0m Corpo: Rfr2	Base: 3,0m Corpo: RI2	Base: isento Corpo: RI2	Base: 50 Corpo: 50	1,5	7,50	-

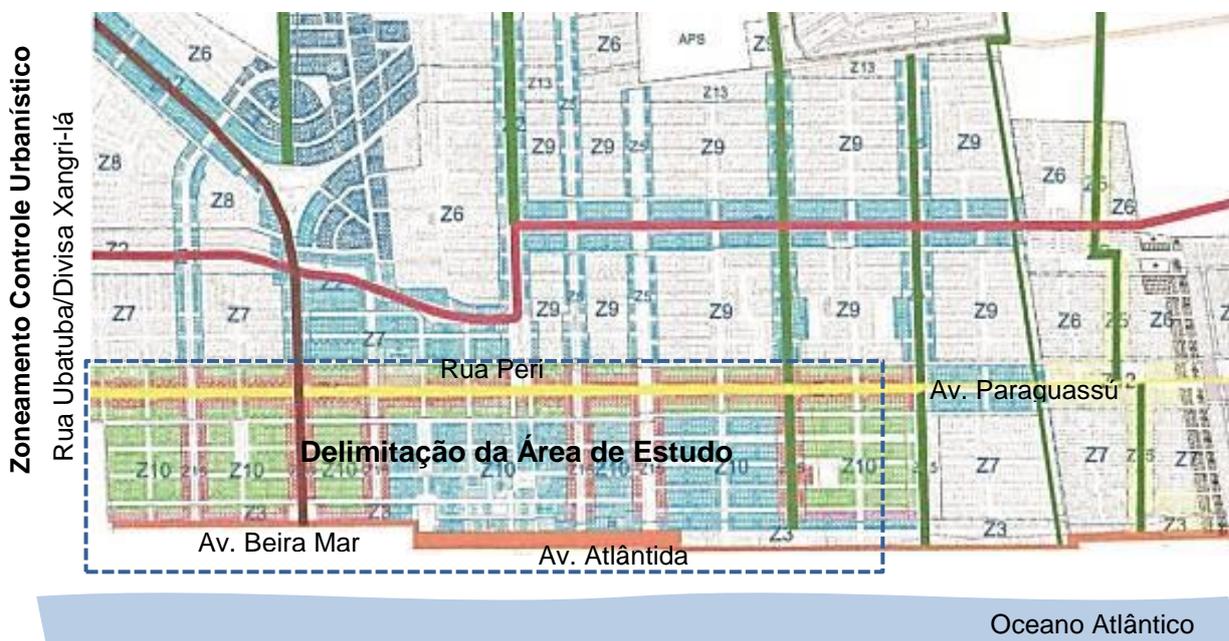


Figura 02 – Quadro 1 - Dispositivos de Controle Urbanístico por Classes. PDDUA/2004. ANEXO IV. Zoneamento e Dispositivos de Controle Urbanístico – ANEXO IA – Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental. E setor delimitado do estudo e o gabarito permitido das edificações verticais. Fonte: Prefeitura Municipal de Capão da Canoa. Adaptação da autora.

A linha divisória da delimitação do setor de estudo compreende, ao sul, a divisa com o município de Xangri-Lá (Balneário de Atlântida) a Rua Ubatuba, com quem faz conurbação. A paisagem que forma tal conurbação chama a atenção pela ruptura entre os paredões edificadas - Capão da Canoa, e a ocupação por residências unifamiliares com espaçosos lotes no município de Xangri-Lá. Ao leste, o mar, a Avenida Beira-Mar e a Avenida Atlântida. Ao norte, a Avenida Ubatuba de Farias que marca a delimitação entre o setor verticalizado e o não verticalizado. Observa-se que do lado esquerdo é permitido verticalizar e densificar, mas não no lado direito – da Avenida Atlântica até a Rua 6 (transversal a praia), a próxima rua paralela com a Rua 6 é a Avenida Paraguassú, onde é permitido. E por último, à oeste, a Rua Peri, encontra-se praticamente ocupação por população permanente.

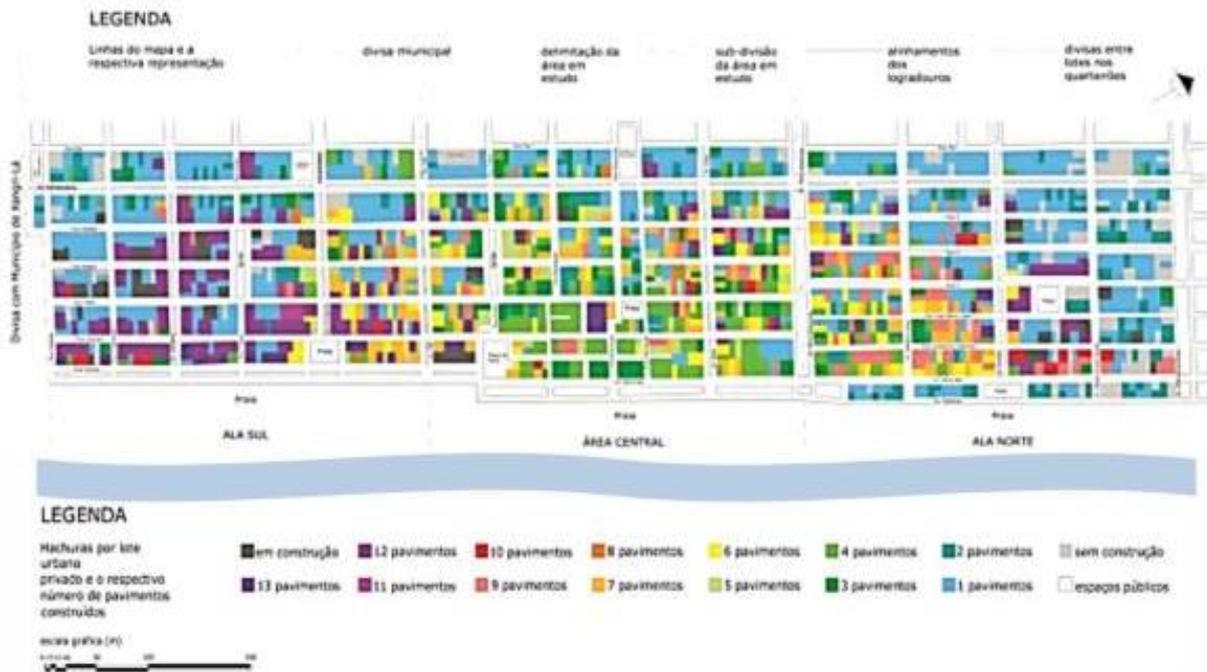
A metodologia utilizada nesta coleta de dados consiste, em identificar as edificações de acordo com o gabarito, considerando que os gabaritos vão de um (1) pavimento a treze (13) pavimentos, de lotes sem edificação, e de lotes com edificações em construção. O levantamento foi realizado *in loco*, através da planta de lotes, a partir do mapa⁵

⁵ Mapa digital vetorial, produzido no *Software AutoCAD*.



disponibilizado pela Prefeitura Municipal de Capão da Canoa. Constatou-se que a escala dos lotes não é precisa, motivo pelo qual a metodologia aplicada foi um cálculo em percentuais (%).

Na análise geral do setor de estudo, é possível identificar de forma ampla os pontos preferenciais de ocupação do solo urbano e, identificar a localização de edifícios multifamiliares, ou seja, o território construído. Essa investigação permitiu analisar em quais pontos da área verificada, em que há maior verticalização e grau de densificação, dentro do limite permitido pelo Plano Diretor de 2004, e a quantidade de lotes que ainda está disponível para construir. O levantamento abrange apenas os lotes privados, pois se trata de um estudo que investiga o ambiente construído privado e sua relação com o território via Plano Diretor. Portanto, ruas, calçadas, praças, terrenos com edificações de uso público, e demais infraestruturas foram desconsiderados. No que se referem aos edifícios em construção, estruturalmente construídos os pavimentos, entram na contagem do respectivo gabarito, pois se apresentam inseridos na paisagem. Os edifícios que estão em condições de terraplanagem, fundação, ou não estruturalmente concluídos, estão na contagem das edificações “em construção”, ou seja, por não apresentarem a estrutura final completa, não estão completamente consolidados.



Percentuais da área total de lotes privados e respectivo número de pavimentos construídos

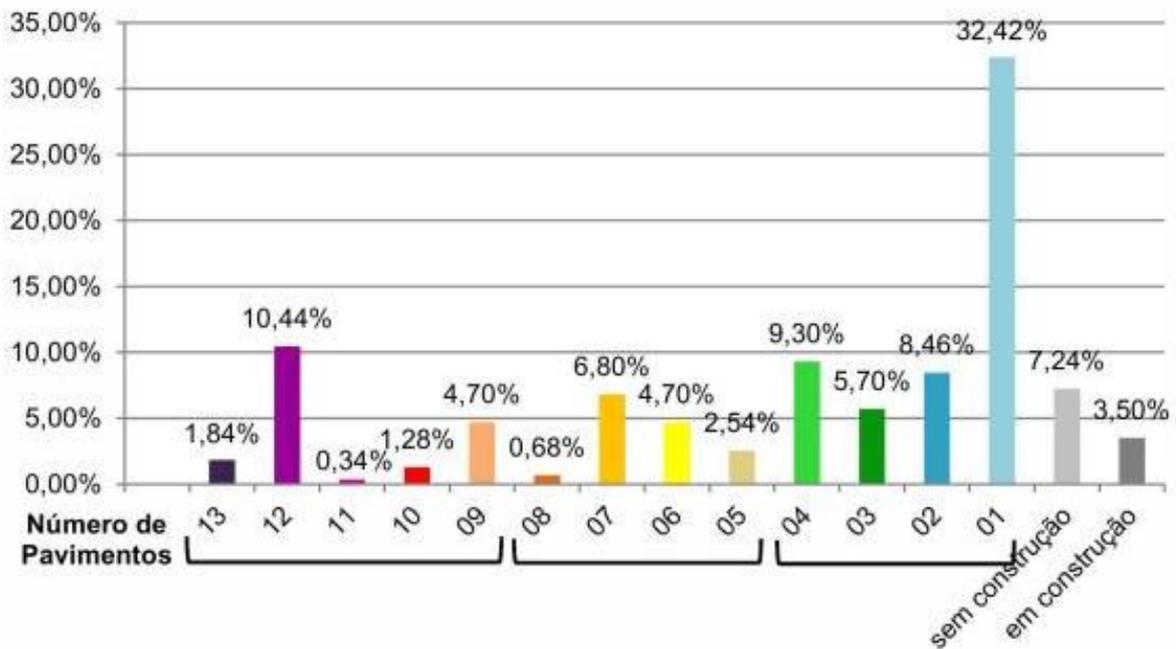
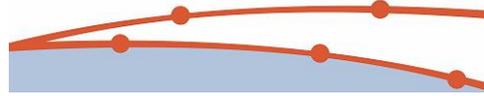


Figura 03: Levantamento dos lotes e os respectivos gabaritos das edificações: Capão da Canoa – RS. E o gráfico dos resultados em percentuais dos gabaritos dos edifícios: Capão da Canoa – RS. Fonte: Elaboração da autora.



Na análise geral do setor em estudo, considera-se que os terrenos “sem construção”, e os imóveis de “um ou dois pavimentos” são áreas com potencial construtivo e representam uma taxa expressiva, de 48,1202% da área total dos lotes privados. Já os terrenos que possuem edificações de “três até treze pavimentos” podem ser considerados como espaços consolidados, representando em termos percentuais 51,8797%. Os imóveis de “três e quatro pavimentos” são edificações multifamiliares mais antigas, somando um total de 15,0104% do total, e podem ser consideradas com potencial construtivo, uma vez que há uma renovação destes imóveis, especialmente nos localizados na orla marítima ou próximo dela.

Por questões metodológicas, os gabaritos dos edifícios foram divididos em três grupos: i) Grupo 1 - Baixo: edificações com gabarito considerado baixo, de 1 a 4 pavimentos, incluindo os lotes sem construção; ii) Grupo 2 - Médio: edificações com gabarito considerado médio, de 5 a 8 pavimentos; iii) Grupo 3 - Alto: edificações com gabarito considerado alto, de 9 a 13 pavimentos.

Na análise da Figura 04, Grupo 1, as edificações de 1 à 4 pavimentos e os lotes sem construções, correspondem a 63,1306% do total. Esse percentual é expressivo, representando praticamente 2/3 das edificações considerados de gabarito baixo, ou lotes ainda sem construção, observa-se que esse tipo de edificações baixas lideram a paisagem no setor analisado. Tais edificações representam o início dos imóveis de até três pavimentos a partir do final da década de 1940, e de quatro pavimentos na Avenida Beira Mar e Avenida Paraguassú a partir do Plano Diretor de 1986. Por outro lado, pode-se observar, na área denominada Ala Sul, e na área denominada Ala Norte, alguns vazios nesses espaços. Na análise do Grupo 2, de 5 à 8 pavimentos, em termos percentuais chegou-se a uma taxa de 14,7431%. É a taxa mais baixa em termos percentuais, e predomina na Área Central, como pode ser observado, abrangendo praticamente metade da Ala Sul e metade da Ala Norte. Isso significa que, quando houve a modificação do Plano Diretor em 1993, autorizando até sete pavimentos, aos poucos as construções verticais foram saindo do centro histórico em direção aos lados norte e sul do município.

E por último, o Grupo 3, de 9 à 13 pavimentos, em termos percentuais, chegou-se a uma taxa de 18,6185%. Representando aproximadamente 2/5 do total da área analisada, o que pode ser considerado um número baixo. Levando-se em conta alguns pontos do setor analisado, em que há forte densificação, observa-se que existem muitos espaços com potencial construtivo para verticalizar. Por outro lado, esses espaços com potencial construtivo, localizam-se mais longe da orla marítima, não sendo áreas preferenciais da



população que procura a segunda residência, e, conseqüentemente, não são atrativos para o mercado imobiliário investir. Os edifícios entre nove e treze pavimentos são construções da última década, muitos em função da liberação do Plano Diretor de 2004 – atualmente, percebe-se que, normalmente, os edifícios tem gabaritos de doze pavimentos. Os edifícios de 13 pavimentos não estão no Quadro de Dispositivos de Constrole Urbanísticos, ou seja, não são permitido, no entanto, eles se referem a edifícios multifamiliares construídos no período de transição do Plano Diretor de 2004.

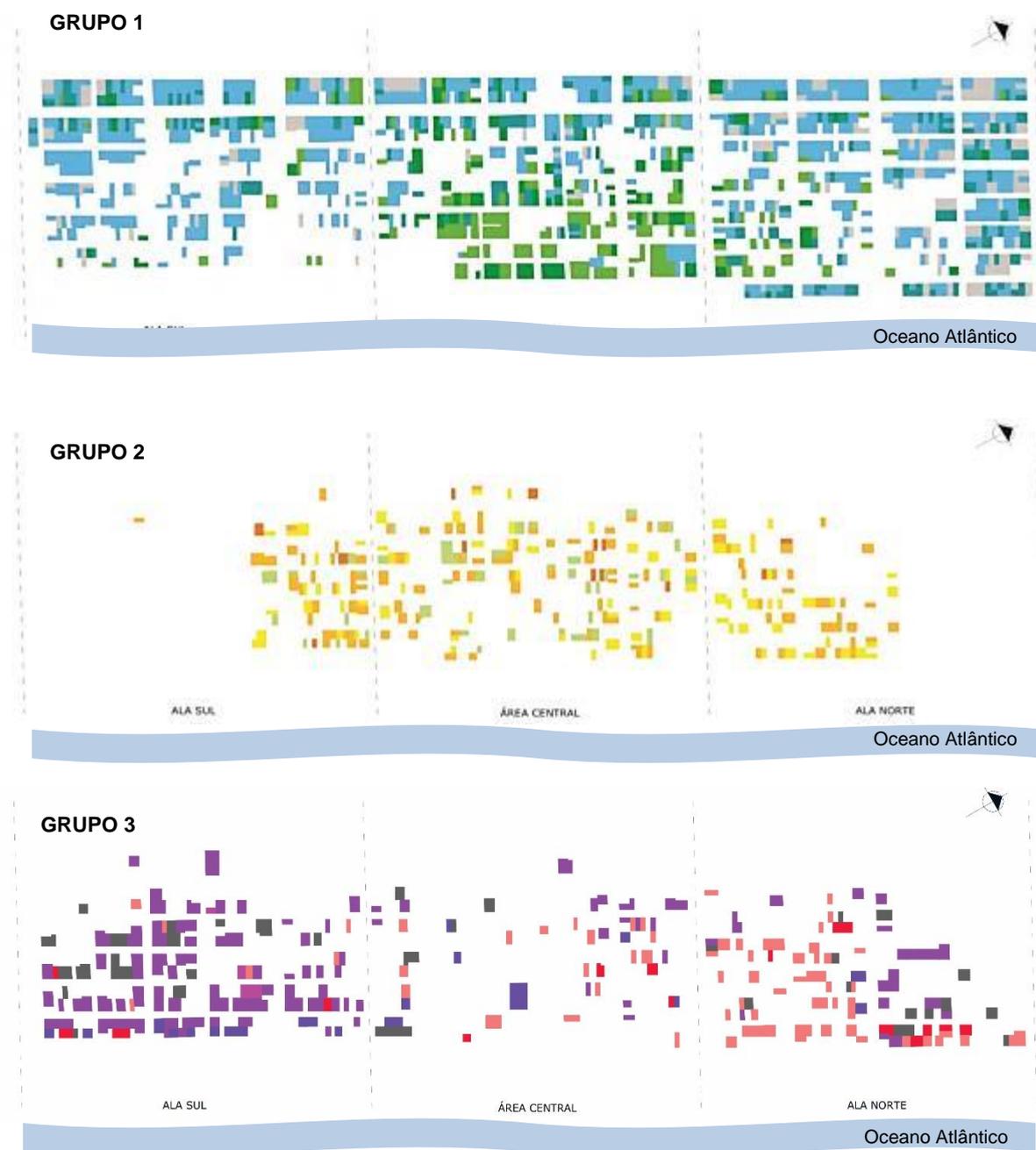


Figura 04: **Grupo 1** - Edificações com gabarito considerado baixo: de 1 à 4 pavimentos, e lotes sem construção. **Grupo 2** - Edificações com gabarito considerado médio: de 5 à 8 pavimentos. **Grupo 3** - Edificações com gabaritos considerados altos: 9 à 13 pavimentos, e edificações em construção.

Fonte: Elaboração da autora.



Análise das subdivisões: Constraste, Variedade e Uniformidade

Na análise parcial do setor de estudo permite-se verificar os setores preferenciais de verticalização e, analisar em que pontos há maior densidade de edifícios multifamiliares na área de estudo. Também é possível identificar as áreas com diferenças construtivas no que se refere aos gabaritos dos prédios. Para isso foi dividido em três grupos de análise, aqui definidos como “Ala”, a Ala Sul, mais ao sul do município. Esta Ala faz conurbação com o município de Xangri-Lá, a Área Central, definida como o centro histórico do município, primeiro espaço urbanizado, e a Ala Norte, localizada mais ao norte, uma área em franco crescimento.

Na análise dos três grupos, observou-se diferenças expressivas no ambiente construído, entre espaços com residências unifamiliares e espaços com edifícios multifamiliares de variados gabaritos. Portanto, para análise parcial foram definidos como sendo: área com maior “constraste”, área com maior “uniformidade” e área com maior “variedade”.

A uniformidade urbana, pode ser vista como a semelhança entre o ambiente construído, ou melhor, um conjunto, um aglomerado de baixa ou alta densidade, pode ser entendido também como tipologias de padrão uniforme, em que predomina um padrão, seja nos materiais utilizados, ou de determinada época. Assim, a Área Central, verifica-se a maior “uniformidade”, ou seja, definido como uma área de maior predomínio de gabaritos semelhantes, e também apresentam características construtivas no uso de materiais e estética. Este período de formação e ocupação do núcleo urbano, que inclui o centro histórico, com praças, igreja, sede da Prefeitura Municipal, também onde se encontra a maior diversificação de comércio e serviços, especialmente na Avenida Paraguassú e na Rua Sepé, também boa parte das imobiliárias.

As edificações multifamiliares – condomínios verticais – são normalmente de três a cinco pavimentos (como pode ser observado na Ala Central). Trata-se de uma área que iniciou o processo de verticalização. A primeira praça, localizada entre a Rua Pindorama e a Rua Tupinamba, é considerado o “miolo” de Capão da Canoa, onde foram construídos os primeiros hotéis para veranistas. Já a praça do Farol, como próprio nome diz, é onde se localiza um dos dois faróis existentes em Capão da Canoa (atualmente desativados). Observa-se que a Avenida Beira Mar, predomínio de edificações de quatro e cinco pavimentos, os canteiros localizados na Avenida Beira Mar, foram os primeiros a serem construídos, a avenida também tem calçada, e quiosques ao longo desse trecho. Os



espaços com residências unifamiliares, localizam-se próximo ou na Avenida Paraguassú. Constanta-se assim, que quando mais próximo da linha costeira, maior é o índice construtivo, espaço preferencial do mercado imobiliário, uma vez que a população de segunda residência, busca espaços mais pertos da orla.



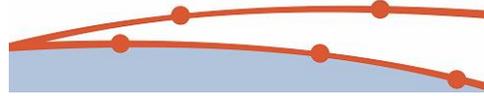
A variedade no ambiente construído urbano pode ser visto como um conjunto formado pelos usos ou características, tipos ou coisas que se diversificam, pode ser de uma determinada comunidade, com variáveis geográficas, sociais ou culturais. Nesse trabalho definiu-se o termo “variedade” em razão da diversidade tipológica encontrada na área de análise denominada Ala Norte.

A Ala Norte, possui pontos de adensamentos de edifícios com gabaritos médios, pontos com gabaritos altos, núcleos de residências unifamiliares (de um ou dois pavimentos) e espaços sem edificações. A praça localizada entre a Rua 4 e a Rua José Milton Lopes, é uma praça revitalizada recentemente numa parceria público-privado, nesse contorno observa-se um adensamento de condomínios verticais, com gabarito de 12 pavimentos. A Avenida Central é um eixo estruturador entre a Avenida Atlântida e a Avenida Paraguassú, os canteiros centrais proporcionam um espaço mais amplo, tornando-se assim a avenida com maior interesse para o mercado imobiliário e a instalação de comércio. Na Avenida Beira Mar, encontram-se edifícios de variados gabaritos, bem como espaços sem edificações. Na Avenida Atlântida é permitida apenas edificações de um ou dois pavimentos.

Esse espaço foi à segunda área de expansão da verticalização no município, principalmente a partir de 1990, quando o Plano Diretor da época autorizou gabaritos com seis pavimentos, e em 1993, quando o limite subiu para até sete pavimentos. A Ala Norte é a área com maiores espaços sem edificações. Sendo áreas com potencial construtivo, o mercado imobiliário está aos poucos investindo nessa área, uma vez que o futuro crescimento do município ocorrerá a partir da Avenida Ubatuba de Farias.

Já o constraste urbano, pode ser visto pelo crescimento desordenado da cidade, acarretando muitas vezes o surgimento de desigualdades sociais, ou também entendido como espaços com diferenças tipológicas no que se refere a construções unifamiliares e multifamiliares, espaços ocupados primeiramente por residências unifamiliares de um ou dois pavimentos, e com o crescimento e expansão urbana tais espaços são “engolidos” por condomínios residenciais verticais de diferentes padrões, o que é o caso dessa área de análise.

Assim, a Ala Sul, como pode ser verificado, apresenta o maior “contraste” em relação aos gabaritos dos prédios, ou melhor, essa área esta localizado o maior número de edificações com gabarito alto ao lado de grande parte de residencias unifamiliares de um ou dois pavimentos. As áreas dessas propriedades são grandes, contendo muitas vezes de dois a três lotes. Essa região é muito procurada para investimentos do mercado imobiliário,



por ser considerada uma área mais nobre e elitizada, primeiro porque ao sul faz conurbação com o município de Xangri-Lá⁶, com residências de padrão elevado, também a Avenida Paraguassú em direção a Xangri-Lá concentra um comércio de lojas e serviços mais especializado. Em segundo, porque ao norte vai em direção ao centro do município, onde a movimentação ao longo do ano é mais intensa, e uma diversificação de comércio, serviços e infraestruturas. Outro fator importante é o distanciamento entre o ambiente construído e a praia, separados pela Avenida Beira Mar, há uma preservação das dunas, vegetação rasteira, árvores, e um calçadão sem quiosques, fazendo uma integração maior entre a natureza – mar, praia, vegetação – e o ambiente contruído.

Nessa área houve investimentos mais tardios do mercado imobiliário em relação as duas outras áreas - a Área Central e a Ala Norte. Quando da formulação do Plano Diretor de 2004, a pressão exercida pelo mercado imobiliário no que se referia à verticalização, devia-se ao fato de muitas dessas propriedades unifamiliares já estarem negociadas com os construtores, para construção de edifícios com gabaritos alto. Pode-se também observar a formação de grandes paredões verticalizados e densificados na Avenida Beira Mar, predomínio dos prédios de gabaritos entre dez e treze pavimentos.

Considerações

Este trabalho partiu do propósito de verificar e analisar o território urbano construído em cidades litorâneas, como estudo de caso a cidade de Capão da Canoa, localizado ao Norte do Litoral gaúcho, tendo como eixo impulsionador a dinâmica cultural da região - às segundas residências, destinadas ao turismo residencial. Além, de considerar as estratégias do mercado imobiliário e a regulamentação do uso do solo urbano – via Plano Diretor, que norteou o processo intenso de verticalização e densificação no tecido urbano.

Ao abordar os estudos sobre cidades litorâneas, observou-se a complexidade do assunto, especialmente pelo fato de tratar-se de territórios de diferentes perfis socioeconômicos. O caráter da ocupação costeira apresenta-se na grande maioria com perfil urbano, demonstrando uma variedade tipológica, principalmente em locais de atividades de turismo e veraneio, bem como as atividades da construção civil e do mercado

⁶ O município de Xangri-Lá (em seu Plano Diretor) preserva as áreas destinadas a residências unifamiliares (de um ou dois pavimentos), sendo assim, há baixa densidade no ambiente construído, proporciona uma paisagem agradável e com qualidade ambiental, também um espaço de baixo fluxo de veículos e pedestres, ocasionando privacidade entre a vizinhança.

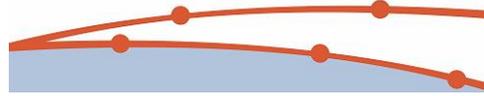


imobiliário. Portanto, observa-se a crescente produção de segundas residências, resultado da busca de grande parcela da população pelo turismo residencial no litoral, e o aumento dos estoques imobiliários para satisfazer tal demanda.

O Plano Diretor é um instrumento importante na política pública dos municípios brasileiros, tem como finalidade determinar linhas de uso e ocupação do solo, voltados à definição dos padrões de desenvolvimento de seu território, bem como analisar e identificar suas características físicas, as atividades predominantes e as tendências de crescimento, além de seus problemas e suas potencialidades, em conjunto com a sociedade civil organizada, e estabelecer a forma de desenvolvimento, os instrumentos de efetivação e os objetivos a serem alcançados. Embora pouco da sociedade civil tenha participado da elaboração do Plano Diretor em Capão da Canoa, o Poder Público procurou preservar algumas áreas de interesse ambiental, estabelecendo áreas destinadas à preservação. Assim, as diretrizes da delimitação do espaço físico-ambiental determinaram-se, em áreas destinadas à ocupação urbana, áreas de uso especial, áreas de uso ambiental e áreas de preservação ambiental. No entanto, como analisado, a área designada à ocupação urbana foi destinada a promover intenso uso do solo, para atender as exigências do mercado imobiliário na produção de edifícios multifamiliares.

O processo de verticalização pode estar associado aos diferentes padrões urbanísticos, a compreensão dos processos de verticalização e densificação das cidades litorâneas, e também, estarem vinculadas aos processos de produção do espaço urbano, relacionados ao econômico, político, cultural e social.

Constatou-se no levantamento empírico realizado na área destinada à verticalização e a densificação, que há um potencial construtivo, o qual foi possível de ser calculado a partir do levantamento, que resultou num percentual aproximado de 50%, levando em consideração a renovação dos imóveis construídos até o final da década de 1980, quando o Plano Diretor permitiu a construção de imóveis com até quatro pavimentos. No entanto, a perspectiva seja que talvez esse potencial não seja totalmente utilizado pelo mercado imobiliário, espera-se uma conscientização do empresariado da construção civil, bem como da demanda por imóveis que garantam qualidade ambiental. De toda forma, a ocupação da faixa litorânea, com condomínios multifamiliares verticais, apresenta-se como um fenômeno que tende a prosseguir em expansão ao longo da linha costeira que margeia o perímetro urbano do município. Por outro lado, as consequências negativas desse estudo apontam para a formação de grandes paredões edificadas tanto na linha que margeia a costa, quanto



em ruas paralelas e transversais a linha costeira. Esses paredões edificados ocasionam uma série de prejuízos, com grande sombreamento nas ruas e edifícios vizinhos, maior predomínio de umidade, especialmente no período de inverno. Além disso, fora do período de veraneio tais edificações ficam desocupadas, em que muitas vezes apenas o zelador permanece no edifício ao longo de todo o ano.

A urbanização turística acarreta uma série de impactos ambientais, entre os quais a forte densificação e verticalização em determinadas áreas. Os avanços dessas edificações carecem de um regulamento mais rígido por parte dos órgãos responsáveis, bem como uma conscientização do empresariado da construção civil, na qualidade não apenas de seus produtos, mas do ambiente costeiro em geral, proporcionando assim, maior qualidade de vida aos residentes permanentes e à população sazonal.

Referências

ABRAMO, Pedro. A Cidade Com-fusa. A mão inoxidável do mercado e a produção da estrutura urbana nas grandes metrópoles Latino-americanas. *Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais*, v. 9, n. 2, p. 25-54, nov. 2007.

ABRAMO, Pedro. A regulação urbana e o regime urbano: a estrutura urbana, sua reprodutibilidade e o capital. *Ensaio FEE*, Porto Alegre, p. 510-555, 1995.

ALEDO, A. CAÑADA, E. El turismo residencial em tempos de crisis: fin de un modelo? Icaria Editorial AS. Barcelona, 2012.

ALEDO, A. CAÑADA, E. El turismo residencial em tempos de crisis: fin de un modelo? Icaria Editorial AS. Barcelona, 2012.

ALEDO, A. De la tierra al suelo: la transformación del paisaje y el nuevo turismo residencial. In: ALEDO, A. CAÑADA, E. El turismo residencial em tempos de crisis: fin de un modelo? Icaria Editorial AS. Barcelona, 2012.

BOTELHO, A. O urbano em fragmentos. A produção do espaço e da moradia pelas práticas do setor imobiliário. São Paulo: Annablume/Fapesp, 2007.

CAPÃO DA CANOA. Prefeitura Municipal. Disponível em www.capaodacanoa.rs.gov.br.

CARLOS, A. F. A., SOUZA, M. L., SPOSITO, M. E. B. (org.). A produção do espaço urbano: agentes e processos, escalas e desafios. São Paulo: Contexto, 2012.

CASTRO, I. E. de; GOMES, P. C.; CÔRREA, R. L. Geografia: Conceitos e Temas. 2ª edição. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2000.



CORRÊA, R. L. O espaço urbano. São Paulo: Ática, 1993.

DAVIDOVICH, F. Gestão de território, um tema em questão. Revista Brasileira de Geografia. Rio de Janeiro: IBGE, v. 53, n. 3, 1991. Disponível em www.biblioteca.ibge.gov.br

ESPÍNOLA, ANDRÉA M. Transformações espaciais na Zona Costeira: um estudo das relações entre economia, turismo e território. Tese (Doutorado em Planejamento e Espaço Urbano e Regional). UFRGS, Porto Alegre. 2013.

LUCHIARI, M. T. D. P. Urbanização turística: um novo nexos entre o lugar e o mundo. In: Olhares contemporâneos sobre o turismo. Org.: SERRANO, C. BRUHNS, H. LUCHIARI, M. T. D. P. Campinas: Papyrus, 2001.

MACEDO, S. S. Paisagem, modelos urbanísticos e as áreas habitacionais de primeira e segunda residência. Paisagem & Ambiente. São Paulo: nº 11, p. 131-202, 1998.

MORAES, A. C. R. Contribuições para a gestão da zona costeira do Brasil. Elementos para uma Geografia do Litoral Brasileiro. São Paulo: Annablume, 2º ed. ampliada, 2007.

RIO GRANDE DO SUL. Secretária de Planejamento e Desenvolvimento Regional. SEPLAG. Disponível em www.seplag.rs.gov.br/atlassocioeconomico.

RIO GRANDE DO SUL. Fundação de Economia e Estatística. FEE. Disponível em www.fee.rs.gov.br.

SANTOS, M. A Natureza do Espaço. Técnica e Tempo. Razão e Emoção. 4 edição, 7 reimpressão - São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2012.

SANTOS, M. S. dos. Origens de Capão da Canoa: 1920-1950. Porto Alegre, EST, 2005.

SOUZA, M. L. O território: sobre espaço e poder, autonomia e desenvolvimento. In: CASTRO, I. E. de; GOMES, P. C.; CÔRREA, R. L. Geografia: Conceitos e Temas. 2ª edição. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2000.

STROHAECKER, T. M. A urbanização no litoral norte do estado do Rio Grande do Sul: contribuição para a gestão urbana e ambiental do município de Capão da Canoa. 2007. Tese (Doutorado em Geociências). Curso de Pós-Graduação em Geociências da Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Porto Alegre, 2007.

VILLAÇA, Flávio. O espaço intra-urbano no Brasil. São Paulo: Studio Nobel: FAPESP: Lincoln Institute, 2001.

YÁZIGI, E. A alma do lugar: turismo, planejamento e cotidiano em litorais e montanhas. 2ª edição. São Paulo: Contexto, 2002.