

# CAPÍTULO XVI

## A GESTÃO DO ESPAÇO URBANO E A EVOLUÇÃO DO PROCESSO DE URBANIZAÇÃO A PARTIR DO SURGIMENTO DOS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS FECHADOS NOS MUNICÍPIOS DE CAPÃO DA CANOA E XANGRI-LÁ (RS)

DOI: <http://dx.doi.org/10.18616/plan16>

*Juarez Camargo Borges - UNIASSELVI*



## INTRODUÇÃO

O litoral norte do Rio Grande do Sul e suas belezas naturais beneficiados pela facilidade de acesso às praias apresentaram, nos últimos vinte anos, um desenvolvimento expressivo, tanto em sua economia, movimentado principalmente pela construção civil, quanto na urbanização das cidades.

A construção civil é a principal atividade econômica das cidades em destaque neste estudo, e o produto condomínio horizontal fechado provoca diversos impactos seja no meio ambiente, no modelo de urbanização e na vida das pessoas. Modifica, principalmente, a paisagem natural do litoral entre o mar e a lagoa, devido à ocupação urbana de áreas rurais, com grandes e luxuosas residências.

Esse artigo busca identificar e apresentar alguns aspectos que contribuíram para o desenvolvimento urbano das cidades de Capão da Canoa e Xangri-lá, localizadas na região Litoral Norte, no Rio Grande do Sul a partir do surgimento de novos produtos imobiliários, os condomínios horizontais fechados, bem como os possíveis impactos provocados por este modelo de urbanização.

O estudo é de natureza qualitativa exploratória, composto de uma pesquisa bibliográfica com o uso de dados secundários de alguns estudos realizados anteriormente, principalmente de índices e indicadores da FEPAM<sup>19</sup>, FAMURS<sup>20</sup>, IBGE<sup>21</sup>, a legislação e os Planos Diretores municipais, que regulamentam o zoneamento urbano dos dois municípios.

Quanto à organização desse estudo, inicialmente, apresenta-se uma breve revisão bibliográfica acerca do desenvolvimento urbano e o crescimento das cidades. Na sequência, destaca-se o Litoral Norte do Rio Grande do Sul e sua limitação geográfica, em seguida o processo de urbanização principalmente o surgimento dos condomínios fechados, a gestão do espaço urbano e a legislação para a construção dos condomínios fechados nos municípios de Capão da Canoa e Xangri-lá. Por fim, tem-se uma análise dos principais impactos causados pelos condomínios fechados no território e deste estudo.

## DESENVOLVIMENTO URBANO

O desenvolvimento urbano é definido, segundo o Plano Nacional de Desenvolvimento Urbano (PNDU, 2004, p. 08), como a melhoria das condições de vida nas cidades, possível com a “[...] diminuição da desigualdade social e garantia de sustentabilidade ambiental, social e econômica”. Dessa forma, entende-se que o planejamento urbano deve ser orientado para os impactos ambientes quando se trata de parcelamento do solo e das demandas da cidade cada vez maiores.

“O objeto de uma política de desenvolvimento urbano é o espaço socialmente construído. Não estamos tratando das políticas sociais, de um modo geral, mas daquelas que estão relacionadas ao ambiente urbano.” (PNDU, 2004, p. 08). No espaço urbano, o tema que gera maior impacto na vida da população é a falta de habitação, saneamento ambiental e mobilidade urbana e trânsito.

O desenvolvimento urbano e o desenvolvimento econômico têm uma forte relação, pois os problemas relacionados ao crescimento das cidades acabam por impactar na economia, além dos temas Habitação e Saneamento, ao surgirem questões que devem ser consideradas na elaboração

<sup>19</sup> FEPAM – Fundação Estadual de Proteção ao Meio Ambiente.

<sup>20</sup> FAMURS – Federação das Associações de Municípios do Rio Grande do Sul.

<sup>21</sup> IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.



de políticas de planejamento urbano. No PNDU (2004, p. 17), apontam-se alguns questionamentos, entre eles “não reconhecer a importância econômica de gigantescas ocupações ilegais e informais do território urbano, que colocam em risco mananciais de água potável [...]”. Esse problema torna-se de grande escala, pois implica em gastos públicos com o tratamento dessa água poluída e gastos com o tratamento de doenças ligados à falta de saneamento em áreas urbanas.

Ainda sobre os custos, o Plano Nacional de Desenvolvimento Urbano destaca os custos com a mobilidade urbana e aponta que, em estudos realizados, “permite estimar que até 2% do PIB é perdido nos congestionamentos das cidades brasileiras” (PNDU, 2004, p. 17). Isso sem contar, os inúmeros acidentes de trânsito que aumentam o saldo de feridos e mortos, representando o segundo maior problema de saúde pública no país.

O PNDU esclarece que “Sem o investimento público, o crescimento econômico é insuficiente para promover o desenvolvimento social e urbano” (2004, p. 19). O investimento privado sempre se volta às construções residenciais e de luxo. A partir dessa forma de desenvolvimento urbano, percebe-se o aparecimento das desigualdades em algumas regiões da cidade que receberam investimento privado em relação à parte que aguarda investimento público.

## O CRESCIMENTO DAS CIDADES

O PNDU aponta ainda que “O crescimento de nossas cidades reproduz a cultura urbana herdada do período autoritário” (2004, p. 56). Caracteriza-se pela exclusão, pois, naquele modelo, desconsiderava as necessidades da maioria dos moradores. Por fim, segrega e diferencia moradores “incluídos” na urbanidade formal e moradores dela excluídos, bem como os impactos socioambientais para a cidade como um todo, sendo esse um grande problema social devido ao crescimento das cidades.

O crescimento das cidades impacta em inúmeros problemas sociais, econômicos e ambientais, principalmente em áreas com ocupações ilegais e sem a devida estrutura para viver com qualidade. Portanto, é necessária a consciência política sobre a “urbanização da pobreza”, que se fez presente na criação, em 2003, do Ministério das Cidades, que foi estruturado levando em consideração as variáveis mais relevantes em aspectos econômicos e sociais, atuando em estratégias de sustentabilidade ambiental e inclusão social no espaço urbano (PNDU, 2004).

É importante destacar que “Aqueles cidades que buscam oferecer a desregulamentação como vantagens tiveram seu crescimento limitado pela própria queda na qualidade de vida” (PNDU, 2004, p. 19). Em algumas cidades, percebe-se a falta de políticas públicas fiscalizadoras, pois é visível o crescimento desordenado.

Mesmo com o aumento cada vez maior dos recursos financeiros federais, “o ministério das cidades considera urgente a expansão dos investimentos públicos em habitação e em infraestrutura urbana” (PNDU, 2004, p. 21). Esses investimentos em todos os níveis de governo (Federal, Estadual e Municipal) acontecem, principalmente, em regiões com famílias em maior nível de vulnerabilidade social que, na realidade do Brasil, representa a maioria dos brasileiros que compõem o déficit de moradias e de infraestrutura nas cidades brasileiras.

Para o PNDU, “a cidade não é neutra e pode ser vista como uma **força ativa**, uma ferramenta eficaz para gerar empregos e renda e produzir desenvolvimento econômico” (PNDU, 2004, p. 37, grifo do autor). Essa nova tipologia do entendimento da formação das cidades deve estar pautada em atender às demandas comerciais de transportes, armazenagem e reparações mecânicas para fomentar o desenvolvimento econômico e as variáveis relacionadas à infraestrutura da



cidade como habitação, saúde, cultura, finanças, educação geral e profissional. Portanto, cabe à política urbana revelar as cidades para a ação governamental e destacar a sua importância para o desenvolvimento de toda uma região e até do país como um todo. Essa é a função da nova tipologia das cidades, em elaboração no âmbito da Política Nacional de Desenvolvimento Urbano.

Conforme Constituição Federal, previsto no artigo 182, as cidades com mais de 20 mil habitantes têm a obrigatoriedade de elaborar um Plano Diretor. O plano “é um documento da natureza técnica e política que tem por objetivo direcionar o crescimento físico-territorial e socioeconômico dos núcleos urbanos do município.” (BONAMENTE; SOUZA, 2012, p 21).

O Plano Diretor deve conter (BONAMENTE; SOUZA, 2012, p 22):

Documentos de informação e análise (diagnóstico, relatórios, mapas), Documentos de orientação (definição de políticas, diretrizes, estratégias), Documentos operativos (planos de ação, projetos) e Documentos normativos (projetos de lei), que formam um conjunto de leis ou códigos que tratam de assuntos concernentes à vida urbana, como ordenamento do território, a localização das atividades, a largura das ruas e as regras para os loteamentos e construções. O objetivo do Plano Diretor é direcionar o desenvolvimento da cidade de forma a garantir a qualidade de vida da população.

Conforme Bonamente e Souza (2012), com base no Plano Diretor, o crescimento da cidade não está vinculado aos interesses políticos particulares ou imediatistas, possibilitando o crescimento ordenado da cidade com visão de longo prazo. De acordo com o desenvolvimento da cidade, o Plano Diretor deve ser revisado e ampliado de maneira formal, incluindo atividades que até então não existiam na região.

O “repensar o desenvolvimento urbano e regional brasileiro implica em elaborar um projeto de médio e longo prazo que tenha como meta a redução das desigualdades regionais e sociais” (PNDU, 2004. p. 35). Dessa forma, o desenvolvimento regional deve considerar “o trinômio formado pelo crescimento econômico, pela justiça social e pela necessária prudência ecológica, estabelecendo metas seguras para o desenvolvimento sustentável.” (BONAMENTE; SOUZA, 2012, p 79). O crescimento da cidade deve respeitar o Plano Diretor que regulamenta o uso e a ocupação do solo, principalmente em aspectos ambientais.

É importante destacar que o desenvolvimento urbano deve considerar sempre os aspectos legais de uso e ocupação do solo, garantindo, assim, a qualidade de vida das pessoas. Dessa forma, cabe ao poder público desenvolver um planejamento urbano envolvendo os principais agentes do desenvolvimento e de maneira multidisciplinar determinar as regras de ocupação do espaço urbano, promovendo a gestão integrada do espaço urbano respeitando as particularidades de cada território.

## O LITORAL NORTE DO RIO GRANDE DO SUL E SUA LIMITAÇÃO GEOGRÁFICA

O litoral norte tem sua região delimitada ao sul pelo município de Pinhal em função de sua formação geológica, relevo, bacia de drenagem e limites políticos, até os limites de Torres. A região do litoral norte é composta por 21 municípios entre eles Capão da Canoa e Xangri-lá (FEPAM, 2014).

A ocupação dessa região é datada de 1732, destacando-se a colonização dos Açores, de Portugal e de Laguna, através da concessão de sesmarias e datas de terras, sendo que a

característica da economia se dava pela agricultura, pecuária e pesca. Conforme Strohaecker e Toldo Jr., citados por Souza (2013), a falta de investimento em estradas dificultava o acesso ao litoral, e a ocupação e a urbanização do litoral foram mais intensas a partir de 1930, com investimentos do governo do estado em rede de água e de energia elétrica.

A atividade turística e o processo de urbanização dos municípios costeiros do litoral Norte do Rio Grande do Sul, somados às emancipações políticas, os investimentos de empresas no litoral Norte, associados aos investimentos do Poder Público, através de obras como a duplicação da rodovia BR 101 e a construção da Rota do Sol RS 486 contribuíram fortemente para o processo de urbanização da região. Assim, os veranistas de Porto Alegre e Caxias do Sul na Serra Gaúcha começaram suas construções residenciais no litoral norte a partir do ano de 1982 (SHEFFER, 2010).

Outro investimento importante para o processo de urbanização do litoral foi a construção da Estrada do Mar RS -389 em 1980 fazendo a ligação dos municípios de Osório e Torres, facilitando o acesso às praias. É importante lembrar que o município e a praia de Capão da Canoa, naquele tempo, pertenciam à cidade de Osório, emancipando-se em 1982. Já Xangri-lá, emancipou-se em 1992 de seu município de origem, Capão da Canoa (FAMURS *apud* SOUZA, 2013).

A paisagem dessa região é composta pelo espaço natural e as construções efetuadas pela ação humana em um cenário único e em processo de constante transformação. Isso é resultado das dinâmicas naturais com as sociais, originando ambientes diferenciados que podem ser observados em diferentes escalas de abordagem e ao longo do tempo (BONAMENTE; SOUZA, 2012).

A formação da paisagem sofre transformações conforme o modelo de ocupação do território provocando alterações no ambiente natural (BONAMENTE; SOUZA, 2012). A paisagem das cidades de Capão da Canoa e Xangri-lá sofreu muitas modificações ao longo do tempo desde a emancipação dessas localidades, principalmente no setor imobiliário, formando um padrão de urbanização diferenciado. A cidade de Capão da Canoa possui uma legislação municipal sobre a construção de edifícios limitados a 13 (treze) andares, já em Xangri-lá é de sete andares para residenciais verticais.

Capão da Canoa é constituído de um patrimônio natural muito agradável, principalmente no verão, pois é nessa estação que o município recebe muitos visitantes. Segundo o Censo Demográfico do IBGE (2010), a população de Capão da Canoa, nos últimos trinta anos, apresentou um crescimento expressivo, registrando, em 1991, uma população de 25 mil habitantes seguido de 32 mil no ano de 2000. Atualmente, compõe-se de 42.040. No entanto, estima-se que a população do município esteja por volta dos 45 mil habitantes. Sabe-se que esse número aumenta consideravelmente em períodos de veraneio, compreendidos de dezembro a março, quando a marca chega a 600 mil habitantes, entre visitantes e moradores fixos. Xangri-lá, segundo o censo de 2010 do IBGE, possui 12.434 habitantes, e a população flutuante na alta temporada, segundo informações da Associação dos Municípios do Litoral Norte (AMLINORTE, 2014), pode chegar a 300 mil.

O crescimento do mercado imobiliário desde 1995 chamou a atenção do poder público devido ao desenvolvimento da construção civil, registrado entre os anos de 1999 e 2002. O aumento populacional e a ocupação desordenada em áreas sem finalidade urbana e o modelo de ocupação implantado apresentam aspectos indesejáveis de insustentabilidade, degradação ambiental e informalidade, não isentando o serviço público do atendimento de suas necessidades básicas, o que levou os municípios a acumularem problemas no serviço básico. O surgimento desse modelo de urbanização, tanto em Capão da Canoa quanto em Xangri-lá, permite uma visível separação entre quem tem alto poder aquisitivo para adquirir uma residência dentro do condomínio, com todo o seu conforto, podendo distanciar-se dos grandes centros urbanos, daqueles que não possuem as mesmas condições (SOUZA, 2013).

Sobre o crescimento da cidade, é preciso que o poder municipal estabeleça políticas de ocupação e uso do solo neste território, na tentativa de garantir o crescimento sustentável do município. É preciso atuar de forma a prevenir um problema que a sociedade começou a perceber na medida em que esses fatores passam a evoluir, em alguns casos de maneira desordenada.

## O PROCESSO DE URBANIZAÇÃO DE CAPÃO DA CANOA E XANGRI-LÁ

“O litoral norte é uma região riquíssima sob o ponto de vista ambiental” (FEPAM *apud* SOUZA, 2013). As características peculiares da região e a questão ambiental devem ser analisadas no momento da ocupação e urbanização dessa região. Para isso, tem-se a Constituição do Rio Grande do Sul de 1989 e a Lei de Crimes Ambientais nº 9.605 de 1998, que estipulam penas e sanções ao crime ambiental. Com a devida importância, tem-se ainda o Estatuto das Cidades que estabelece diretrizes da política urbana.

O litoral norte tem como principal atividade econômica o turismo. Scheffer (2010) destaca que o turismo, por sua vez, acabou por desenvolver diversos produtos como, por exemplo, os diversos empreendimentos imobiliários a fim de atender os veranistas que buscam a qualidade de vida nas praias gaúchas. Porém, esse desenvolvimento acabou por prejudicar a fauna e a flora da região.

No desenvolvimento das cidades de Capão da Canoa e Xangri-lá, destacam-se os principais responsáveis pela transformação do espaço urbano, sendo eles os investidores, construtores e os corretores de imóveis. O produto mais divulgado e comercializado no litoral são os condomínios fechados, dado pelo custo benefício caracterizado, principalmente, pela segurança e pela infraestrutura oferecidas nesses empreendimentos (SOUZA, 2013).

Porém, a ocupação do espaço urbano no litoral se deu de forma não planejada. Percebe-se uma deficiência na infraestrutura dessas cidades, pela formação de aglomerados de residências e ocupações irregulares de áreas privadas tanto no município de Capão da Canoa no bairro Novo Horizonte e Capão Novo quanto em Xangri-lá, no bairro Figueirinha (SOUZA, 2013).

O processo de urbanização de Capão da Canoa, segundo Souza (2013), está relacionado ao desenvolvimento econômico da construção civil, sendo que a dinâmica da urbanização seguiu uma direção para atender à demanda por residências para uma classe social de maior poder aquisitivo. Cabe, porém, destacar que o setor demandou também de mão de obra para trabalhar na construção civil. Assim, atraiu muitas pessoas para a cidade, contribuindo para a formação do perfil de urbanização da cidade, deixando uma parte da cidade com alta valorização imobiliária, muitas vezes por especulação, com maiores investimentos em infraestrutura pública, e outra parte sem muito interesse comercial. Nesses locais de baixo valor agregado, concentra-se a população de renda inferior, principalmente os trabalhadores da construção civil.

Ainda sobre o processo de urbanização de Capão da Canoa e Xangri-lá, Souza (2013) destaca que até certo ponto essas duas cidades apresentam características comuns ao país, devido à forte influência do setor imobiliário na supervalorização de espaços urbanos, marcando a segregação socioeconômica e espacial. Essa segregação, diante do crescimento populacional da cidade, culminou em uma ocupação desordenada e, muitas vezes, irregular por pessoas de baixo poder aquisitivo, sendo esse um problema a ser tratado pelo Poder Público.



## OS CONDOMÍNIOS FECHADOS EM CAPÃO DA CANOA E XANGRI-LÁ

O cenário do mercado da construção civil no litoral teve uma grande evolução. Nestes últimos dez anos, grandes empreendimentos e, conseqüentemente, grandes empreendedores, juntamente com outros profissionais do ramo da construção civil, se instalaram nas cidades litorâneas (SESSEGOLO, 2014).

No litoral norte do Rio Grande do Sul, principalmente nas cidades de Xangri-lá e Capão da Canoa, os condomínios horizontais residenciais surgiram inicialmente a partir de 1990, em Xangri-lá, e no ano de 2012 registrava-se o número de nove condomínios em Capão da Canoa e 18 em Xangri-lá. Os empreendimentos não estão limitados a uma localização pré-determinada. Em toda extensão territorial dos municípios, encontram-se tais modelos de ocupação à beira-mar bem como à beira da lagoa (SOUZA, 2013).

Em Xangri-lá, os condomínios fechados surgiram da iniciativa do empresário Elmar Ricardo Wagner, que visualizou, na região, a oportunidade de investimentos na construção civil, seguindo nesse ramo até os dias atuais. Esse tipo de empreendimento, tornou-se um produto bastante procurado, principalmente por pessoas de alto poder aquisitivo, por conta do valor de aquisição. Seu primeiro empreendimento foi o Villas Resort, em 1995, no município de Xangri-lá, e seu último lançamento foi o Costa Serena, no ano de 2010, em Capão da Canoa (ELY, 2013). Em 2013, o município de Xangri-lá já contava com 23 empreendimentos desse tipo. Estima-se que, em breve, esse número será maior do que 30, pois alguns estão em fase final de liberações pelos órgãos ambientais e da prefeitura (SOUZA, 2013).

Citam-se, como componentes do desenvolvimento da região do litoral norte, o forte ato de empreendedorismo de algumas pessoas que acreditaram no mercado da construção civil e investiram na criação de novas empresas e, conseqüentemente, de novos postos de trabalho. Deu-se, assim, uma identidade muito evidente do setor que está à frente da economia da cidade e da região. O presidente do Sinducon-RS, Sessegolo (2014, p.49), afirma que “Hoje o maior empregador aqui no litoral é a construção civil”.

O surgimento desse modelo de urbanização, tanto em Capão da Canoa quanto em Xangri-lá, permite uma visível separação entre quem tem alto poder aquisitivo para adquirir uma residência dentro do condomínio, com todo o seu conforto, distanciando-se dos grandes centros urbanos, daqueles que não possuem as mesmas condições (SOUZA, 2013).

No Estatuto das Cidades, conforme cita Souza (2013), no artigo quarto, destaca-se o papel do Estado, que deve ser a instituição reguladora e deve, também, proteger a cidade como um todo, na busca de evitar a segregação espacial e social no desenvolvimento urbano da cidade. A prefeitura municipal pode desenvolver um conjunto de ações para resolver os problemas ocasionados pela segregação contando com profissionais nas áreas de urbanização e engenharia e demais órgãos do Poder Público, para tratar também da (i)legalidade dos condomínios nestas cidades.

## A GESTÃO DO ESPAÇO URBANO E A LEGISLAÇÃO PARA A CONSTRUÇÃO DOS CONDOMÍNIOS FECHADOS EM CAPÃO DA CANOA E XANGRI-LÁ

A gestão pública municipal deve atuar de forma a combater a segregação urbana. De acordo com a Política Nacional de Desenvolvimento Urbano (2004):

Devem ser garantidas a redução e a eliminação das desigualdades sócio-espaciais inter e intra-urbanas e regionais. [...] combatendo todas as formas de espoliação e segregação urbana. Garantir a acessibilidade de todos os cidadãos aos espaços públicos, aos transportes, aos bens e serviços públicos, à comunicação e ao patrimônio cultural e natural, para a sua utilização com segurança e autonomia, independente das diferenças. (PNDU, 2004, p.78).

Sobre a gestão ambiental nas esferas Federal, Estadual e Municipal, devem ser utilizadas, de forma articulada, as ferramentas de gestão, o zoneamento, o sistema de unidades de conservação e o licenciamento, seja na esfera pública ou privada. Isso tudo deve visar não somente às questões econômicas, mas também às socioambientais, possibilitando o desenvolvimento sustentável da região (BONAMENTE; SOUZA, 2012).

Segundo Bonamente; Souza, (2012), as diretrizes de uso e ocupação do solo determinado pela FEPAM devem seguir as seguintes etapas: caracterização dos principais elementos da paisagem natural; caracterização dos aspectos atuais relevantes; definição dos objetivos de conservação; e definição de regras de uso para uma ou mais atividades. As diretrizes possibilitam a qualificação do processo de zoneamento ambiental e correta ocupação dos espaços urbanos e rurais, considerando a vulnerabilidade e o potencial ambiental de cada região (BONAMENTE; SOUZA, 2012).

A legislação para a ocupação do solo na construção de condomínios pode ser entendida pela sua denominação e com base na legislação. Conforme destaca Souza (2013), no litoral norte é possível encontrar basicamente o modelo de loteamento fechado ou condomínios fechados.

Seguem a denominação e as formas existentes para ocupação do solo no município de Xangri-lá, conforme explica Souza (2013, p. 78):

**O loteamento e o condomínio horizontal.** O **loteamento** é regulado pela Lei n.º 6.766/79, § 1.º do artigo 2.º: Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes [...].

Já o **condomínio horizontal** é instituído pela Lei n.º 4.591/64 e ocorre quando as unidades, de fins residenciais ou não, isoladas entre si, possuem todos os equipamentos, serviços, vias de circulação, praça, etc. como propriedade privada dos próprios condôminos.[...].

O **condomínio horizontal de lotes**, neste caso, há a prévia construção de casas. O próprio lote é uma unidade autônoma, sendo que neste o proprietário poderia erigir uma casa de acordo com suas vontades e interesses [...].

A legislação urbanística de Xangri-lá apresenta em seu Plano Diretor municipal o Zoneamento Ambiental identificado como Z1 e Z2. De acordo com Souza (2013, p.76):

**ZONA 1 (Z1) – Faixa de praia** - Corresponde a uma faixa de dinâmica ambiental muito intensa, que consiste na interface entre o oceano e o continente, limitada por dunas frontais. a) Metas - Compatibilizar os usos de lazer, recreação, turismo e esportes com



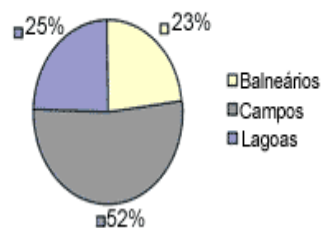
preservação da paisagem e das características da (Z1). b) Restrições - Preservar ou recuperar as dunas frontais através de um plano de manejo; Manter as drenagens naturais principais; Proibir o tráfego de caminhões e veículos pesados na faixa de praia; Permitir a implantação de estabelecimentos comerciais do tipo quiosque, somente com base em um plano municipal, de acordo com os critérios técnicos da FEPAM; Não permitir edificações na faixa de 60 m contados da praia para o interior a partir da base da primeira duna frontal junto à praia.

ZONA 2 (Z2) – Zona Urbanização intensiva - Área formada pela erosão e deposição eólica de sedimentos, composta por dunas vegetadas monticulares, corredores de alimentação eólica, dunas livres, lençóis eólicos e planícies interdunas. Apresenta-se atualmente com ocupação urbana praticamente contínua em faixa longitudinal ao oceano. a) Metas - Ordenamento da ocupação urbana, adequando-se às condições de suporte do ambiente natural; Incentivar as atividades de veranismo, turismo, lazer e recreação; Manter os ecossistemas remanescentes representativos das condições ambientais originais; Incentivar o plantio de espécies nativas e exóticas adequadas ao clima. b) Restrições ambientais - Manter as drenagens naturais principais; Preservar as dunas de importância paisagística; Manter a mata nativa, especialmente de restinga; Preservar os sambaquis inseridos na área urbana; Não permitir aterro sanitário; Garantir a infiltração das águas pluviais vinculadas aos índices de ocupação do solo urbano.

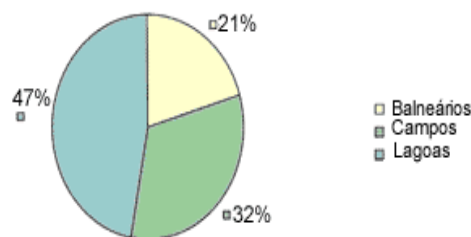
A quantidade de empreendimentos com suas características como, por exemplo, os muros usados como fronteira, acabam por modificar a paisagem da cidade e revelam uma descon-tinuidade na malha urbana. Diante desse cenário, cabe aos municípios legislar sobre os con-do-mínios horizontais (SOUZA, 2013).

Imagem 1 – Área de Zoneamento por Município

**CAPÃO DA CANOA – % ZONAS**



**XANGRI-LÁ – % ZONAS**



Fonte: FEPAM (2014).

As políticas públicas de ocupação do espaço de acordo com as características de cada região são importantes para a inserção de empreendimentos de forma adequada. Ao mesmo tempo, asseguram o desenvolvimento regional em consonância com a conservação ambiental do litoral, visto que a dinâmica da expansão imobiliária com a construção de condomínios horizontais vem se ampliando cada vez mais no litoral norte e acaba por transformar a paisagem natural e a identidade dessas duas cidades, principalmente pelo modelo de ocupação e uso do território urbano.

## OS IMPACTOS CAUSADOS PELOS CONDOMÍNIOS FECHADOS

Como o principal objetivo desse trabalho foi o de identificar os principais impactos provocados com o surgimento de novos produtos imobiliários, o estudo mostra que na sociedade podem ser percebidos na esfera econômica, ambiental e social. Sobre este último, é percebido pela segregação urbana que provoca nas cidades de Capão da Canoa e Xangri-lá, pois a limitação do espaço com a construção dos muros deixa evidente a divisão entre aqueles que residem no condomínio e os demais moradores da cidade.

No aspecto econômico, o processo de urbanização nessas cidades alavancou as oportunidades de serviços como os de engenharia e arquitetura, além da expressiva geração de empregos na construção civil e demais serviços ligados ao setor. Ao mesmo tempo, fomentou o comércio local, principalmente de materiais de construção, através do fornecimento de materiais para grandes construções desde a fundação até o acabamento e decoração.

Especificamente sobre a geração de emprego, tem-se o exemplo do Condomínio *Xangri-lá Villas Resort* que, atualmente, para seu funcionamento diário, emprega em torno de 150 funcionários, a citar os empregos diretos: 12 zeladores; seis jardineiros para manutenção das áreas de uso comum; e quatro encarregados de serviços gerais. Com relação aos empregos indiretos, o condomínio conta com mais de 130 pessoas que prestam serviços terceirizados de limpeza e segurança privada ao condomínio durante todo o ano. Outro exemplo, é o *Condomínio Condado de Capão*, que gera 17 empregos diretos e conta com mais de 30 pessoas envolvidas com serviços terceirizados para a segurança e a jardinagem do condomínio durante o ano todo.

Com o mesmo grau de importância, destacam-se os impactos ambientais inerentes à construção e urbanização de áreas com características naturais do litoral. O que se percebe é uma grande modificação da paisagem natural, da fauna e da flora, pois os campos e os animais nativos perderam espaço para grandes e luxuosas construções.

Diante dos impactos abordados aqui, vale ressaltar que os empreendimentos foram importantes para o desenvolvimento regional em aspectos econômicos e sociais, porém com uma série de provocações às questões ambientais. Dessa forma, cabe incentivar um estudo sobre o impacto que esses empreendimentos provocam na cidade em relação ao meio ambiente, na cultura da cidade e na vida das pessoas (SOUZA, 2013).

Diante da vulnerabilidade ambiental dos municípios no recorte territorial deste estudo, principalmente em Capão da Canoa e Xangri-lá, é importante mencionar que o Poder Público deve pensar que, futuramente, a cidade vai demandar de mais escolas e postos de saúde maiores. Além disso, o município pode não dispor de terrenos para atender a toda essa demanda. Também, o fornecimento de água e o tratamento de esgoto é uma questão importante a ser considerada, porque a Lagoa dos Quadros não suportará o recebimento de todos os rejeitos (SOUZA, 2013).

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

O desenvolvimento do mercado imobiliário nas cidades de Capão da Canoa e Xangri-lá é caracterizado como um dos motivos da intensa urbanização das cidades e pela visível modificação da paisagem natural de balneário. Isso tudo, em uma paisagem totalmente urbanizada entre o mar e a lagoa, principalmente nos últimos 20 anos.

As políticas de desenvolvimento sustentável dependem de mudanças culturais para adequação da urbanização das cidades. Pode-se dizer que Capão da Canoa e Xangri-lá buscam



o desenvolvimento e a manutenção dos recursos naturais na aplicação de suas regulamentações internas, “Lei Complementar” e “Plano Diretor”, para a construção de condomínios horizontais e edifícios residenciais.

Dessa forma, o principal objetivo desse estudo foi abordar alguns aspectos do processo recente de urbanização das cidades de Capão da Canoa e Xangri-lá, no RS. Cabe destacar, portanto, que esse processo de urbanização das cidades ocorre por meio da construção civil e desse novo produto imobiliário que são os condomínios horizontais. Além desses, também os edifícios residenciais refletiram em uma nova imagem do litoral gaúcho, principalmente das cidades de Capão da Canoa e Xangri-lá, mudando a paisagem natural pela dinâmica da urbanização. O setor contribui fortemente para o crescimento da economia da região e com a geração de emprego nas cidades, pois é a atividade que mais emprega mão de obra na região.

Por outro lado, a evolução do processo de urbanização das cidades impacta também na demanda de serviços públicos como educação, saúde, tratamento de água e esgoto, mobilidade urbana e habitação para a população mais vulnerável, levando os municípios a acumularem problemas com demandas sociais. Considerando o expressivo crescimento da cidade, o planejamento urbano deve desenvolver políticas de ocupação do solo respeitando o meio ambiente natural, principalmente em questões que envolvam habitação, demandas de saneamento e melhorias da mobilidade urbana no centro e nos bairros.

Por fim, é importante destacar que o desenvolvimento econômico do litoral está diretamente ligado ao turismo e à construção civil, mas se deve respeitar a legislação local em relação à ocupação do solo, ao zoneamento ambiental e às demais legislações ambientais, valorizando as belezas naturais. Para tanto, o Poder Público deve suportar a pressão vinda do setor imobiliário, por meio de empresas privadas. O município precisa pensar de maneira estratégica suas ações, no intuito de encontrar um equilíbrio entre o desenvolvimento econômico e a preservação dos recursos naturais. Assim, garantir não só a qualidade de vida, que tanto atrai os investimentos na região, mas também o desenvolvimento regional de maneira sustentável e em longo prazo.

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

AMLINORTE. ASSOCIAÇÃO DOS MUNICÍPIOS DO LITORAL NORTE. **Xangri-Lá**. Disponível em: <<http://www.amlinorte.org.br/index.php/municipios/xangri-la>>. Acesso em: 23 out. 2014.

BRASIL. **Lei n.9605, de 12 de Fevereiro de 1998**. Lei dos Crimes Ambientais. Brasília, 1998.

BONAMENTE, Jorge Luis; SOUZA, Arildo João de. **Planejamento Urbano e Ambiental**. Indaial: Uniasselvi, 2012.

ELY, Debora. **Veraneio em condomínios agrada cada vez mais gaúchos no Litoral Norte**. 2013. Disponível em: <[HTTP://zh.clicrbs.com.br/rs/vida-e-estilo/verao/noticia/2013/02/veraneio-em-condominios-agrada-cada-vemais-gauchos-no-litoral-norte4030856.html](http://zh.clicrbs.com.br/rs/vida-e-estilo/verao/noticia/2013/02/veraneio-em-condominios-agrada-cada-vemais-gauchos-no-litoral-norte4030856.html)>. Acesso em: 10 out. 2014.

FEPAM. **Litoral Norte**. Disponível em: <<http://www.fepam.rs.gov.br/programas/gerco.asp>>. Acesso em: 09 out. 2014.

\_\_\_\_\_. **Zoneamento Ambiental**. Disponível em: <<http://www.fepam.rs.gov.br/programas/zee/>>. Acesso em: 09 out. 2014.

IBGE. **Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística**. 2010. Disponível em: <<http://cidades.ibge.gov.br/xtras/perfil.php?lang=&codmun=430463&search=rio-grande-do-sul|capao-da-canoa>>. Acesso em: 28 abr. 2014.



PNDU. **Plano Nacional de Desenvolvimento Urbano**. 2004. Disponível em:<[http://www.unc.br/mestrado/mestrado\\_materiais/1PoliticaNacionalDesenvolvimentoUrbano.pdf](http://www.unc.br/mestrado/mestrado_materiais/1PoliticaNacionalDesenvolvimentoUrbano.pdf)>. Acesso em: 01 maio 2015.

SCHEFFER, Alceu de Matos. **Desenvolvimento regional no litoral norte do Rio Grande do Sul: o caso do turismo no município de Torres / RS**. 2010. Disponível em:<<http://btd.unisc.br/Dissertacoes/AlceuScheffer.pdf>>. Acesso em: 10 out. 2014.

SESSEGOLO, Ricardo Antunes. **Novas possibilidades de crescimento para a construção civil**. Universo da Construção. Porto Alegre, n.04, p. 49, fev. 2014.

SESSEGOLO, Ricardo Antunes. **Sinduscon Premium**. Telavinte. Porto Alegre, n 15, p.44, abril 2014.

SOUZA, Mariana Barbosa de. **Urbanização e Segregação Socioespacial na Região do Litoral Norte do Rio Grande do Sul: uma Análise da Expansão e da (I)Legalidade dos Condomínios Horizontais Residenciais**. 2013. Disponível em: <<http://btd.unisc.br/Dissertacoes/MarianaSouza.pdf>>. Acesso em: 10 out. 2014.