

Título do Simpósio Temático

A ARQUITETURA DO LUGAR: VARIAÇÕES NOS LUGARES DA PLURALIDADE

Pluralidade e Vizinhança em Loteamentos Residenciais

Iára Regina Castello – Arquiteta, Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Urbanista (UFRGS), MPhil Urban Design/Regional Planning (Edinburgh University, UK). Professora Titular (UFRGS), Pesquisadora, Observatório das Metrópoles, Núcleo Porto Alegre.

Resumo

A realidade das áreas de moradia do terceiro milênio exhibe espaços delimitados, em núcleos segregados e comunidades organizadas atrás de muros, com pouca ou nenhuma articulação ao ambiente urbano do qual, administrativamente, fazem parte. Constata-se, por outro lado, que o território da cidade é configurado, majoritariamente, pela implantação de áreas residenciais, planejadas ou não. Ainda que de apropriação privatópica, pela formação relativamente homogênea do grupo de moradores, os loteamentos residenciais são parte de um todo heterotópico oferecido pela cidade e seus equipamentos e a estes devem estar conectados e articulados.

Implantar comunidades residenciais que atendam, de um lado, aos desígnios de proporcionar ambientes seguros e qualificados, e de outro, estimular sua estruturação em verdadeiras ‘vizinhanças’ configurando lugares para as pessoas, onde essas possam se desenvolver, atuar por vontade própria, ter atitudes (e recursos), gerando também, como avançado por Peter Calthorpe, o ‘capital social’ que necessitam para viver vidas bem sucedidas e articuladas ao ambiente urbano, é um dos grandes desafios dos planejadores das cidades na atualidade.

O caso relatado, o loteamento Ecoville na zona norte de Porto Alegre, indica que mudanças qualitativas nos processos de urbanização recentes estão em curso, sugerindo a possibilidade de delinear caminhos no sentido de câmbios mais abrangentes, eqüitativos e democráticos. Concebido como comunidade aberta, com a inserção de condomínios por unidades autônomas, o projeto é um exemplo recente de loteamento misto de ocupação unifamiliar. Observa-se que a interação, o encontro social, a vida em comunidade se realiza no espaço público e conta com a participação indistinta do grupo de moradores das casas e dos condomínios criando aí, potencialmente, um lugar para o exercício da ‘vizinhança’, uma pluralidade privatópica.

Abstract

Housing state patterns in the third millennium are changing to delimited spaces, segregated nuclei and communities organized behind walls, with little or no relationship to the administrative urban precinct they belong to. On the other hand, the city territory is basically configured by the implementation of residential areas, planned or not. Although appropriated as privatopias, due to their relatively homogeneous group of residents, the residential lots are part of the heterotopic whole of the city and its facilities, and ought to be connected and articulated.

One of the great challenges of urban planners today is to produce residential communities that meet both the provision of safe and qualified environments and to stimulate their structuring in real 'neighborhoods', configuring places for people, where they may promote their own development, act at their own free will, and have their own attitudes (and resources), fostering, as advanced by Peter Calthorpe, the 'social capital' they need to live successful lives, articulated to their urban environment.

The case reported, the Ecoville development in the northern zone of Porto Alegre, reveals qualitative changes in recent urbanization processes, suggesting the possibility to point out to new ways towards more effective changes in the quest for more equitable and democratic conditions. Designed as an open community, the project provides a recent example of blending single-family mixed occupation, by the insertion of condos composed by autonomous units. It is noticeable that the interaction, the social gathering, and the community life takes place in public spaces and counts with the indiscriminate support of either the group of residents of the houses and of the condominiums, hence potentially creating a *place* in which to experience the sense of 'neighborliness', a privatopic plurality.

Palavras-chave

Comunidades Residenciais

Vizinhança

Lugares da Pluralidade

Formas contemporâneas de organização do espaço de moradia

A cidade dita tradicional, constituída pela ocupação e apropriação de espaços para acomodar funções, exercer atividades e, sobretudo, propiciar interações e experiências de vida, gera um conjunto, ou uma coleção, de **espaços públicos** que até podem se organizar em um subsistema. E, permeando esses elementos, uma grande quantidade de **parcelas territoriais de apropriação privada** onde há o

predomínio do uso residencial, correspondendo à maior parte da área urbanizada, organizadas segundo regras de relação de cada fragmento com seu entorno imediato. Estabelecer uma relação positiva e manter conexões adequadas entre essa massa de espaços mais homogêneos e intimistas e aquelas atividades diversificadas e plurais que só se realizam coletivamente, tem sido um desafio recorrente para urbanistas e planejadores. É necessário, dentre outras coisas, o reconhecimento da natureza distinta desses espaços e a identificação dos elementos que os compõem e estruturam, para poder entender suas diferenças e visualizar possíveis relações entre o que é público, diverso e multidimensional e o mundo privativo, mais homogêneo e, por isso mesmo, mais sujeito a códigos e a um maior controle social.

Os bairros e subúrbios residenciais constituíram a base do processo de construção formal das cidades em grande parte do século vinte. E a forma preferencial de viabilizar os locais de moradia para a parcela da população com condições de acesso à habitação se deu pela implantação planejada de loteamentos residenciais – comunidades abertas – conectados às áreas centrais da cidade preservando, contudo, as características atribuíveis a unidades vicinais – baixas densidades, limitação dos fluxos viários, presença da escola de ensino fundamental para alfabetização da população infantil, ausência ou carência de comércio, serviços e equipamentos de uso coletivo (I.R.CASTELLO, 2008). Esse modelo de ocupação residencial atendeu razoavelmente em um mundo bem menos complexo, onde o público e plural – as áreas centrais das cidades, CBD – se relacionavam e interagiam com o privado, que também tinha seu nível de pluralidade, por ser espaço conectado e parte de um todo.

Uma ‘leitura’ muito rápida do tecido urbano de qualquer cidade brasileira permite observar essa composição de parcelamentos, que refletem as diferentes correntes urbanísticas e padrões de desenvolvimento distintos, além de revelar as alterações qualitativas e a velocidade das mudanças operadas no tempo. Aqui a cidade foi se configurando pela ‘colagem’ de territórios de moradia, tanto os planejados como aqueles ditos espontâneos, aos quais se vai acoplando e sobrepondo uma quantidade, organizada ou não, de espaços centrais de uso público ou coletivo. É possível argumentar que os bairros residenciais planejados, assentados na primeira metade do século vinte, e até a década de setenta, contribuíram de forma decisiva para ‘moldar’ a configuração socioespacial dos centros urbanos. A forma urbana resultante da ‘colagem’ dos diferentes espaços de moradia articulados pelos canais de comunicação passa a se desconstituir com o avanço e o ganho em

velocidade do crescimento urbano, aos quais podem ser acrescidos a falta de resposta e inoperância dos administradores e equipes locais para rapidamente rever estratégias de ocupação do território e desenhar mecanismos de controle flexíveis e compatíveis com a nova realidade.

A mudança de ritmo e o redirecionamento do crescimento da população brasileira estabelecem um novo padrão e expõem as cidades a dois novos fenômenos: o da urbanização acelerada e o do crescimento urbano-metropolitano, que atuam sobre a frágil e incipiente rede urbana como forças desestabilizadoras. Essa é uma conta que vai ser paga por todos os atores: as cidades, que não se prepararam para as mudanças e não têm como resolver as novas demandas por espaço; as novas populações, que se concentraram em áreas sem infra-estrutura para viabilizar seu espaço de moradia; os antigos moradores que, com o aumento populacional e as novas ocupações não planejadas, perderam as conexões **espaço de morar x espaço de interagir**, dadas anteriormente pelas articulações garantidas entre o público e o privado.

Argumenta-se também que o movimento moderno, ao preconizar o planejamento urbano observando a separação de funções, penalizou os espaços públicos, induzindo sua desqualificação e perda das características vitais, de serem pontos de realização de manifestações sociais, lugares de trocas, arenas do exercício da cidadania e de locais privilegiados de interação. Nesse sentido, SOJA (1993) mantém que as separações funcionais defendidas no ordenamento espacial da Modernidade contribuíram de maneira especial para a dissociação entre o espaço público e as representações sociais, sugerindo que as relações entre política, cidadania e espaço urbano teriam se distanciado das manifestações da sociedade. E, por decorrência, o **espaço público** perde sua qualidade intrínseca, desaparece sua propriedade mais importante, aquela que lhe autorizava o uso intensivo, concertado e continuado. Sem uso o espaço não existe, não é útil não é seguro, não se constitui.

Examinando a contribuição de Soja para o entendimento do novo papel do espaço público enquanto espaço heterotópico nas cidades contemporâneas VALVERDE (2009) destaca a situação de oposição entre Estado e sociedade, cujas dinâmicas teriam, progressivamente, avançado em direções opostas, perdendo qualquer sentido de convergência. E continua:

... os espaços públicos vêm sendo invadidos por representações sócio-territoriais. A multiplicação dessas representações geraria novos significados

para o espaço público, que passaria a ser visto como fonte de insegurança. O desconforto causado pela vivência desse espaço seria derivado da heterogeneidade social que aí tem lugar e de um ceticismo em relação à política institucional (VALVERDE, 2009, p. 19).

Para Soja, o ritmo acelerado das mudanças temporais, aliado à criação de mecanismos de controle do espaço, geraria condições ideais para o surgimento de novas heterotopias, defendendo ainda sua utilização nas reflexões do planejamento urbano, do ordenamento espacial, e das representações sócio-espaciais.

A crise do espaço urbano repercutiu profundamente nas áreas residenciais formais, mais homogêneas, mais extensas e, particularmente, mais dependentes de articulação com as áreas centrais públicas, de natureza heterogênea e plural. A par da ocupação irregular, o espaço das cidades prosseguiu em crescimento acelerado através de planos e projetos de áreas residenciais, ocupando áreas intersticiais e periferias espaciais. A inovação aportada por esses projetos foi a introdução da tipologia habitacional ‘condomínios por unidades autônomas’ como forma alternativa de implantar os novos locais de moradia. Usualmente chamadas de condomínios horizontais, condomínios fechados ou até loteamentos fechados, proporcionalmente estas ainda não têm expressão significativa na composição numérica das unidades habitacionais oferecidas, pois constituem ocupações de baixa densidade. E se, não parece razoável esperar-se que as áreas residenciais configuradas sob a forma de condomínios fechados possam resolver, ou minimizar, o déficit habitacional, em função das suas baixas densidades, essa mesma razão permite conjecturar sobre os possíveis impactos negativos que o incremento da utilização dessa tipologia tenderá a gerar no espaço urbano, pela grande extensão territorial das áreas comprometidas e uma presumível redução da permeabilidade urbana e, por consequência, da mobilidade da população em geral.

A súbita notoriedade e importância atribuída a essa nova figura urbanística parece estar muito mais ligada à constatação de que os condomínios passaram a integrar grande parte dos parcelamentos do solo voltados para a ocupação residencial, em todas as zonas das cidades, assumindo diferentes padrões configuracionais e relações distintas com os outros elementos da estrutura urbana. E, complementando, eles têm sido reconhecidos e assumidos como a forma preferencial de moradia, situação que, aparentemente, não está condicionada à posição na escala social, situação ocupacional ou nível de renda. Essa constatação está, aparentemente,

vinculada a um número de razões, fatores e valores que o mercado reconhece e tira proveito, dentre os quais merecem destaque e são listados os que seguem: estratégias pontuais de densificação de uma área sem alteração das características tipológicas fundamentais; marquetização das vantagens da vida em condomínio; efeito demonstração-imitação; violência urbana contrastada com a ‘imagem de segurança’ oferecida pelas comunidades condominiais; e, o custo relativamente mais baixo das unidades habitacionais nos empreendimentos condominiais. É a própria particularidade que define o conceito de condomínio fechado, a separação formal entre o espaço público de circulação da cidade e os espaços privativos de uso condominial, que pode gerar impactos socioespaciais significativos no meio urbano, circunstância que merece um exame mais acurado. A essas, L. CASTELLO (2007, p. 24) denomina **privatopias**, áreas compostas por mundos unidimensionais, habitadas por grupos homogêneos e configuradas como casulos privativos dispostos no tecido urbano, porém apartados do controle social da cidade.

O conceito de condomínio fechado parece ser um daqueles termos que vem despertando paixões, sentimentos antagônicos e discussões sem fim. Mas, deve ser reconhecido que não há uma só explicitação de condomínio fechado, mesmo dentro do entendimento que se está trabalhando apenas com condomínios formados por habitações unifamiliares. Tópicos importantes, tais como escala do empreendimento, relação com o espaço público, perímetro da superfície condominial, contigüidade das unidades condominiais, arranjo espacial interno, merecem ser examinados com maior acuidade.

A partir de levantamento de, aproximadamente, cem exemplares de unidades condominiais, realizado na cidade de Porto Alegre, em 2005¹, foi desenvolvida uma sistemática de classificação daqueles tipos mais recorrentes os quais, após visitas guiadas para conferência dos dados coletados, foram agrupados em seis categorias gerais, a saber: (i) glebas de grandes proporções, usualmente localizadas em áreas aprazíveis nas periferias urbanas (locais com vista, próximos a cursos d’água) incorporando sistemas de circulação e atividades de uso condominial, com reparcelamento interno e demarcação de lotes individuais, sem produção da unidade habitacional; (ii) terrenos com dimensões compatíveis com as determinações

¹ Patrícia Bünecker Lecke, *Condomínios Horizontais: a Influência de Diferentes Tipologias na Apropriação do Espaço Urbano*, apresentado no XVII Salão de Iniciação Científica, Porto Alegre: UFRGS, 2005.

normativas municipais, com portal de entrada e arruamento interno, esse usualmente arranjado em forma de espinha de peixe. Lotes individualizados complementados com a produção da habitação confrontando o sistema viário semiprivativo; (iii) parcelamento do solo sob a forma de loteamento, dividindo a gleba em grandes lotes-quarteirões que são apropriados, em um segundo estágio, como condomínios. Há um acesso central – o portal de entrada – com arruamento interno e demarcação de lotes individuais, sem produção da habitação; (iv) terrenos amplos com sistema misto de produção de unidades habitacionais, parte deles voltados para o logradouro público, reproduzindo o modelo de comunidades abertas e outra parte orientada para o interior, o ‘miolo’ do quarteirão, que é também destinado à implantação de equipamentos de uso coletivo; (v) terreno reproduz uma via local, com acesso e corredor viário central para o qual abrem as habitações, gerando uma configuração de ‘vila’, prevendo a localização dos equipamentos de uso coletivo no fundo do lote; (vi) adensamento de lotes unifamiliares com varias unidades no sistema de condomínio fechado, configurado tanto com as habitações confrontando o logradouro público, como pela inserção de um corredor de acesso privativo. A Figura 1 ilustra as classes de condomínios encontrados.

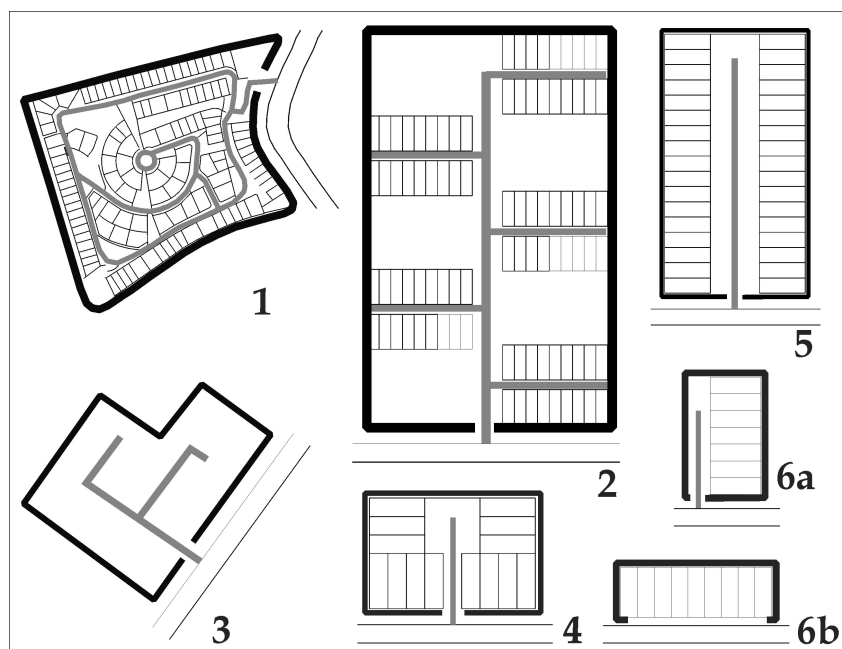


Figura 1 – Esquemas tipológicos de condomínios por unidades autônomas, Porto Alegre. Fonte: projeto Crescimento e Configuração do Espaço Urbano – loteamento ou condomínio?, coord. I. Castello.

A classificação acima, fundada em observação empírica, auxilia a compreensão das verdadeiras questões a serem investigadas e consideradas quando se está tratando de condomínios por unidades autônomas. Ficam bastante evidentes, de imediato, três situações que podem comprometer tanto a organização interna do espaço de moradia como a relação do empreendimento com o espaço da cidade.

A primeira diz respeito ao **tamanho do empreendimento e sua inserção no espaço urbano**. A observação a ser feita é que o tamanho do condomínio é diretamente proporcional ao nível de bloqueio que este exerce sobre o espaço público urbano, sugerindo que áreas classificadas como Tipo 1 – Glebas com áreas superiores a 20 hectares, por exemplo, tenderão, evidentemente, a limitar a mobilidade da população e a permeabilidade do espaço, pelo menos nas zonas de ocupação intensiva;

Outro ponto diz respeito à **relação entre a unidade condominial e o espaço público lindeiro**, relação essa que se estabelece na testada do condomínio e se explicita pela forma como é estabelecida a separação (o cercamento) entre o público e o privado, pela forma de inserção do condomínio no quarteirão e, ainda, pelos controles urbanísticos que regulamentam a transição entre esses espaços. Esse tipo de situação independe de porte ou da configuração da tipologia condominial, estando muito mais relacionado às diretrizes imprimidas no projeto e aos mecanismos de controle instituídos pela municipalidade em relação a essa fronteira entre público e privado.

Ainda um terceiro ponto a destacar, este vinculado à **configuração interna – distribuição das linhas de circulação semiprivativas**, aponta para os Tipos 5 e 6 como estratégias de ocupação objetivando, muito claramente, rentabilizar e densificar terrenos em zonas onde os índices volumétricos impedem a verticalização resultando, em certos casos, em parcelamentos com quotas ideais de terrenos muito abaixo dos parâmetros mínimos preconizados para garantir a privacidade dos moradores.

De qualquer maneira, não parece razoável atribuir ao condomínio fechado a responsabilidade única pelo quadro de insegurança urbana e re-configuração do espaço das cidades. Ao estabelecer a clara separação entre o espaço público e o privado pela interposição de elementos de vedação, sejam estes muros ou cercas, o novo empreendimento condominial, se estiver em conformidade com a legislação local, estará exercendo seu direito de localização. Caberá às administrações locais

definir mecanismos de controle da ocupação positiva e interativa desses elementos tão presentes nas cidades contemporâneas.

Por uma relação positiva entre Público x Privado

As novas realidades sugerem a possibilidade de se delinear outros caminhos no sentido de tornar esses câmbios mais eficazes, eqüitativos e democráticos. Em outras palavras, se ficar comprovado que através do projeto e da intervenção urbanística em áreas residenciais é possível qualificar o espaço de moradia e, por extensão, o ambiente urbano como um todo, interessa ampliar essa qualificação, criando comunidades de excelência, independentemente da situação, da localização, da forma de apropriação, da faixa do mercado imobiliário ou da classe social. Exemplos de estruturas condominiais bem sucedidas podem ser facilmente observados ao longo da história da humanidade. Não parece correto apontar os condomínios por unidades autônomas como novas estruturas socioespaciais privatópicas que passaram, recorrentemente, a compor a paisagem urbana a partir da década de 1970 do século passado, impondo-se como novas configurações para os espaços habitacionais.

Um belíssimo exemplo de configuração privatópica dos espaços de ocupação residencial pode ser encontrado na cidade de Efesus, uma das primeiras manifestações da cultura helenística implantada pelos Gregos na Anatólia, Ásia Menor. Efesus foi, a seu tempo, a cidade mais próspera da liga Jônica e do Império Romano, na Ásia Menor; hoje é, talvez, a cidade clássica do Mediterrâneo leste mais bem conservada, expressando a importância do passado glorioso no tecido urbano de traçado regular, ainda relativamente bem preservado, e nos equipamentos e espaços públicos implantados para atender aos moradores da *civitas*. Entre as áreas residenciais ainda é possível identificar a ocupação na encosta atrás da Cureti, a avenida que liga a *polis* à Biblioteca de Celso (Figuras 2 e 3).

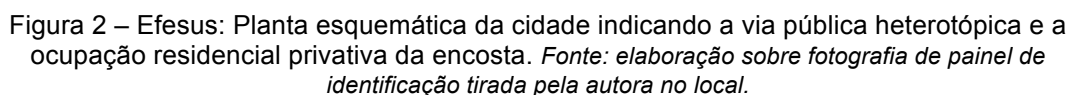


Figura 3 – Efesus: Cureti Street – espaço público e plural. Foto: L. Castello

São duas situações distintas: enquanto que a Cureti expressa o movimento, a diversidade do lugar, abrigando funções tão diferentes e plurais quanto templo, fontes públicas, casa de banhos, bordel, banheiros públicos, lojas sob as arcadas laterais, biblioteca e praça, a área residencial na encosta é privativa, filtrada por um portal de acesso e é composta de um grupo bastante homogêneo de residências de dois pavimentos, local de moradia dos nobres e muito ricos de Efesus a partir do século 1º DC (Figuras 4 e 5).



Figura 4 – Efesus: Portão de acesso às casas da colina, o condomínio fechado e preservado de movimento, escondido atrás da Arcada Comercial. Foto: I. Castello

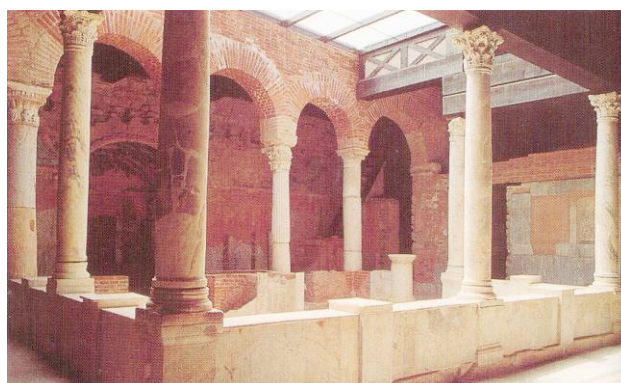


Figura 5 – Efesus: ocupação residencial condominial no mundo greco-romano. Foto: *Ephesus Yesterday & Today*, Dereli Bookstore, 2004, p.32.

Outro exemplo notável é buscado no Império Chinês. Ao longo da história Chinesa a composição *siheyuan* – a casa-pátio – foi o padrão arquitetônico básico utilizado nas cidades, tanto para residências, como para palácios, mosteiros, empresas familiares e até na organização do conjunto de escritórios do governo (Figura 6). A composição era formada por módulos de quatro edificações configurando um pátio central que, no caso de Beijing era retangular, separado da via pública – o *hutong* – por altos muros. Essa ocupação intramuros podia se estender por áreas consideráveis, pela justaposição de módulos para acomodar o crescimento das famílias e seus agregados, formando unidades vicinais e até bairros completos. Como observa Broudehoux (1994, cap.3), muitas das características da sociedade feudal que deu origem à China contemporânea foram mantidas através do padrão de ocupação *siheyuan*, que reflete os ensinamentos de Confúcio em um sistema familiar

patriarcal. Indubitavelmente esse tipo de organização do espaço de moradia que permeou a cidade chinesa, e especialmente Beijing, por mais de dois mil anos, é comparável aos condomínios horizontais das cidades contemporâneas, tanto pela homogeneidade do grupo social que abriga como pela situação de cercamento e separação desse espaço do ambiente público lindeiro. O acesso único, usualmente localizado no quadrante sudeste em conformidade com fundamentos socioculturais ligados ao Feng Shui (Casault, 1988 citado por Broudehoux, 1994), dá-se por um portão, elemento destacado na paisagem urbana e, sobretudo, importante na identificação da estrutura social ao indicar, pelo número de brasões, a posição hierárquica da família na sociedade (Figuras 7 a 11).

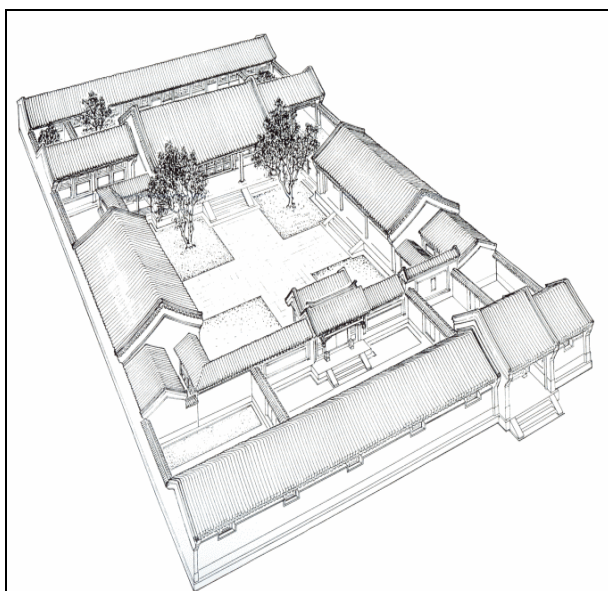


Figura 6 – Beijing, China: esquema da composição habitacional *siheyuan* (módulo básico).
Fonte: Internet.



Figura 7 – Beijing, China, 2008 – portão de acesso a um *siheyuan* na área de recuperação urbana das Olimpíadas 2008. *Foto: I. Castello.*



Figuras 8 e 9 – Beijing, China, 2002 – módulo habitacional *siheyuan* compartilhado por várias famílias, com adições não planejadas. Fotos: I. Castello.



Figuras 10 e 11 – Beijing, China, 2002 – composição *siheyuan* preservada. Sede da YMCA. Fotos: I. Castello.

Os *hutong* por outro lado, elementos vitais na estruturação do espaço público, são típicos da situação urbana de Beijing, quase sempre dispostos no sentido leste-oeste. Em termos formais eles podem ser definidos como estreitas alamedas destinadas à circulação de pedestres e bicicletas; por sua forma de apropriação, no entanto, o *hutong* passa a ser o espaço do exercício da vida coletiva, espaço de uso, espaço de troca, espaço de trabalho, de lazer e até mesmo a extensão eventual do espaço privado. Sua origem remonta ao século XIV, após a ocupação da China pelos mongóis, o estabelecimento da Dinastia Yuan e a definição de Beijing como capital do império. A decisão de transferir o centro do poder para Beijing, a par de conferir um novo status à cidade cria um sério problema, pois as guerras anteriores tinham arrasado o antigo núcleo urbano, daí decorrendo a necessidade de sua reconstrução. Seguindo os princípios da ordem e da simetria que caracterizavam as ações na China antiga toda a implantação foi pensada a partir de um eixo central – onde eventualmente seria localizada a Cidade Proibida, a Praça da Paz Celestial e, mais

recentemente, o Parque Olímpico com o Centro Aquático (Cubo d'Água) e o Estádio Nacional – e o desenvolvimento simétrico de quatro quadrantes. As amplas vias foram traçadas observando as mesmas regras de ordenamento regular a distâncias de 750 metros, formando grandes quadriláteros de aproximadamente 55 hectares. Nestas se localizam os estabelecimentos comerciais, os serviços principais e os sistemas de transporte coletivo. Para o acesso às áreas residenciais – *siheyuan* – foram sendo traçadas as alamedas – *hutong* – vias estreitas desenvolvendo-se no sentido leste-oeste a intervalos de cerca de 80 metros, algumas com menos de 1 metro de largura e um máximo de 6 metros, podendo alongar-se por até 500 metros mantendo todo o percurso marcado por vegetação/arborização de bordo (Figuras 12 a 15).

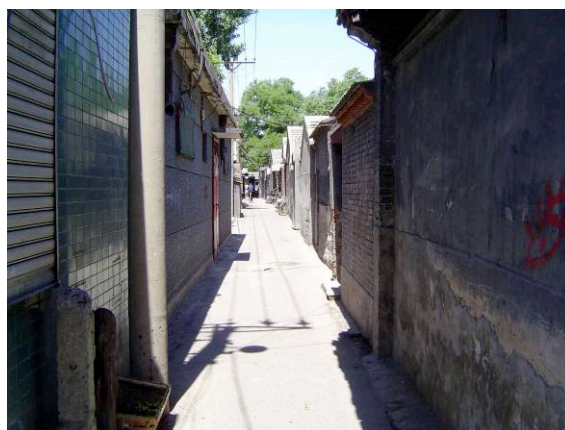
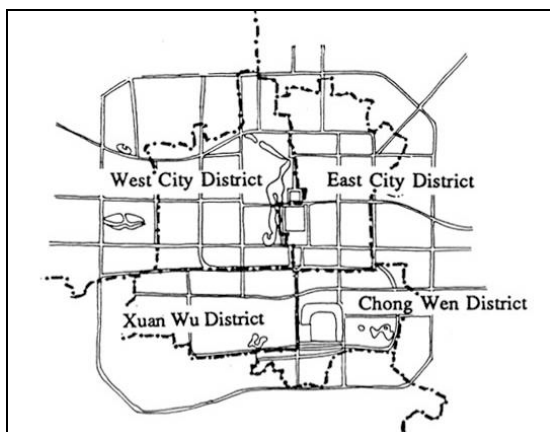


Figura 12 – Beijing, China – divisão administrativa do central, com o eixo norte-sul, a Cidade Proibida, Tian'anmen e os quadriláteros delimitados pelas vias. Fonte: A-M. Broudehoux.

Figura 13 – Beijing, China – *hutong*, fomado pela justaposição de *siheyuan*, ainda exibindo um pouco da arborização original característica. Foto: Internet.



Figuras 14 e 15 – Beijing, China, 2002 – um *hutong* na área central com portão de acesso em uma das extremidades. Fotos: I. Castello.

É surpreendente que essa configuração espacial tão singela tenha sido capaz de se transformar em um espaço público plural. Deve ser enfatizado que o *hutong*, por seu traçado e conexões, garante aos moradores uma ótima acessibilidade aos meios de transporte e áreas comerciais das artérias do entorno e, pela mesma razão, preserva a área residencial do tráfego de passagem, dos ruídos e poluição urbanos e dos grandes fluxos viários. Em Beijing o *hutong* é o espaço onde o povo tem seus momentos de lazer, sabe dos acontecimentos e das novidades do dia, conhece gente e estabelece laços de amizade, faz o seu abastecimento diário, usa os serviços do cotidiano e se conecta a um estilo de vida cordial. Ou, em uma versão terceiro milênio, marquetiza esse espaço plural como forma de atrair o turista e suas divisas garantindo o retorno imediato do investimento realizado, aproximando, ao mesmo tempo, a sociedade chinesa do ambicionado modo de vida ocidental. (Figuras 16 a 19).



Figuras 16 e 17 – Beijing, China, 2008 – a espetacularização dos *hutong*. *Percurso urbano* definido para os turistas nas Olimpíadas 2008. Fotos: I. Castello



Figuras 18 e 19 – Beijing, China, 2008 – Os turistas, na assepsia dos 'rickshaw' observam os *hutong* totalmente repaginados para as Olimpíadas. Fotos: L. Castello.

As Privatopias diluindo fronteiras

Argumenta-se que, a convivência com áreas residenciais de caráter privativo pode ser pacífica e até bastante positiva, como os exemplos históricos ensinam. O grande desafio a enfrentar está na recuperação da – ou no estabelecimento de – relação positiva entre o espaço residencial, menos complexo, mais preservado, mais homogêneo e que pode, também, estar localizado atrás de grades de segurança (porque esta é a tendência atual do mercado imobiliário e dos grupos de compradores de imóveis de todas as classes sociais) e os espaços públicos, que são multifacetados, plurais e heterotópicos.

No que diz respeito ao espaço de moradia a resolução da desarticulação espacial evidenciada nas cidades da atualidade passa por critérios projetuais, conjugados a políticas de planejamento territorial e de inserção social e a um regramento normativo eficiente e equânime. O primeiro ponto, relacionado ao desenho da parcela urbana, pode ser encaminhado por um projeto consistente, seja este um loteamento residencial ou um condomínio fechado, porém sempre articulado ao meio urbano. A outra, mais complexa, envolve mecanismos de crescimento e controle social, e está condicionada ao quadro geral de pobreza da sociedade, mas igualmente requer planejamento territorial e projeto urbanístico. Está aí uma condição a requerer uma estratégia de planejamento e um projeto de inserção social prévios à elaboração de qualquer projeto de ocupação de área residencial. O que parece fundamental em um projeto residencial voltado ao assentamento de populações discriminadas é evitar o acirramento da segregação e tratar de viabilizar a articulação espacial e, finalizando, não promover ou induzir a comunidade à formação de guetos através de estímulos às conexões e ampliação da mobilidade urbana. Quanto ao último ponto, a presença de um quadro normativo flexível, estimulador de relações positivas, talvez aí esteja um dos grandes inibidores do encaminhamento das articulações socioespaciais no meio urbano. A ocupação de parcelas residenciais por condomínios fechados, sobretudo em zonas de baixa densidade onde esta é a alternativa mais eficiente de rentabilizar o solo é, seguramente, uma tendência contemporânea em Porto Alegre e, muito provavelmente, em grande parte das cidades brasileiras. Discute-se se este é um direcionamento legítimo. A julgar pela postura dos moradores, expressa nas respostas dadas aos entrevistadores em pesquisas piloto, realizadas em condomínios dos Tipos 2, 4 e 5, nos anos de 2005 e 2006, a resposta é afirmativa. A inserção de um

condomínio, entretanto, deve se adequar a princípios normativos postos pela municipalidade, referentes a: **escala do empreendimento**, visan

do a garantir a livre circulação, mobilidade e permeabilidade urbanas; **relação efetiva com o espaço público**, ainda que mantendo a privacidade que caracteriza um condomínio por unidades autônomas; e, atendimento às **quotas de área mínimas por habitação**, para minimizar os problemas conhecidos relativos à falta de privacidade e de habitabilidade.

A mesma pesquisa avançou a especulação procurando detectar alguma relação entre forma tipológica e grau de satisfação com a vida condominial com o objetivo de investigar possíveis diferenças na percepção dos moradores sobre a vida em condomínio e o desenvolvimento da noção de ‘vizinhança’, em função de cada configuração espacial particular². É sabido que o termo ‘vizinhança’ tem significados diferentes para pessoas diferentes. Para uns é apenas uma divisão espacial; para outros, uma pequena área urbana no entorno de uma *Main Street*. Para Calthorpe & Fulton, que embasam o sentido dado ao presente texto, o termo ‘vizinhança’ aponta para distritos que contêm o tecido social, a identidade comunitária, os verdadeiros lugares das comunidades, isto é, são estruturas complexas que, entretanto, mantêm a escala humana e combinam muitos dos elementos necessários à vida humana – público, privado, trabalho e habitação (CALTHORPE & FULTON, 2001). Além disso, a ‘vizinhança’ deve conter atividades diversas para pessoas diferentes que vivem em áreas próximas, disponibilizando lugares para essas pessoas interagirem. E continua: “a vizinhança é o lugar onde as pessoas desenvolvem – ou não – vontade, atitudes, recursos e ‘capital social’ requeridos para viver vidas bem sucedidas, tanto localmente como na região metropolitana como um todo” (CALTHORPE & FULTON, 2001, p.32). Ao utilizar o conceito de ‘capital social’³, popularizado pelo sociólogo americano Robert Putnam na década de noventa, procura integrar áreas de conhecimento e, curiosamente, parece estar fechando um círculo de parcerias, iniciado na década de

² Marcio Siqueira Machado, Loteamentos urbanos: a forma interfere nas relações de vizinhança?, apresentado no XVIII Salão de Iniciação Científica, Porto Alegre: UFRGS, 2006.

³ É interessante trazer para o bojo da discussão sobre as comunidades residenciais a argumentação de Richard Florida sobre o desenvolvimento de capital social em comunidades conectadas. O autor mantém que laços muito estreitos podem impedir a comunidade de crescer, fechando-a a qualquer influencia externa (FLORIDA, 2005, p.30-31).

vinde do século passado, quando o sociólogo Clarence Perry, fundamentado em observação empírica, deriva um modelo de organização espacial da Unidade de Vizinhança, no âmbito do Plano Regional de Nova Iorque.

Visando apoiar algumas das argumentações antes assinaladas será, na seqüência, descrito sumariamente o loteamento Ecoville, localizado no bairro Sarandi, Zona Norte de Porto Alegre. Iniciado em 1993, após uma série de entraves decorrentes de sua localização na área leste, próximo ao Aeroporto Salgado Filho, passou por um processo de aprovação relativamente complicado, em função de apresentar conflitos com as operações aéreas⁴. Essa situação irregular foi, em tempo, contornada, tendo sua aprovação finalmente sido reconhecida em 2002 e referendada em 2004⁵. Considerando a dimensão média dos parcelamentos do solo produzidos nas duas últimas décadas, este é um loteamento de grande porte. Compreende mais de 60 hectares de terreno relativamente plano limitado, a leste, com o Porto Seco, a cujo projeto, inclusive, já teve de ceder parte de seu território.

Concebido como uma comunidade aberta admitindo, porém, a inserção de condomínios por unidades autônomas de tamanhos e localizações variáveis, o projeto exemplifica o grupo de parcelamentos recentes implantados como loteamento misto. Estruturado por um grande eixo norte-sul, a Avenida Ecoville, este canal perfaz a conexão com todas as vias locais, inclusive com os acessos de quatro dos seis condomínios projetados. O diferencial observado no projeto é o cuidado com que a tipologia condominial foi inserida na composição, minimizando a interface negativa com o espaço público, pelo menos naqueles exemplares de dimensões mais avantajadas, amenizando a visão negativa que caracteriza as paisagens típicas das *gated communities* (Figura 20). A simples, porém eficiente, solução adotada pode ser acolhida como uma alternativa de ocupação adequada nos espaços interiores de quarteirões muito profundos. Ao articular positivamente a composição da tipologia unifamiliar com a condominial o parcelamento do solo em questão gera uma paisagem urbana bastante satisfatória.

⁴ Parecer da Procuradoria-Geral do Município, PMPA, sobre possibilidade de aprovação de edificação no loteamento, em função de sua localização na Área 2 (entre as curvas de ruído I e II) do Plano de Zoneamento de Ruído.

⁵ Essa longa trajetória até a aprovação final é, possivelmente, uma das responsáveis pela dificuldade de identificar o loteamento, que já foi registrado como 'Residencial Lança' e 'Novo Sarandi', sendo atualmente conhecido e comercializado como Ecoville.

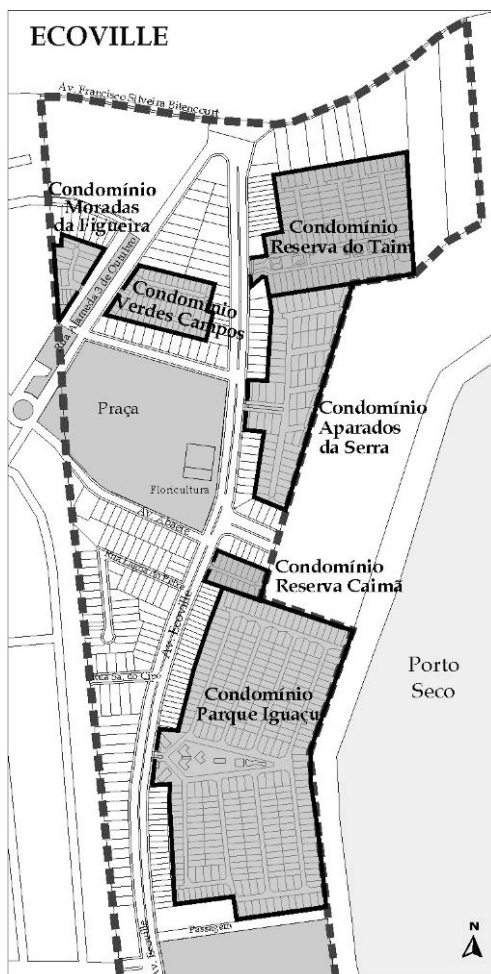


Figura 20 – Parcelamento do solo do loteamento Ecoville, destacando os espaços abertos, a tipologia unifamiliar e os condomínios. *Fonte: pesquisa coordenada pela autora.*

As dimensões de alguns dos condomínios implantados são superiores ao módulo máximo permitido pela legislação municipal. O Parque Iguaçu, por exemplo, tem área superior a 6 hectares, três vezes maior que a dimensão máxima permitida para quarteirões e condomínios, na área de ocupação intensiva. Observando sua localização, entretanto, é legítimo admitir que o limite leste com o Porto Seco, que tem um grão de parcelamento diferenciado (quarteirões de até 11 hectares), impede uma conexão mais permeável, e esta talvez até não seja desejável. Evidentemente a articulação de duas áreas onde a preponderância de usos e fluxos seja tão diferenciada não deve e nem pode ser incentivada; essa constatação poderia ter gerado algum tipo de negociação com a municipalidade, liberando a construção do empreendimento com excesso de área. Quanto ao dimensionamento das áreas públicas, a distribuição dos espaços abertos em duas praças e um passeio arborizado

parece atender satisfatoriamente à população nessa superfície bastante expressiva, em termos proporcionais, compensando aparentemente a exigüidade do sistema viário. A proporção de áreas é a seguir visualizada, na Tabela 1.

Tabela 1 – ECOVILLE – usos do solo: áreas e proporções

	m ²	%
Área Total da Gleba	604.522,03	100,0%
Espaços Abertos	108.461,13	17,9%
Equipamentos	3.139,42	0,5%
Sistema Viário	113.048,83	18,7%
Áreas Públicas	224.649,38	37,2%
Área de Lotes	379.874,65	62,8%
Nº de LOTES	185	
<i>Fonte: SPU/Secretaria do Planejamento Municipal/PMPA</i>		

À época do levantamento, setembro/outubro de 2006, havia um equilíbrio numérico entre os moradores dos condomínios já concluídos e os moradores das unidades tradicionais. A percepção que o visitante tem no local é a de que não se estabelece distinção entre as práticas sociais dos moradores, dentro e fora dos condomínios. A área, ainda em implantação, não chega a ser um espaço de uso intensivo, até porque é zona residencial periférica, de ocupação unifamiliar. Mas a interação, o encontro social, a vida em comunidade se realiza no espaço público (Figuras 21 e 22), e conta com a participação indistinta, tanto de representantes do grupo de moradores das casas como daqueles dos condomínios, que liberam as áreas semiprivativas de suas unidades fechadas (Figuras 23 e 24).



Figura 21 – Avenida Ecoville, a artéria principal do loteamento, área de recreio, caminhadas e encontros. *Fotos: Marcio Machado*

Figura 22 – Jogos na praça pública, vizinhança interagindo. *Fotos: Marcio Machado*



Figuras 23 e 24 – E os equipamentos condominiais ficam ociosos... *Fotos: M. Machado*

Aparentemente a população desconhece as fronteiras, os muros condominiais. Ou, alternativamente, estes estão sendo transpostos, movidos de sua posição atual, que é real – a de muros de condomínios – para uma almejada posição, ainda virtual e futura – a de muros do loteamento. O que pode estar acontecendo na área é uma tentativa de privatizar o espaço do loteamento como um todo. Não há, ainda, uma atitude definida quanto a essa circunstância. O que se percebe é que as conexões com as urbanizações limítrofes, existentes no projeto, não são viabilizadas, ainda que possa ser contra argumentado que o projeto não está concluído. Mas, de qualquer maneira, a qualidade da urbanização pode ser atestada pelo uso intensivo que as pessoas fazem do espaço público, que é e deve ser usufruído por todos.

Este texto propõe que a produção de áreas residenciais, através de estratégias projetuais concertadas, pode levar ao surgimento de lugares plurais e conectados, em áreas onde a qualidade de vida é garantida, a identidade do lugar é aflorada e o sentido de comunidade é desenvolvido em moldes contemporâneos.

Referências Bibliográficas

- BROUDEHOUX, Anne-Marie. *Neighborhood Regeneration in Beijing: An Overview Of Projects Implemented in the Inner City Since 1990*. Dissertação de Mestrado. School of Architecture, McGill University, Montreal, Canadá, 1994.
- CALTHORPE, Peter; FULTON, William. **The Regional City**: planning for the end of sprawl. Washington: Island Press, 2001.
- CASAULT, André. *The Beijing Courtyard House*. **Open House International**, p. 31-41, 1987.
- CASTELLO, Iára Regina. **Bairros, Loteamentos e Condomínios**: elementos para o projeto de novos territórios habitacionais. Porto Alegre: Editora da UFRGS, 2008.
- CASTELLO, Lineu. **A Percepção de Lugar**. Repensando o conceito de lugar em Arquitetura-Urbanismo. Porto Alegre: PROPAR/UFRGS, 2007.
- FLORIDA, R. **The rise of the creative class**: and how it's transforming work, leisure, community and everyday life. New York: Basic books, 2002.
- FLORIDA, Richard. **Cities and the Creative Class**. New York: Routledge, 2005.
- SOJA, Edward. **Geografias Pós-Modernas**: a reafirmação do espaço na teoria social crítica. Rio de Janeiro: Jorge Zahar, 1993.
- VALVERDE, Rodrigo Ramos Hospodar Felipe. *Sobre espaço público e heterotopia*. **Geosul**, Florianópolis, v. 24, n. 48, p 7-26, jul./dez. 2009.