

**UNIVERSIDADE FEDERAL DE PELOTAS**  
**Faculdade de Arquitetura e Urbanismo**  
**Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo**



Dissertação

**As teorias do novo urbanismo no contexto urbano brasileiro:**  
conflitos e convergências a partir de uma abordagem local. O caso de Pelotas – RS

**Filipe de Oliveira Vieira**

**Pelotas, 2022**

**Filipe de Oliveira Vieira**

**As teorias do novo urbanismo no contexto urbano brasileiro:**

conflitos e convergências a partir de uma abordagem local. O caso de Pelotas – RS.

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal de Pelotas, como requisito parcial à obtenção do título de Mestre em Arquitetura e Urbanismo.

Orientador: Prof. Dr. André de Oliveira Torres Carrasco

Pelotas, 2022

Universidade Federal de Pelotas / Sistema de Bibliotecas  
Catalogação na Publicação

V111t Vieira, Filipe de Oliveira

As teorias do novo urbanismo no contexto urbano brasileiro : conflitos e convergências a partir de uma abordagem local. O caso de Pelotas - RS / Filipe de Oliveira Vieira ; André de Oliveira Torres Carrasco, orientador. — Pelotas, 2022.

223 f. : il.

Dissertação (Mestrado) — Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal de Pelotas, 2022.

1. Urbanismo contemporâneo. 2. Teoria e crítica do urbanismo. 3. Planejamento urbano. 4. Novo urbanismo. 5. Pelotas. I. Carrasco, André de Oliveira Torres, orient. II. Título.

CDD : 711.4

Filipe de Oliveira Vieira

As teorias do novo urbanismo no contexto urbano brasileiro: conflitos e convergências a partir de uma abordagem local. O caso de Pelotas – RS

Dissertação aprovada, como requisito parcial, para obtenção do grau de Mestre em Arquitetura e Urbanismo, Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal de Pelotas.

Data da Defesa: 15 de março de 2022.

Banca examinadora:

Prof. Dr. André, de Oliveira Torres Carrasco (Orientador)  
Doutor em Arquitetura e Urbanismo pela Universidade de São Paulo

Prof. Dr. Eduardo Rocha  
Doutor em Arquitetura pela Universidade Federal do Rio Grande do Sul

Prof<sup>a</sup>. Dr<sup>a</sup>. Ana Paula Polidori Zechlinski  
Doutora em Planejamento Urbano e Regional pela Universidade Federal do Rio Grande do Sul

Prof. Dr. Estevam Vanale Otero  
Doutor em Arquitetura e Urbanismo pela Universidade de São Paulo

## **Agradecimentos**

Aos meus pais Paulo e Marlene, por tudo. Principalmente pelo imenso amor e incentivo aos estudos.

Ao professor André pelo carinho na forma como guiou os rumos deste trabalho, sua orientação tornou a caminhada mais leve.

À Helena Guerra, colega e amiga que muito auxiliou, direta e indiretamente, no desenvolvimento da pesquisa.

À Carolina, por todo o cuidado, amor, incentivo e auxílio em todas as etapas deste longo processo.

Muito obrigado por dividirem este momento comigo!

## Resumo

VIEIRA, Filipe de Oliveira. **As teorias do novo urbanismo no contexto urbano brasileiro**: conflitos e convergências a partir de uma abordagem local. O caso de Pelotas – RS. 2022. 223f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal de Pelotas, Pelotas, 2022.

O movimento do Novo Urbanismo (NU) foi estruturado ainda nos anos 90, contudo, o Brasil não apresenta um número expressivo de urbanizações que seguem este conceito. No entanto, em Pelotas, cidade gaúcha com pouco mais de 340 mil habitantes, dois loteamentos utilizaram este modelo na elaboração de suas urbanizações: os empreendimentos Quartier e Parque Una. Com a constatação de que a base documental que relaciona o movimento à realidade brasileira é pequena, este trabalho foi proposto para identificar e analisar, tendo como referência a cidade de Pelotas, o resultado da materialização do Novo Urbanismo no contexto urbano nacional. O trabalho ainda evidencia que algumas interpretações dadas às recomendações do movimento são ambíguas e de certa forma contraditórias. E alerta que este modelo pode originar “ilhas de inovação”, tendo como resultado o aumento do distanciamento social entre os espaços criados e seus entornos. Desta forma, o presente trabalho pretende contribuir para o estudo de futuras urbanizações, que porventura sejam propostas no Brasil, tendo como base os referidos princípios.

Palavras-chave: Urbanismo contemporâneo. Teoria e crítica do urbanismo. Planejamento urbano. Novo Urbanismo. Pelotas.

## Abstract

VIEIRA, Filipe de Oliveira. **As teorias do novo urbanismo no contexto urbano brasileiro**: conflitos e convergências a partir de uma abordagem local. O caso de Pelotas – RS. 2022. 223f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal de Pelotas, Pelotas, 2022.

The New Urbanism (NU) movement was structured in the 1990s, however, Brazil does not have a significant number of urbanizations that follow this concept. However, in Pelotas, a city in Rio Grande do Sul with just over 340,000 inhabitants, two allotments used this model in the development of their urbanizations: the Quartier and Parque Una projects. Considering that the documental base that relates the movement to the Brazilian reality is rare, this work was proposed to identify and analyse, with reference to the city of Pelotas, the result of the materialization of New Urbanism in the national urban context. The work also shows that some interpretations given to the movement's recommendations are ambiguous and somehow contradictory. In addition, it warns that this model can give rise to “islands of innovation”, resulting in an increase in social distance between the spaces created and their surroundings. Thus, the present work - carried out in Master's course at Architecture and Urbanism at Prograu/UPFeI - contributes to the study of future urbanizations, which may be proposed in Brazil, based on these principles.

Keywords: Contemporary urbanism. Theory and critique of urbanism. Urban planning. New Urbanism. Pelotas.

## Lista de Figuras

Figura 1 - Pruitt-Igoe antes de ser dinamitado. ....	24
Figura 2 - Cottages de madeira comumente encontradas na Flórida, EUA. ....	34
Figura 3 - Foto aérea do centro de Seaside em meados de 2017. ....	35
Figura 4 - Foto aérea de Celebration. ....	36
Figura 5 - Masterplan da Cidade Criativa Pedra Branca. ....	46
Figura 6 - Aérea central com acesso pela Rua da Universidade.....	48
Figura 7 - Imagem aérea atual da Cidade Universitária Pedra Branca. ....	48
Figura 8 - Lagos de São Gonçalo, Veredas Altos do Laranjal e Alphaville Pelotas...63	
Figura 9 - Novo Urbanismo é apresentado como base para os empreendimentos...69	
Figura 10 - A esquerda, o Quartier e a direita, o Parque Una, ambos em 2021. ....	70
Figura 11 - Em rosa, o Quartier; e em verde, o Parque Una.....	71
Figura 12 - Área da implantação do loteamento Quartier.....	72
Figura 13 - Quartier, destaque para os empreendimentos no entorno.....	75
Figura 14 - Imagem ilustrativa do projeto urbanístico do Quartier.....	76
Figura 15 - Quadro de áreas do projeto aprovado e arquivado pela SGCMU.....	77
Figura 16 - Parcelamento do solo do loteamento Quartier.....	78
Figura 17 - Rua João Jacob Bainy, acesso principal ao Quartier.....	78
Figura 18 - As 10 vias do loteamento Quartier e seus gabaritos variados. ....	79
Figura 19 - Rua 02 batizada de Rua de Pedestres Jane Jacobs. ....	80
Figura 20 – Passeios verdes e separações entre pedestres, ciclovias e veículos. ...	81
Figura 21 - APP e áreas de lazer ao final dos Passeios Verdes 01 e 02. ....	82
Figura 22 - Área da implantação do loteamento Parque Una. ....	83
Figura 23 - “Pelotas como eu quero”, evento em novembro de 2014. ....	84
Figura 24 – Entorno do Parque Una e sua forte bagagem histórica.....	86
Figura 25 - Delimitação do Bairro São Gonçalo na zona urbana de Pelotas. ....	87
Figura 26 - Parque Una e seu entorno imediato.....	88
Figura 27 - Imagem ilustrativa do projeto urbano e paisagístico do Parque Una. ....	89
Figura 28 - Quadro de áreas do projeto aprovado pela SGCMU. ....	90
Figura 29 - As 10 vias do loteamento Parque Una e seus gabaritos variados. ....	91
Figura 30 - Parque Una, 10 vias, 13 quadras e 75 lotes. ....	92
Figura 31 - Vias que circulam o lago ao centro do Parque Una. ....	93
Figura 32 - Área de lazer ativo e circulação de pedestres e ciclistas.....	94

Figura 33 - Quadra poliesportiva localizada em área de lazer ativo.....	94
Figura 34 - Faixas de circulação e equipamentos urbanos ao lado da APP. ....	99
Figura 35 - Mata nativa ao lado do Passeio Verdes 01 e 02.....	100
Figura 36 - Ocupação vizinha ao loteamento Quartier. ....	102
Figura 37 - Comunidade que reside na Estrada do Engenho, Una ao fundo. ....	104
Figura 38 - Mapa da evolução urbana de Pelotas.....	109
Figura 39 - Mapa de renda média dos resp. por domicílio próximos ao Quartier. ....	111
Figura 40 - Mapa de renda média dos resp. por domicílio próximos ao Una. ....	111
Figura 41 - Padrão de calçadas do Parque Una (esquerda) e Quartier (direita). ....	114
Figura 42 - Sistema Cicloviário de Pelotas e sua interligação com o Quartier. ....	115
Figura 43 - Sistema Cicloviário de Pelotas e sua interligação com o Una. ....	115
Figura 44 - Ligações entre Parque Una e as vias do entorno não concluídas. ....	119
Figura 45 - Delimitações para o uso de pedestres, ciclistas e veículos. ....	122
Figura 46 - Leito carroçável compartilhado por pedestres, ciclistas e veículos. ....	123
Figura 47 - Projeto e foto das obras do Art Home e Work Quartier.....	125
Figura 48 - Projeto e das obras do Viver Quartier.....	126
Figura 49 - Projeto e foto da obras do The Hall.....	127
Figura 50 - Projeto e foto do ¡Hola! Residencial.....	128
Figura 51 - Ilustração da área comercial e foto do ReUna Lifestyle Center. ....	128
Figura 52 - Projeto e foto do empreendimento Plex Hub Corporativo. ....	129
Figura 53 - Projeto e foto do empreendimento Flow Life.....	130
Figura 54 - Projeto e foto empreendimento Flow Work. ....	130
Figura 55 - Projeto e foto do Una Makers já em utilização.....	131
Figura 56 - Projeto e foto do empreendimento Plaza Mayor. ....	132
Figura 57 - Projeto e foto das obras do Inn. ....	132
Figura 58 - Projeto e foto das obras da Torre de São Gonçalo.....	133
Figura 59 - Projeto e foto das obras do Aires de Plaza. ....	134
Figura 60 - Projeto e foto das obras do Canto.....	134
Figura 61 - Projeto e foto as obras do Edifício Vanguarda.....	135
Figura 62 - Quartier, em destaque a área institucional do loteamento. ....	138
Figura 63 – Parque Una, em destaque a área institucional 01.....	139
Figura 64 - Equipamentos urbanos das áreas comuns do Quartier. ....	141
Figura 65 - Equipamentos urbanos de lazer das áreas comuns do Una.....	142
Figura 66 - Mobiliário urbano, Quartier (esq.) Parque Una (dir). ....	143

Figura 67 - Via do Quartier com os espaços para estacionamento de veículos.....	146
Figura 68 - Destaque para as vagas para o estacionamento de veículos.....	147
Figura 69 - Espaço destinado ao lazer passivo e ativo do Parque Una. ....	149
Figura 70 - As intenções projetuais do Quartier e o contraste com o entorno.....	151
Figura 71 - As intenções projetuais do Parque Una e o contraste com o entorno...	151
Figura 72 - Imagem do mirante e do palco multiuso do loteamento Quartier. ....	153
Figura 73 - Foto da Casa Una, edificação central do Loteamento Parque Una. ....	154
Figura 74 - Lançamento da pedra fundamental da expansão do Parque Una. ....	155
Figura 75 - Alturas permitidas pelo III PDP no Quartier e seu entorno.....	156
Figura 76 - Alturas permitidas pelo III PDP no Parque Una e entorno. ....	157
Figura 77 - Tabela com aplicação dos 27 princípios da CNU nos loteamentos. ....	162

## Sumário

<b>1</b>	<b>Introdução</b>	<b>14</b>
1.1	Justificativa	16
1.2	Objetivos	17
1.2.1	Objetivo geral	17
1.2.2	Objetivos específicos	17
1.3	Delimitação da pesquisa	17
1.4	Metodologia	18
<b>2</b>	<b>Embasamento teórico do Novo Urbanismo</b>	<b>21</b>
2.1	Movimentos precursores ao Novo Urbanismo	21
2.1.1	Os CIAM	21
2.1.2	Os CIAM's de cisão	23
2.1.3	Urbanismo Pós-Moderno	24
2.1.4	Jane Jacobs	26
2.2	Novo Urbanismo	30
2.2.1	O início do movimento Novo Urbanista	30
2.2.2	As primeiras experiências do Novo Urbanismo	33
2.2.3	Novo Urbanismo: distintas interpretações	38
2.2.4	O maior expoente do Novo Urbanismo no Brasil	45
<b>3</b>	<b>Urbanização brasileira</b>	<b>50</b>
3.1	Formação das cidades brasileiras	50
3.2	Processo de urbanização nacional atual	54
<b>4</b>	<b>Contexto histórico pelotense</b>	<b>57</b>
4.1	Município de Pelotas	57
4.1.1	Urbanização pelotense	57
4.1.2	Novas estratégias de urbanização para Pelotas	62
<b>5</b>	<b>Novo Urbanismo na cidade de Pelotas</b>	<b>69</b>
5.1	Quartier	71
5.1.1	Do entorno	74
5.1.2	Das responsabilidades	75
5.1.3	Da gleba e das vias	77
5.1.4	Das calçadas	79
5.1.5	Sistema cicloviário	80

5.1.6 Áreas de lazer e preservação .....	81
5.2 Parque Una.....	82
5.2.1 Do entorno .....	85
5.2.2 Das responsabilidades.....	88
5.2.3 Da gleba e das vias .....	89
5.2.4 Das calçadas .....	92
5.2.5 Sistema cicloviário .....	93
5.2.6 Áreas de lazer.....	93
<b>6 Preceitos do Novo Urbanismo encontrados no Quartier e Parque Una ....</b>	<b>96</b>
6.1 A região: a metrópole, cidade e vila.....	97
6.1.1 Princípio 01 da CNU: .....	97
6.1.2 Princípio 02 da CNU: .....	98
6.1.3 Princípio 03 da CNU: .....	99
6.1.4 Princípio 04 da CNU: .....	101
6.1.5 Princípio 05 da CNU: .....	105
6.1.6 Princípio 06 da CNU: .....	108
6.1.7 Princípio 07 da CNU: .....	110
6.1.8 Princípio 08 da CNU: .....	113
6.1.9 Princípio 09 da CNU: .....	116
6.2 A vizinhança, o distrito e o corredor.....	117
6.2.1 Princípio 10 da CNU: .....	117
6.2.2 Princípio 11 da CNU: .....	120
6.2.3 Princípio 12 da CNU: .....	121
6.2.4 Princípio 13 da CNU: .....	123
6.2.5 Princípio 14 da CNU: .....	136
6.2.6 Princípio 15 da CNU: .....	136
6.2.7 Princípio 16 da CNU: .....	137
6.2.8 Princípio 17 da CNU: .....	140
6.2.9 Princípio 18 da CNU: .....	141
6.3 O quarteirão: a rua e o edifício.....	142
6.3.1 Princípio 19 da CNU: .....	143
6.3.2 Princípio 20 da CNU: .....	144
6.3.3 Princípio 21 da CNU: .....	145
6.3.4 Princípio 22 da CNU: .....	145

6.3.5 Princípio 23 da CNU: .....	148
6.3.6 Princípio 24 da CNU: .....	149
6.3.7 Princípio 25 da CNU: .....	152
6.3.8 Princípio 26 da CNU: .....	155
6.3.9 Princípio 27 da CNU: .....	158
6.4 As recomendações da Carta do Novo Urbanismo em números: .....	162
<b>7 Considerações finais.....</b>	<b>164</b>
7.1 Sobre a análise .....	165
7.2 Interpretações contraditórias.....	166
7.3 Reflexos já vislumbrados. ....	167
7.4 Espaços abertos, até quando? .....	170
7.5 Eminente processo de gentrificação .....	171
7.6 Proximidade espacial e humana. ....	174
7.7 Algumas ponderações .....	175
<b>Referências .....</b>	<b>177</b>
<b>Apêndices .....</b>	<b>192</b>
<b>Anexos .....</b>	<b>199</b>

## 1 Introdução

Ao longo do tempo, os urbanistas e planejadores do desenvolvimento urbano vêm encontrando dificuldades em propor alternativas ao complexo processo de urbanização brasileiro. Cada vez que um modelo fracassa, outro é formulado, reformulado, ou, na maioria das vezes, copiado de movimentos internacionais, em uma tentativa incessante de organizar o cenário urbano nacional (MARICATO, 2002). Um destes modelos, que se manteve por muito tempo sendo replicado, foi o proposto pela escola moderna. Contudo, assim como também observado em propostas internacionais, o excesso de racionalismo, somado ao apego demasiado à estética funcionalista, não obteve o êxito almejado pela escola modernista no desenvolvimento e planejamento urbano nacional (VILLAÇA, 2004; ASCHER, 2010).

Críticas contundentes, formuladas nos últimos Congressos Internacionais da Arquitetura Moderna (CIAM), pelo Team X e por movimentos como a arquitetura pós-moderna, resultaram em buscas por alternativas ao urbanismo moderno que, de acordo com seus opositores, havia levado à criação de espaços simplistas e monótonos que se mostravam deslocados da realidade urbana (ASCHER, 2010).

Jane Butzner Jacobs, jornalista e ativista política norte-americana, também no contexto pós-moderno, publicou em 1961 o livro *The Death and Life of Great American Cities* - traduzido para o português como *Morte e Vida das grandes Cidades* – que se tornaria uma das mais conhecidas obras de crítica ao urbanismo moderno. No livro, a autora descreve suas observações sobre o cotidiano das cidades e destaca que, costumeiramente, o capital destinado à qualificação urbana era empregado na melhoria de áreas visadas pela especulação imobiliária (MACEDO, 2007). Este ponto, em específico, aproxima-se fortemente do tema desta investigação.

É importante destacar que Jacobs defendia que as cidades seriam laboratórios de tentativa e erro de produção urbana, portanto, segundo a autora, deveriam ser elaborados meios para comprovar as teorias criadas e não trabalhar apenas na formulação de novas bases teóricas (MACEDO, 2007; CYMBALISTA, 2016).

As ideias da autora, somadas às insatisfações ao modernismo, estimularam a criação de movimentos como o Novo Urbanismo (NU). Sua origem veio do questionamento de arquitetos e urbanistas sobre os impactos dos subúrbios

impessoais - vazios na maior parte do dia, sendo muitas vezes usados apenas como dormitórios - do zoneamento do espaço urbano por funções e do uso excessivo do automóvel. Além destas questões, seus idealizadores mostravam-se particularmente inclinados quanto ao desenvolvimento dos bairros tradicionais norte-americanos, os chamados *Traditional Neighborhood Development* (TND) (DEL RIO; RHEINGANTZ; KAISER, 2009; RIBEIRO, 2010).

O movimento foi organizado em congressos que culminaram na elaboração da Carta do Novo Urbanismo (CNU) no ano de 1996. No *IV Congress for the New Urbanism*, 266 arquitetos assinaram o referido documento, organizado em 27 princípios autoexplicativos, que têm como objetivo principal orientar arquitetos e urbanistas no planejamento e desenvolvimento de cidades (MACEDO, 2007).

No Brasil, ainda são poucos os projetos urbanos que seguem a base teórica do Novo Urbanismo e raros são os espaços construídos sobre essa matriz. A primeira proposta concretizada foi realizada na cidade de Palhoça, distante 15 quilômetros de Florianópolis (SC), tendo suas obras iniciadas no ano de 1999. No Rio Grande do Sul, o movimento chegou por meio de um projeto urbanístico, de uso misto, lançado no ano de 2013 na cidade de Pelotas. No ano seguinte, uma nova proposta de parcelamento de solo foi lançada, sendo igualmente embasada no movimento. Ambas as iniciativas propõem uma mescla de espaços comerciais, de vivência e edifícios residenciais em altura. Ambas propostas foram aprovadas e licenciadas para execução.

Sendo assim, a presente análise acontece ao mesmo tempo que os empreendimentos urbanísticos, com a temática do NU, estão em execução em Pelotas e aos poucos recebem os primeiros moradores e usuários em seus edifícios comerciais, além da utilização dos espaços urbanos pela população. Deste modo, o impacto destas propostas pode ser discutido, assim como a possibilidade de implementação das estratégias projetuais, que porventura sejam reconhecidas como relevantes, para além dos espaços investigados, visando a qualificação da cidade de Pelotas e melhorias para a comunidade local.

## 1.1 Justificativa

Os loteamentos Quartier e Parque Una romperam com o formato de urbanização de caráter fechado que, desde 2010, ditava o ritmo dos lançamentos imobiliários realizados na cidade de Pelotas. Ambos empreendimentos se estruturam no Novo Urbanismo como embasamento teórico e propõem um formato aberto de urbanização, com áreas de vivência circundadas por lotes destinados ao uso residencial, comercial e misto. Em tese, a população local seria alcançada de uma maneira mais democrática, já que o novo formato daria opções para aqueles que não querem - ou não podem - adquirir os produtos ofertados nos condomínios residenciais fechados. Além disso, as propostas são de livre acesso à população, o que poderia criar novas possibilidades de vivência e apropriação pela comunidade local. No entanto, na prática pouco se alterou, já que o novo modelo de negócios manteve os produtos imobiliários restritos às camadas sociais de mais alto poder aquisitivo. Deste modo, incongruências já são percebidas entre as teorias, os projetos e suas implantações, impactando não somente seus entornos, mas a cidade de uma forma mais ampla.

Outros fatores que estimularam esta investigação foram: a busca pela compreensão dos pontos frágeis dos princípios e conceitos do Novo Urbanismo, a relação entre os entornos imediatos com estes novos empreendimentos e a aparente qualidade construtiva e de manutenção das propostas urbanísticas, embasadas no NU, que já foram executadas no Brasil. Este estudo ainda se faz pertinente para que os possíveis pontos frágeis - da teoria sendo levada para prática - possam ser revelados, assim como os pontos de possível êxito possam ser destacados e, em trabalhos futuros, analisados e melhor compreendidos.

Além do exposto, pode-se considerar que o Quartier e o Parque Una vêm propondo algo novo em Pelotas e também raro em solo nacional. Deste modo, é possível considerar que o estudo sobre estas propostas merece ser intensificado tanto sobre seus projetos quanto na análise de suas implantações. São estas as principais justificativas que estimularam e orientaram o desenvolvimento deste processo investigativo.

## **1.2 Objetivos**

### **1.2.1 Objetivo geral**

Identificar e analisar, tomando como referência a cidade de Pelotas, as formas pelas quais se expressam os conflitos e convergências entre os princípios definidos pelas teorias do Novo Urbanismo e sua materialização em empreendimentos imobiliários desenvolvidos no contexto urbano brasileiro.

### **1.2.2 Objetivos específicos**

Para se alcançar o objetivo geral, foram estabelecidos os seguintes objetivos específicos:

Recuperar criticamente o processo de formulação das teorias do Novo Urbanismo, seu contexto histórico e social, principais autores, conceitos desenvolvidos e as justificativas.

Identificar as principais características e fundamentos do processo de urbanização brasileiro em sua história recente, tomando como referência o processo de produção do espaço urbano na cidade de Pelotas.

Analisar sobre quais os princípios urbanísticos defendidos pelo Novo Urbanismo foram adotados no desenvolvimento dos empreendimentos urbanísticos recentes na cidade.

Compreender e avaliar o papel das teorias do Novo Urbanismo nas transformações observadas nos produtos oferecidos pelo mercado imobiliário local.

## **1.3 Delimitação da pesquisa**

Em Pelotas (RS), os loteamentos Quartier e Parque Una são exemplos contemporâneos de um modelo bastante particular de urbanização planejada. Ambos se utilizam do Novo Urbanismo como discurso central de seus empreendimentos,

apresentando-o como um modelo de desenvolvimento de espaços urbanos que poderia corrigir os problemas criados pelo urbanismo modernista tradicional.

O fato de ser ainda pequeno o número de espaços planejados nestes moldes no Brasil e Pelotas, mesmo sendo uma cidade de porte médio, ser escolhida para receber dois projetos dessa magnitude foi um fator determinante para a escolha do tema desta pesquisa. Além disso, a escolha foi motivada por ambos estarem em construção de modo concomitante e já serem percebidas contradições entre os discursos dos projetos, os conceitos que estes afirmam seguir e suas implantações.

Em suma, esta pesquisa trata dos loteamentos Quartier e Parque Una, localizados na cidade de Pelotas, nas regiões administrativas Três Vendas e São Gonçalo, respectivamente. Aborda também sobre o impacto de empreendimentos, embasados nos princípios do Novo Urbanismo, quando aplicados como estratégia de planejamento e desenvolvimento urbano.

#### **1.4 Metodologia**

A investigação é do tipo qualitativa com desenho do tipo investigação-ação, conforme Sampieri, Collado e Lucio (2010). A escolha se deu por ter como objetivo a reunião de dados de uma forma narrativa, por meio da revisão de documentos, registros e materiais pertinentes; comparações e observações, parâmetros que não poderiam ser codificadas usando-se um sistema numérico ou similar.

A compreensão das possíveis motivações, a avaliação da base teórica do planejamento e execução dos empreendimentos Quartier e Parque Una, que forem alcançadas a partir desta investigação, poderão ser pontos de partida para ideias ou hipóteses de futuras pesquisas quantitativas. Desta maneira, o material produzido poderá guiar novas investigações sobre estes empreendimentos e também a respeito de outras propostas que sejam embasadas no NU, além de alertar para os prováveis impactos que este modelo de urbanização planejada pode gerar.

Inicialmente foi realizada a revisão bibliográfica sobre temas pertinentes para a elaboração da pesquisa. Foram estudados os Congressos Internacionais de Arquitetura Moderna (CIAM) e seus apontamentos sobre a arquitetura e cidades.

Posteriormente foi realizado estudo sobre Jane Jacobs e seus escritos que serviram como embasamento para o desenvolvimento de ambos os empreendimentos

estudados nesta investigação. De modo concomitante foi realizada análise sobre a formulação das teorias do NU, as diretrizes para o planejamento de espaços urbanos pensados para as pessoas e as tendências contemporâneas para o crescimento inteligente das cidades.

Na sequência, foram analisadas as primeiras experiências de implementação das teorias do NU, assim como apresentadas críticas e defesas à sua base teórica e suas produções urbanas. Todos os apontamentos expostos foram formulados por estudiosos e profissionais atuantes no desenvolvimento urbano.

Logo após, foi realizada análise sobre o NU e sua chegada ao Brasil, mais precisamente, na Cidade Criativa Pedra Branca, localizada em Palhoça, Santa Catarina.

O próximo passo foi compreender o processo histórico de produção do espaço urbano na cidade de Pelotas. Foi realizada contextualização de sua urbanização partindo dos primeiros loteamentos da cidade, idealizados pela iniciativa privada, chegando até a contemporaneidade.

Juntamente ao exposto, foram analisadas as políticas de desenvolvimento urbano, consultadas as legislações do município (III Plano Diretor e Código de obras), assim como estudados os projetos urbanísticos do Quartier e Parque Una buscando compreender com maior clareza o planejamento e as propostas destes loteamentos.

Com a revisão bibliográfica documentada e os projetos dos empreendimentos compreendidos, foi possível identificar quais princípios urbanísticos do NU foram realmente adotados no desenvolvimento dos loteamentos em questão. Todos os 27 princípios da Carta do Novo Urbanismo foram analisados de forma individual, seguindo o formato da CNU, sendo organizado conforme os seus 3 subtítulos:

- A região: a metrópole, cidade e vila
- A vizinhança, o distrito e o corredor
- O quarteirão: a rua e o edifício

Esta investigação destrinchou textualmente cada um dos princípios, emparelhando, quando possível, à realidade brasileira, tendo como referência sua aplicação na cidade de Pelotas. Nesse momento, foram evidenciadas quais das pretensões do movimento foram efetivamente aplicadas nos núcleos urbanos analisados e como isso se apresenta para a cidade como um todo.

Também foram realizadas observações *in loco* para analisar como a população utiliza os espaços já entregues, assim como as condições de execução destes ambientes urbanos.

Com estes dados foi possível organizar e agregar conhecimento sobre o modelo de urbanização que está sendo proposto e realizado em Pelotas nos empreendimentos mencionados. Também foi possível compreender como as teorias do NU vêm transformando os produtos oferecidos pelo mercado imobiliário local, além de destacar algumas medidas que poderiam ser aplicados em outros pontos da cidade, visando a qualificação do espaço público municipal.

## **2 Embasamento teórico do Novo Urbanismo**

### **2.1 Movimentos precursores ao Novo Urbanismo**

#### **2.1.1 Os CIAM**

Os *Congrès Internationaux d'Architecture Moderne* - Congressos Internacionais da Arquitetura Moderna (CIAM) - ocorridos nas primeiras décadas do século XX, surgiram como uma ideia de elevar a arquitetura moderna e o desenvolvimento ético à uma escala global. Os eventos organizavam grupos de pesquisa, debate e trabalho sobre as características urbanas e sobre sua arquitetura. Nos congressos eram definidos os temas para os próximos encontros e dessa forma foi estabelecida uma linha evolutiva abrangente de estudos e postulados sobre a cidade e a arquitetura (GOMES, 2017)

Os CIAM foram os responsáveis por formular as bases teóricas e por lançar os fundamentos projetuais do urbanismo moderno. Seus promotores acreditavam que o racionalismo e o funcionalismo, quando aplicados na estrutura urbana, seriam garantias de se alcançar o bem-estar social e um mundo mais igualitário (GONSALES, 2011).

O período que compreendeu a primeira fase dos CIAM, teve como foco as questões sociais pertinentes às cidades. O primeiro congresso, realizado no Château de La Sarraz, na Suíça em 1928, empenhou-se no desenvolvimento de metodologias que visavam propor construções racionais e uma urbanização com critérios funcionalistas. Para tal, os métodos de desenvolvimento dos projetos deveriam ser universais e os territórios urbanos necessitariam de uma redistribuição de uma maneira mais justa (GONSALES, 2011; MARICATO, 2002).

O II CIAM, realizado em Frankfurt na Alemanha, ocorreu no ano seguinte. No evento foram estudadas formas de se alcançar a excelência no desenvolvimento da habitação mínima. Novas tipologias para os edifícios foram criadas, bem como

alternativas para o design das unidades habitacionais e meios de se proporcionar uma maior qualidade de vida aos possíveis usuários destas moradias (MARICATO, 2002).

O III CIAM, realizado na Bélgica em 1930, encerra a primeira parte dos congressos. Nele se buscou desenvolver métodos construtivos ainda mais racionais, visando a redução de custos de maneira que a qualidade arquitetônica fosse respeitada, além de se estabelecer diretrizes para a disposição de blocos habitacionais visando o parcelamento do solo das cidades (GONSALES, 2011; MARICATO, 2002).

Os primeiros congressos também se empenharam em entender os novos aparelhos industriais domésticos e sua relação com a habitação, visando a compreensão crescente da transformação do papel da mulher na sociedade. Ao mesmo tempo se buscava encontrar respostas para a demanda por moradias vinda do movimento operário. Entretanto, estas propostas se concentraram em propor soluções apenas para as problemáticas habitacionais e urbanas dos países capitalistas mais desenvolvidos (MARICATO, 1997).

A intenção de organizar um movimento vanguardista, assim como desenvolver um padrão gráfico para ele, foi concebida por Le Corbusier. Este propósito culminou com a criação do I CIAM, porém foi só na segunda fase dos CIAM -1933/1947- que Le Corbusier foi mais atuante. Atenas, na Grécia, foi sede do IV CIAM. Neste congresso, que ocorreu em 1933, foi iniciada a formulação da Carta de Atenas, encabeçada por Le Corbusier, com uma visão ainda mais funcionalista para as cidades. A carta resumiu os aspectos debatidos e expôs a necessidade do planejamento regional, implantou a ideia do zoneamento, por meio da separação de usos em zonas distintas, incentivou a verticalização das edificações, estimulou o uso da indústria e com isso ainda mais a padronização das construções (GONSALES 2011, MARICATO, 2002).

O V CIAM, realizado em Paris em 1937, teve como tema a habitação e o lazer voltado para as questões urbanísticas. O VI CIAM, foi realizado após o término da II Guerra Mundial no ano de 1947, em Bridgewater nos Estados Unidos. A edição foi tensa, pois neste momento se julgou necessário reafirmar os reais objetivos com os CIAM, quais questões estimularam a criação dos congressos e qual era a real tarefa social almejada com a arquitetura proposta pelos organizadores. Nesta fase, o excesso de racionalização e padronizações, concebidas para a habitação e cidades,

foi alvo de fortes críticas por parte das novas gerações dos arquitetos participantes (FELDMAN, 2005).

O VII CIAM aconteceu na cidade de Bérghamo, na Itália no ano de 1949. Neste congresso seguiram-se os debates e discussões sobre quais seriam os rumos dos CIAMs. Com o término da II Guerra e as reconstruções das cidades europeias em curso, questionamentos como “qual o lugar da estética na arquitetura” e “quais seriam os modelos de trabalho em comunidade”, nortearam as discussões deste e dos congressos que o sucederam (COHEN 2013; SAMPAIO, 2001).

### **2.1.2 Os CIAM's de cisão**

No VIII CIAM em 1951 em Rodesdon, Inglaterra, é que a insuficiência da Carta de Atenas passou a ser oficialmente reconhecida. Tendo como a ênfase e tema “o coração da cidade”, o debate abordou a relevância da manutenção dos centros antigos, ideias contrárias as teses corbusianas. Na oportunidade se evidenciava que a velha-guarda dos CIAM era incapaz de avaliar a situação urbana do pós-guerra de forma realista, abrindo caminho para uma nova geração de arquitetos cada vez mais inquietos e desiludidos com os rumos das propostas (FRAMPTON ,1993).

O rompimento taxativo aos conceitos modernos veio com o IX CIAM, ocorrido em Aix-en-Provence, França em 1953, com a temática da Carta do Habitat. A nova geração de arquitetos desafiou abertamente o funcionalismo da Carta de Atenas - moradia, trabalho, lazer e transporte - culminando em uma cisão interna. O grupo pesquisou as bases do desenvolvimento urbano, indo um pouco acima da célula familiar, resgatando conceitos do pertencimento à vizinhança e ao convívio (FRAMPTON ,1993; MARICATO, 2002).

O X CIAM, em 1956 em Dubrovnik, Croácia, foi organizado pelo núcleo de jovens arquitetos que ficou conhecido como o TEAM X<sup>1</sup>. O grupo inglês advogava por uma reintrodução da experiência em comunidade na arquitetura moderna, de modo que as relações humanas se sobrepusessem à hierarquia funcional impositiva da

<sup>1</sup> O Team X era formado inicialmente pelos arquitetos Peter e Alison Smithson, Jacob Bakema, Aldo van Eyck, Shadrach Woods, Georges Candilis, Giancarlo de Carlo, John Voelcker, William e Jill Howell (GONSALES, 2011).

Carta de Atenas. Após o X CIAM os Congressos Internacionais de Arquitetura Moderna foram extintos, sendo sucedidos por um novo formato de encontros idealizados pelo Team X, com o primeiro sendo realizado em 1959, no Museu de Otterlo, de Van de Velde (MARICATO, 2002; GONSALES, 2011; FRAMPTON, 1993).

Somente a função e a razão não foram suficientes para solucionar toda a problemática que o espaço urbano exige e conduziram aos excessos de simplicidade, que resultaram em cidades cada vez mais monótonas (ASCHER, 2010).

O racionalismo em demasia e a estética funcionalista, estimulados pela escola moderna, não preencheram a totalidade das necessidades urbanas e encontraram na arquitetura pós-moderna oposições contundentes que, somadas aos apontamentos dos CIAM's de cisão, alicerçaram as bases para a formulação do Novo Urbanismo.

### 2.1.3 Urbanismo Pós-Moderno

Segundo Charles Jencks, em seu livro *El lenguaje de la arquitectura Posmoderna* (1984), a morte simbólica da Arquitetura Moderna ocorreu no dia 15 de julho de 1972, às 15:32, com a implosão das 33 torres do Pruitt-Igoe, conjunto de edifícios populares com 2.870 unidades habitacionais localizado em St. Louis, Missouri (Figura 1). O projeto, desenvolvido e construído em 1954, no auge do modernismo, seguia a “máquina para a vida moderna” de Le Corbusier. Concebido para ser a materialização do racionalismo arquitetônico se sobrepondo aos problemas da pobreza e degradação urbana, revelou-se ser exatamente o oposto, sendo considerado inabitável pela própria população de baixa renda para qual fora proposto.



Figura 1 - Pruitt-Igoe antes de ser dinamitado.  
Fonte: FIEDERER, 2017.

Mais do que o insucesso de um projeto habitacional, a queda de Pruitt-Igoe, dinamitado em 1972, foi apontado como o fracasso da própria arquitetura modernista (HARVEY, SOBRAL, 1992; FIEDERER, 2017).

Das insatisfações ao modernismo, a partir dos anos 60 até o início dos anos 90, figuras como Robert Venturi, Michael Graves e Philip Johnson nos Estados Unidos, James Stirling e Michael Wilford na Inglaterra, além de Aldo Rossi na Itália, entre outros, materializaram esse novo pensamento em produções arquitetônicas que congregaram o novo e o antigo, em uma fusão convencionalizada como contextualismo histórico (FRANCO; FRAGA; FARIAS, 2010).

Desta vertente, posteriormente denominada Pós-Modernismo Historicista, o arquiteto Robert Venturi ganha destaque e merece atenção especial nesta investigação, já que foi um dos profissionais escolhidos para projetar edifícios públicos nas primeiras cidades que se utilizaram dos conceitos do Novo Urbanismo. É de Venturi a frase “menos é chato” (*less is bore*), endereçada claramente à célebre frase de Mies van der Rohe “menos é mais” (*less is more*).

Em 1966, no seu livro intitulado *Complexity and contradiction in architecture*, Venturi apresenta uma série de imagens que classificou como “preferências visuais em oposição ao modernismo”. Robert argumentou que a vida contemporânea, com todas as suas complexidades, necessitaria de projetos multifuncionais e não as soluções simplistas e universais que vinham sendo propostas pelos arquitetos modernos. Mais tarde, em 1972, juntamente com Denise Scott-Brown e Steven Izenour, Venturi lança, *Learning from Las Vegas*, livro no qual defendeu o retorno à cultura popular através do estudo das paisagens, de espaços comerciais e técnicas que classificou como “pop”. Para o Venturi, estas observações proporcionariam maior aprendizado para arquitetos que ideias e teorias doutrinárias abstratas. Em comum, ambos os livros defendiam que a arquitetura deveria transmitir e ter algum significado (LEITE, 2012).

Apesar do pioneirismo de Robert Venturi, o título de maior protagonista teórico do movimento, ficou a cargo de Charles Jencks, após este apresentar no livro *The language of post-modern architecture* fundamentos para esta nova linguagem arquitetônica (MALARD, 2004).

Nas últimas duas décadas do século XX que o movimento da Arquitetura pós-moderna ganhou destaque. À época várias tentativas de revisão dos conceitos modernistas foram idealizadas, sendo embasados em estilos tradicionais e com forte

apelo à arquitetura regional. Foi neste cenário que o ideário dos novos urbanistas cresceu, derivado desta revisão e de sua refutação pela cidade moderna funcionalista (MACEDO, 2007). Entretanto, antes ainda deste período, nos anos 1960, fortes críticas ao excesso do funcionalismo e regramentos defendidos pelos modernos já eram ouvidas, Jane Jacobs era uma das responsáveis por estas. Jane, anos depois, acabou por se tornar a autora que mais se fez ouvir pelos idealizadores do Novo Urbanismo.

#### **2.1.4 Jane Jacobs**

Jane Butzner Jacobs foi umas das principais críticas aos produtores do espaço urbano que idealizavam cidades tendo como base os postulados modernistas. Segundo a autora, estas propostas gerariam espaços iguais e estimulariam aquilo que ela chamou de um urbanismo ortodoxo. No entanto, mesmo sendo crítica aos CIAM's, Jacobs nunca fez menção ao debate internacional que vinha acontecendo entre os próprios urbanistas, muitos dos quais, liderados especialmente pelo grupo inglês Team X, possuíam pontos de vista próximos aos seus (MARICATO, 2001).

Jacobs foi uma observadora perspicaz da vida cotidiana. Suas percepções despertaram um maior entendimento das relações comuns que acontecem no dia a dia das cidades, muitas das quais passam despercebidas pela população e pelos agentes transformadores do espaço urbano. Em seus escritos, a autora defendia que as cidades seriam laboratórios de tentativa e erro de produção urbana. Para Jane, ao invés de serem desenvolvidos meios para buscar a comprovação das teorias criadas, os estudiosos estariam mais empenhados em projetar cidades imaginárias perfeitas (CYMBALISTA, 2016; JACOBS, 2000).

As críticas de Jacobs ao desenvolvimento urbano moderno tiveram início em 1955 e foram direcionadas às atividades do responsável pelo planejamento de Nova York, o engenheiro Robert Moses. A remodelação viária proposta por ele havia comprometido o bairro histórico onde Jane residia com a família. Este foi o estopim para os ataques às imposições do engenheiro. Nos anos seguintes, 1956 e 1957, durante conferência nas Universidades da Pensilvânia e de Harvard, Jacobs refuta o posicionamento, que ganhava forças, de que a revitalização dos bairros não necessitaria dialogar com a sua história. No mesmo período, a autora foi agraciada

com uma bolsa de estudos da Fundação Rockefeller, o que proporcionou meios para Jacobs escrever seu primeiro livro: “Morte e Vida das Grandes Cidades Americanas” (*The Death and Life of Great American Cities*), publicado em 1961. O cerne deste, que foi o seu principal livro, é a crítica aos princípios formulados na Carta de Atenas: a setorização das cidades segundo funções predeterminadas (BORTOLUZZI, 2012).

O livro institui uma defesa em favor da diversidade. Destaca a importância da mescla de usos nos espaços urbanos, da variação socioeconômica dos usuários, assim como a promoção do convívio entre as mais variadas etnias. Jacobs dividiu o livro em quatro partes, cada parte com um tema gerador que serviria como base para se compreender a cidade em sua totalidade. O espaço fundamental para garantir a diversidade e estimular a intensidade dos usos seriam as ruas e principalmente as calçadas, sendo esta a abordagem principal da primeira parte do livro, intitulada: a natureza peculiar das cidades. A narrativa do livro avança sobre os usos das calçadas como meio de garantir a segurança, contato e integração entre as crianças. Fala também dos usos dos bairros assim como de seus parques (MARICATO, 2001; JACOBS, 2000).

Segundo a autora, a principal garantia do sucesso dos bairros e distritos, que apresentavam maior vitalidade e segurança, seria a autogestão democrática. A permanência constante de pessoas, estimularia o desenvolvimento daquilo que seria o bem imaterial responsável pelo êxito destas comunidades: a rede de relações interpessoais. Para a autora, o tempo seria um dos fatores mais determinantes para estimular a formação destas redes de relacionamento. No entanto, os projetos que implicariam em remoção da população, defendido pelo urbanismo ortodoxo, acabariam por destruir justamente aquele que seria o principal caráter de recuperação das áreas degradadas do espaço urbano (JACOBS, 2000).

Toda a primeira parte do livro expõe a importância da diversidade para estimular a vida das cidades. Na segunda parte, Jacobs descreve como o distrito deveria buscar meios para atender a mais de uma função. A finalidade seria garantir que durante todo o dia, a rua recebesse um número considerável de pessoas. Pontua também, sobre a necessidade de usos principais variados, assim como a importância de quadras curtas e de existirem prédios com idades e estados de conservação distintos ao longo da paisagem urbana. Jane ainda reforça sobre o valor da concentração de pessoas nos espaços públicos e fecha a parte dois esclarecendo alguns mitos sobre as diversidades. Na parte três, são debatidos assuntos sobre o

trânsito, a habitação, gestão e o planejamento urbano. A autora discorre sobre a autodestruição da diversidade, o problema acarretado pelas zonas de fronteira desertas, a formação e as tentativas - normalmente fracassadas - de recuperação dos cortiços. Fecha a parte três tratando do capital convencional e do capital especulativo. A abordagem apresenta o poder que o dinheiro tem de contribuir tanto para a revitalização das cidades quanto para a sua decadência (MARICATO, 2001; CYMBALISTA, 2016; JACOBS, 2000).

Para a autora, o capital especulativo seria normalmente empregado de forma concentrada, produzindo mudanças significativas apenas nas localidades onde o investimento é aplicado. Com isso, poucos respingos desse mesmo capital cairiam em localidades não encaradas como prioridades. Como mensagem final da terceira parte de seu livro, Jane afirma:

“O dinheiro pode ser usado – ou recusado – nas obras urbanas como um instrumento que leva ao declínio das cidades. Mas ele deve transformar-se num instrumento de recuperação – passando de um instrumento que financia alterações drásticas a um instrumento que financia mudanças contínuas, graduais, complexas e mais suaves. (JACOBS, 2000, p. 214).

Maricato (2001, p. 3), em resenha do livro aponta, nesta parte “as propostas não logram ser tão importantes e consistentes, quanto as críticas que são desenvolvidas na primeira parte do livro, embora contenham algumas sugestões interessantes”.

Na quarta parte do livro, Jacobs trata do subsídio às moradias, dos meios para se reduzir o uso excessivo dos automóveis, passando pela temática da ordem visual. Afirma que a cidade não poderia ser encarada como uma obra de arte, se assim o fosse, o projeto poderia se tornar mais bonito do que efetivo para a dinâmica urbana. A autora ainda fala sobre os projetos de revitalização e expõe possíveis soluções para zonas que apresentam baixa vitalidade. Chegando ao final do livro, a autora aponta problemas oriundos de se ampliar a escala das unidades territoriais de gestão e planejamento das cidades. Segundo ela, as grandes cidades e regiões metropolitanas, deveriam ser planejadas e administradas em pequena escala. Desta maneira os problemas poderiam ser solucionados de um modo mais rápido e assertivo

pelos funcionários dos departamentos competentes, já que estes conheceriam a realidade das ruas, dos distritos assim como de seus moradores (CYMBALISTA, 2016; JACOBS, 2000).

As ideias de Jane trouxeram a possibilidade da razão derivada da observação do cotidiano, do urbanismo sentido pelas pessoas no uso diário, pensamento que ela provavelmente tenha desenvolvido por não ter sido “educada” no modelo enrijecido dos ensinamentos urbanísticos aplicados na época (NETTO, 2016).

No entanto, Maricato (2001) atenta para a demasiada culpa que Jacobs atribuía aos urbanistas diante dos males urbanos. A autora justifica esse apontamento, destacando que grande parte dos problemas descritos no livro são decorrentes da ação dos agentes produtores das cidades, em especial a busca pela maximização dos lucros nos empreendimentos imobiliários.

Maricato (2001) salienta que, por vezes, a autora parece desacreditar da força política dos interesses financeiros, especialmente quando afirma que:

“A máquina financeira foi ajustada para criar imagens de antiedades porque, e só porque, nós, como sociedade, achamos que isso seria bom. Quando acharmos que o desejável é uma cidade viva, diversificada, capaz de aprimoramento contínuo e denso, então ajustaremos a máquina financeira para obter isso” (JACOBS, 2000, p. 214).

O livro “Morte e Vida das Grandes Cidades” foi escrito exatamente no período em que Brasília estava sendo construída e vinha seguindo à risca os princípios que Jacobs tanto refutava. A capital brasileira foi projetada e executada tendo o zoneamento das funções e a utilização do automóvel como figuras centrais. As necessidades diárias que poderiam ser supridas ao percorrer alguns poucos quarteirões até mesmo a pé, em Brasília, passaram para vários quilômetros vencidos apenas pelo uso do automóvel. Contrária a este princípio, a autora defendia a mescla de usos e de usuários, bem como de edificações de estilos, idades e estados de conservação distintos, para Jane este seria o único meio capaz de garantir a vivacidade urbana (CARVALHO, 2008; JACOBS, 2000).

Mesmo tendo escrito diversos outros livros, dos mais variados temas, possivelmente nenhum destes tenha gerado tanto impacto quanto “*The Death and Life of Great American Cities*” tanto na forma como as pessoas observam a cidade quanto

no modo como a produção urbana começou a se comportar ao redor do mundo após a publicação de suas observações. Por meio de sua crítica, o estudo da cidade se tornou mais humanizado e foi dada uma atenção maior às necessidades das comunidades locais. A mudança na forma como as cidades seriam percebidas possivelmente tenha sido o maior legado do trabalho da autora (BORTOLUZZI, 2012).

## 2.2 Novo Urbanismo

### 2.2.1 O início do movimento

A gênese do Novo Urbanismo (NU) foi o questionamento de arquitetos sobre os impactos dos subúrbios impessoais, do urbanismo funcionalista por zoneamentos e do uso excessivo do transporte individual. Além destas questões, os arquitetos se mostravam interessados na cultura “neo tradicional” norte-americana e estimulavam a difusão do *Traditional Neighborhood Development* (TND), em tradução livre: desenvolvimento de bairros tradicionais (DEL RIO; RHEINGANTZ; KAISER, 2009).

Antes de ser estruturado como um movimento organizado, o NU foi idealizado em aplicações independentes, desenvolvidos pelos arquitetos Andrés Duany e Elizabeth Plater Zyberk, responsáveis pelo projeto de Seaside em 1981 – sua concepção será apresentada na sequência deste trabalho. O TND pode ser classificado como a essência do Novo Urbanismo, não apenas por ser anterior à elaboração da Carta do Novo Urbanismo no ano de 1996, mas pelo NU ser um claro desdobramento dos projetos idealizados para o desenvolvimento das comunidades tradicionais norte-americanas (RIBEIRO, 2010).

Com muita semelhança aos apontamentos de Jane Jacobs em seus escritos de 1961, o TND foi estruturado nas escalas da cidade, do bairro, da rua, da quadra e dos prédios. Ao contrário do pensamento modernista de matriz corbusiana, em que o zoneamento era determinado pela função, a proximidade gerada pelo TND inibiria a necessidade constante do automóvel na cidade e nos bairros, reduziria o número e o tempo das viagens e evitaria o tempo despendido em tráfegos e os altos gastos com obras viárias de grande porte (RIBEIRO, 2010).

No TND, cidades e bairros deveriam possuir centralidade e limites bem definidos. O coração do bairro abrigaria edifícios institucionais, pontos de encontro

nas áreas de uso comum, ambientes de trabalho, comércios, parques e equipamentos que estimulariam o sentido de urbanidade. Já os limites - que poderiam ser áreas verdes, lagos, rios ou até mesmo algumas construções - seriam os responsáveis por criar a identidade do lugar. Os limites estimulariam o senso de pertencimento por parte de moradores, o que ao longo do tempo reforçaria o sentido de comunidade. No quesito transporte, o TND defendia que os espaços fossem conectados por um sistema viário em rede mais fluído e rebatia o padrão das ruas sem saída, os *cul-de-sac*, muito utilizado nos subúrbios norte-americanos. (RIBEIRO, 2010; OLIVEIRA, 2016).

O TND estimulava o retorno das pequenas cidades, densas e compactas. Seus princípios de descentralização das metrópoles norte-americanas serviram de base para que em outubro de 1993 o Novo Urbanismo fosse oficializado como um movimento organizado. O *Congress for New Urbanism* (Congresso do Novo Urbanismo) realizado em Alexandria, Virgínia, foi o primeiro desses eventos (LUCCHESI, 2008; OLIVEIRA, 2016; HOWARD, 2003).

No ano de 1996, no IV Congresso do Novo Urbanismo, realizado em Charlestown, na Carolina do Sul, duzentos e sessenta e seis participantes assinaram o documento que ficou conhecido como a Carta do Novo Urbanismo (CNU), publicada oficialmente em livro editado por Michael Leccese e Kathleen McCormick, lançado no ano 2000, com o título de *Charter of the new urbanism. Congress for the new urbanismo* (MACEDO, 2007).

Os congressos que culminaram na CNU, identificaram que os centros urbanos já consolidados costumam sofrer com o desinvestimento do capital público e privado. Por outro lado, apontaram que os investidores do capital imobiliário constantemente propunham novas expansões urbanas visando áreas mais baratas. Desse modo, cada novo empreendimento poderia alcançar uma maior lucratividade. Esse movimento estaria aumentando sistematicamente a segregação, por rendimento e racial, além do esquecimento do patrimônio edificado das comunidades, colaborando também para o avanço da degradação ambiental (CNU, 2001).

A CNU foi redigida em 27 princípios objetivos e alto explicativos. Sua estrutura é dividida em três grandes categorias: região, bairro e quadra. A Carta foi formulada visando apoiar a restauração das cidades e dos centros urbanos das regiões metropolitanas, estimulando a transformação dos subúrbios esquecidos em comunidades vivas (MACEDO, 2007).

Suas diretrizes pregam a conservação do ambiente natural local e a preservação da herança cultural das comunidades. Advoga ainda que as políticas públicas e os produtores dos espaços públicos deveriam seguir os seguintes princípios: os bairros necessitariam ter diversidade de usuários e na utilização; as vias e a comunicações entre os bairros deveriam ser concebidos para utilização plena tanto de pessoas quanto de automóveis; as cidades deveriam ter espaços públicos bem definidos, todos com acessibilidade universal, respeitando a concepção da arquitetura, clima e das práticas construtivas locais (CNU, 2001).

Atualmente, o *Congress for New Urbanism* é uma organização que conta com 23 sessões nos estados norte-americanos e aproximadamente 3.000 filiados. Oferece serviços, assessorias, publicações, cursos e promove congressos anuais. Esses eventos, visam manter suas diretrizes alinhadas tanto com sua proposta original quanto com discussões para evoluções da própria Carta do Novo Urbanismo, como é o caso do *smart growth<sup>2</sup> manual* (2010, EUA) que, pela semelhança com os princípios presentes na Carta, parece ser um sequência da mesma (DEL RIO; RHEINGANTZ; KAISER, 2009; RODRIGUEZ, 2016).

Apesar da CNU ter sido voltado originalmente para as cidades norte-americanas, seu conteúdo é usado constantemente como embasamento teórico para urbanistas e defensores de uma cidade mais humana em diversos países (MACEDO, 2008). O movimento chegando em locais com um contexto de pobreza e desigualdade urbana, como é o caso do Brasil, será aprofundado no item 2.2.3 que aborda o Novo Urbanismo e suas distintas interpretações.

Na Europa, as bases para o Novo Urbanismo foram estabelecidas a partir de encontro organizado pelos arquitetos belgas Joanna Alimanestianu e Christian Lasserre e pela arquiteta de Luxemburgo Lucien Steil. O evento teve como consultores líderes no Novo Urbanismo norte-americano, entidades atuantes na área e membros das universidades de Portugal, Espanha, Escócia, Itália e Miami de suas respectivas escolas de arquitetura. A Carta do Novo Urbanismo Europeu, foi formulada em 2003 na Suécia, pelo Conselho Europeu de Urbanismo, tendo total embasamento no modelo norte-americano. No entanto, contém 11 princípios a mais

<sup>2</sup>O movimento chamado de *Smart Growth* (crescimento inteligente), surgiu a partir do NU, contudo seu foco é na causa ambientalista. Também é mais direcionado ao planejamento urbano de modo mais compacto e em associação com sistemas alternativos de transporte (FARR, 2007).

que a Carta original. Suas diretrizes abordam: regiões; cidades e vilas; campos e aldeias; bairros e vizinhanças; ruas, praças, quadras e jardins públicos; arquitetura e orientações paisagísticas; além dos transportes (OLIVEIRA, 2016).

Cabe salientar que o Novo Urbanismo não deveria ser confundido com um estilo arquitetônico. O movimento defende uma busca pela adequação dos projetos de maneira mais integrada ao meio onde ele está inserido, não seguindo estilos ou linhas preestabelecidas (PALUDO, 2018; ANDRADE; DOMENEGHINI; MORANDO; ROMANINI, 2013).

A CNU norte-americana é parte integrante desta investigação e se encontra na íntegra no ANEXO A.

### **2.2.2 As primeiras experiências do Novo Urbanismo**

O movimento ganhou visibilidade por meio de dois empreendimentos que alcançaram notoriedade, as cidades de Seaside e Celebration. Em 1978, teve início o projeto de Seaside<sup>3</sup>, cidade balneária localizada na costa da Flórida, construída em uma pequena área de apenas 32,4 hectares, inaugurada em 1980. Passados 30 anos, em 2010 ainda comportava uma população pequena, aproximadamente 2.000 habitantes (RIBEIRO, 2010; MACEDO, 2011a).

Seaside foi idealizada e edificada ainda antes da formulação teórica do movimento, entretanto, é considerada o marco inaugural do NU americano. Sua concepção foi possível através da colaboração entre os arquitetos Andres Duany e Elizabeth Plater-Zyberk, reconhecidos como os principais idealizadores do Novo Urbanismo. Outro nome importante foi de Léon Krier, também arquiteto, que prestou consultoria urbanística aos colegas e cujas teorias vinham alimentando à época as lutas urbanas da resistência anti-industrial (LARA, 2001a; SOUZA, 2006).

<sup>3</sup> Seaside localiza-se em Santa Rosa Beach, no Condado de Walton, a Noroeste do Estado da Flórida, no Golfo do México, Estados Unidos da América. O município se situa em uma longa faixa de terra que se destaca do continente como uma alça formando a Choctawhatchee Bay (MACEDO, 2011a).

Seaside foi idealizado pelo casal Robert<sup>4</sup> e Daryl Davis. A expectativa inicial sobre o empreendimento era modesta, seriam construções simples de cottages (Figura 2), padrão comumente utilizadas em casas de campo ou veraneio da Flórida, com a intenção de formar um *resort* para férias.



Figura 2 - Cottages de madeira comumente encontradas na Flórida, EUA.  
Fonte: PHILLIPS, 2020.

Neste momento, o casal de arquitetos Andres Duany e Elizabeth Plater-Zyberk, professores de projeto na Universidade de Miami e sócios do escritório DPZ Architects & Town Planners, foi procurado pelos idealizadores do empreendimento para apresentação da ideia. Sendo contratado, o DPZ e os Davis iniciaram viagem pela Flórida almejando ampliar seus conhecimentos sobre as edificações tradicionais do Estado. Buscavam também encontrar comunidades onde houvesse a centralidade de serviços, de comércios e instituições, de modo que a utilização de automóveis fosse reduzida. O casal Davis idealizava que em seus projetos os moradores usassem bicicletas ou pequenos veículos elétricos, deixando de lado o uso de veículos movidos

<sup>4</sup>Robert Davis é um empresário do ramo imobiliário com formação acadêmica na área de História e em Gerenciamento de Negócios em Harvard. Robert herdou de seu pai a gleba que foi destinada à construção de Seaside (MACEDO, 2011a).

a combustível fóssil. Almejava que as casas tivessem varandas no lugar de garagem e pátio amplo para manobrar e estacionar os veículos, padrão comum nos subúrbios americanos desde 1950. Também imaginavam que a ida ao centro pudesse ser realizada a pé. Todas estas ideias foram traduzidas nos conceitos do projeto elaborado pelo escritório DPZ e pelos profissionais que participaram do seu desenvolvimento (MACEDO, 2011a).

Na evolução das ideias para o projeto, foram incorporadas outras propostas para o padrão residencial. Contudo sua implementação foi dirigida apenas para um público: a classe média alta. As casas foram construídas, inicialmente, no estilo cottage – conforme havia sido idealizado – mas evoluíram para luxuosas casas voltadas para a praia. Também foram desenvolvidas propostas de uso misto, sendo comercial e de serviços no térreo com a possibilidade de residencial ou de escritórios na parte superior. Os terrenos maiores ficaram mais afastados e os lotes menores foram localizados para mais perto da região central, onde foram propostos espaços públicos densamente arborizados (Figura 3), com uma destacada separação entre carros e pedestres, desta maneira privilegiando-se as caminhadas em detrimento da utilização dos automóveis (MACEDO, 2011a; GOMES; GOMES, 2016).



Figura 3 - Foto aérea do centro de Seaside em meados de 2017.  
Fonte: MOON CREEK STUDIOS [s.d.].

Uma curiosidade sobre Seaside é que a cidade serviu de cenário para o “Show de Truman”. O filme retrata a vida de um homem que não sabe que vive desde a infância em um *reality show* de alcance global. Com ruas acalmadas, casas em tons suaves, jardins perfeitamente cuidados, cercada de tranquilidade e segurança, a cidade é o retrato fiel do “sonho americano” e talvez este seja o motivo pelo qual Seaside tenha sido escolhida como pano de fundo para o longa-metragem (GOMES; GOMES, 2016).

A concepção de Celebration, inaugurada no ano de 1996, (Figura 4) não foi menos curiosa. No site do *Congress for the New Urbanism* é apresentado um breve histórico da cidade:

Antes de morrer, Walt Disney propôs a ideia de uma "Comunidade Experimental de Protótipos do Amanhã", ou "EPCOT", na qual a tecnologia se misturaria perfeitamente com a vida cotidiana. [...]. Construído ao longo da orla da *Walt Disney World*, a Celebration é uma localidade com 17 quilômetros quadrados e uma comunidade planejada.

Eisner foi influenciado pelo trabalho do DPZ CoDESIGN em Seaside, e desde o início decidiu que queria usar os princípios do Novo Urbanismo para orientar o desenvolvimento da cidade. (CELEBRATION, [s.d.]).



Figura 4 - Foto aérea de Celebration.  
Fonte: MAPIO.NET, [s.d.].

Celebration está localizada no condado de Osceola, porção leste do Estado da Flórida e pertence à região metropolitana de Orlando, centro de intensa atividade hoteleira, comercial, de serviços e moradia. A superfície territorial destinada a cidade foi de 2.000 hectares, destes, 10 hectares são de reservas aquíferas. Os primeiros moradores chegaram em outubro de 1996 e no censo de 2010 a comunidade contava com 7.400 habitantes residentes, número ainda distante dos 20.000 habitantes previstos ao fim da implantação, o que resultaria em uma densidade demográfica bruta de 10 habitantes por hectare (MACEDO, 2011b).

O centro é voltado para o lago, tendo ao fundo uma área de reserva verde. Conta com uma quantidade significativa de espaços destinados para escritórios, ocupados por firmas do Grupo Walt Disney e outras 500 empresas dos mais diversos setores, além de lojas e restaurantes. O traçado da cidade foi pensado para estimular o caminhar e suas ruas em geral terminam em parques, reservas naturais ou córregos.

As quadras são alongadas, ligeiramente curvas e se irradiam do centro para as áreas residenciais. As garagens das residências são acessadas apenas por caminhos estreitos localizados no fundo dos lotes, medida proposta para liberar a frente das casas para a execução das tradicionais varandas. Os projetos institucionais possuem pequenas dimensões, entretanto, foram assinados por arquitetos de renome internacional, todos ligados ao movimento de Arquitetura Pós-Moderna, como Robert Venturi e César Pelli. A intenção foi garantir qualidade a estes espaços e ter no nome destes profissionais um atrativo de venda (CELEBRATION, [s.d.]).

Um ponto intrigante é que Celebration não possui prefeitura nem qualquer modo alternativo de organização político-democrática. O governo da Flórida, por meio de um acordo, transfere para a Disney Corporation totais poderes administrativos de suas propriedades, no entanto, estes não são repassados aos proprietários das residências de Celebration. Um funcionário nomeado pela Disney exerce funções conjuntas do administrativo, legislativo e, se permitido for, judiciário. Ao morador, não cabe nem as menores decisões como plantar uma árvore no próprio jardim, ou mudar as cores das aberturas de sua casa. Todas as necessidades, que impactem a estética de Celebration, devem ser previamente solicitadas para a administração escolhida pela Disney Corporation (LARA, 2001b).

Como em qualquer outro parque da Disney, em Celebration tudo foi meticulosamente idealizado, projetado e executado buscando a satisfação plena dos visitantes, ou no caso, moradores. As ruas foram pensadas para que a distância entre

as casas não fosse perto o suficiente para remeter a uma vila operária, nem tão longe que transmitisse a impressão de isolamento tão comum aos subúrbios americanos, já desvalorizados pelo mercado imobiliário atual. Na verdade, o mercado imobiliário parece ter sido o principal guia para o projeto de Celebration, já que tudo foi projetado e calculado tendo como base em pesquisas de opinião e tendências de consumo (LARA, 2001b).

Celebration, não foi elaborada visando ser uma manifestação do Novo Urbanismo, entretanto ganhou esse título por diversos fatores. A posição geográfica, o fato de possuir um número maior de habitantes e contar com um centro ativo desde 1997, fizeram com que a mídia em geral a elencasse como a sendo a maior manifestação do *Traditional Neighborhood Development*, o que acabou por divulgar mais o NU do que a cidade de Seaside havia conseguido antes dela (MACEDO, 2011b).

### **2.2.3 Novo Urbanismo: distintas interpretações**

Ribeiro (2010, p. 40) afirma que o NU "...tem sido descrito como o mais influente movimento em arquitetura e planejamento urbano nos Estados Unidos desde o movimento modernista". Del Rio, Rheingantz e Kaiser (2009, p. 6) destacam que "atualmente nos EUA é impossível pensar-se em soluções urbanas e arquitetônicas sem incluir o vocabulário NU que permeia totalmente o ensino, a profissão, e o mercado".

Silva (2011, p. 80) defende que "...os preceitos do Novo Urbanismo de aproximar as distâncias entre moradia, lazer e trabalho, bem como a densificação das áreas e diversificação de usos dos espaços são as melhores alternativas de planejamento urbano e regional sustentável".

Outro ponto defendido pelo autor, é que propostas de desenvolvimento urbano que não comprometam os espaços verdes, preguem a redução das construções de rodovias e estimulem a circulação de pessoas por meios alternativos de transporte, poderiam trazer benefícios à saúde coletiva. A afirmação de Silva se respalda em dois aspectos fundamentais promovidos pelo NU: a redução da poluição e o aumento da atividade física. A lógica é simplista, em função dos deslocamentos aproximados entre moradia, trabalho e locais de recreação e lazer, as pessoas caminhariam mais

e usariam menos o automóvel, logo teriam mais saúde e a redução de poluentes também seria alcançada.

Andrade, Domeneghini, Morando e Romanini (2013) afirmam que o que rege os empreendimentos é o bem-estar social, as pessoas. O epicentro do movimento seria a escala humana. Entretanto, o movimento é visto por muitos como uma proposta restrita às camadas sociais de mais alto poder aquisitivo, afirmação refutada por Galina Tahchieva<sup>5</sup>, que defende que o NU atua em todos os níveis sociais e escalas urbanas. Para Tahchieva, a maior parte dos projetos que levantam a bandeira do movimento em andamento nos Estados Unidos no ano de 2005 – data da entrevista – seriam os de re-desenvolvimento de regiões centrais, intervenções urbanas e retrofit. Destes, a maior parte desenvolvido para o *Housing Development Department* (Departamento de Desenvolvimento Habitacional), que adotou os princípios do Novo Urbanismo no programa de habitação popular (TAHCHIEVA, 2005).

Galina defende ainda que o Novo Urbanismo foi elaborado sobre princípios universais, podendo ser plenamente estendido para localidades com realidades distintas das de seu país de origem:

Consideramos nossos princípios universais porque eles têm base em comunidades de uso misto compactas, em que se pode andar a pé, em que a humanidade viveu por muitas e muitas anos e que mudaram apenas nos últimos 50 ou 60 anos, quando novos modelos foram implantados. Assim, pensamos que nossos princípios são universais, mas eles têm de ser sempre traduzidos culturalmente. Deve-se observar as tradições urbanas do lugar, o ambiente social, a situação econômica, a cultura, e tentar interpretá-las. E temos realmente muitos exemplos desse tipo de interpretação. Observamos as tradições construtivas locais. Não se pode impor certas fórmulas diretamente, elas têm de ser traduzidas e interpretadas (TAHCHIEVA, 2005, p. 109).

A arquiteta Zeljka Pavlović-Howard, destaca a aceitação que o movimento estaria alcançando em segmentos distintos da sociedade e também em instituições governamentais:

<sup>5</sup> Diretora de Planejamento Urbano do Escritório Duany PlaterZyberk & Company Miami, Flórida, EUA. A DPZ foi fundada em 1980 por Andres Duany e Elizabeth Plater-Zyberk, dois dos principais fundadores do Novo Urbanismo. O escritório atua em inúmeras intervenções nos Estados Unidos e outros países, no Brasil teve participação no empreendimento da Pedra Branca localizado em Palhoça/SC.

Planejamento de cidades e regiões, políticas de desenvolvimento em muitas partes do país, estão sofrendo alterações e incluindo os princípios do Novo Urbanismo em seus planos de desenvolvimento. Além disso, os princípios fundamentais do Novo Urbanismo estão agora incorporados nos princípios e políticas de outros movimentos interessados em encontrar soluções para o efeito de expansão e melhoria da qualidade do ambiente natural e construído. Eles incluem *Smart Growth*, Comunidades Habitáveis e organizações ambientais nacionais. O impacto do Novo Urbanismo se estendeu para a arena política, bem como os seus objetivos e princípios subjacentes podem ser encontrados na lista de programas estaduais e nacionais e agendas políticas de figuras públicas (HOWARD, 2003 p. 26 –27, tradução do autor).

Como apresentado, o Novo Urbanismo alcançou forte apoio em seu país de origem. Seus princípios também vêm conseguindo defensores em diversas localidades do mundo. Por outro lado, o movimento também vem sofrendo críticas e restrições por parte de autores e estudiosos do urbanismo e das cidades.

No ano de 1993, o arquiteto Andres Duany<sup>6</sup> coordenou um programa de verão, na Universidade de Harvard, no curso de Design, sobre os princípios do Novo Urbanismo. Sua pretensão era torná-lo um curso, ou disciplina regular, na grade da Instituição. No entanto, Duany não teve êxito. Harvard mantinha certas ressalvas às pretensões do Novo Urbanismo e por isso não apoiou as solicitações de Duany (MACEDO, 2007).

Em 1996, na abertura do Simpósio do primeiro Congresso do Novo Urbanismo (CNU), Michael Sorkin<sup>7</sup>, arquiteto, autor e educador norte-americano, apresentou dez advertências relativas às propostas que vinham sendo desenvolvidas, como em

<sup>6</sup> Com o insucesso junto à Harvard, o arquiteto decidiu abrir uma discussão de âmbito nacional em duas etapas. A primeira foi realizada em Seaside, Walton, Flórida em setembro de 1998. O evento foi direcionado para profissionais e teóricos do urbanismo, tendo exclusividade para arquitetos urbanistas de renome no cenário norte-americano, críticos e professores. O objetivo era retomar as discussões sobre o movimento e em segundo plano, apresentar Seaside para este grupo de profissionais. A segunda etapa foi realizada em março de 1999 em Cambridge, Massachusetts, em um formato mais abrangente, por meio de uma conferência que teve como título 'Explorando o (Novo) Urbanismo' (MACEDO, 2007).

<sup>7</sup> Michael Sorkin faleceu no dia 26 de março de 2020, em Manhattan, devido a complicações oriundas do COVID-19. O Arquiteto era fundador do Michael Sorkin Studios e presidente do grupo de pesquisa sem fins lucrativos Terreform (Harrouk, 2020).

Seaside de 1980, projetada pelos principais defensores do Novo urbanismo (LARA, 2001a).

Sorkin afirmou que o NU deveria debater mais efetivamente a busca pela diversidade. Que o movimento estaria dirigindo-se apenas à classe média branca americana. Também apontou a necessidade de o movimento libertar-se do apego à estética projetual. Para o arquiteto, as casas com varandas frontais em estilo vitoriano, com telhados em duas águas e revestidas com madeira, que ditavam o vocabulário do movimento, estimulavam ainda mais o conservadorismo da classe média. Segundo Sorkin, essa preocupação era superficial ante aos verdadeiros princípios defendidos pelo NU, em destaque a busca pela diversidade e mobilidade urbana. Terminou seu discurso crítico, conclamando os *New Urbanistas* a terem muito cuidado com o lado do qual tomariam partido, já que para ele, não seria por acaso que o movimento constantemente era associado aos condomínios fechados e à processos de gentrificação<sup>8</sup> (LARA, 2001a).

Em 1998, o então chefe do departamento de planejamento e projetos urbanos em Harvard (GSD Harvard), Alex Kriege, publicou um artigo intitulado “Urbanismo de quem?” O arquiteto levantou pontos sensíveis nos princípios recomendadas pelo NU e rebateu o excesso de otimismo do *New Urbanistas* (MACEDO, 2007).

Entre as principais críticas de Kriege estão: as baixas densidades previstas nestes núcleos urbanos; surgimento de ilhas socioeconomicamente homogêneos nestes espaços; o enaltecimento do projeto urbano como se este fosse garantia do sucesso da comunidade; a perpetuação de que é possível viver no século XXI em núcleos urbanos com ares campestres, e a atenção do movimento voltada à satisfação aos empreendedores em detrimento dos setores públicos de gestão (MACEDO, 2007).

Outra crítica constante, é que o movimento seria na realidade uma nova roupagem para conceitos antigos. Se por um lado, o NU foi pioneiro em estabelecer princípios de aproximação dos espaços, por meio de um sistema de transportes integrado, por outro lado, o NU resgatou movimentos como as cidades-jardim,

<sup>8</sup> O fenômeno urbano denominado como gentrificação consiste em uma série de melhorias materiais, físicas ou mudanças imateriais (como econômicas, culturais e sociais) que ocorrem em alguns centros urbanos antigos ou desvalorizados. Estes, após as melhorias, são ocupados por uma parte da classe de elevada remuneração, que força a ida dos habitantes das classes menos favorecidas, que viviam anteriormente nestes espaços, para outras localidades (BATALLER; BOTELHO, 2012).

concebido por Ebenezer Howard, do final do século XIX. Conceito este aplicado na cidade de Letchworth, Inglaterra, ainda no ano de 1903. A proposta de Ebenezer era propor novas formas de parcelamento do solo e o desenvolvimento de áreas residenciais que teriam a participação da comunidade na gestão de seus espaços, ideias que remetem fortemente as aspirações da CNU (OLIVEIRA, 2016; MACEDO, 2007). Além deste, o movimento *city beautiful*, datado das décadas de 1890 e 1900, também foi base para a formulação do NU. O movimento almejava uma reformulação urbana embasada em princípios estéticos. A meta era o embelezamento e a monumentalidade para as cidades norte-americanas (OLIVEIRA, 2016).

Sendo assim, o discurso por vezes apresentado pelos seus idealizadores, de que o movimento seria totalmente novo, voltado para as necessidades contemporâneas, não é inteiramente reconhecido quando estudadas suas origens. Cabe destacar que conceitos como *city beautiful* e cidade-jardim foram alvos das mais duras críticas de Jane Jacobs, autora reconhecida como forte influenciadora dos conceitos que serviram de fundamentação para o NU.

Uma das principais referências do movimento assume essa afirmação em entrevista. Tahchieva (2005, p. 108) explica que: “Na verdade, não inventamos ideias. Nós observamos exemplos anteriores, precedentes históricos; nossas ideias são mais fundadas no empírico, na tradição, do que em invenções”. Gunn (2005), defende que partindo desta afirmação, o mais correto seria se referir ao movimento como um “urbanismo reciclado” e não como um “novo urbanismo”.

Guerra (2019) pontua sobre a idade real do ideário do NU, que para muitos dos seus defensores seria um movimento voltado para a realidade contemporânea das cidades. Segundo a autora, se for tomado como referência a publicação da CNU no ano de 1996, o movimento já estaria com 25 anos. Por outro lado, caso fosse considerada a inauguração da sua primeira cidade ícone, Seaside-EUA, em 1980, o movimento já teria 41 anos. Porém, se ainda fossem contabilizados os movimentos City Beautiful e Garden Cities, referências utilizadas na concepção do movimento, que datam do final do século XIX e início do XX, as bases do movimento já teriam mais de 120 anos. Desse modo a autora conclui que o discurso “do novo” na realidade já seria centenário.

Segundo o agente imobiliário Luigi Frascati, atuante no mercado americano e canadense, conceitos similares ao NU já são percebidos no urbanismo norte-americano desde os anos 70:

O Novo Urbanismo Americano é o que planejadores, arquitetos, engenheiros civis, construtores, corretores de imóveis, avaliadores e banqueiros nos Estados Unidos chamam simplesmente de "Urbanismo". É muito familiar para nós, nossas cidades, vilas e comunidades foram concebidas, planejadas e construídas assim. Não há nada de novo nisso, uma vez que este tipo de urbanismo nos Estados Unidos e, em menor grau, o do Canadá é um fenômeno que remonta aos anos 70. É apenas uma maneira prática de estruturar as cidades norte-americanas: uma mistura de distritos comerciais, residenciais e industriais leves, efetivamente conectados por um sistema de avenidas, estradas, ruas e vielas. Os bairros residenciais são compostos por moradias de uso misto, agrupadas com escolas, centros esportivos, calçadas largas e, essencialmente, com tudo a uma pequena distância de casa (FRASCATI, 2005, tradução do autor)

Mesmo sendo um modelo já tradicional e recorrente no planejamento urbano, o movimento parece não atender a pontos importantes de seu apanhado teórico nas localidades onde já foi implementado. A arquiteta Zeljka Pavlović-Howard, realça alguns destes pontos:

Novo Urbanismo, é claro, não oferece soluções para todos os males do ambiente construído americano. Por exemplo, ele não contempla os programas para o desenvolvimento econômico, nem os programas de saúde acessíveis e serviços sociais, nem ele tem o poder de anular as forças do mercado e garantir a oferta de habitação que atende às necessidades de uma população diversificada. (HOWARD, 2003 p. 26, tradução do autor).

A parte final da fala de Howard (2003), de que o NU não consegue anular as forças do mercado e atender às necessidades de uma população diversificada, ou seja, se mantém refém de um público consumidor seletivo, é uma preocupação de inúmeros críticos do movimento e já pode ser percebida nos dois empreendimentos - Quartier e Parque Una - estudados nesta investigação.

Quanto ao comportamento do movimento em relação à localidade de aplicação, autores como Grant (2006) e Maya-Monteiro (2009) destacam uma relação comum aos loteamentos do Novo Urbanismo. Uma vez que os preceitos da CNU pouco se aplicam à reestruturação de áreas urbanas já consolidadas, o movimento acaba por

estimular a criação de novos núcleos - em áreas ainda não urbanizadas - criando por vezes uma descontinuidade da malha urbana original da cidade.

Outro ponto de forte debate, é a sustentação de que seria possível criar uma comunidade por meio do urbanismo. Para Del Rio, Rheingantz e Kaiser (2009), o projeto por si só não seria o responsável por gerar o sentido da comunidade, mas poderia aumentar sua probabilidade. Para os autores, deveria ser levantada a possibilidade que o NU apenas atraia moradores - consumidores do mercado imobiliário - com uma predisposição para a interação social. Sendo assim, o projeto não geraria o sentimento de comunidade, ela poderia acontecer simplesmente pelas semelhanças econômicas, culturais e sociais encontradas nos usuários destes espaços.

Talen (2007) tem crítica alinhada a esse posicionamento. Para a autora, a comprovação de que o sentimento de comunidade - principalmente no caráter afetivo - poderia ser desenvolvido através de fatores físicos, definidos por meio de projetos arquitetônicos e urbanísticos é, na melhor das possibilidades ambígua. Para ela, a argumentação social do movimento é superficial, não possui embasamento em pesquisas de ciências sociais e dessa forma, pode ser comparada a simples estratégias de marketing.

Segundo Talen (1999), uma possível resolução deste dilema, seria o NU baixar o tom de suas aspirações sociais e assumir que o movimento apenas almeje aproximar o projeto das necessidades humanas. Assumindo com isso, que o espaço físico construído seria um facilitador das interações sociais, tornando-as mais prováveis, não sendo uma consequência direta do projeto ou do conceito.

Sobre a relação direta entre o desenvolvimento do projeto e a criação do senso de comunidade, defendida por teóricos e simpatizantes do NU, é percebido que as aspirações por vezes se assemelham ao ideário modernista, o que é contraditório visto que foi justamente a negação deste movimento que estimulou a elaboração do Novo Urbanismo (DEL RIO; RHEINGANTZ; KAISER, 2009). Krieger (1998) também expõe essa contradição. O autor destaca que as propostas do movimento acabam estimulando uma nova onda de determinismo do tipo “a forma segue a função”, onde o senso de comunidade seria determinado pelo *design* urbano. Pensamento que segundo o autor seria estranhamente moderno, especialmente vindo de críticos ardentes do modernismo. As semelhanças com as aspirações modernistas são inúmeras, a própria afirmação de Tahchieva (2005), de que o NU apresenta princípios

universais, que podem ser estendidos para localidades com realidades distintas, lembra muito o posicionamento moderno, do qual o NU tenta se afastar.

Tendo em vista o desenvolvimento do estudo até aqui, convém realizar algumas ponderações atreladas às questões iniciais deste trabalho: o Novo Urbanismo foi idealizado originalmente para a realidade norte-americana e em resposta aos subúrbios que dominavam sua paisagem urbana no final do século XX. Aos poucos o NU angariou adeptos em outros países chegando ao Brasil no final dos anos 90, porém sem apresentar reais adaptações teóricas à realidade nacional. Este, de todas os pontos expostos, é o fato que mais impacta este processo investigativo: as contradições entre a formulação teórica do Novo Urbanismo e sua implementação em uma sociedade profundamente desigual.

Sobre este ponto, Ribeiro (2010) reforça que, apesar das diretrizes da CNU evidenciarem a importância da integração entre os espaços idealizados com o entorno e incentivar a busca pela diversificação nos tipos e preços das moradias, esta realidade dificilmente é observada nos empreendimentos executados nos moldes do NU. A partir desta observação, surge um novo questionamento: os problemas identificados, são originados pelas falhas dos postulados elaborados na CNU, ou seriam recorrentes do contexto onde o movimento estaria sendo implementado? A busca por respostas à esta questão também será desenvolvida ao longo desta investigação, especialmente nos capítulos 5, 6 e 7 que apresentarão e analisarão os loteamentos Quartier e Parque Una e sua relação com a cidade de Pelotas.

#### **2.2.4 O maior expoente do Novo Urbanismo no Brasil**

Segundo Rodriguez (2016), o movimento chegou ao Brasil há cerca de 20 anos, por meio de estudos acadêmicos, da execução de projetos de urbanização planejada, e pela divulgação de associações e eventos criados para discutir e difundir esses conceitos. Um destes é o COMPLAN, Seminário sobre Comunidades Planejadas, Loteamentos e Desenvolvimento Urbano do Brasil. O evento é organizado pela Associação para o Desenvolvimento Imobiliário e Turístico do Brasil (ADIT), associação responsável pelo livro 'Comunidades Planejadas', publicado em 2014.

Não existe um número exato de intervenções do NU no Brasil. Vários empreendimentos levam apenas parte das diretrizes defendidas pelo movimento,

especialmente àqueles vinculados à sustentabilidade, portanto não podem ser classificadas como projetos em embasados no movimento. Dos empreendimentos urbanos, desenvolvidos sob as influências do Novo Urbanismo no Brasil, o exemplo mais conhecido é a Cidade Criativa Pedra Branca, localizado no município de Palhoça, no bairro Pedra Branca, e inserido na região conurbada de Florianópolis, que inclui os municípios de Palhoça, São José, Biguaçu bem como a capital catarinense. O empreendimento teve início de suas obras em 1999, sendo o primeiro nos moldes do NU no país. Pedra Branca conta com 250 hectares e foi projetado pelo escritório americano DPZ, em parceria com o escritório Jaime Lerner Arquitetos Associados com sede em Curitiba (PR) e mais 5 escritórios de arquitetura e urbanismo locais. Seu *Masterplan* (Figura 5) foi embasado nos princípios da Carta do Novo Urbanismo como no *The Smart Growth Manual* (RODRIGUEZ, 2016; LERMEN; ZAMPIERI; DE UGALDE, 2021).



Figura 5 - *Masterplan* da Cidade Criativa Pedra Branca.  
Fonte: GRUPO PEDRA BRANCA, 2020.

Segundo Oliveira (2016), tudo começou quando Valério Gomes Neto, presidente da empresa Pedra Branca no final da década de 90, vislumbrou a oportunidade de implantar um projeto de urbanização no local de sua fazenda, até então destinada à agropecuária. O objetivo era desenvolver um espaço diferenciado

para abrigar a crescente população urbana. Gomes Neto, sabendo da importância de uma âncora forte para dar suporte ao empreendimento, iniciou tratativas com a Universidade do Sul de Santa Catarina (Unisul), que estava no momento procurando um novo lugar para o campus. Ao fim das negociações, foi firmada parceria e a partir de então surgiu o nome original do empreendimento: Cidade Universitária Pedra Branca, hoje rebatizada como Cidade Criativa Pedra Branca (GRUPO PEDRA BRANCA, 2020; LERMEN; ZAMPIERI; DE UGALDE, 2021).

Ribeiro (2010), em estudo sobre o loteamento, apresenta como a intervenção nos moldes do NU foi alicerçada em dez princípios, posteriormente denominado de decálogo, alinhados aos 27 princípios da Carta do Novo Urbanismo:

- 1) morar, trabalhar, estudar e divertir-se em um mesmo lugar;
- 2) prioridade ao pedestre;
- 3) uso misto e complementariedade;
- 4) diversidade de moradores;
- 5) senso de comunidade;
- 6) densidade equilibrada;
- 7) sustentabilidade e alta performance do ambiente construído;
- 8) espaços públicos atraentes e seguros;
- 9) harmonia entre natureza e amenidades urbanas;
- 10) conectividade e integração regional.

Pedra Branca foi projetada tendo de um núcleo central (Figura 6) formado por 20 quadras, dispostas em torno de uma praça e delimitadas por um sistema viário principal. Cada quadra foi pensada para abrigar edificações com até 12 pavimentos, que receberiam unidades residenciais e comerciais, totalizando 2.300 lotes (RIBEIRO, 2010; GRUPO PEDRA BRANCA, 2020).



Figura 6 - Aérea central com acesso pela Rua da Universidade.  
Fonte: GOOGLE MAPS, 2020, editado pelo autor.

Conforme dados do site do empreendimento, em 2014 Pedra Branca (Figura 7) contava com 5.000 moradores, 5.500 pessoas empregadas em suas áreas comerciais e com a utilização por 7.000 estudantes. Entretanto, estes números ainda se mostram distantes da estimativa de 40.000 moradores, 30.000 empregos e 10.000 estudantes calculados pelos idealizadores do loteamento, uma projeção esperada de 600 a 800 habitantes por hectare (GRUPO PEDRA BRANCA, 2020; RIBEIRO, 2010).



Figura 7 - Imagem aérea atual da Cidade Universitária Pedra Branca.  
Fonte: GOOGLE MAPS, 2020, editado pelo autor.

Em entrevista com o diretor da Pedra Branca Ltda, Ribeiro (2010), destaca que o empreendimento estuda a possibilidade de ampliar a diversidade de moradias. Seriam

ofertados imóveis a partir de 150 mil reais, podendo chegar a valores superiores a 1 milhão de reais. Essa medida foi proposta para viabilizar a questão da diversificação de usuários e moradores. O quarto item do decálogo, que trata sobre a diversidade, que é um fator problemático recorrente em empreendimentos com a temática do NU, parece estar em tentativas de ser contornado no loteamento.

Pedra Branca, no entanto, tende a promover-se no mercado imobiliário, não pela diversificação econômica e social, mas sim por sua identidade majoritariamente definida pela classe média. Essa realidade se mostra muito diferente da observada em Palhoça, que é composta por uma emergente classe empresarial e política, mas que também apresenta muitos bairros com populações de baixa renda, em alguns casos vivendo em extrema pobreza (RIBEIRO,2010).

O empreendimento foi o primeiro projeto da América Latina integrado ao *Clinton Climate Initiative* - Programa de Desenvolvimento Positivo do Clima, ainda no ano de 2009. No entanto, o destaque dado à sustentabilidade do Pedra Branca também vem recebendo críticas pelo excesso de apelo publicitário. As críticas destacam que o empreendimento se apresenta como a primeira e única cidade sustentável, colocando em segundo plano as demais diretrizes defendidas pelo Novo Urbanismo (OLIVEIRA, 2016).

### **3 Urbanização brasileira**

#### **3.1 Formação das cidades brasileiras**

O capítulo 3 discorre sobre a evolução do planejamento urbano no Brasil a partir da segunda metade do século XX, período em que o país teve o seu processo de urbanização intensificado, até chegar ao cenário contemporâneo. Este recorte temporal visa realçar o período que abrange os aspectos que mais se mostram relevantes para o desenvolvimento desta investigação.

François Ascher, ao resgatar a história da formação das cidades, destaca que a evolução urbana é interligada por três pontos determinantes:

A história das cidades foi marcada pela história das técnicas de transporte e estocagem de bens (B), de informação (I) e de pessoas (P). Este sistema de mobilidade, que ora denominamos sistema “BIP”, constitui o núcleo das dinâmicas urbanas desde a escrita até a internet, passando pela roda, a imprensa, a ferrovia, o telefone, a radiofonia etc. O crescimento horizontal e vertical das cidades tornou-se possível graças à invenção e utilização dessas técnicas (ASCHER, 2010 p.20).

Seguindo a premissa do sistema BIP, é possível inferir que: ao se propor uma alternativa para cidade ou parte dela, faz-se necessário uma profunda compreensão da realidade econômica regional (B), do grau de instrução e cultura da sociedade (I) e um estudo detalhado das necessidades reais da população afetada (P). Por meio deste apanhado de informações, seria possível identificar com certa clareza os pontos carentes de qualificação urbana e voltar as atenções para a realidade da população.

No entanto, as cidades brasileiras por vezes apresentam padrões de ordenamento e organização pensadas de modo generalista, sem uma busca por propor iniciativas específicas para uma localidade. Apesar disso, a reprodução de ideias, normalmente importadas de modelos urbanos internacionais, segue sendo o método de criação empregado por boa parte dos produtores do espaço urbano

nacional. Um ciclo vicioso de apropriação de conceitos e ideias, elaborados para uma realidade profundamente distinta da brasileira, que não vem alcançando êxito na qualificação do cenário urbano nacional.

Segundo Maricato (2002 p. 137) a "...importação de ideias na evolução do urbanismo e do planejamento urbano no Brasil é tradição, ...". Como já havia sido realizado com a apropriação de traços da arquitetura barroca/rococó, do neoclassicismo e das regras higienistas, o planejamento urbano modernista - mais tarde denominado funcionalista - também foi importado e posteriormente sistematizado na produção urbana brasileira (PEREIRA, 2005; BENINCASA, 2006).

Nesta etapa da investigação, é pertinente traçar um breve panorama sobre a história da urbanização nacional mais recente. Na segunda metade do século XX o Brasil, assim como vários países da América Latina, teve o seu processo de urbanização intensificado. Em 1940 a população urbana era de 26,3% do total, nos anos 2000 essa marca já alcançava 81,2%. O crescimento gradual das cidades brasileiras, acarretou na aceleração das reformas urbanas necessárias para o assentamento de toda essa nova população e suas necessidades: moradia, trabalho, transporte, saúde, abastecimento, energia, água, entre tantas outras. Mesmo que o crescimento urbano não tenha respondido de maneira satisfatória a todas essas necessidades, o espaço foi ocupado e as condições mínimas para viver nessas cidades foram, bem ou mal, supridas (MARICATO, 2000).

De 1940 a 1980, o PIB brasileiro teve um dos maiores crescimentos do mundo, com índices superiores a 7% ao ano. Todo capital acumulado nesse processo permaneceu bastante concentrado, apesar disso, o alto grau do desenvolvimento econômico acabou por acarretar em uma perceptível melhoria na qualidade de vida de uma grande parcela da população brasileira, especialmente daqueles que migraram do campo para as cidades (MARICATO, 2002; MARICATO 2000). Assim, o Brasil inicia o processo de alternância dos investimentos da "cidade bela" para a "cidade eficiente", de uma cidade consumista para uma cidade produtora. Neste momento, foram privilegiadas as obras de infraestrutura, saneamento básico e expansão dos programas de moradia popular e com isso se consolidaram as bases para exploração do mercado imobiliário. Diversas dessas reformas urbanas nacionais, realizadas entre o final do século XIX e durante boa parte do século XX, foram baseadas no urbanismo modernista e intensificaram o surgimento das periferias (VILLAÇA, 2004; MARICATO, 2002).

Foi a partir de 1964, com o Banco Nacional da Habitação integrado ao Sistema Financeiro da Habitação, ambos criados no governo do regime militar, que as cidades brasileiras passaram a ocupar o epicentro de uma política habitacional empenhada na mudança do formato de produção. Iniciou-se a verticalização urbana por meio dos edifícios de apartamentos. Infelizmente as facilidades proporcionadas pelo financiamento imobiliário não se abriram para a maior parte da população, especialmente para aqueles que mais necessitavam de moradia. Esse incentivo ficou restrito às classes médias e altas, o que acabou por excluir ainda mais para os limites urbanos e para áreas ambientalmente frágeis os “indesejados”, criando inúmeras urbanizações informais (MARICATO, 2000; 2002).

Oliveira (2003) aborda a relação entre a urbanização informal e o acúmulo de capital. Segundo o autor, a autoconstrução de moradias irregulares, localizadas nas periferias, teria sido uma das bases do processo de industrialização nacional.

A argumentação do autor segue a seguinte linha: como a folha salarial é determinada pela cesta básica, que é o mínimo necessário para que o trabalhador volte sistematicamente a exercer sua função, no momento que o custo da habitação não é previsto em seu ordenado, em muitos casos, o trabalhador se vê forçado a recorrer à autoconstrução para alcançar sua moradia. Desta forma, sem ter a obrigatoriedade de remunerar os trabalhadores com um salário que possibilite a aquisição ou construção de uma habitação regularizada, e em locais com acesso a infraestrutura urbana, foi possibilitado a indústria brasileira ampliar suas margens de lucro (OLIVEIRA, 2003).

É importante salientar que a autoconstrução também é atrelada a decisões do planejamento urbano. Carrasco (2011) elucida que mesmo que o planejamento urbano atue, ao menos no nível da aparência, apenas sobre a cidade formal, ele acaba determinando a produção da urbanização informal. Segundo o autor, quando as políticas públicas e a legislação urbanística, definem os parâmetros para urbanização formal, o crescimento da cidade informal acaba sendo direcionado para locais com certa disponibilidade de infraestrutura. Desse modo, as ocupações irregulares costumam aproximar-se de áreas verdes, de sistemas de recreação, de áreas institucionais e de loteamentos regulares, além das constantes ocupações que ocorrem em áreas ambientalmente frágeis protegidas por lei (CARRASCO, 2011).

Sobre o crescimento do espaço urbano, Gaspar (1998) destaca que até os anos 80 a alta taxa migratória dos campos para as cidades era percebida como um

processo negativo, que provavelmente só levaria a um agravamento na condição de vida urbana. Ao longo dos anos, o processo passou a ser considerado um fenômeno natural, vindo a ser reconhecido como um mal menor. Nas cidades, suprir as necessidades básicas se torna mais fácil. O controle da natalidade costuma ser mais eficaz, assim como o acesso à educação. A despeito de todos os problemas, ainda tão presentes nos territórios urbanos, os habitantes tendem a ser melhor assistidos do que aqueles que residem das zonas rurais.

É inegável que a urbanização da sociedade brasileira, segue o caminho da modernização. Contudo, ao mesmo tempo, permanece recriando o atraso de um país arcaico, ainda muito vinculado à hegemonia de uma economia dependente da agroexportação. Essa dicotomia entre o moderno e o arcaico é um retrato fiel da realidade vivida nas cidades brasileiras (MARICATO, 2000).

Alcançar soluções ao processo de urbanização nacional é uma tarefa desafiadora. Os urbanistas vêm demonstrando ao longo do tempo não ter conhecimento acumulado, nem experiência projetual, para lidar com o caos urbano brasileiro (MARICATO, 2000). Cada vez que um modelo de planejamento urbano fracassa, outro é formulado - ou reformulado - para tomar o seu lugar, e atualmente o Novo Urbanismo é apresentando como uma alternativa para as cidades brasileiras.

No Brasil contemporâneo, a formação do espaço urbano decorre de uma política que estimula a produção em larga escala e em velocidades cada vez maiores. As cidades tendem a se adaptar às exigências do público consumidor que movimenta as maiores cifras do mercado imobiliário. No entanto, a procura por alternativas para a qualificação do espaço urbano deveria ser intensificada no sentido de garantir um alcance mais abrangente e diversificado, tanto na população quanto nas áreas atendidas, evitando-se assim, que o principal responsável por estas transformações seja essencialmente a busca pelo acúmulo de capital (BARBOSA, 2018).

Talvez a procura por um modelo inédito não seja a resolução dos problemas urbanos. É possível que toda a base teórica - sobre a formação das cidades, convivência humana e conceitos urbanísticos - formulada até o presente momento, sejam mais do que suficientes para qualificar a produção urbana nacional (BARBOSA, 2018). Presumindo-se que os conceitos existentes sejam suficientes, seria necessário que o seu resgate fosse realizado de um modo mais pragmático. O estudo dessa base teórica deveria ser emparelhado à compreensão da realidade econômica e cultural da população, especialmente por se tratar de uma sociedade profundamente desigual

como é o caso da brasileira. Basicamente, seria a utilização do sistema BIP tendo como apoio toda a fundamentação teórica disponível.

### 3.2 Processo de urbanização nacional atual

A crise do modelo modernista, baseado no zoneamento funcional, foi um dos responsáveis pela busca por novas alternativas para o planejamento urbano brasileiro, mesmo não sendo obviamente o único responsável pelo caos urbano nacional (MARICATO, 2002). Como anteriormente apresentado, a procura por uma nova matriz teórica se resume a uma constante repetição de conceitos que não foram propostos especificamente para a realidade brasileira. Até mesmo a expressão “urbanismo” vem sendo substituída por "planejamento urbano", na tentativa de transmitir uma roupagem mais atual (VILLAÇA, 2004). Sobre a busca por essa nova matriz, Maricato lança um questionamento que merece destaque:

Cabe perguntar se a nova matriz que está sendo gerada resulta de um processo endógeno calçado na *práxis urbana* ou segue o mesmo caminho de dominação econômica, política e ideológica de inspiração externa, seguido pela primeira. Em que medida esse processo de substituição não está reproduzindo modelos alienados em relação à nossa realidade, modelos esses que vincularão desde a formação profissional e acadêmica, até a produção reificada de conceitos e de representação da cidade? (MARICATO, 2002 p.123 e 124).

Maricato (2002) afirma que a busca por essa nova matriz teórica poderia ser um momento importante para o desenvolvimento de cidades brasileiras mais democráticas. Segundo ela, seria uma oportunidade para refutar teorias que, se utilizando de uma nova roupagem, buscam camuflar a verdadeira intenção de direcionar os investimentos que privilegiariam o mesmo público. No entanto, as discussões que visam alcançar uma compreensão daquilo que acontece no Brasil, por vezes são colocadas de lado e o foco acaba sendo a análise da produção urbana de outros países. Maricato (2002 p.143) aponta que essa prática é antiga:

Durante os anos 1970 e 1980, até mesmo grande parte da produção acadêmica que fazia oposição ao regime militar esteve mais voltada para aquilo que se passava nos Estados Unidos e na Europa do que no Brasil urbano que crescia, comprometendo fortemente o meio ambiente e as condições de vida da maior parte da população (MARICATO, 2002 p.143).

Os anos 80 e 90 foram marcados por uma forte recessão que trouxe um impacto negativo no âmbito social e ambiental, ampliando ainda mais a desigualdade social nacional. Nas "décadas perdidas", como ficaram conhecidas, a concentração da pobreza urbana cresceu como nunca antes. Foi ainda neste período que a sociedade brasileira presenciou a escalada da violência e um crescimento do número de homicídios, sem precedentes na história do país (MARICATO, 2000).

O planejamento urbano nacional - entre 1940 e 1990 - esteve imerso na formulação de planos diretores para as principais cidades brasileiras, contudo, os objetivos propostos não foram minimamente alcançados nesses cinquenta anos. Em sua maioria os planos foram arquivados ou simplesmente descartados. Ao longo do tempo propagou-se a ideia de que os problemas urbanos eram oriundos da falta de planejamento das cidades. O chamado caos urbano tornou-se algo comum e a falta de planejamento era a sua origem. Incontáveis planos foram idealizados, mas sem alcançar êxito na resolução dos problemas das cidades. Passaram a ter valia apenas no âmbito teórico sem obter resultados significativos na prática. Assim foi criado um gigantesco arsenal de ideias sobre o planejamento urbano e sobre as cidades que, na maioria das vezes, se mostram totalmente deslocados da realidade (VILLAÇA, 2004).

Durante as últimas décadas do século XX, proliferou-se o número de empreendimentos planejados localizados nos subúrbios dos grandes centros urbanos, sendo normalmente destinados a um nicho específico de consumidores com alta renda (RODRIGUEZ, 2016). Foi neste momento, na consolidação da chamada arquitetura pós-moderna, que começou a ser adotado no Brasil um modelo importado e talvez um dos mais controversos: a urbanização de caráter fechado e suas variações.

O primeiro condomínio totalmente fechado no Brasil foi o Alphaville Barueri (SP), originalmente desenvolvido como um centro empresarial para receber indústrias não poluentes. O loteamento no formato residencial surgiu pela necessidade de moradias para atender os executivos dessas empresas. Como já destacado, os

condomínios fechados não são uma invenção do urbanismo brasileiro, sendo inúmeras as características comuns com os subúrbios planejados norte-americanos. Contudo, algumas diferenças entre eles merecem destaque. Talvez a mais proeminente seja que os condomínios fechados brasileiros são - até mesmo por definição - murados e com acesso controlado. Já nos EUA, os loteamentos residenciais fechados constituem apenas 20% dos empreendimentos com foco em moradias (RODRIGUES, 2006; CALDEIRA, 2000).

Apesar da necessidade de novas moradias, para suprir a demanda da indústria, ter sido o ponto de partida das propostas urbanísticas de caráter fechado no Brasil, hoje as buscas por esse tipo de empreendimento são por outras razões, normalmente vinculados à sensação de falta de segurança pública ou a busca por uma maior qualidade de vida (RODRIGUES, 2006). Outro ponto também se mostra atrativo para parte das pessoas que optam por estes espaços: o prestígio social. De certo modo os condomínios fechados conferem status aos seus moradores e usuários, o que por vezes acaba sendo um diferencial para quem procura essa forma de habitação. A construção dos símbolos de status é um processo que delimita fronteiras entre grupos sociais, criando hierarquias de classe que explicitam e ampliam o distanciamento social entre aqueles que ali residem dos demais (CALDEIRA, 2000).

Os condomínios residenciais fechados fazem parte de uma categoria abrangente de empreendimentos urbanos atuais, que Caldeira (2000) denominou de enclaves fortificados. Segundo a autora, esses ambientes privatizados, fechados e monitorados, mantêm diferentes grupos sociais relativamente próximos, porém separados por muros e ferramentas de segurança, além de serem impedidos de interagir em espaços comuns. Pontua ainda, que os idealizadores desses empreendimentos por vezes utilizam a sensação do medo, da violência crescente e da criminalidade para justificar essas novas tecnologias de afastamento. Além disso, esses empreendimentos atraem aqueles que por um motivo ou outro buscam o distanciamento da esfera pública tradicional, das ruas e dos demais espaços abertos de uso compartilhado.

Como esta investigação tem o foco na produção urbana de Pelotas, a seguir será introduzido um breve histórico da cidade até chegar ao seu processo de urbanização recente, que também passa pelo desenvolvimento do modelo de urbanização de caráter residencial fechado.

## **4 Contexto histórico pelotense**

### **4.1 Município de Pelotas**

Pelotas abrange um território de 1.609,708 km<sup>2</sup> e, segundo dados do IBGE, em 2020 contava com uma população estimada de 343.132 habitantes, sendo a terceira maior cidade do estado do Rio Grande do Sul em população e em número de domicílios.

Apesar de ser uma das maiores e cidades do Estado, Pelotas se mantém imersa em constantes problemas econômicos e sociais, intensificados desde a década de 80. No entanto, independentemente dessa realidade, é considerada a principal cidade da Metade Sul do Estado, absorvendo um intenso fluxo populacional decorrente da demanda dos municípios vizinhos que buscam o comércio, os serviços e as instituições de ensino locais, já que a Pelotas também é um polo educacional. Esse movimento vem resultando, ao longo das últimas décadas, na densificação do espaço urbano pelotense (BRITTO, 2014).

#### **4.1.1 Urbanização pelotense**

Localizado entre o porto marítimo da cidade de Rio Grande e uma ampla fronteira com campos de criação de gado vacum, o município de Pelotas concentrava, entre as décadas de 1860 e 1870, as mais desenvolvidas charqueadas da província, sendo o principal polo charqueador, não apenas do Rio Grande do Sul, mas de todo o Império do Brasil, dispoendo de milhares de trabalhadores - lamentavelmente em regime de escravidão - atuando nas charqueadas (VARGAS, 2014).

A história política pelotense remonta ao período monárquico. O decreto provincial de 7 de dezembro de 1830 desmembrou da Vila do Rio Grande de São Pedro a região que seria batizada como Vila de São Francisco de Paula, sendo esse o primeiro reconhecimento formal do município de Pelotas (MAGALHÃES, 1993).

Em 1832, foi constituída a Câmara Municipal, formada por sete vereadores e detentora dos poderes legislativo e executivo, seguindo o princípio parlamentarista. Em 27 de junho de 1835, foi elevada ao título de cidade, já recebendo a denominação de Pelotas (OSORIO, 1997).

Em julho de 1834, a Câmara Municipal aprovou a primeira expansão da vila, proposta pelo engenheiro-militar Ernesto Eduardo Kretschmar. Em 1835, foi incorporado a área contígua do cais do porto, ao sul da cidade, ao primeiro loteamento. A ampliação manteve a continuidade do traçado anterior, dando sequência ao reticulado heterogêneo original de suas ruas (ROIG; POLIDORI, 1999).

Neste período, o centro da cidade passou por uma série de qualificações e benfeitorias urbanas em sua infraestrutura. Recebeu também intenso investimento privado materializado tanto em edificações residenciais e comerciais quanto em institucionais (CARRASCO, 2017). As famílias charqueadoras, enriquecidas desde o início do século, aos poucos vinham transferindo sua residência fixa para o centro, se distanciando cada vez mais do ambiente fétido e pestilento, banhado em sangue, que a fabricação do produto charque exigia (GUTIERREZ, 2004). Aos poucos, casarões inspirados na arquitetura europeia, foram sendo alinhados junto às ruas largas e retilíneas que cortavam a cidade (MAGALHÃES, 1993).

Contudo, com o declínio na produção de charque, na transição para o século XX, a pobreza que se intensificava foi evidenciada. A cidade conhecida pelos casarões com arquitetura rebuscada, pelos chafarizes de origem francesa e amplos teatros, era também a cidade das senzalas e caminhava para ser igualmente notória por outra forma desumana de moradia, os cortiços (SOARES 2000; CARRASCO, 2017).

As primeiras medidas relacionadas às questões sanitárias foram incluídas nas “Posturas Municipais” e aprovadas em 1878. Pouco depois, em 1881, para que a existência dos cortiços não ofuscasse a imagem da cidade, a Câmara Municipal determinou que novas construções com essa finalidade fossem feitas em áreas mais afastadas do centro, sendo mais um triste marco da segregação espaço-social pelotense. A extinção dos cortiços não era uma possibilidade, pois seu fim acarretaria também no término dos altos rendimentos, gerado pelos aluguéis, destinados as elites que eram suas detentoras (CARRASCO, 2017).

O primeiro “Código de Posturas” da cidade é datado de 1885, nele foi ampliada ainda mais a área restritiva para a construção dos cortiços, seguido de um aumento

na cobrança dos impostos referentes a essa modalidade de habitação. Também foram regulamentadas normativas urbanas referentes à circulação de animais domésticos, transporte de leite e uma padronização exigida para as calçadas (SOARES, 2000; CHIARELLI, 2014; CARRASCO, 2017).

Com o declínio dos cortiços, surgiu a demanda por novos formatos de habitação para atender as camadas mais pobres da população. Como medida alternativa, e utilizando-se de argumentos das péssimas condições encontradas nos cortiços, no início do século XX, o poder público local instituiu uma série de incentivos fiscais para estimular que o setor industrial construísse moradias para os seus operários. Contudo, não houve uma grande procura por esses incentivos, o que levou ao cancelamento do programa no final dos anos 20. Por outro lado, alguns investidores particulares aderiram essa nova modalidade de empreendimento, Augusto Simões Lopes foi um deles. Entre os anos de 1912 e 1915, foram executadas 43 residências unifamiliares, no loteamento batizado com o sobrenome de seu idealizador. A ideia original era oferecer casas para aluguel ao proletariado, no entanto, como a procura se mostrou bem abaixo do esperado, a maior parte das 1.600 unidades residenciais do projeto para o loteamento Simões Lopes não foram construídas. Os lotes que restaram acabaram sendo comercializados e a tipologia construtiva e a obra ficaram a cargo de seus futuros moradores (CARRASCO, 2017; MOURA, 2006; SOARES, 2003).

No ano de 1927, almejando alcançar um ordenamento espacial higienista, a Prefeitura Municipal de Pelotas contratou o engenheiro sanitário Francisco Saturnino Rodrigues de Britto. Seu trabalho seria elaborar a expansão do perímetro urbano municipal e desenvolver o abastecimento completo de água e rede de esgoto da cidade. O “Plano Geral” de Saturnino de Britto foi complementar ao “Código de Construções e Reconstruções” de 1915. Este já havia ampliado o “Regulamento Sanitário”, de 1913, que por sua vez, complementara o “Plano de Saneamento de Pelotas”, de 1887 (SOARES, 2000; CHIARELLI, 2014; CARRASCO, 2017).

A partir da década de 1940, a morfologia urbana de Pelotas, começou a passar por uma profunda transformação, acarretada principalmente pela expansão horizontal da malha urbana. Esse padrão de urbanização mais afastada do centro da cidade, em áreas menos nobres e ainda desvalorizadas, solidificou-se ainda mais nas décadas posteriores (SOARES, 2003). Essas novas áreas loteadas aos poucos começaram a ser motivo de especulação imobiliária pelos próprios promotores. Muitos dos terrenos

não eram comercializados à espera de uma futura valorização, a partir da consolidação do loteamento em bairro ou com a densificação dos vazios urbanos entre essas regiões periféricas e o centro. Esse processo de produção do espaço urbano fez com que a forma homogênea e linear, predominante em toda área central, deixasse de ser o modelo padrão da cidade (CARRASCO, 2017; SOARES, 2003). Cabe destacar que, até os dias de hoje, a disponibilidade de terras na periferia de Pelotas, somadas ao seu baixo valor relativo, em comparação com as regiões centrais, é um forte atrativo para a ocupação desses espaços por empreendimentos imobiliários de grande escala (CARRASCO, 2017).

Em primeiro momento, os loteamentos residenciais, mesmo que precários e afastados da centralidade urbana, se mostravam melhores que os insalubres e superlotados cortiços. Desse modo, o poder público não impôs maiores restrições à autoconstrução que não seguia uma regulamentação específica, mesmo que essas estivessem sendo realizadas em locais sem infraestrutura de água potável e esgoto (SOARES, 2003). No entanto, chegou um ponto onde a segregação - juntamente com as péssimas condições de vida das periferias - não pôde ser mais negligenciada e as elites dominantes acabaram tendo que reconhecer o grave problema habitacional pelotense. Diante dessa realidade, o poder público passou a utilizar o planejamento urbano como meio de mitigar os conflitos oriundos de uma urbanização tão desigual, a resposta imediata foi a criação do Conselho Municipal do Plano Diretor (CONPLAD) em 1963 (CARRASCO, 2017; CHIARELLI, 2014).

Em 1968, o I Plano Diretor de Pelotas foi elaborado e aprovado, sendo desenvolvido por empresa particular, tendo no funcionalismo e no zoneamento de usos, princípios modernistas, a base para sua elaboração (PELOTAS, 1968; GUERRA, 2019). No final dos anos 70, o arquiteto e urbanista Edgar Klever foi contratado para organizar a equipe que seria responsável pela elaboração do II Plano Diretor de Pelotas (II PDP), que teve como modelo o planejamento de Curitiba (MEDVEDOVSKI, CARRASCO, SILVA, 2021).

No II PDP, se manteve a ordenação da cidade pelo zoneamento de atividades residenciais, comerciais, mistas e industriais, além de serem incluídos artigos específicos para a manutenção do patrimônio histórico. Foi criado também o Escritório Técnico do Plano Diretor (ETPD) – atualmente denominado Comissão Técnica do Plano Diretor (CTPD) (ABUCHAIM, 2012; GUERRA 2019).

Nesse período, Pelotas foi incluída nos financiamentos do Programa CURA - Comunidade Urbana de Recuperação Acelerada, sendo definido como área de atuação os seguintes bairros: Fragata, Areal e Três Vendas. Por meio deste programa foram qualificadas as principais vias radiais da cidade, as avenidas Juscelino Kubitschek, Ferreira Viana, Fernando Osório e Domingos de Almeida. Também foi nessa época que o primeiro grande loteamento destinado à população com faixa de renda de 0 até 3 salários mínimos foi executado, o Navegantes. Sua realização foi possível com os recursos do Programa de Financiamento de Lotes Urbanizados (PROFILURB), com projeto urbanístico elaborado pelo corpo técnico da prefeitura municipal (MEDVEDOVSKI, CARRASCO, SILVA, 2021).

Anos depois, com o “Estatuto da Cidade” (Lei Federal nº 10.257/2001), houve a regulamentação dos artigos 182 e 183 da Constituição Federal. No Estatuto foi estabelecido que o uso da propriedade urbana deveria proporcionar o bem-estar coletivo, garantir uma maior segurança dos cidadãos e alcançar o equilíbrio ambiental (CHIARELLI, 2014; MARICATO, 2011). Com sua implementação, uma equipe técnica foi definida para retomar a pauta do planejamento urbano municipal, que culminaria com a formulação e aprovação do III Plano Diretor (III PDP) e do Código de Obras, no ano de 2008. Estes, juntamente com o Plano Local de Habitação de Interesse Social, aprovado em 2014, contemplam um olhar para situações urbanas, relacionadas à pobreza, anteriormente ignoradas pelos Planos I e II (PELOTAS, 2008b; 2008c; CARRASCO, 2017).

No III PDP, as formas de parcelamento do solo ficaram estipuladas nas seguintes configurações: loteamento, unificação, desmembramento, conjunto habitacional, condomínio urbanístico e condomínio urbanístico com edificação integrada (PELOTAS, 2008). Em 2009, foram flexibilizados os parâmetros para a construção de conjuntos habitacionais financiados pelo Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), por meio da aprovação da Lei “Pelotas Habitação Digna”, que seria novamente modificada em 2016 (PELOTAS, 2009a; 2016).

Ainda em 2009 foi permitida, pelo poder público, a aprovação e construção de condomínios urbanísticos com metragens superiores às permitidas pelo III PDP. O Art. 192, limitava os empreendimentos a uma área não superior a um hectare, no entanto, a Lei Municipal nº 5.660 de 30 de dezembro de 2009, providenciou a liberação de condomínios residenciais com até 35 hectares que acabaram por ser um modelo

ainda mais atrativo e lucrativo para os produtores do espaço urbano (PELOTAS, 2009b; CARRASCO, 2017).

Toda legislação complementar ao III PDP, criada logo após sua aprovação, diminui o trabalho desenvolvido ao longo de sete anos, realizado por uma ampla equipe técnica multidisciplinar, com a participação popular de moradores dos bairros, de ONGs, com a realização de jornadas de discussões e consultas a entidades de classe, entre outras inúmeras colaborações. Fica evidenciado, em alterações como as promovidas no Plano Diretor de Pelotas, que o poder público tende a abrandar as barreiras legais a fim de potencializar o desenvolvimento do mercado imobiliário (ABUCHAIM, 2012; HARVEY, 2014; GUERRA 2019).

#### **4.1.2 Novas estratégias de urbanização para Pelotas.**

O lançamento de propostas de urbanização em caráter fechado é um fenômeno recente em Pelotas. Como já apresentado, esse formato de parcelamento de solo foi viabilizado pela Lei Municipal nº 5.660 de 2009, que regulamentou a execução de empreendimentos horizontais residenciais de lotes com áreas entre 10 e 35 hectares, o que praticamente revogou o Art. 192 do III PDP, aprovado um ano antes (PELOTAS, 2009b; CARRASCO, 2017).

Antes da sua aprovação, inúmeros questionamentos foram apresentados por arquitetos e professores vinculados as duas maiores instituições de ensino superior da cidade, Universidade Católica e Federal de Pelotas (UCPel e UFPel). A iniciativa, contou também com o apoio de profissionais autônomos locais. Segundo o grupo, os loteamentos residenciais fechados estimulariam ainda mais a desigualdade já muito vivenciada no espaço urbano municipal. Todavia, ao final das discussões, o projeto de lei foi aprovado, pelo poder legislativo, e posteriormente sancionado pelo então prefeito Adolfo Antônio Fetter Júnior em 2009 (PEREIRA, 2013).

No ano de 2010, já com a lei em vigor, a Idealiza Incorporações e Participações S/A lançou, juntamente com a empresa Wagnerpar Urbanismo LTDA, com sede em Capão da Canoa, o Condomínio Lagos de São Gonçalo, contando com 355 lotes. Após o primeiro empreendimento, a Idealiza, agora sozinha, lançou em agosto de 2011 o Condomínio Veredas Altos do Laranjal, este com 446 lotes. Um ano depois, foi a vez do Condomínio Alphaville Pelotas, sendo este o maior dos três com um total

de 534 lotes. O empreendimento foi viabilizado por meio de uma parceria entre a Idealiza e a Alphaville Urbanismo S/A, com sede em São Paulo (GUERRA, 2019).

Apesar do grande volume de lançamentos em um curto período, esse formato de empreendimento parece estar restrito a uma pequena parcela da sociedade pelotense. Essa afirmação é embasada em dados do IBGE (2019), de que o salário médio mensal dos trabalhadores formais locais estaria em 2,9 salários mínimos, aproximadamente R\$ 3.000,00 na época do censo. Sendo assim, a maior parte da população não apresentaria condições de adquirir terreno e construir nestes condomínios fechados (Figura 8) onde, por regulamentação interna, é normatizado um padrão construtivo mais elevado, além de uma metragem mínima de 150 m<sup>2</sup> para cada unidade residencial.



Figura 8 - Lagos de São Gonçalo, Veredas Altos do Laranjal e Alphaville Pelotas.  
Fonte: GOOGLE EARTH, 2021, fotomontagem elaborada pelo autor.

No entanto, esse modelo de empreendimento não é mais uma novidade no mercado local, e quem opera o setor imobiliário, acompanha as tendências de consumo. Sabendo ainda, que o público consumidor, com alto poder de compra, constantemente busca por modelos que prometem inovação, o mercado cria, de um modo cíclico, novos produtos. A consequência direta é o constante lançamento de empreendimentos que prometem ser a “resposta definitiva” às necessidades atuais, mesmo que essas tenham sido arquitetadas unicamente para satisfazer as demandas de um público consumidor bem específico (HARVEY, 2014).

Essa engrenagem cria tendências e alimenta o interesse por empreendimentos que, costumeiramente, prometem dois fatores: inovação ou exclusividade. Tais promessas, mantêm o público consumidor interessado e ativo, garantindo um mercado imobiliário aquecido por mais tempo. Em Pelotas, não é diferente, e as grandes construtoras e incorporadoras parecem estar usando exatamente dessa estratégia no desenvolvimento e lançamento de seus mais novos produtos.

A nova modalidade imobiliária – loteamentos de uso misto com maior investimento nas áreas de uso coletivo – chegou na cidade, quase que de modo concomitante, através de duas propostas distintas de loteamentos, são eles: Quartier e Parque Una. Apresentando os novos produtos, os enunciados das campanhas publicitárias de ambos, destacavam pontos muito semelhantes: qualidade de vida, benefícios do morar e trabalhar no mesmo espaço, curtas distâncias a serem percorridas a pé e ter mais tempo para o lazer vivendo em contato com a natureza (GUERRA, 2019).

Entre as inúmeras estratégias empregadas pelo *marketing*, a depreciação de um modelo mais tradicional, seguido da valorização de uma nova proposta, é uma constante no lançamento dos empreendimentos imobiliários. Essa tática foi percebida na divulgação dos novos loteamentos abertos propostas em Pelotas. O diretor do escritório de Engenharia Joal Teitelbaum, responsável pelo Quartier, refuta o modelo de condomínios residenciais fechados e chama de revolução urbana a proposta do Quartier para o município. Em vídeo divulgado, por meio de rede social do empreendimento, é feita a seguinte afirmação:

Pelotas era uma cidade que “tava” muito voltada para condomínios fechados, “tava” se transformando em feudos, e a gente inovou aqui dentro da cidade e que promoveu uma verdadeira revolução urbana aqui dentro (BAIRRO QUARTIER, 2020, 1m32s – 1m43s).

A mesma estratégia, de demérito seguido de uma autovalorização, também foi utilizada na divulgação do empreendimento Parque Una. No ano de 2018, na segunda edição do Congresso AsBEA-RS intitulado Metacidades, durante apresentação, foi destacado que a proposta dos loteamentos fechados, nesse caso realizado pela mesma urbanizadora, não seria o melhor modelo para as cidades. Em trecho transcrito da apresentação, um dos sócios da Idealiza fez a seguinte afirmação:

“... aquele condomínio ali da direita, é o que não se faz. Fui eu que fiz, se chama Lagos de São Gonçalo, num local em que a prefeitura define que a altura máxima era 07 metros. Aquele outro, ali ao lado (Parque Una), é uma área que, supostamente é como em parte deve ser feito, pelo menos. Talvez tenha sido esse o motivo de eu ter sido convidado para estar aqui, é uma área que tem uma condição excepcionalíssima ela tem testada para três arteriais...” (IDEALIZA URBANISMO, 2019, 3m17s – 3m56s).

As transcrições completas dos vídeos acima citados fazem parte deste trabalho (Anexo F) juntamente com outros vídeos publicitários ou de palestras, divulgados pelos produtores dos empreendimentos Quartier e Parque Una.

Segundo Brandão (2002), a despeito do formato dos empreendimentos, as intervenções urbanas podem acentuar as desigualdades sociais e fragmentar ainda mais a malha da cidade. Por outro lado, o autor também afirma que quando bem-sucedidas, elas poderiam colaborar para o desenvolvimento de um Planejamento Estratégico Municipal (PEM) que potencializaria a qualidade dos projetos urbanísticos.

Atualmente, a Prefeitura de Pelotas tem na Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão (SEPLAG)<sup>9</sup> o principal órgão de assessoramento - sendo vinculado diretamente ao gabinete da prefeita. A SEPLAG tem como missão elaborar projetos para a captação de recursos junto a instituições nacionais e internacionais, bem como implementar o planejamento estratégico das ações de todos os órgãos do Poder Executivo Municipal (PELOTAS, 2021). Portanto, o Poder Executivo Municipal de Pelotas atual parece acompanhar o pensamento de Borja e Forn (1996) de que, ao se tratar do planejamento contemporâneo das cidades, o maior desafio estaria na ampliação do potencial competitivo municipal e na atração de recursos humanos e financeiros para estas localidades.

Segundo Brandão (2002) em termos conceituais, a diferença entre um Plano Diretor e um Planejamento Estratégico Municipal seria a seguinte: enquanto o primeiro, fundamentalmente é um plano normativo, criado com a finalidade de regulamentar futuras intervenções urbanas, o segundo seria o responsável por gerar um plano de ações para o enfrentamento dos problemas municipais atuais.

A base do modelo PEM apoia-se em conceitos e técnicas oriundas da administração de empresas. Dessa forma, segundo seus defensores, certas medidas empregadas no ramo empresarial poderiam ser implementadas na gestão pública (VAINER, 2000).

O PEM foi muito promovido no Brasil e na América Latina, no final do século XX e início do século XXI, pela ação conjunta entre agências multilaterais do sistema ONU e consultores internacionais que usavam como *marketing* o sucesso das

<sup>9</sup> A SEPLAG é composta pelas estruturas administrativas da Unidade de Gerenciamento de Projetos (antiga UGP) e da Coordenadoria de Estratégia e Gestão (antiga CEG) (PELOTAS, 2021).

medidas aplicadas em Barcelona – totalmente reformulada para sediar os jogos Olímpicos de 1992 (VAINER, 2000). Contudo, apesar de Barcelona ser apontada como símbolo máximo do planejamento estratégico, as primeiras ações, que seguiram este conceito são bem anteriores, podendo ser reconhecidas em intervenções promovidas ainda nos anos 70 em cidades norte-americanas (ARANTES, 2000).

Sobre a implementação do PEM na prática projetual, Brandão (2002) destaca que nesse modelo de gestão pública as intervenções urbanas são promovidas em áreas menores e estrategicamente escolhidas. Por exemplo, a realização de um alto investimento na qualificação de uma zona industrial, seria uma estratégia para que a cidade se beneficiasse com a instalação de indústrias e a provável criação de empregos. Essa estratégia legitimaria o uso do capital público em alguns pontos da cidade em detrimento de outros. No entanto, cabe levantar questionamentos sobre como se daria a escolha pela área de atuação dessas intervenções: sua definição seria priorizada pelas necessidades municipais mais urgentes? A população seria consultada? Ou as forças do mercado seriam as maiores responsáveis por essa tomada de decisões?

Sobre o modelo e como ele afetaria a relação entre o município e a região, alguns pontos merecem destaque. Porter (1990) defende que pela proximidade entre o pensamento do PEM e a lógica do mercado corporativo, as empresas disputariam entre si para que a melhor proposta fosse aceita pela cidade e nela fosse instalada a base de operação da empresa. Por outro lado, mesmo tendo afinidade com este conceito, Bouinot e Bermills (1995) destacam que o modelo não estimularia apenas a concorrência entre as empresas, acabaria também promovendo a competição entre as cidades. Segundo os autores, como as corporações visam receber benefícios por parte do poder público - em troca de sua escolha pela instalação na região - o PEM acarretaria na mercantilização do espaço urbano, promovendo uma espécie de venda de benefícios ao setor privado para que as cidades se mostrem atrativas aos investidores, pensamento que também é compartilhado por Vainer (2000).

Sobre os benefícios que o modelo poderia trazer para as cidades, Brandão (2002) destaca que havendo um planejamento coerente, entre as medidas propostas e a busca pela ampliação das áreas atendidas, a população perceberia uma melhora gradual e contínua, tanto nos aspectos socioeconômicos quanto nos físico-espaciais. A soma dessas intervenções pontuais, aos poucos poderia alcançar uma parcela mais significativa do território e da comunidade.

Contudo, essa visão parece ser um tanto quanto idealizada e parcial da realidade, pois até mesmo em Barcelona, referência máxima do planejamento estratégico, foram percebidos processos de periferização<sup>10</sup> que até então eram desconhecidos pela cidade. Fatos semelhantes já haviam sido observados nas cidades americanas de Baltimore e em Nova York, ainda nos anos 70. Nessas intervenções, os impactos positivos na população economicamente mais frágil, assim como nos demais déficits sociais, foram praticamente nulos e as medidas resultaram apenas na sua migração para outras áreas das cidades (ARANTES, 2000). Segundo Carvalho (2000), esses, entre outros exemplos, permitem concluir que processos de gentrificação e periferização podem ser estimulados nas áreas onde o planejamento estratégico é aplicado.

Vale ressaltar, que intervenções em áreas específicas menores, como é o caso de processos de urbanização planejada com um público alvo pré-determinado, faz parte da metodologia de aplicação do PEM, que, ao que se pôde observar, integra o modelo atual de gestão pública do governo municipal de Pelotas. Desse modo, o Novo Urbanismo, materializado nos loteamentos Quartier e Parque Una, poderia ser definido como parte integrante de um Planejamento Estratégico Municipal.

Partindo-se desta linha de pensamento, a consolidação desses loteamentos deve ser acompanhada de perto, já que esse formato de urbanização, até então novo em Pelotas, certamente afetará seus entornos, assim como no planejamento da cidade como um todo. Portanto, mesmo que esses espaços tenham sido criados pela iniciativa privada, e por consequência sejam um produto do mercado imobiliário, deveria ser prioridade do poder público municipal observar, estudar, aprender e se necessário remediar, essas novas propostas.

Ainda sobre a forma como esses loteamentos irão se relacionar com a cidade, cabe destacar uma lacuna, que foi aberta com a lei que ficou conhecida com a Lei da Reorganização Urbana (Reurb). O artigo 78 da Lei 13.465/17, introduziu no ordenamento territorial brasileiro a possibilidade da criação de loteamentos de acesso controlado, com a inclusão do parágrafo 8º ao artigo 2º da Lei 6.766/79, passando a vigorar com as seguintes alterações:

<sup>10</sup> O fenômeno da periferização é ocasionado pela alta repentina do valor dos imóveis ou terrenos, nas áreas centrais das cidades, fazendo com que a população com menor poder aquisitivo tenha que se dirigir para regiões mais afastadas e normalmente desprovidas de infraestrutura, sendo segregadas às regiões pouco desenvolvidas (SILVA, 2007).

“§ 8º Constitui loteamento de acesso controlado a modalidade de loteamento, definida nos termos do § 1º deste artigo, cujo controle de acesso será regulamentado por ato do poder público Municipal, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados” (BRASIL, 2017, p. 01).

Essa decisão, realizada sem debates com a sociedade civil, mostrou-se empenhada em atender os constantes apelos por segurança pública. Essas solicitações, proferidas por moradores de espaços que até então eram abertos, foram atendidas e dessa forma foi possibilitada a regulamentação do cadastramento e identificação prévios, para que só assim sejam liberados o acesso de pedestres ou ocupantes de veículos as áreas públicas dos loteamentos que optem por se enquadrar nesse novo formato (CASTANHEIRO, OLIVEIRA, 2018; BRASIL, 2017).

A redação da Reurb, criticada por muitos e apoiada por tantos outros, ao menos antecipou-se às prováveis solicitações pelo cercamento destes espaços - que possivelmente seria o próximo apelo por parte dos moradores dos agora loteamentos de acesso controlado. A manutenção desses loteamentos sem fechamento por muros ou similares foi dada com a inclusão do parágrafo 4º ao artigo 4º da Lei nos seguintes termos:

§ 4º No caso de lotes integrantes de condomínio de lotes, poderão ser instituídas limitações administrativas e direitos reais sobre coisa alheia em benefício do poder público, da população em geral e da proteção da paisagem urbana, tais como servidões de passagem, usufrutos e restrições à construção de muros” (BRASIL, 2017, p. 01).

Sendo assim, pelo menos esses loteamentos não poderão isolar-se completamente das comunidades que os cercam, cabendo ao poder público a determinação de como adequar esses espaços às necessidades municipais.

Por conta de todos os fatores supracitados, evidencia-se que um olhar mais atento sobre os novos formatos de urbanização planejada, promovidos em Pelotas e apoiados no movimento do Novo Urbanismo, é necessário para que o espaço urbano seja acessado sem a imposição de condicionantes ou regramentos.

## 5 Novo Urbanismo na cidade de Pelotas

Como já apresentado, o Novo Urbanismo tem como premissa o resgate daquilo que, em teoria, seria o essencial para se viver em comunidade, no entanto esse pressuposto abre questões relevantes: essencial para quem? Efetivamente com quais comunidades o convívio seria almejado?

Seus defensores afirmam que um urbanismo planejado - seja uma cidade, bairro ou loteamento - mais compacto, multifuncional e sustentável, seria capaz de proporcionar as ferramentas que estimulariam a interação entre moradores e pessoas que se utilizem dos espaços comerciais e urbanos. Essa organização fomentaria também o zelo pelos espaços públicos e estabeleceria o equilíbrio entre as necessidades humanas e o ambiente construído. Tudo isso com a valorização e a preservação da natureza (BARBOSA, 2018).

Atualmente, dois empreendimentos em construção em Pelotas, Quartier e Parque Una, licenciados respectivamente em 2014 e 2017, apresentam aspectos distintos dos empreendimentos de parcelamentos do solo que dominaram o mercado imobiliário local na última década. Esses novos modelos, mesclam espaços de vivência, empreendimentos de uso comercial, residencial e, diferentemente das propostas anteriores, são abertos para a utilização de toda a população. Ambos, utilizam o Novo Urbanismo como norteador de suas propostas e suas diretrizes são presentes na conceituação e constantemente aparecem no material de divulgação desses loteamentos (Figura 9).



Figura 9 - Novo Urbanismo é apresentado como base para os empreendimentos.

Fonte: JOAL TEITELBAUM, 2019; IDEALIZA URBANISMO, 2021, fotomontagem elaborada pelo autor.

Hoje, a diferença que mais chama a atenção entre esses loteamentos é no número de lançamentos imobiliários, execuções em andamento e edificações que já foram entregues em cada um deles. Passados 07 anos desde seu licenciamento, o Quartier ainda não tem parte das estruturas urbanas (quadras, pistas de caminhada, mirante, entre outras) totalmente finalizadas e sua vasta área de ocupação ainda apresenta um volume pequeno de empreendimentos em execução. Por outro lado, o Parque Una, licenciado 03 anos depois, apresenta um número significativo de obras, além de edificações já finalizados e em uso (Figura 10).



Figura 10 - A esquerda, o Quartier e a direita, o Parque Una, ambos em 2021.  
Fonte: AUTOR, 2021.

Possivelmente essa diferença possa ser relacionada ao posicionamento distinto escolhido por ambas urbanizadoras. A empresa Otepar - Organizações Teitelbaum engenharia e participações s/s, de nome fantasia Escritório de Engenharia Joal Teitelbaum, responsável pelo empreendimento Quartier, se mantém focada no desenvolvimento apenas do espaço urbano, disponibilizando os lotes para a comercialização que receberão empreendimentos concebidos por outras incorporadoras. Já a empresa Idealiza Urbanismo LTDA, responsável pela parte urbana do empreendimento Parque Una, criou em 2019 um novo braço, a Idealiza Verticais Incorporações LTDA, que atualmente é a responsável pelo desenvolvimento da maior parte dos edifícios comerciais e residenciais em execução no loteamento.

Além do posicionamento de suas promotoras, a localização dos loteamentos provavelmente irá interferir na ocupação e no volume das obras em suas glebas (Figura 11). O Quartier optou por uma área mais deslocada do eixo de crescimento atual da cidade que, há mais de uma década, caminha em direção ao Laranjal, bairro banhado pela Laguna dos Patos. Esse crescimento foi impelido por fatores como: melhorias no trânsito das principais vias de acesso ao balneário, por meio de recursos financiados pelo Banco Mundial; e por uma série de novos empreendimentos imobiliários, à exemplo do lançamento do primeiro *shopping center* de Pelotas,

localizado na avenida Ferreira Vianna, principal via arterial de acesso ao Laranjal (BRITTO, 2014).



Figura 11 - Em rosa, o Quartier; e em verde, o Parque Una.  
Fonte: GOOGLE EARTH, 2021, montagem elaborada pelo autor.

A seguir serão apresentados os dois loteamentos, suas fichas técnicas e informações sobre os lançamentos imobiliários e execuções em desenvolvimento em suas superfícies.

## 5.1 Quartier

“Quartier: vida em evolução”. Esse é o slogan do loteamento concebido em 2012 e lançado em junho de 2013 (BAIRRO, 2013). O empreendimento (Figura 12), desenvolvido sob a liderança da Joal Teitelbaum e Terralune Participações, está inserido em terreno com 30 hectares, distante 5 quilômetros do centro de Pelotas, no bairro Três Vendas, possuindo potencial construtivo de 550.000m<sup>2</sup> (PALUDO, 2018).



Figura 12 - Área da implantação do loteamento Quartier.  
Fonte: GOOGLE EARTH, 2021, montagem elaborada pelo autor.

No site do empreendimento é encontrada uma breve apresentação sobre o Novo Urbanismo, uma escola de pensamento urbanístico que fundamenta os conceitos centrais do projeto. Segundo destacado pelos promotores do projeto, as diretrizes do movimento proporcionariam “uma transformação no jeito de viver” de Pelotas. O NU é apresentado como o princípio norteador do planejamento de cidades e bairros inovadores ao redor do mundo. A apresentação ainda salienta que os pedestres seriam os principais privilegiados; destaca que a busca pela sustentabilidade seria contínua e que desta maneira, juntamente com a criação de espaços de convivência, seria possível inspirar as pessoas a trabalhar e viver no bairro, além de promover a preservação ambiental e fortalecer o espírito de comunidade (JOAL TEITELBAUM, 2019).

Além do NU, o discurso de Jane Jacobs também foi utilizado como base para apresentação do loteamento. Ruas seguras, o livre acesso aos espaços públicos, as calçadas como extensão das casas, os vizinhos tornando-se amigos - todos elementos retirados de forma pontual de seus escritos - a própria figura da autora foi utilizada com estratégia de *marketing*: uma das ruas do batizada como Rua de Pedestres Jane Jacobs em sua homenagem. Outro elemento muito presente na divulgação é a sustentabilidade. O loteamento visa atender as diretrizes de

certificação de energia e desenho ambiental, o LEED <sup>11</sup> for *Neighborhood Development* destinada à projetos com capacidade de impactar positivamente a região onde está inserido (GUERRA, 2019; BAIRRO, 2013).

Em vídeo para rede social do Quartier, o diretor do escritório de Engenharia Joal Teitelbaum, apresenta as motivações pela escolha por Pelotas para receber o empreendimento:

“...” nós fomos a busca de cidades no interior do Estado do Rio Grande do Sul, com aproximadamente 300 mil habitantes, e que tivesse um bom poder aquisitivo e uma bagagem cultural e educacional propícias a receber um empreendimento imobiliário dessa monta. E surpreendentemente, de uma forma muito encantadora, a gente encontrou Pelotas. “...”  
Com base nessa joia bruta que tínhamos aqui em Pelotas, fomos a busca do arquiteto Jaime Lerner, do escritório Jaime Lerner. Jaime Lerner é o segundo urbanista mais respeitado no mundo. Então, ele projetou aqui um bairro para as pessoas. O novo urbanismo, ele prevê uma prioridade ao pedestre, a sustentabilidade, um urbanismo bem desenhado onde as pessoas se sintam seguras e sem muros (BAIRRO QUARTIER 2020, 21s – 42s e 1m06s–1m31s).

Segundo Joal Teitelbaum (2019) o loteamento está com as obras de seu urbanismo em fase final. Suas vias se encontram pavimentadas, as ciclovias concluídas, assim como a maior parte das áreas de uso comum - quadras de vôlei de areia, equipamentos para atividades físicas e de recreação infantil. Sobre a ocupação dos lotes, a urbanizadora destaca que, parcerias com construtoras e incorporadoras de Pelotas estão sendo realizadas e que além dos empreendimentos já em construção - Art Home & Work da Porto 5 e o Viver da Roberto Ferreira - novos lançamentos serão realizados e serão iniciadas as obras do Supermercado Guanabara (JOAL TEITELBAUM, 2019).

<sup>11</sup> Segundo Del rio; Rheingantz; Kaiser (2009, p. 8) “O LEED (*Leadership in Energy and Environmental Design*). Trata-se de um critério de pontuação de projetos desenvolvido pelo United States Green Building Council (USGBC), organização privada não governamental composta por mais de 15.000 entidades da indústria da construção civil.

### 5.1.1 Do entorno

Próximo ao loteamento Quartier, entre os anos de 2008 e 2012 a Rodobens Negócios Imobiliários foi responsável por entregar três grandes empreendimentos no bairro Três Vendas. Estes lançamentos totalizaram 1.666 residências unifamiliares geminadas construídas em um vazio urbano com cerca de 30 hectares, entre bairros residenciais periféricos já consolidados e o centro da cidade. O primeiro lançamento foi o condomínio fechado Terra Nova, destinado a famílias com renda a partir de cinco salários mínimos. Originalmente, o financiamento para a aquisição do imóvel era agenciado pelo grupo Rodobens S.A, tendo como parceiro o Banco do Estado do Rio Grande do Sul (Barrisul), mais tarde transferido para o PMCMV. Os outros dois condomínios - Moradas Club e Moradas Pelotas sofreram adequação nas faixas do programa federal, sendo destinados para famílias com renda a partir de três salários mínimos. O resultado desses três empreendimentos foi um grande impacto na mobilidade urbana em virtude do aumento substancial da densidade demográfica da região, que alcançou uma média de 214 habitantes por hectare (SÁ BRITTO, 2018).

Além de loteamentos com foco em moradias unifamiliares, o entorno também recebeu edifícios em altura. Os residenciais Sevilha e Granada totalizam 480 unidades habitacionais e também foram enquadrados pelo PMCMV (GUERRA, 2019). Além destes, o entorno do Quartier vem sendo densificado por empreendimentos voltados para um público consumidor com faixa de renda mais alta. Um exemplo é o Condomínio Fernando Pessoa, com 104 unidades habitacionais, concluído em março de 2016 e o Condomínio Itamarati Home Flex em execução no momento. Já para o uso comercial em 2019, a região recebeu o Hospital da Unimed, com 10.700,00 m<sup>2</sup> e Centro de Saúde EKO I, com 58 salas.

Na gleba lindeira, ao norte do Loteamento Quartier, já possui viabilidade aprovada para futuro loteamento, tendo área total de 72.624,94m<sup>2</sup>, assim como a gleba lindeira ao sul, que obteve licença para construção em 2019, para ocupação de área total de 225.567,60m<sup>2</sup>. Nesta área está sendo construído o loteamento Quinta do Vale, com 423 lotes para residências unifamiliares e 54 lotes para o uso comercial (GUERRA, 2019; ABACOBRAZIL, 2021). Na Figura 13 o Loteamento Quartier e os maiores empreendimentos, localizados no entorno, executados nas últimas duas décadas.

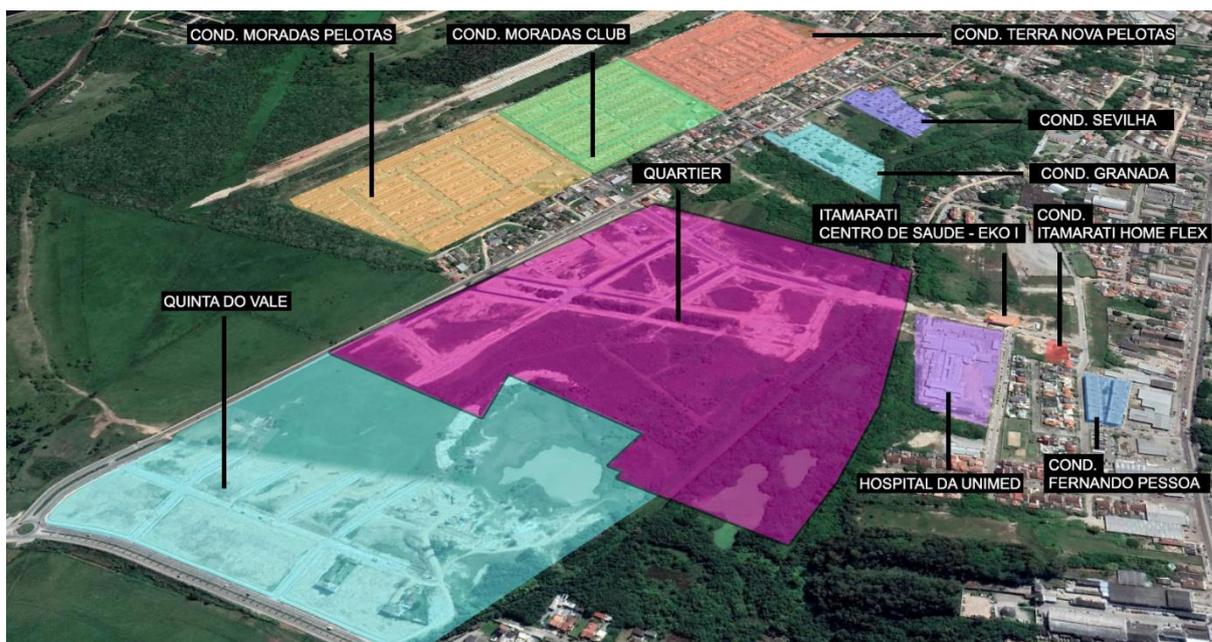


Figura 13- Quartier, destaque para os empreendimentos no entorno.  
 Fonte: GOOGLE EARTH, 2021, fotomontagem elaborada pelo autor.

### 5.1.2 Das responsabilidades

O processo de viabilidade urbanística foi protocolado na Secretaria de Gestão da Cidade e Mobilidade Urbana (SGCMU) em julho de 2013. O alvará de viabilidade foi emitido em 23/12/2013 e o alvará de projeto aprovado em 15/04/2015. Pouco mais de 09 meses depois, em 21/01/2016, foi emitida modificação de projeto aprovado juntamente com licença para execução. O projeto ainda sofreu alterações e, por esse motivo, foram solicitadas nova modificação de projeto aprovado juntamente com nova licença para execução, emitidas em 06/03/2017. A responsabilidade técnica do projeto urbanístico e pela concepção do *Masterplan* (Figura 14) para o Quartier é assinada pelo escritório Jaime Lerner Arquitetos Associados sediado na cidade de Curitiba (PR) (GUERRA, 2019).



Figura 14- Imagem ilustrativa do projeto urbanístico do Quartier.  
Fonte: BAIRRO QUARTIER, 2017.

Segundo Joal Teitelbaum (2019), o arquiteto paraense Jaime Lerner, falecido em 2021, foi eleito, pelo site de notícias Planetizen, o 2º urbanista mais influente do mundo. A divulgação ainda destaca que o arquiteto alcançou notoriedade mundial, sendo uma referência em planejamento urbano e que seus projetos foram os responsáveis por transformar Curitiba - PR na capital verde do Brasil.

Lerner teve um forte impacto na qualificação do espaço público de Curitiba, não apenas pela atividade profissional, mas também pela sua colaboração no âmbito político. O arquiteto exerceu o cargo de prefeito da capital paraense por três mandatos: 1971-1974, 1979-1983 e 1989-1993, sendo também governador do Paraná entre 1995 - 2003 (LERNER, 2011).

É importante salientar que em seus projetos urbanísticos, o arquiteto assumia que não empregava uma metodologia de planejamento urbano, presava por ações pontuais, mais rápidas e econômicas, medidas essas que denominava “acupuntura urbana”, conceito criado pelo arquiteto e urbanista espanhol Manuel Solà-Morales, que remete à medicina chinesa. Na técnica medicinal, agulhas são inseridas em pontos estratégicos para estimular efeitos de cura que refletiriam em todo o “corpo”, nesse caso, levando-se o conceito para o urbanismo, medidas de qualificação urbana pontuais, colaborariam para qualificação urbana de toda a cidade (LERNER, 2011; FRAMPTON, 2000).

Sobre o empreendimento Quartier, seu gerenciamento fica por conta do escritório de engenharia Joal Teitelbaum fundado em 1961. Desde 2007, o escritório faz parte do *US Green Building Council* e do *Green Building Council Brasil*, sendo responsável pela entrega de obras que atendem aos requisitos de sustentabilidade e de Certificação LEED®. Além das equipes supracitadas, os projetos e execuções no loteamento Quartier contaram com assessoria de escritório local e demais empresas com foco em projetos executivos e de gestão, são eles: arquiteta Singoala Miranda, Esaplan e Bronstrup Engenharia.

### 5.1.3 Da gleba e das vias

Segundo o quadro de áreas do projeto (Figura 15) anexado na SGCMU, o terreno possui área total de 305.005,5415m<sup>2</sup>. A proposta de parcelamento do solo dividiu a gleba em 10 vias, totalizando 17 quadras desmembradas em 30 lotes. Por opção da empresa responsável, a contagem das quadras foi iniciada no número 00 no projeto de viabilidade aprovado.

QUADRO DE ÁREAS	
ÁREA DO TERRENO (pelo Registro de Imóveis atualizado)	305.005,5415 m <sup>2</sup>
ÁREA DE USO INSTITUCIONAL	9.152,63 m <sup>2</sup> - 3,0% = 3%
ÁREA DE USO EMPRESARIAL / EDUCACIONAL	18.840,59 m <sup>2</sup> - 6,177%
ÁREA DE USO HABITACIONAL	83.964,82 m <sup>2</sup> - 27,528%
ÁREA DE USO MISTO	24.029,01 m <sup>2</sup> - 7,878%
ÁREA DE COMÉRCIO NO TÉRREO	14.892,84 m <sup>2</sup> - 4,882%
ÁREA DE LAZER ATIVO	18.062,00 m <sup>2</sup> - 5,92% > 5%
ÁREAS VERDES	89.797,00 m <sup>2</sup> - 29,44% > 20%
ARBORIZAÇÃO DE PASSEIOS	4.026,00 m <sup>2</sup> - 1,32%

Figura 15 - Quadro de áreas do projeto aprovado e arquivado pela SGCMU.  
Fonte: SGCMU, 2013.

A proposta de usos para os lotes é mista, 06 lotes são destinados para uso residencial, 08 lotes para o uso residencial com comércio no térreo, 06 lotes para uso empresarial e/ou educacional, 04 lotes de uso misto e os outros 06 lotes servem para usos públicos entre áreas verdes e institucionais (Figura 16).



Na parte central uma avenida com 56,00 metros divide o loteamento em duas partes – suas vias foram denominadas Passeio Verde 01 e 02, todas as demais possuem gabarito de 20,00 metros. Esse gabarito mais elevado possibilitou a justificativa de ampliação da altura para as edificações, já que o III Plano Diretor de Pelotas permite (GUERRA, 2019). A Figura 18 apresenta todas as vias do loteamento.

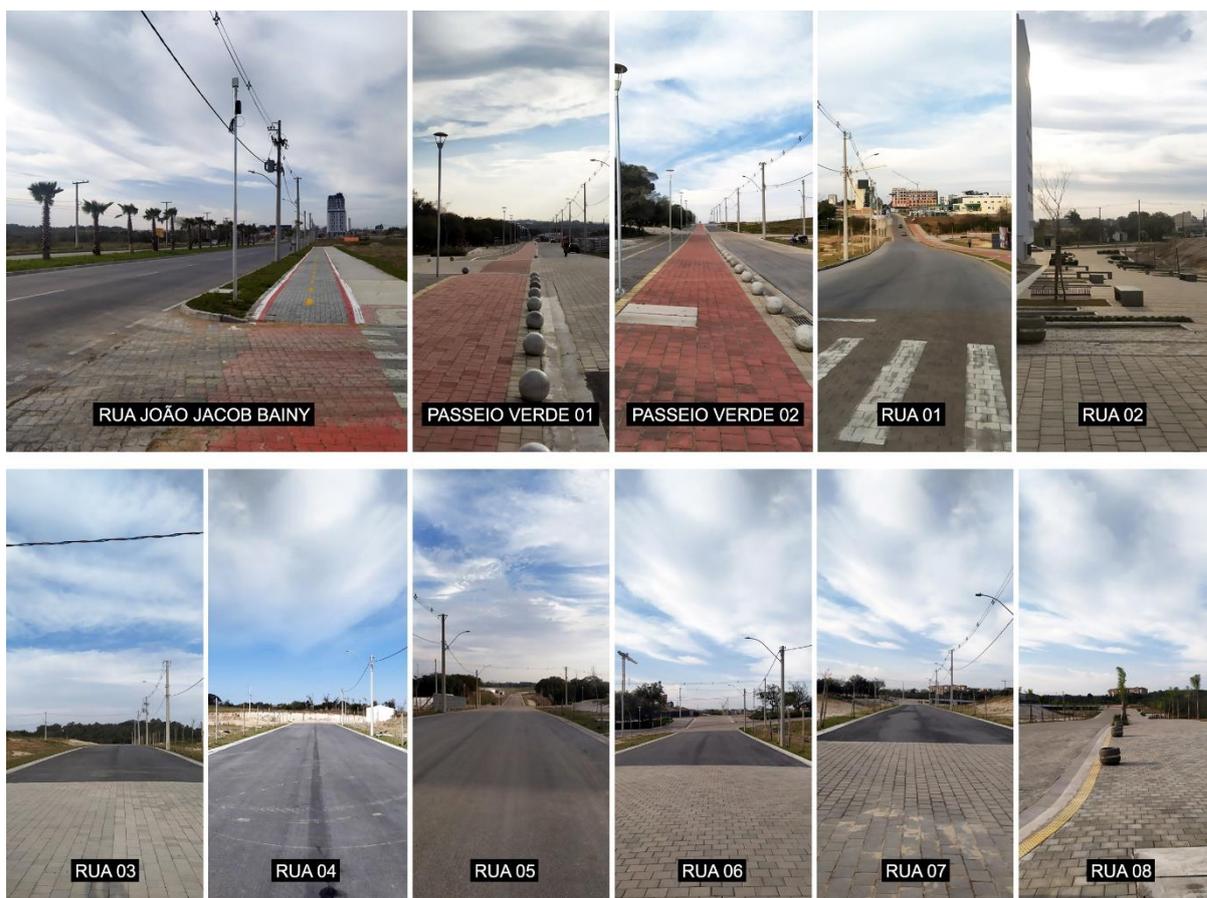


Figura 18 - As 10 vias do loteamento Quartier e seus gabaritos variados.  
Fonte: AUTOR, 2021.

#### 5.1.4 Das calçadas

Como padrão o projeto definiu para as calçadas a largura de 5,00 metros para todas as vias de gabarito de 20,00 metros. Nos quarteirões 03 e 04 a via foi destinada apenas para o uso de pedestres sendo considerada como calçada em toda sua extensão (Figura 19). Entre os quarteirões 01 e 02 foi prevista “faixa non aedificandi”, espaço onde não se pode construir, destinada para futura expansão do sistema viário

pelo poder público. Em todas as calçadas e no canteiro central, foram propostos espaços que receberão, ou já receberam, arborização para o passeio público.

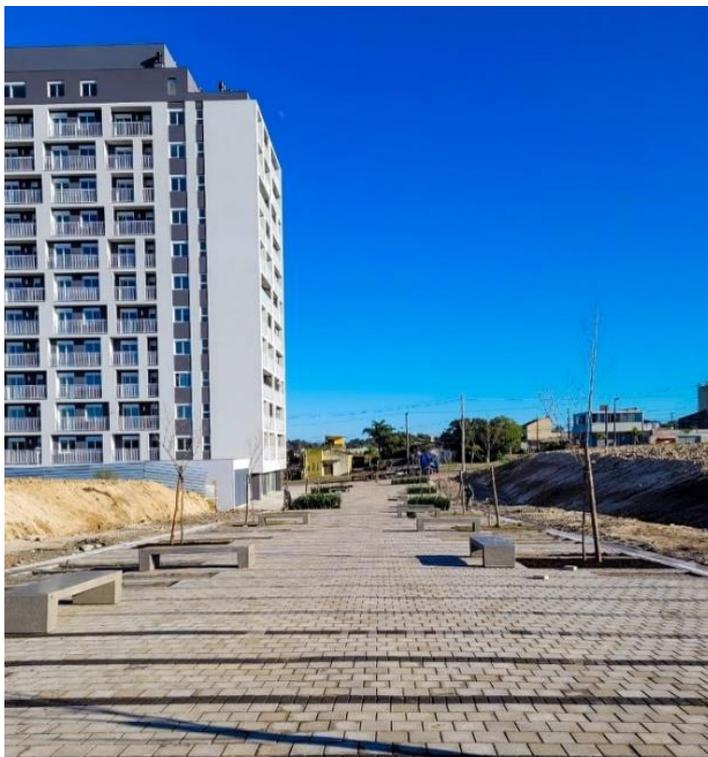


Figura 19 - Rua 02 batizada de Rua de Pedestres Jane Jacobs.  
Fonte: BAIRRO QUARTIER, 2021.

### 5.1.5 Sistema cicloviário

Quatro ciclovias de 2,50 metros, com sentido de tráfego em ambos os lados, foram previstas para o loteamento, os espaços destinados exclusivamente para o uso dos ciclistas respeitam as recomendações do III PDP no artigo 110<sup>12</sup> (PELOTAS, 2008b).

As ciclovias vão do acesso principal ao loteamento, por uma das faixas da Rua João Jacob Bainy, e entram no Quartier por três vias: Passeio Verde 01, Passeio Verde 02 e Rua 01 (Figura 20). Todo o sistema cicloviário do loteamento se conectará

<sup>12</sup> Art. 110 - As ciclovias são as vias destinadas exclusivamente ao trânsito de bicicletas sendo sempre vinculadas a um tipo de via. Quando não possuem separação física e possuem somente pintura no solo, denominam-se ciclofaixas e poderão, a critério da administração municipal, ter às seguintes diretrizes: I - Largura mínima da via: 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), sentido único e, 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), nos dois sentidos (PELOTAS, 2008b).

futuramente as intervenções já propostas pelo Plano de Mobilidade Urbana <sup>13</sup> (PlanMob Pelotas) (Guerra, 2019).



Figura 20 – Passeios verdes e separações entre pedestres, ciclovias e veículos.  
Fonte: JOAL TEITELBAUM, 2019, adaptado pelo autor.

### 5.1.6 Áreas de lazer e preservação

Na parte sudeste ao fundo do loteamento, paralelo à Rua João Jacob Bainy, um curso d'água com aproximadamente de 10,00 metros de largura corta as quadras 02 e 12. A partir dele foram mantidas as áreas de preservação permanentes (APP)<sup>14</sup>

<sup>13</sup> O PlanMob segue a Lei Federal 12.587/2012. Seu objetivo é a integração entre os meios de transporte e a melhoria na mobilidade e acessibilidade de pessoas e cargas em âmbito municipal. Pela lei, as cidades com mais de 20 mil habitantes necessitam ter Plano de Mobilidade (MAGALHÃES, 2019).

<sup>14</sup> Segundo o artigo 3º do Código Florestal, APP tem a função de preservar os recursos hídricos, a estabilidade geológica, a paisagem e a biodiversidade. O artigo 4º, aponta que fazem parte das APPs as faixas que margeiam qualquer curso d'água natural, desde a borda da calha do leito com larguras mínimas de acordo com a largura desses cursos d'água, já em zona urbana, as APPs no entorno de lagos naturais, são demarcadas com largura mínima de 30,00 metros (BRASIL, 2012b).

contando 30,00 metros nas laterais das margens (Figura 21). A partir da faixa da APP foram propostos equipamentos de lazer ativo como pista de caminhada, academia ao ar livre, pista de skate, meia quadra de basquete, quadra poliesportiva e equipamentos de recreação, até o presente momento não executadas em sua totalidade pela urbanizadora.



Figura 21 - APP e áreas de lazer ao final dos Passeios Verdes 01 e 02.  
Fonte: AUTOR, 2021.

## 5.2 Parque Una

Nas palavras da responsável pelo empreendimento, o Parque Una foi planejado para resgatar a qualidade de vida e proporcionar um melhor relacionamento entre as pessoas e a sua cidade, criando vínculos de convivência plural entre diferentes públicos (IDEALIZA URBANISMO, 2021a; 2021b). Na Figura 22, a implantação do loteamento.



Figura 22 - Área da implantação do loteamento Parque Una.  
Fonte: GOOGLE EARTH, 2021, adaptado pelo autor.

O marco de lançamento do empreendimento foi o evento “Pelotas Como Eu Quero”, realizado no centro da cidade nos dias 29 e 30 de novembro de 2014 (Figura 23). O Jornal Diário da Manhã de 16 de dezembro de 2014, destacou que o evento “contou com workshops, palestras, oficinas, música, comida e discutiu proposta para transformar a cidade”.

Eduardo Leite, prefeito em exercício na época e eleito Governador do Rio Grande do Sul em 2018, recebeu de forma simbólica, das mãos de um dos sócios da empresa Idealiza Incorporações e Participações S/A, no dia 15 de dezembro daquele mesmo ano, o projeto final do Parque Una. No projeto estariam as ideias da empresa com os acréscimos das discussões debatidas durante o evento citado.



Figura 23 - "Pelotas como eu quero", evento em novembro de 2014.

Fonte: PARQUE UNA, 2015, foto de Eduardo Beleske com fotomontagem elaborada pelo autor.

Na revista editorial do empreendimento Parque Una, a agência Incomum em parceria com a agência Escala, relatou que por meio de consulta pública, promovida durante o evento, a Idealiza Urbanismo realizou um trabalho de co-criação com a população, resultando em um retrato daquilo que os cidadãos almejavam para a cidade de Pelotas. Ainda segundo a revista, "Pelotas como eu quero" seria uma parceria entre a urbanizadora e a Prefeitura Municipal de Pelotas (PMP) (INCOMUM, 2016). No entanto, Guerra (2019) afirma que não houve uma real parceria, a participação da Prefeitura teria se limitado a emitir autorização municipal para realização de evento em espaço público - ocorrido na Praça Coronel Pedro Osório.

Outro ponto que desperta estranheza foi a proximidade entre as datas do evento e da entrega do projeto ao então prefeito. Segundo Guerra (2019), o empreendimento teve o Alvará de Viabilidade emitido no dia 03/10/2014 - 56 dias antes do evento. Já o Alvará de Projeto Aprovado foi emitido em 29/12/2014, apenas 30 dias após o evento e apresentava a mesma configuração desde o início do processo de licenciamento. Assim sendo, Guerra (2019) destaca que o empreendimento já estava em processo de aprovação quando o "Pelotas como eu quero" foi realizado, logo, a consulta popular não teria tido uma real influência nas definições do projeto.

Sobre o projeto urbanístico, os responsáveis pelo Parque Una se basearam em autores como François Ascher, Jane Jacobs, Jan Gehl, Richard Florida e nas recomendações do NU, para fundamentar a ideia de um urbanismo humanizado para

o loteamento. Em suas mídias de divulgação os idealizadores apresentaram quais seriam os benefícios que essas decisões projetuais proporcionariam para os futuros moradores: uma vida prática, moderna, leve e prazerosa, concentrada em um espaço pensado e planejado para o convívio entre as pessoas (IDEALIZA URBANISMO, 2021a; SILVA; LIHTNOV; VIEIRA, 2018).

A proposta do Una tem vias de acesso que passam pelos lotes e levam à praça central, local onde, segundo a idealizadora, todos poderão compartilhar o que de melhor a infraestrutura do Parque oferece, além do senso de propriedade que a utilização dos espaços públicos geraria (IDEALIZA URBANISMO, 2021a). Nesse pequeno discurso fica evidente que as diretrizes defendidas pelo Novo urbanismo fazem parte do “DNA” das decisões de projeto e desenvolvimento do loteamento.

### **5.2.1 Do entorno**

A localização do Parque Una, é cercada por uma densa bagagem histórica. No entorno do loteamento, entre os cursos d'água do Canal São Gonçalo e do Arroio Pelotas, fica localizado o Passo dos Negros. Na época das charqueadas, toda infraestrutura da cidade estava ligada diretamente a essa região, por ela era escoado o charque e seus derivados. O gado também era levado, através do caminho das tropas, do Canal até a Tablada<sup>15</sup>, local onde era realizado o seu comércio (Figura 24) (GUTIERREZ, 1993).

Com o declínio das charqueadas, as áreas ribeirinhas próximas do São Gonçalo, que antes eram essenciais para a atividade produtora, se tornaram uma grande reserva de terras a custos baixos, muito por conta dos constantes alagamentos. Na década de 40, o primeiro grande loteamento popular, embrião do bairro Nossa Sra. de Fátima, foi proposto na área (MEDVEDOVSKI, 1998). Na década de 50, o empresário e produtor rural Genuíno Ferreira terrenos, doou os terrenos localizados na margem direita do Canal do Pepino, onde a gestão municipal promoveu o primeiro loteamento popular com instalação de infraestrutura, o Navegantes I e II (MORAES, 2020).

<sup>15</sup> A Tablada era um local onde o gado era exposto pelos estancieiros e oferecido para comercialização aos charqueadores. Foi instalada em 1825, no Logradouro Público em terreno de 1.428,8 hectares (GUTIERREZ, 2001).

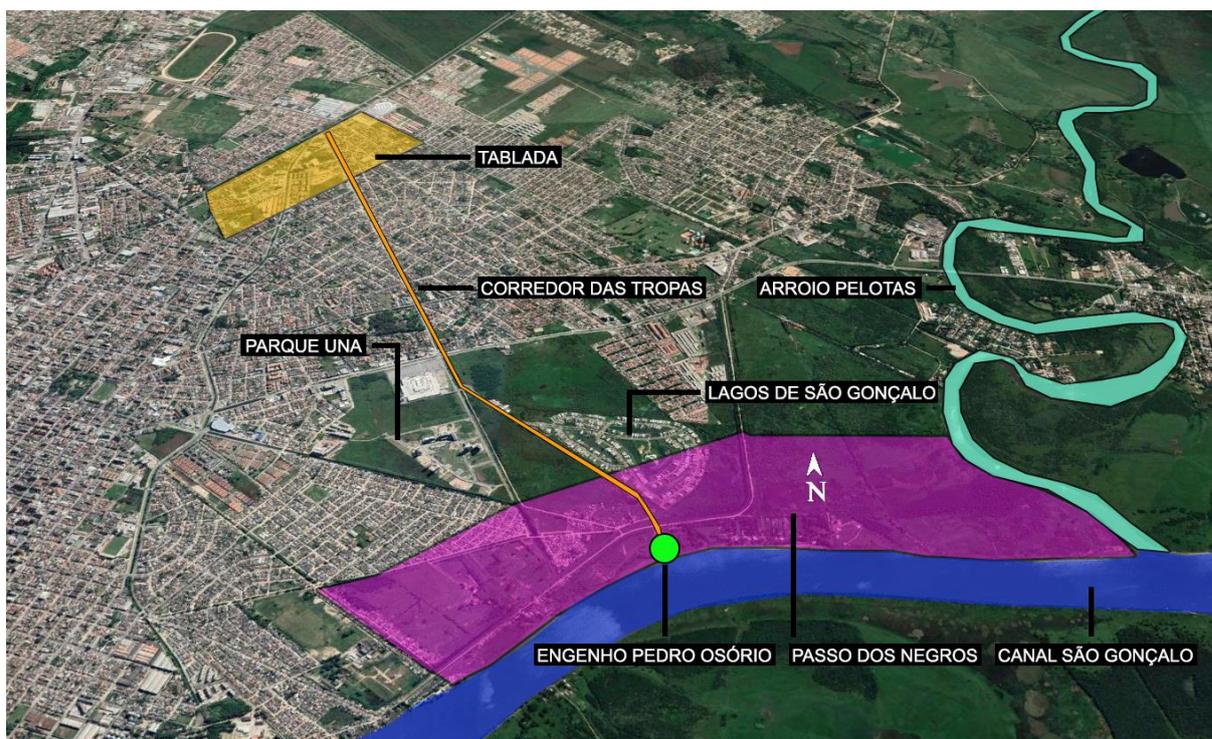


Figura 24 – Entorno do Parque Una e sua forte bagagem histórica.

Fonte: SILVEIRA, 2020, sobre mapa do Google Earth, adaptado pelo autor.

Já o Bairro São Gonçalo é uma invenção legal recente, sua criação veio com a Lei Municipal Nº5.502, de 11 de setembro de 2008, que instituiu o III Plano Diretor de Pelotas. Sua delimitação vai da Avenida Ferreira Viana, ao norte, ao Canal São Gonçalo ao sul, à leste e à oeste ficam respectivamente o Arroio Pelotas e o canal do Pepino da Av. Presidente Juscelino K. de Oliveira. O bairro pertence a Região Administrativa São Gonçalo (Figura 25) - nome escolhido com a finalidade de atentar para os cuidados na ocupação daquela área – que por muito tempo foi mantida como um vazio urbano, já que periodicamente recebe um volume significativo de águas oriundas das enchentes e estas são contidas pelos diques de drenagem (VIEIRA, 2017).

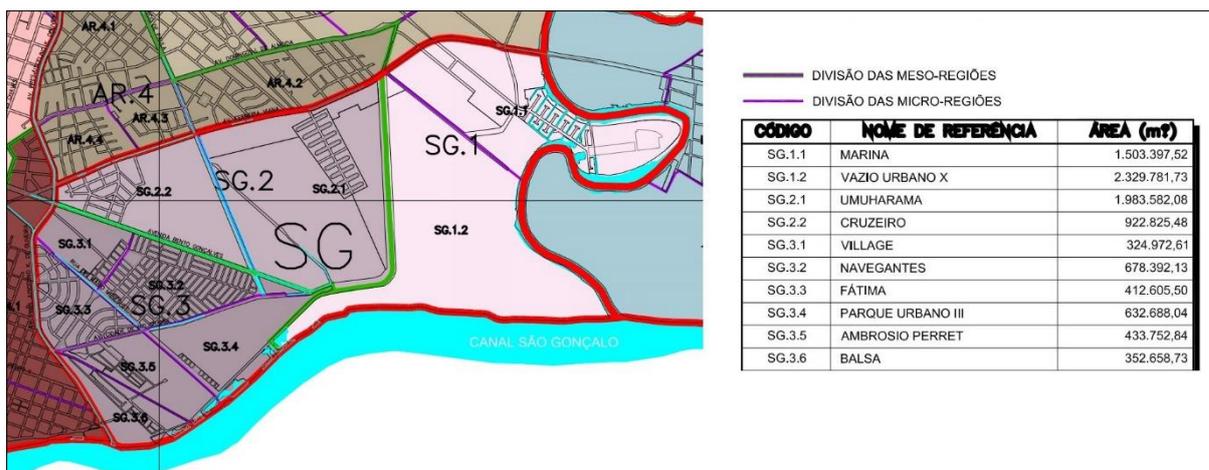


Figura 25- Delimitação do Bairro São Gonçalo na zona urbana de Pelotas.  
Fonte: U02 Sistema de Territórios - III PDP, fotomontagem do autor.

A região vem percebendo um adensamento populacional expressivo. Esse ganho foi potencializado após o ano de 2004, com a construção do hipermercado BIG da rede norte-americana Walmart, foi nesse momento que a ligação entre as Avenidas Bento Gonçalves e Ferreira Viana passou a receber obras com impacto mais significativo. Após esse período, vários conjuntos habitacionais, empreendimentos comerciais e institucionais de grande porte foram edificados na região. Na transferência do complexo judiciário, iniciada em 2005 e concluída em 2009 com a entrega da sede do Ministério Público, ampliou-se ainda mais o público de usuários que passou a conviver nesses espaços (VIEIRA, 2017; GUERRA, 2019).

Em 2010, o condomínio residencial fechado Lagos de São Gonçalo foi lançado, no entanto, segundo Heck; da Silva; Simon (2012), a área ocupada pelo loteamento deveria ter sido preservada. Os autores defendem que a modificação implementada no relevo, a supressão da vegetação natural e a alteração na configuração hidrográfica da região possivelmente serão responsáveis por transformações significativas em uma zona já muito sensível ambientalmente.

Em 2011 a região também foi escolhida para receber o Shopping Center Pelotas, único na cidade, inaugurado em 2013, trazendo uma forte centralidade comercial para a área. A partir desse momento, um fluxo ainda maior de pessoas passou a ser percebido no já movimentado caminho que leva para a praia do Laranjal, bairro banhado pela Laguna dos Patos. Com o passar do tempo, a explosão imobiliária vem trazendo para junto dos loteamentos já consolidados na periferia do Centro - como o Nossa Sra. de Fátima, Navegantes I / II e Cruzeiro do Sul - novos loteamentos e empreendimentos como mostra a Figura 26. Antes ainda do loteamento Parque

Uma ser edificado, já se aproximava à 75.000 m<sup>2</sup> a área destinada ao uso comercial e institucional finalizados na região no mesmo período (VIEIRA, 2017; GUERRA, 2019).

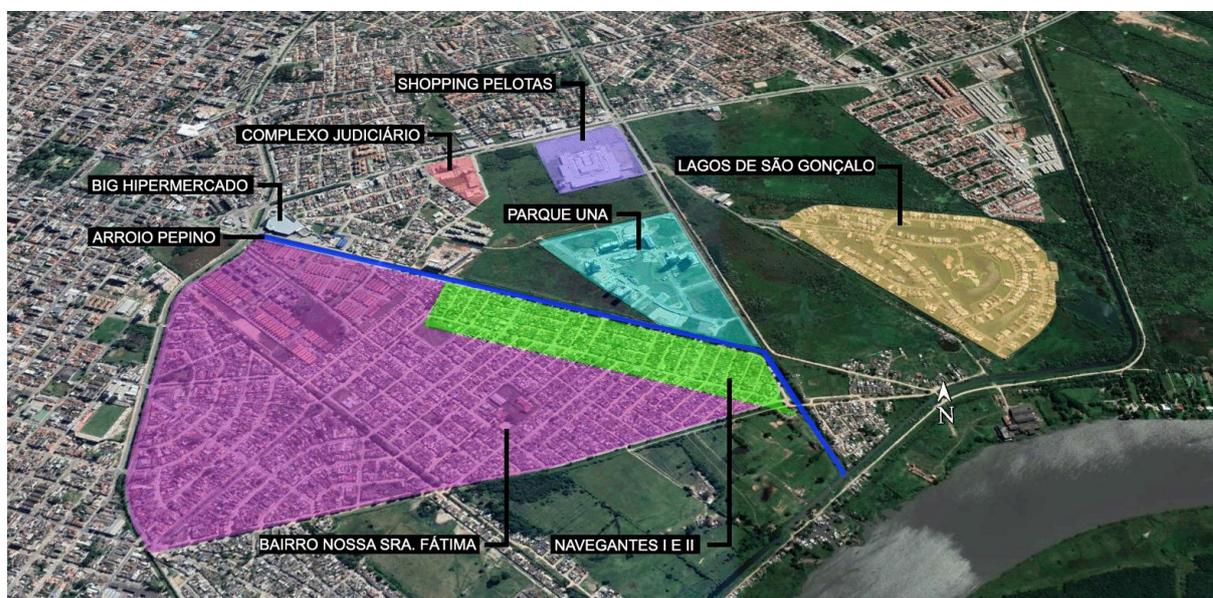


Figura 26- Parque Una e seu entorno imediato.

Fonte: GOOGLE EARTH, 2021, fotomontagem elaborada pelo autor.

Somente nos últimos 20 anos foram entregues mais de 1.800 unidades habitacionais distribuídos em complexos residenciais que receberam o incentivo do PMCMV e entre inúmeros outros que não se enquadram em programas habitacionais do governo federal. Por outro lado, o entorno imediato do loteamento Parque Una também possui alta densidade demográfica de moradores que se encontram em situação de fragilidade econômica, inseridos até mesmo em loteamentos irregulares, por conseguinte, a paisagem urbana da região vem sendo alterada gradativamente ao longo dessas últimas décadas (VIEIRA, 2017; GUERRA, 2019).

### 5.2.2 Das responsabilidades

O processo de viabilidade urbanística foi protocolado na Secretaria de Gestão da Cidade e Mobilidade Urbana (SGCMU) em abril de 2014. O alvará de viabilidade teve emissão na data de 03/10/2014 e o alvará de projeto aprovado em 29/12/2014. Cerca de dois anos depois, em 11/01/2017, foi emitida licença para execução (GUERRA, 2019). Na Figura 27, imagem ilustrativa do projeto aprovado pelo SGCMU.



Figura 27 - Imagem ilustrativa do projeto urbano e paisagístico do Parque Una.  
Fonte: FEELSTUDIO, 2021.

Quem assina a responsabilidade técnica do urbanismo é Hélio Mítica Neto, na época, sócio do escritório de arquitetura Terra Urbanismo, sediado em São Paulo capital (GUERRA, 2019). Hélio é Arquiteto e Urbanista formado pela Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (FAU/USP), tendo seu doutorado com foco em urbanismo concluído na mesma instituição. Segundo o profissional, possui vasta experiência em projetos de desenvolvimento urbano e é especialista no estudo de viabilidade urbanística e ambiental para empreendimentos de grande porte. Ainda segundo o arquiteto, no desenvolvimento de seus projetos busca alcançar soluções que respeitem o meio ambiente (HÉLIO MÍTICA NETO, 2019).

### 5.2.3 Da gleba e das vias

De acordo com o quadro de áreas anexado na SGCMU (Figura 28), a área do empreendimento possui um total de 183.074,95m<sup>2</sup>.

Quadro de Áreas Geral				
	Especificação	Unidades	Área (m <sup>2</sup> )	%
<b>1</b>	<b>Área dos Lotes *</b>	<b>40</b>	<b>116.205,43</b>	<b>63,47%</b>
<b>1.1</b>	<b>Área Comercial</b>	<b>35</b>	<b>58.515,51</b>	<b>31,96%</b>
1.1.1	Panambra	1	10.000,91	5,46%
1.1.2	Torres comerciais (de aprox. 20 pavimentos) e lojas	3	26.840,30	14,66%
1.1.3	Lotes Comerciais (de aprox. 500 m <sup>2</sup> )	24	16.679,07	9,11%
1.1.4	Lotes Comerciais Praça	7	4.995,23	2,73%
<b>1.2</b>	<b>Lotes Multifamiliares Verticais</b>	<b>5</b>	<b>57.689,92</b>	<b>31,51%</b>
<b>2</b>	<b>Total de Áreas Públicas</b>		<b>66.869,52</b>	<b>36,53%</b>
<b>2.1</b>	<b>Sistema Viário</b>		<b>33.392,38</b>	<b>18,24%</b>
2.1.1	Leito Carroçável e Calçadas		32.112,98	17,54%
2.1.2	Diretriz viária da Av. Bento Gonçalves		1.279,40	0,70%
<b>2.2</b>	<b>Áreas Institucionais</b>		<b>5.573,79</b>	<b>3,04%</b>
2.2.1	Equipamento Público Comunitário E.P.C.)		4.708,71	2,57%
2.2.2	Equipamento Público Urbano (E.P.U.)		865,08	0,47%
<b>2.3</b>	<b>Áreas Verdes</b>		<b>27.903,35</b>	<b>15,24%</b>
2.3.1	Lazer Ativo		12.402,63	6,77%
2.3.2	Lazer Passivo		9.972,85	5,45%
2.3.3	Arborização de Passeios		5.527,87	3,02%
<b>3</b>	<b>Área Total da Gleba</b>		<b>183.074,95</b>	<b>100,00%</b>
	<b>*Área Líquida Vendável</b>		<b>116.205,43</b>	<b>63,47%</b>

Figura 28 - Quadro de áreas do projeto aprovado pela SGCMU.  
Fonte: SGCMU, 2013.

A gleba foi dividida em 10 vias possuindo gabaritos variados. A Avenida 01 está no limite do loteamento, inicia com 14 metros e termina com 15.90 metros, no entanto, tem calçada pavimentada em apenas um dos lados, por isso tente a ser ampliada futuramente com a execução da mesma. A Rua 01 em seu primeiro trecho possui gabarito de 19 metros e depois sofre estreitamente e passa para 16 metros até se encontrar com a rotária no extremo sul do loteamento. As Ruas 04, 05, 06, 07, 08 e 09 também apresentam gabarito de 16 metros. As demais vias, 02 e 03, possuem gabarito de 18 e 19 metros, respectivamente. A Figura 29 apresenta as vias do loteamento.

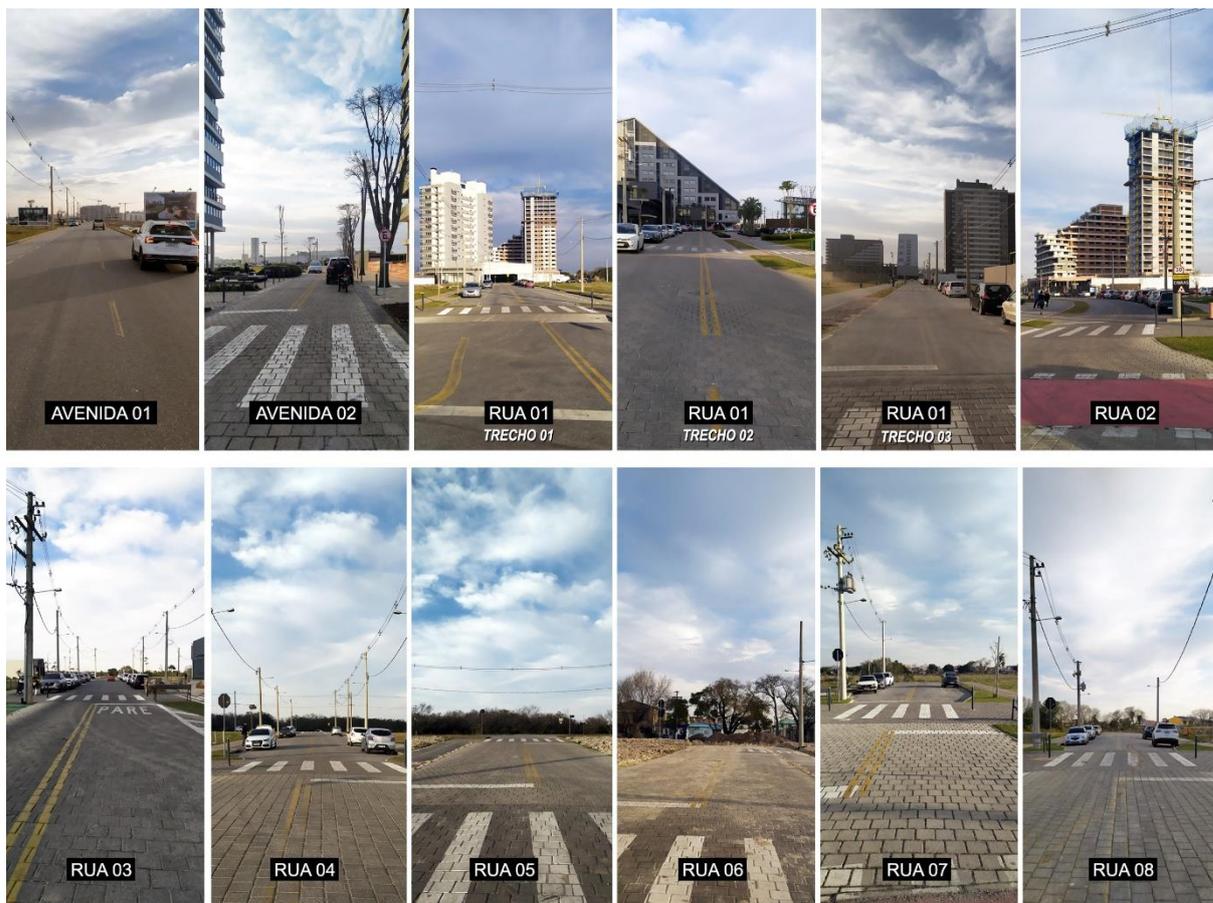


Figura 29 - As 10 vias do loteamento Parque Una e seus gabaritos variados.  
Fonte: AUTOR, 2021.

As vias delimitam as 13 quadras do loteamento que foram parceladas em 67 lotes vendáveis para o empreendimento, 05 destinados para áreas institucionais, sendo 02 para áreas de lazer ativo e 02 para áreas de lazer passivo (Figura 30).



Figura 30 - Parque Una, 10 vias, 13 quadras e 75 lotes.  
Fonte: SGCMU, 2021, adaptado pelo autor.

#### 5.2.4 Das calçadas

Todos os quarteirões são divididos por vias que contemplam passeio para pedestre e leito carroçável para veículos. Por padrão, as calçadas representam aproximadamente 1/3 do gabarito total da via em que estão situados, tendo seu uso compartilhado por pedestres e veículos sem uma diferenciação na cota de altura. A Avenida 01 apresenta calçada de 4,00 metros, já a Avenida 01 apresenta calçada de 3,00 metros. A Rua 01 apresenta gabaritos de calçadas distintos nos dois lados da via. Onde as quadras internas fazem divisa com lago de amortecimento, responsável pelo sistema de drenagem do parque, a calçada é de aproximadamente 3,50 metros e tem o passeio compartilhado entre pedestres e ciclistas (Figura 31). No outro extremo, o gabarito das calçadas da Rua 01 é de 3,00 metros, assim como das Ruas 02, 03, 04, 07 e 08.

Por fim, nas Ruas 05 e 06 o gabarito das calçadas é de 2,00 metros de um lado e de 3,00 metros no outro extremo.



Figura 31 - Vias que circulam o lago ao centro do Parque Una.  
 Fonte: IDEALIZA URBANISMO, 2021a, editado pelo autor.

### 5.2.5 Sistema cicloviário

O passeio central também é o elemento de ligação entre as ciclovias e ciclofaixas que partem do Una e seguem até os prolongamentos das Avenidas Bento Gonçalves, São Francisco de Paula e da Avenida 01 do próprio loteamento. Entretanto, como a proposta do sistema cicloviário é de uso misto para pedestres e ciclistas, sua largura de aproximadamente 3,50 metros (Figura 29) não é suficiente para possibilitar sentidos em ambos os lados, além de não haver conexão prevista entre as ciclovias do empreendimento e o sistema viário da cidade (GUERRA, 2019).

### 5.2.6 Áreas de lazer

No centro do empreendimento, junto ao lago de amortecimento, ficam as áreas de lazer passivo e ativo. Esses espaços recebem locais destinados para eventos gastronômicos itinerante e de lazer ativo: anfiteatro, playground (Figura 32), academia ao ar livre e quadra poliesportiva (Figura 33), além de mobiliário urbano.



Figura 32 - Área de lazer ativo e circulação de pedestres e ciclistas.  
Fonte: UM, 2019, foto de Cristiano Bouce.

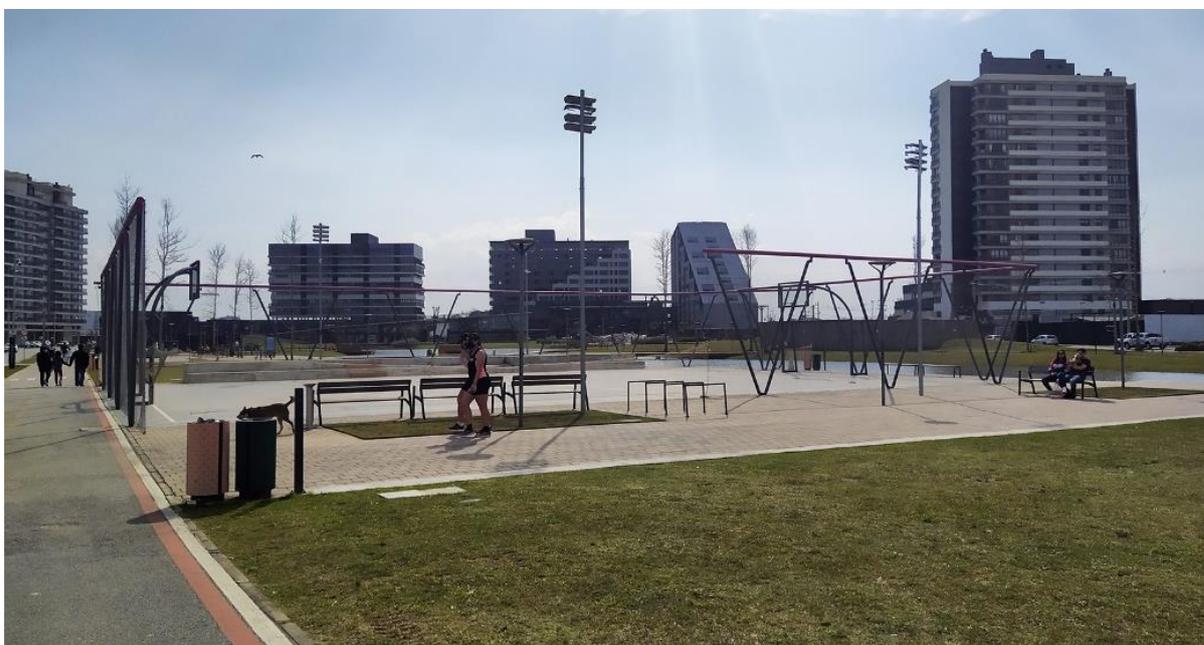


Figura 33 - Quadra poliesportiva localizada em área de lazer ativo.  
Fonte: AUTOR, 2021.

Esses equipamentos foram propostos sobre as áreas institucionais, assim como a estação elevatória de drenagem do loteamento. No entanto, a edificação sobre essas áreas vai de encontro ao caput (§) do artigo 187 do III PDP<sup>16</sup>, que especifica que cabe ao Município destinar o uso das áreas institucionais delimitadas nas propostas para novos loteamentos na cidade (PELOTAS, 2008b).

<sup>16</sup> § 2º. O Município destinará as áreas de uso institucional exclusivamente para a instalação de edifícios públicos e de equipamentos com finalidades educativas, culturais, sanitárias, administrativas ou de lazer (PELOTAS, 2008b).

## **6 Preceitos do Novo Urbanismo encontrados no Quartier e Parque Una**

Este capítulo irá analisar todos os princípios da Carta do Novo Urbanismo de forma individual. Seguindo o formato da CNU, a sequência da análise foi organizada nos 3 subtítulos abaixo:

- A região: a metrópole, cidade e vila
- A vizinhança, o distrito e o corredor
- O quarteirão: a rua e o edifício

Assim como a CNU, os subtítulos foram delimitados em 27 princípios que, como o movimento destaca, têm como objetivo orientar as políticas públicas, práticas de desenvolvimento, planejamento urbano e design, visando a restauração de centros urbanos e cidades existentes (CNU, 2001). Portanto, as análises deste capítulo revelam se as intenções do movimento estão efetivamente sendo respeitadas nos loteamentos Quartier e Parque Una.

Durante o desenvolvimento deste capítulo foi possível constatar que a CNU, buscando posicionar-se sobre várias áreas de atuação do planejamento urbano, acaba sendo muito repetitiva e, em dados momentos, redundante e generalista na forma como expõe seus postulados.

Sendo assim, almejando otimizar o processo de consulta e o estudo do presente trabalho, em alguns itens, onde o assunto já foi analisado criticamente em princípios anteriores ou ao longo desta investigação, o texto apenas cita e referencia o ponto em questão. Esta forma de otimização foi pensada para dar mais dinamismo na consulta deste trabalho e na análise como um todo.

Como forma de complementação do capítulo, a aplicação ou não dos 27 princípios da CNU nos loteamentos investigados está disponível na “Tabela de verificação de observância dos princípios do Novo Urbanismo”, no Apêndice A.

## 6.1 A região: a metrópole, cidade e vila

Os itens 01 ao 09 da Carta do Novo Urbanismo tem como foco: a região, partindo da metrópole, chegando na cidade até e vila. Nesta análise o termo vila será interpretado como **loteamento**.

### 6.1.1 Princípio 01 da CNU:

Regiões metropolitanas são lugares finitos, com limites geográficos definidos pela topografia, por cursos de água, bacias hidrográficas, linhas costeiras, terras agrícolas e parques regionais. A metrópole é feita de múltiplos centros, que são as cidades, vilas e aldeias, cada uma delas com os seus próprios limites e centros identificáveis (CNU, 2001, p. 02).

Neste princípio é apresentado a delimitação espacial das áreas urbanas e como se dá sua separação geográfica por ordem de tamanho ou importância regional.

A metropolização é típica das sociedades do capitalismo tardio e é um processo que deriva da urbanização. Também pode ser considerado um processo de diferenciação espacial, um instrumento de política territorial. É vinculada a concentração de população, de equipamentos culturais, de atividades de gestão e principalmente econômicas (SOARES, 2015).

Segundo IBGE (2020), para fim de cadastro, os municípios brasileiros são localizados por: Regiões Metropolitanas - RMs, Aglomerações Urbanas e Regiões Integradas de Desenvolvimento – RIDEs. A finalidade principal é a identificação das unidades político-administrativas do Brasil, para assim habilitar as regiões ao tratamento específico em função de suas particularidades de planejamento e gestão. Estes dados são atualizados semestralmente pelo núcleo de pesquisa do IBGE.

Ambos loteamentos, Quartier e Parque Una, estão inseridos dentro da malha urbana da cidade. Pelo cadastro do IBGE, Pelotas é identificada como pertencente a Aglomeração Urbana do Sul (Ausul), pela Lei Complementar 9184 de 26/12/1990. Também fazem parte desta aglomeração as cidades de Arroio do Padre, Capão do Leão, Rio Grande e São José do Norte. Portanto, como ambos empreendimentos

estão inseridos em Pelotas e a cidade não integra uma região metropolitana ou metrópole, **o item 01 da CNU não se aplica aos loteamentos investigados.**

### 6.1.2 Princípio 02 da CNU:

A região metropolitana é uma unidade econômica fundamental do mundo contemporâneo. As estratégias governamentais e econômicas, as políticas públicas e o planejamento físico devem refletir esta nova realidade (CNU, 2001, p.02).

Este princípio reforça a importância dada pela CNU para o crescimento econômico regional. É enfatizado que as estratégias administrativas e as políticas públicas deveriam ser direcionadas para potencializar que as cidades, que compõem uma região, possam crescer em unidade.

No Brasil, após a Constituição de 1988, as definições de regiões metropolitanas passaram a ser determinadas pelos poderes estaduais da Federação. Desse modo, por não existir uma base nacional referencial, essa categorização acaba sendo aplicada sem uma análise comparativa mais abrangente. Atualmente, são mais de 70 regiões metropolitanas oficiais no território brasileiro. Entretanto, boa parte dessas regiões tecnicamente não deveriam ser definidas como metropolitanas (SOARES, 2015).

Até 2013, o Rio Grande do Sul contava apenas com a região metropolitana de Porto Alegre e três aglomerações urbanas. Soares (2015) destaca que, na disputa por captação de recursos federais, essa situação era considerada uma desvantagem do Estado do RS. Por isso, nos últimos anos, o legislativo estadual estaria transformando as aglomerações urbanas do interior em regiões metropolitanas, como foi o caso da Aglomeração Urbana do Nordeste, que em 2013 se tornou, Região Metropolitana da Serra Gaúcha.

Como já apresentado, os loteamentos Quartier e Una não estão inseridos em uma região metropolitana. No entanto, o IBGE 2020 define que: os agrupamentos de municípios limítrofes, instituídas por lei complementar estadual, de acordo com a determinação do artigo 25, parágrafo 3º da Constituição Federal de 1988, tem como finalidade integrar a organização, o planejamento e a execução de funções públicas de interesse comum. Segundo Soares (2015), a região sul, mesmo não sendo

enquadrada como metrópole, já tem como meta a cooperação intermunicipal em parceria com os governos federal e estadual. No entanto, todo o princípio da CNU trata de estratégias de políticas públicas e como ambos os loteamentos são propostas realizados pela iniciativa privada, foi caracterizado que **o princípio 02 não se aplica na análise dos loteamentos investigados.**

### 6.1.3 Princípio 03 da CNU:

A metrópole tem uma relação necessária e sensível com a sua área rural e com a sua paisagem natural. Esta relação é ambiental, econômica e cultural. As terras agrícolas e os espaços naturais são tão importantes para a metrópole como importantes para a casa são a horta, o pomar e o jardim (CNU, 2001, p. 02).

Ambos loteamentos estão localizados na zona urbana da cidade e não são limítrofes de áreas agrárias. No entanto, os loteamentos foram propostos em vazios urbanos com características naturais relevantes. Ao fundo da gleba, o Quartier é cortado por uma Área de Preservação Permanente (APP). Por conta do licenciamento ambiental do empreendimento, a APP foi preservada juntamente com parte da vegetação nativa delimitada pelos canteiros do Passeio Verde 01 e 02 (Figuras 34 e 35) (GUERRA, 2019).



Figura 34 - Faixas de circulação e equipamentos urbanos ao lado da APP.  
Fonte: AUTOR, 2021.



Figura 35 - Mata nativa ao lado do Passeio Verdes 01 e 02.  
Fonte: AUTOR, 2021.

Já o Parque Una, localizado na Região Administrativa São Gonçalo, Vieira (2017) destaca que foi edificado sobre terrenos inconsolidados ou parcialmente consolidados, conhecidos como planícies flúvio-lacustres, oriundos da associação de sedimentos aquáticos. A importância dessa planície viria de seus campos inundáveis e banhados que representam forte papel na drenagem e contenção das águas. O autor ainda salienta que os banhados, devido ao crescimento urbano, podem ser considerados como ecossistemas vulneráveis e ameaçados. Eles dariam suporte aos períodos de precipitação, prolongando o tempo de chegada da água até os arroios, formando um ecossistema de biodiversidade peculiar e importante para o equilíbrio do sistema hídrico regional. A modificação dessas formações vegetais poderia comprometer todo esse equilíbrio. Outro ponto importante referido pelo autor, é que o Canal São Gonçalo conecta os dois principais corpos lagunares do Brasil: Lagoa Mirim e Laguna dos Patos.

Sabendo da importância da preservação dessas áreas, o III Plano Diretor Municipal posicionou-se contrariamente ao parcelamento do solo em terrenos alagadiços, baixos e sujeitos a inundações. Desse modo, mesmo com a aprovação dada pela SGCMU, o projeto urbanístico do loteamento foi de encontro ao inciso I do artigo 175<sup>17</sup> do III PDP (PELOTAS, 2008b).

<sup>17</sup> Art. 175 - Não será autorizado parcelamento do solo: I - Em terrenos baixos, alagadiços ou sujeitos a inundações (PELOTAS, 2008b).

Portanto, quanto à valorização dos espaços naturais defendidos no princípio 03 da CNU, o loteamento Quartier respeitou ao menos a obrigatoriedade da manutenção da APP, tentando potencializar o local aproximando equipamentos de lazer para junto desses espaços. No entanto, essas são obrigações legais, não sendo encontradas propostas diretamente ligadas à preservação ambiental ou buscando um menor impacto durante as obras de infraestrutura urbana.

O Parque Una por sua vez, não criou estratégias relevantes para manutenção da biodiversidade local, não propôs medidas na tentativa da revitalização dos dois canais que circundam a gleba - localizados nas Avenidas São Francisco de Paula e Bento Gonçalves - e ainda foi edificado sobre terreno ambientalmente frágil, que segundo Vieira (2017), devido ao crescimento da urbanização desta região e com a impermeabilização dessas grandes áreas, já apresenta risco futuro de inundações na cidade. Desse modo, classificou-se que **o princípio 03 da CNU foi observado apenas em parte pelo Loteamento Quartier e não observado pelo loteamento Parque Una.**

#### 6.1.4 Princípio 04 da CNU:

Os padrões de desenvolvimento não devem tornar imprecisos ou erradicar os limites da metrópole. O desenvolvimento localizado em áreas urbanas existentes conserva os recursos ambientais, o investimento econômico e o tecido social, ao mesmo tempo que recupera áreas marginais e abandonadas. As regiões metropolitanas devem desenvolver estratégias que encorajem este tipo de desenvolvimento em vez da expansão periférica (CNU, 2001, p.02).

O princípio 04 da CNU destaca a relevância que o movimento dá para o desenvolvimento das áreas urbanas já existentes, se mostrando, ao menos em teoria, contrário as expansões urbanas realizadas sem uma real necessidade que justifique essa decisão. No caso dos loteamentos investigados, ambos foram edificados em vazios urbanos inseridos dentro da malha urbana de Pelotas, portanto, não foram propostos em uma região isolada ou ainda totalmente inexplorada da cidade. Também por serem propostos em vazios urbanos, não houve a necessidade de uma recuperação de áreas marginalizadas ou abandonadas.

No entanto, no sentido da relação com as ocupações do entorno e suas questões sociais, cabe a discussão de alguns pontos relevantes, especialmente vinculados a possíveis processos de gentrificação. Esse fenômeno costuma impactar diretamente as ocupações irregulares que, pela falta de infraestrutura urbana e pela ausência de um caráter legal na ocupação, são mais sujeitas as remoções para outras áreas (BATALLER, 2012).

A gleba onde o loteamento Quartier foi edificado é vizinha de uma ocupação que vive à aproximadamente 800 metros, na beira do curso d'água, junto da APP que também cruza o fundo do loteamento. Justamente por estarem em uma área de preservação, Fonseca (2017) destaca que o Poder Público, nas figuras da PMP e do Serviço Autônomo de Saneamento de Pelotas (SANEP), interviu inúmeras vezes na ocupação, buscando uma regularização da situação. A autora, que esteve junto da comunidade<sup>18</sup>, afirma que, devido à especulação imobiliária, estimulada pelos novos empreendimentos da região, será muito difícil impedir uma intervenção em nível estadual. Para a autora, um processo gradual de gentrificação aos poucos será observado na região. Na Figura 36 a ocupação atualmente.



Figura 36 - Ocupação vizinha ao loteamento Quartier.  
Fonte: AUTOR, 2021.

<sup>18</sup> Aline Cunha da Fonseca acompanhou a realidade dessa ocupação no desenvolvimento da Dissertação do Mestrado em Antropologia, na Universidade Federal de Pelotas, intitulado “A cidade legal e ilegal: Modos de habitar na constituição de territórios periféricos de Pelotas”.

Esse processo também já é percebido em parte da Região Administrativa São Gonçalo que vem se valorizando com os novos empreendimentos ali propostos.

Na Rua Estrada do Engenho, localizada a pouco mais de 600,00 metros do loteamento Parque Una, seguindo pelo prolongamento da Av. São Francisco de Paula, encontra-se as comunidades da Estrada do Engenho, do Passo dos Negros e da Ocupação do Osório compostas por aproximadamente 150 famílias de baixa renda que vivem ali há mais de 30 anos. A comunidade da Estrada do Engenho, renegada a um espaço sem infraestrutura de equipamentos e serviços; resultantes de décadas de exclusão dos processos de qualificação urbana, passou desde 2008 por um processo de remoção movido pelo Ministério Público Estadual (MP)<sup>19</sup> (KRUGER et al., 2020; VIEIRA, 2017; CARRASCO et al., 2018).

Em 2014, a Prefeitura de Pelotas foi acionada pelo Promotoria Pública para que fosse realizada a reintegração de posse. A justificativa, assim como a dada no caso da comunidade junto ao Quartier, foi pela área se tratar de uma APP, o que colocaria em risco a qualidade ambiental do local (VIEIRA, 2017). No entanto, KRUGER et al. (2020) salientam que a legislação utilizada para criminalizar a ocupação histórica foi a mesma negligenciada na aprovação dos novos loteamentos propostos na região. Segundo os autores, todos os empreendimentos aprovados na Região Administrativa São Gonçalo, após o III PDP, estão em áreas de banhado que não poderiam ter sido aterradas.

A prefeita em exercício se comprometeu, em Termo de Ajustamento de Conduta (TAC), em transferir a comunidade para terrenos no Bairro Getúlio Vargas, distante 11Km da localização atual, o que segundo Vieira (2017) impactaria direta e negativamente nas atividades de sustento, nas relações sociais e na própria identidade da comunidade que criou forte sentimento de pertencimento ao local (Figura 37).

<sup>19</sup> O processo teve início em 2008 na Ação Civil Pública (ACP) n. 022/1.14.0007280-6 tendo Termo de Ajustamento de Conduta (TAC) lavrado e assinado pelo então prefeito e pelo promotor do MP (KRUGER et al., 2020).



Figura 37 - Comunidade que reside na Estrada do Engenho, Una ao fundo.  
Fonte: AUTOR, 2021.

O processo tinha como data limite para a permanência da comunidade o dia 15 de novembro de 2017. Entretanto, após um longo caminho de mobilização comunitária, em uma ação com envolvimento de inúmeros agentes, pesquisadores e corpo técnico, a defesa dos direitos da comunidade foi preservada e a remoção dos moradores da Estrada do Engenho foi impedida.

Carrasco et al. (2018) destacam que em janeiro de 2018, foi apresentado em reunião com representantes da Prefeitura Municipal, do Ministério Público, do Movimento Estrada do Engenho Resiste, da Associação dos Moradores Ribeirinhos da Estrada do Engenho e do Escritório Modelo de Arquitetura e Urbanismo da FAUrb/UFPel o Plano Popular da Estrada do Engenho. Os autores destacam que o Plano passou a nortear as discussões com o poder público a respeito da situação da Ocupação da Estrada do Engenho sendo usado na articulação de interesses que por vezes mostravam-se conflitantes.

Antes de sua formulação, os agentes do Estado julgavam ser improvável a elaboração de uma proposta com embasamento técnico por parte dos moradores. No entanto, com a cooperação entre as instituições envolvidas foi possível atrelar a dimensão técnica do Plano Popular com as necessidades da população. A elaboração do Plano se refletiu em um projeto que alcançou ainda uma conotação política, resultando em um elo de conciliação entre as partes do já desgastado processo. As contradições foram materializadas em um projeto regular, de orçamento exequível e com as etapas de obra determinadas pelas prioridades apresentadas pela própria comunidade (CARRASCO et al., 2018).

Em função das questões ambientais, por se tratar de uma área de risco e garantindo-se a estabilidade do dique que protege Pelotas das águas do São Gonçalo, foi mantida a necessidade da desocupação das margens do canal. A comunidade aceitou ser transferida para uma área pública localizada à aproximadamente 500 metros da Ocupação atual. Por meio do Plano Popular da Estrada do Engenho a comunidade conquistou sua voz e se tornou visível aos olhos do poder público (CARRASCO et al., 2018).

Ao final de todo este processo, um novo acordo entre os envolvidos foi lavrado, extinguindo-se o processo jurídico que ocultava a desumanização desta comunidade que por muito tempo havia sido negligenciada pelo Estado (KRUGER et al., 2020). Com o novo acordo, oficializado no dia 5 de março de 2020, o projeto foi aprovado pelo Conselho Gestor do Fundo para Reconstituição de Bens Lesados (FRBL), composto por representantes do Ministério Público do Rio Grande do Sul, organizações da sociedade civil e órgãos públicos estaduais. A Prefeitura Municipal de Pelotas se comprometeu em realizar as obras de qualificação da infraestrutura urbana além de uma contrapartida de recursos e o FRBL ficou responsável por disponibilizar a maior parte dos recursos financeiros para a construção de moradias para a comunidade (RIO GRANDE DO SUL, 2020).

Estes conflitos, e o vislumbre de um possível processo de gentrificação e expropriação, acabam por comprometer a relação social destas novas urbanizações com seus entornos. No entanto, como já mencionado, os espaços investigados não ampliaram a malha urbana para um local isolado, distante do centro urbano, o que promoveria uma expansão periférica sem sentido, portanto, neste aspecto seguiram aquilo que o princípio 04 defende. Por este motivo, considera-se que **o princípio 04 da CNU foi observado em parte pelos loteamentos aqui investigados, ainda que seja evidente que suas implantações interferem diretamente nas dinâmicas urbanas de seus entornos imediatos.**

#### 6.1.5 Princípio 05 da CNU:

Onde sejam apropriados, novos desenvolvimentos contíguos aos limites urbanos devem ser organizados como vizinhanças e bairros e devem ser integrados com a malha urbana existente. Desenvolvimentos não

contíguos devem ser organizados como vilas e aldeias com os seus próprios limites urbanos, planejados para um equilíbrio entre habitação e trabalho e não como dormitórios (CNU, 2001, p. 02).

Neste princípio a CNU reforça a preservação do limites da cidade e que novas propostas urbanísticas deveriam ser organizadas buscando-se uma maior integração com as vias pré-existentes. Por outro lado, este princípio também discorre sobre as propostas urbanísticas que sejam necessárias realizar em bairros mais periféricos, em áreas fora da centralidade urbana. Para essas, o princípio 05 afirma que é preciso propor um equilíbrio entre moradia e serviço, de modo que estes espaços se tornem apenas “locais para dormir”.

No que diz respeito a comunicação dos novos loteamentos com a malha urbana municipal, o III PDP, no capítulo II que trata Da Mobilidade e Sistema Viário<sup>20</sup>, prevê áreas mínimas das vias destinadas à circulação de pedestres e veículos em geral. A hierarquia viária do III PDP é a seguinte: **vias arteriais**, aquelas com volume significativo de tráfego em deslocamentos urbanos de maior distância. **Vias coletoras**, alimentam os bairros, distribuem a circulação de veículos entre as vias arteriais, ou fazem a ligação regional e com as vias locais. **Vias locais**, apresentam baixo volume de tráfego, tem função de possibilitar o acesso direto às edificações (PELOTAS, 2008b).

As **vias arteriais** devem ter gabarito mínimo de 40,00 metros. Sua delimitação deve ser a seguinte: 02 pistas de rolamento com 9,00 metros, calçadas com 5,00 metros e nelas faixas de arborização com 2,00 metros. Para as **vias coletoras** o gabarito mínimo é de 18,00 metros. Sua delimitação deve ser a seguinte: 10,00 metros de pista de rolamento e calçadas com 4,00 metros de largura. Para as **vias locais** o gabarito mínimo é de 16,00 metros e de 14,00 metros para as ruas sem saída (PELOTAS, 2008b).

Guerra (2019) destaca, que em sua implantação o loteamento Quartier apresenta seis vias que conectam o espaço ao sistema viário do entorno. Dessas, quatro são ligadas com vias existentes e duas se conectarão futuramente com vias propostas em glebas lindeiras. Segundo a pesquisadora, a SGCMU solicitou, nas

<sup>20</sup> Os artigos 106, 108, 109 e 110 do III PDP estipulam os gabaritos mínimos para os passeios das vias públicas e pista de rolamento para os projetos urbanísticos que visam aprovação junto à SGCMU.

diretrizes viárias do processo de viabilidade, que duas conexões fossem transformadas em reserva técnica e em passeio pavimentado para o uso de pedestres.

A Rua João Jacob Bainy, por onde se dá o acesso principal ao loteamento, seria uma via coletora, no entanto, no trecho onde foi duplicada, tem gabarito equivalente ao de uma via arterial, assim como nos Passeios Verdes 01 e 02. As demais vias internas apresentam gabarito de vias coletoras – estes gabaritos foram apresentados nos itens 5.1.3 e 5.1.4.

Já no Parque Una, as conexões com o entorno ainda se mostram precárias. O único acesso atual ao loteamento se dá pelo prolongamento de uma das pistas da Avenida São Francisco de Paula que, segundo Guerra (2019), ainda seria de propriedade privada. Portanto, atualmente a ligação entre a cidade e o loteamento não se dá por nenhuma via pública. Este ponto será aprofundado no item 6.2.1 que apresenta a relação dos loteamentos com a vizinhança e os bairros do entorno.

Sobre o gabarito das vias do Parque Una: a Avenida 01 inicia com 14,00 metros e termina com aproximadamente 16,00 metros, tendo atual gabarito de via local (hoje tem calçada pavimentada em apenas um dos lados, por isso tente a ser ampliada futuramente). As Ruas 04, 05, 06, 07 e 08 também apresentam gabarito de via local com 16,00 metros. A Rua 01 inicia com 19,00 metros e passa para 16,00 metros ao longo do seu trajeto, tendo portanto, gabarito inicial de via coletora e depois de via local. As demais vias, Avenida 02 e Rua 03, apresentam gabarito de via coletora com 18,00 e 19,00 metros, respectivamente – estes pontos também foram abordados nos itens 5.2.3 e 5.2.4.

Quanto ao uso das quadras, foi previsto o equilíbrio entre moradia e serviço nos loteamentos, como consta nos quadros de áreas do Quartier e Parque Una, apresentados nas Figuras 14 e 27 respectivamente. Como destacado, Quartier e Parque Una criaram em seus projetos conexões entre o traçado viário interno dos loteamentos com a malha urbana municipal, como recomenda o princípio 05 da CNU. No entanto, ao contrário do Quartier, o Parque Una ainda não finalizou essas conexões, limitando o acesso de entrada e saída do loteamento à uma única via. Posto isto, foi constatado que até o presente momento **o princípio 05 da CNU vem sendo observado pelo loteamento Quartier e apenas em parte pelo loteamento Parque Una.**

### 6.1.6 Princípio 06 da CNU:

O desenvolvimento e o redesenvolvimento de vilas e cidades deve respeitar a matriz histórica, as precedências e os limites urbanos (CNU, 2001, p. 02).

O desenho urbano original da cidade de Pelotas é a malha xadrez, traçado ortogonal que era comum nas concepções urbanísticas que Portugal desenvolvia tanto em seu país quanto em suas colônias (GOMES, 2007).

O primeiro sítio de Pelotas foi demarcado em quarteirões com forma de tabuleiro, constituído originalmente por 19 ruas, sendo 12 longitudinais e 07 transversais, no sentido norte-sul (DA CONCEIÇÃO, 2009). O centro histórico apresenta em sua maioria, edificações construídas desde o alinhamento predial, com boa parte das construções faceadas nos lindeiros. As ruas centrais, de modo geral, são estreitas, assim como as calçadas, que em raros casos comportam vegetação.

Após o declínio do charque, na passagem para o Século XX, a pobreza, potencializada pela crise originada com a Revolução Federalista de 1893, somado ao crescimento populacional, exigiram que novas propostas para o crescimento da cidade fossem elaboradas. Iniciou-se então o parcelamento do solo para as áreas periféricas distantes do centro (Figura 38) e, normalmente, fora da área atendida por infraestruturas de água e esgoto e muitas vezes irregulares (CARRASCO et al., 2018).

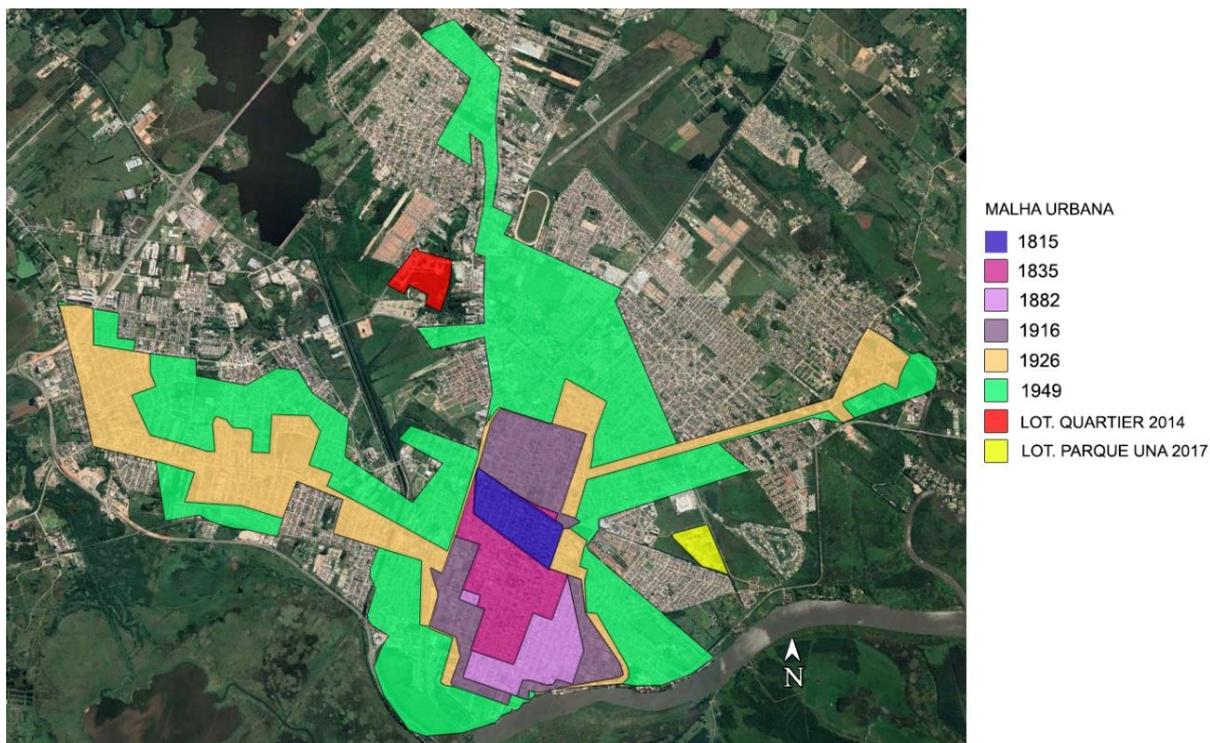


Figura 38- Mapa da evolução urbana de Pelotas.

Fonte: CARRASCO et al., 2018, mapa elaborado com base nos dados do Laboratório de Urbanismo da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal de Pelotas, montagem adaptada pelo autor.

CARRASCO et al. (2018) destacam que foi na década de 60 que a produção do espaço urbano de Pelotas passou a ser regida por Planos Diretores. Os autores apontam que o I PDP de (1968) identificava que os loteamentos periféricos acabaram estimulando a distribuição desordenada da população pelo território da cidade, enquanto o II PDP (1980) almejava um crescimento urbano que pudesse controlar a expansão caótica não combatida pelo Primeiro. O padrão do crescimento urbano histórico pelotense, assim como a elaboração do III PDP, foi aprofundado no item 4.1.1 desta investigação.

Como visto, a matriz histórica local e seus precedentes urbanísticos sofreram enorme variação desde a fundação da cidade. Portanto, fica impreciso determinar se os loteamentos investigados respeitaram a matriz histórica municipal no desenvolvimento dos seus projetos urbanísticos. No entanto, como apresentado nos itens 6.1.4 e 6.1.5, ambos respeitaram os limites urbanos em suas implantações. Desse modo, foi categorizado que **o princípio 06 da CNU foi observado em parte pelos loteamentos Quartier e Parque Una.**

### 6.1.7 Princípio 07 da CNU:

As cidades e as vilas devem aproximar um amplo conjunto de usos públicos e privados, para favorecerem uma economia regional que beneficie pessoas de todos os níveis de rendimento. Habitação a preços acessíveis deve ser distribuída pela região, para corresponder a diferentes oportunidades de emprego e para evitar concentrações de pobreza (CNU, 2001, p. 02).

Este princípio defende a aproximação dos usos públicos e privados a fim de fortalecer a economia regional, favorecendo pessoas de níveis de rendimentos distintos, assim como a distribuição de moradias com preços acessíveis na região.

Sobre os usos: o loteamento Quartier apresenta em seu entorno grandes condomínios de casas unifamiliares e conjuntos habitacionais em altura que, em grande parte, foram financiados pelo PMCMV - atual Casa Verde Amarela. A região também comporta empreendimentos voltados para um público consumidor com rendimento nominal mais elevado, além de serviços e comércios variados (SÁ BRITTO, 2018).

Quanto ao loteamento Parque Una, a região comporta loteamentos já consolidados como o Navegantes I e II, o Nossa Sra. de Fátima e o Cruzeiro do Sul. Apresenta também conjuntos habitacionais que foram enquadrados em Programas Habitacionais do Governo Federal, assim como loteamento de caráter fechado de alto padrão construtivo. Também são encontrados edifícios institucionais e comerciais de grande porte, como o complexo judiciário e o *Shopping Center* da cidade. (VIEIRA, 2017; GUERRA, 2019). A relação dos loteamentos Quartier e Parque Una com seus entornos imediatos foi aprofundado nos itens 5.1.1 e 5.2.1 desta investigação.

Sobre os rendimentos: segundo mapa de renda do Plano de Mobilidade Urbana Sustentável de Pelotas (Figura 39) - elaborado com dados do último Censo de 2010 (IBGE) - a renda dos responsáveis pelos domicílios do entorno do loteamento Quartier ficava em média entre R\$561,00 e R\$6.016,00. O bairro Santa Terezinha, à oeste, apresentava faixa de renda média entre R\$561,00 e R\$2.779,00. Já a renda dos responsáveis pelos domicílios localizados à leste, na Avenida Fernando Osório, ficava entre R\$2.780,00 e R\$6.016,00 (PELOTAS, 2019).

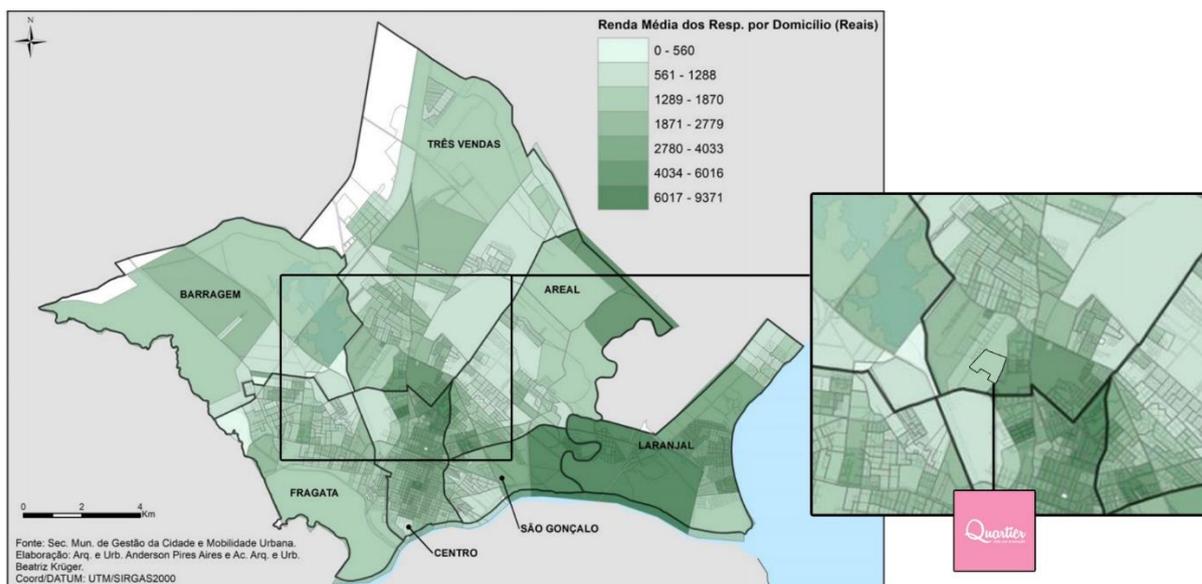


Figura 39 – Mapa de renda média dos resp. por domicílio próximos ao Quartier.  
Fonte: PELOTAS, 2019, montagem elaborada pelo autor.

Ainda segundo o mapa de renda do Plano de Mobilidade Urbana Sustentável de Pelotas (Figura 40), a renda dos responsáveis pelos domicílios da Região Administrativa São Gonçalo, onde o Parque Una está inserido, seria bem diversificada. Os setores dos bairros localizado ao sul - Navegantes, Fátima e Balsa - apresentavam faixa de renda que ficava entre R\$561,00 e R\$2.779,00. À oeste, nos setores da Vila Cruzeiro, as faixas eram de até R\$4.033,00 e à leste, ficavam as faixas de rendimentos mais elevados, na faixa de R\$4.034,00 até R\$6.016,00 (IBGE, 2010; PELOTAS, 2019).

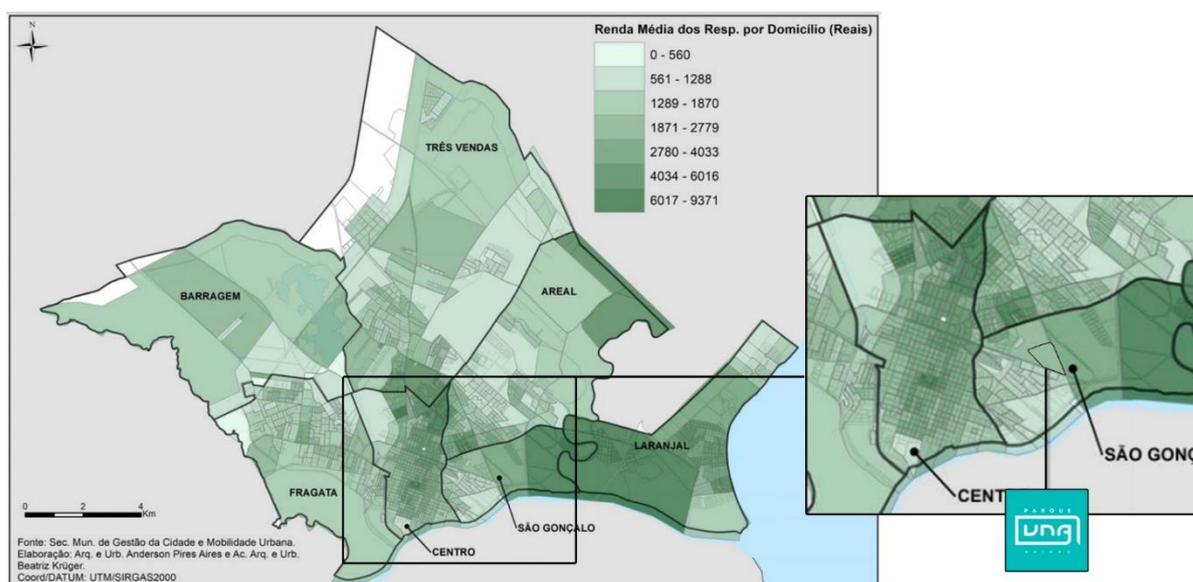


Figura 40 – Mapa de renda média dos resp. por domicílio próximos ao Una.  
Fonte: PELOTAS, 2019, montagem elaborada pelo autor.

Portanto, as regiões onde os loteamentos estão inseridos possuem amplo conjunto de usos e, segundo dados do último Censo de 2010 (IBGE), apresentam níveis de rendimento bem distintos entre seus moradores, se aproximando das orientações da CNU no princípio 07.

Sobre o favorecimento da economia local: o Quartier, por não ter seu urbanismo totalmente finalizado e sobretudo por não contar com empreendimentos em utilização, ainda não permite que uma análise seja realizada com maior exatidão. O Parque Una por sua vez, já possibilita uma observação mais direta. Uma parceria da urbanizadora Idealiza com a Pinz Container, empresa que customiza e aluga containers, desenvolveu o projeto REUna que oferece espaços para usos comerciais variados que vão desde escritórios, barbearias, restaurante, salões de beleza, papelaria até casa de carnes e minimercado. Essa iniciativa resultou em aluguéis relativamente mais acessíveis, especialmente para os pequenos empresários (IDEALIZA URBANISMO, 2021b). Além destes espaços, existem edifícios de uso comercial já em funcionamento no loteamento. Este ponto será aprofundado no item 6.2.4.

Sobre a possibilidade de habitação a preços acessíveis: aqui mora uma das maiores contradições entre as orientações da CNU e sua aplicação na prática. Em pesquisa em site de venda de imóveis, foram encontrados valores no intervalo de R\$4.499,00 até R\$10.679,00 para o metro quadrado construído dos empreendimentos do Quartier e nos do Parque Una o intervalo é ainda superior, ficando entre R\$4.350,00 e R\$15.390,00, e até o final desta investigação, nenhum dos empreendimentos lançados foram enquadrados em Programas Habitacionais do Governo Federal (BOM NEGÓCIO ATIVIDADES DE INTERNET, 2021a, 2021b). Deste modo, tanto o Quartier quanto o Parque Una, provavelmente não irão possibilitar que famílias com rendimentos mais baixos possam adquirir os imóveis ali ofertados.

No entanto, como o princípio 07 da CNU orienta sobre a proximidade dos usos, a mescla de renda da população e moradias com custos acessíveis espalhados pela região e não somente no espaço proposto, fica determinado que **o princípio 07 foi alcançado pelos loteamentos Quartier e Parque Una, mesmo que dentro dos loteamentos essa recomendação não seja percebida.**

### 6.1.8 Princípio 08 da CNU:

A organização física da região deve estar apoiada numa rede integrada de alternativas de transporte. Sistemas de transporte público, de circulação pedonal e cicloviária devem maximizar a acessibilidade e a mobilidade na região, reduzindo a dependência do automóvel (CNU, 2001(CNU, 2001, p. 02).

Este princípio inicia a discussão sobre um dos pilares da concepção do movimento Novo Urbanista: o incentivo para o uso de transportes alternativos nas cidades e a redução da dependência do automóvel.

Com a Política Nacional de Mobilidade Urbana, aprovada Lei Federal nº 12.587/2012, a conectividade urbana brasileira ganhou um capítulo próprio. A Lei determina que municípios com população superior a 20.000 habitantes elaborem Planos Municipais de Mobilidade Urbana (PlanMobs) e que estes sejam revisados a cada década. A lei dá atenção especial aos direitos dos cidadãos de se conectar com todas as áreas do território municipal - e entre cidades da região - por meio de transportes ativos (BRASIL, 2012a). Pelotas teve seu PlanMob instituído pelo Decreto 6.209 de 19 de setembro de 2019, como o nome de Plano de Mobilidade Urbana Sustentável de Pelotas e foi desenvolvido por uma equipe de técnicos locados nas Secretarias de Gestão da Cidade e Mobilidade Urbana, de Transporte e Trânsito e de Planejamento e Gestão, juntamente com convênio de cooperação técnica com a Universidade Federal de Pelotas. O documento hoje complementa o III PDP (SILVEIRA, 2020; PELOTAS, 2019).

Na data de instituição do decreto, os loteamentos Quatier e Parque Una já haviam passado pelos processos de viabilidade, aprovações e estavam licenciados para execução, sendo assim, coube ao poder público definir as conexões a serem desenvolvidas entre a cidade e o traçado interno dos loteamentos (PELOTAS, 2019).

Quanto ao uso do transporte coletivo, em nenhum dos loteamentos em análise foi proposto um corredor exclusivo para facilitar a implementação desse formato de transporte alternativo, medida que possibilitaria uma maior conexão entre a cidade e os empreendimentos (PELOTAS, 2019). No entanto, segundo Guerra (2019), as propostas de gabarito alargado das vias internas do Quatier possibilitarão uma ampliação das 20 linhas que hoje atendem a região. Santos (2019) destaca que a ligação viária entre o loteamento e o entorno é tão relevante que teve a liberação da

via que liga Rua João Jacob Bainy à Rua Paul Cézanne antecipada, mesmo com as obras do loteamento ainda em fase inicial.

Já no loteamento Parque Una a situação é ainda mais contraditória. O projeto urbanístico com vias de gabarito reduzido e trânsito acalmado limitam o raio de manobra nas esquinas, dificultando o acesso de veículos maiores, que normalmente são utilizados pelas empresas de transporte coletivo (GUERRA, 2019). Portanto, contrariando fortemente às orientações da CNU, o Parque Una não propôs meios que facilitem a comunicação das vias internas do loteamento com as 12 linhas de transporte coletivo público que atualmente atendem a região (PELOTAS, 2019).

Quanto ao estímulo da circulação de pedestres, houve respeito em projeto às normas de acessibilidade, disponibilizadas pela SGCMU na Cartilha de Calçadas Pelotas. Estas também foram seguidas na execução dos passeios, o que pôde ser acompanhado no decorrer desta investigação, sendo perceptível a qualidade executiva das calçadas e áreas de uso comum do loteamentos, como apresentado na Figura 41 (PELOTAS, 2014).



Figura 41 – Padrão de calçadas do Parque Una (esquerda) e Quartier (direita).  
Fonte: AUTOR, 2021.

Quanto ao sistema cicloviário, no Quartier foi proposto a interligação da Rua João Jacob Bainy - a principal via de acesso ao loteamento - com duas ciclovias localizadas no Passeio verde 01, 02 e uma ciclovias na Rua 01. Segundo o PlanMob (Figura 42), todo trecho se conectará ao conjunto cicloviário definido para Pelotas no ano de 2024 (PELOTAS, 2019).



Figura 42 – Sistema Cicloviário de Pelotas e sua interligação com o Quartier.  
 Fonte: PELOTAS, 2019.

No Parque Una, na borda do quarteirão central, onde se localiza o lago de drenagem e áreas verdes, uma pista é compartilhada entre ciclistas e pedestres (Figura 30). Esta liga-se às ciclovias e ciclofaixas que se estendem pelo loteamento até encontrarem as comunicações com o futuro prolongamento da Av. São Francisco de Paula, da Av. Bento Gonçalves e Avenida 01 do próprio loteamento (Figura 43).



Figura 43 - Sistema Cicloviário de Pelotas e sua interligação com o Una.  
 Fonte: PELOTAS, 2019.

Sobre a plenitude da mobilidade, Carvalho (2016) destaca que, além de passeios e leitos carroçáveis com superfícies planas, sem obstáculos e dos elementos normalmente vinculados ao termo acessibilidade, como rampas e sinalização de alerta, os serviços de transporte deveriam atender a todos sem exceção. Para que isso ocorra, o sistema de transporte deveria ser planejado de forma mais abrangente. Atender também as minorias, que apresentam dificuldades de locomoção, e os mais desfavorecidos economicamente, que porventura não tenham condições de pagar por estes serviços. Portanto, a mobilidade urbana universal demandaria uma profunda colaboração entre o poder público e os produtores do espaço urbano, assim como das empresas que prestam esse tipo de serviço.

Como destacado anteriormente, apesar de terem sido planejados em vazios urbanos, onde seria possível criar corredores exclusivos para o transporte coletivo, ou no caso do Parque Una, vias que facilitassem o acesso de veículos com essa finalidade, essas decisões não foram tomadas nos loteamentos investigados. Deste modo, apesar dos passeios seguirem as normas de acessibilidade e ambos contarem com ciclovias e ciclofaixas que tendem a estimular o uso de meios alternativos de transporte, foi categorizado que **o princípio 08 da CNU foi observado apenas em parte pelos loteamentos Quartier e Parque Una.**

#### **6.1.9 Princípio 09 da CNU:**

Impostos e demais recursos podem ser partilhados de forma mais cooperativa entre os municípios e outros centros administrativos de cada região, evitando-se assim uma concorrência fiscal destrutiva e promovendo-se uma coordenação racional dos transportes, dos serviços públicos, das empresas, da habitação e do recreio (CNU, 2001 p. 02).

Neste princípio a CNU aborda sobre os recursos oriundos do poder público. Trazendo-o para a realidade brasileira, a distribuição das verbas da União seguiria uma ordem decrescente de abrangência: nível federal, estadual, regional até chegar ao municipal. As transferências dos recursos da União para os municípios também podem ser executadas diretamente pelo Governo Federal, ou por meio de outro ente da federação ou entidade privada. De posse desses recursos, o município empregaria a própria estrutura administrativa para promover a contratação dos serviços e bens

necessários à realização dos objetivos comuns entre a União e o Poder Público Municipal (BRASIL, 2012c).

No entanto, como ambos loteamentos são promovidos pela iniciativa privada, e não foram encontradas informações sobre uma Parceria Público-Privada (PPP) na concepção destes projetos, foi determinado que a implementação deste princípio não se enquadra nos desenvolvimentos dos loteamentos em análise. Caracterizou-se então, **que o princípio 09 da CNU não se aplica na análise dos loteamentos Quartier e Parque Una.**

## **6.2 A vizinhança, o distrito e o corredor.**

Os itens 10 ao 18 da Carta do Novo Urbanismo tem como foco: a vizinhança, o distrito e o corredor.

### **6.2.1 Princípio 10 da CNU:**

A vizinhança, o bairro e o corredor são os elementos essenciais do desenvolvimento e do redesenvolvimento na metrópole. Estes elementos formam áreas identificáveis, que encorajam os cidadãos a tomarem responsabilidade pela sua manutenção e evolução (CNU, 2001, p. 03).

Neste princípio se encontra o estímulo pelo sentimento de pertencimento local. Segundo a CNU, a vizinhança, o espaço urbano e suas vias seriam essenciais para estimular que moradores e usuários se identifiquem com o ambiente construído, respeitando-o e colaborando com sua evolução gradual.

Quanto a relação do Quartier com a vizinhança, os bairros próximos e suas conexões, alguns pontos podem ser considerados. O loteamento apresenta vias internas que já se conectam em vias existentes e outras serão ligadas futuramente nas glebas que fazem divisa com o loteamento, conforme houver necessidade de expansão no sistema viário municipal. Pontos já abordados nos itens 5.1.3 e 6.1.5.

No entanto, a comunicação do Quartier com o entorno poderia ter sido melhor trabalhada. As quadras 01 e 09 apresentam gabarito superior à 200 metros, muito acima da média das quadras do entorno (Figura 15). Uma via central, cortando o

quarteirão 01, facilitaria a comunicação com a gleba lindeira ao norte. Já pelo quarteirão 09, até mesmo duas vias poderiam ter sido propostas, facilitando a comunicação do loteamento com a gleba lindeira ao sul, pontos destacados também por Guerra (2019).

A despeito disso, a execução do loteamento seguiu as recomendações da SGCMU, tendo hoje a maior parte de suas vias já conectadas ao entorno, possibilitando o fluxo viário do loteamento com a malha urbana municipal. Entretanto, como o Quartier ainda se encontra em obras, em dados momentos, especialmente nos finais de semana, algumas vias são fechadas para o acesso de veículos, porém livres para o acesso de pedestres.

Quanto a relação do Parque Una com a vizinhança, com os bairros próximos e suas conexões: como já apresentado, nos itens 5.2.3 e 6.1.5, no projeto urbanístico foram definidas as conexões das vias internas com a malha urbana da cidade. No entanto, mesmo o loteamento já tendo seu espaço público em uso pela população e ter edifícios residenciais e comerciais também em utilização, as conexões com o entorno ainda não foram executadas. A falta dessa comunicação colabora para a manutenção da segregação espacial, tolindo especialmente a integração do loteamento com a vizinhança mais próxima, o bairro Navegantes e a Vila Cruzeiro, sendo totalmente contrário aquilo que o princípio 10 da CNU defende.

Para exemplificar essa questão, vale uma breve narrativa de experiência vivenciada pelo autor em evento realizado no Parque Una, mas antes, cabe uma pequena contextualização.

Em 2007, um ano após o falecimento de Jane Jacobs, foi criado em Toronto o instituto Jane's Walk. Essa organização não governamental, tem como objetivo difundir as ideias da autora por meio de passeios comunitários a pé, liderados por voluntários, e de acesso gratuito ao público. O propósito é levar as pessoas para as ruas, para que essas possam experimentar e conhecer suas cidades, vivenciando-as e discutindo sobre a qualidade do ambiente urbano em que vivem. Desde então, os Jane's Walks já foram realizados nos cinco continentes (FARIAS; GONÇALVES, 2016).

No dia 05 de maio de 2019 este evento chegou à Pelotas. O roteiro, definido pela organizadora - que a pouco havia se mudado para a cidade - estipulou que a caminhada seria iniciada no Parque Una, com um percurso de aproximadamente 4km, passando por dentro da Vila Cruzeiro, com chegada ao Parque Dom Antônio Zattera,

na Av. Bento Gonçalves. Como é o cerne da proposta do evento, durante a caminhada seria debatido o ambiente urbano encontrado no percurso.

Junto ao largo da Casa Una, os 14 participantes, sentados em círculo, debateram sobre a autora e suas ideias para as cidades, destacando alguns pontos alinhados entre os escritos de Jane com o urbanismo ali proposto, assim como, evidenciaram as contradições percebidas entre as ideias da autora com aquilo que foi concretizado no urbanismo do loteamento.

Após esse primeiro momento de debate, a caminhada foi iniciada tendo o roteiro original como base. Diferente daquilo que havia sido idealizado, o evento teve seu fim muito antes do previsto, mais precisamente na Avenida 01, que se encontrava interrompida, impedindo a sequência programada para a caminhada. Neste momento, após uma breve despedida entre os participantes, cada um seguiu pelo mesmo caminho que havia tomado para acessar o loteamento. Como o acesso ao Parque Una era e ainda é único, pelo prolongamento da Av. São Francisco de Paula, o percurso não pôde seguir o roteiro planejado. Desse modo, o Jane's Walks Pelotas teve início e fim dentro do próprio loteamento.

A Figura 44 mostra que, passados praticamente dois anos do ocorrido, a situação encontrada é a mesma, não só para o acesso de veículos como também para o acesso de pedestres.



Figura 44 - Ligações entre Parque Una e as vias do entorno não concluídas.  
Fonte: AUTOR, 2021.

Como apresentado no item 2.2.3, uma das maiores críticas ao NU é a premissa do movimento de que o sentido da comunidade, particularmente em relação às dimensões afetivas, poderia ser criado por meio de fatores físicos relacionado ao

projeto e a execução do mesmo (TALLEN, 2007). Portanto, se mesmo com uma boa relação com a vizinhança e com espaços de qualidades projetuais e construtivas reconhecidas, não se pode garantir que os cidadãos tenham senso de responsabilidade pela manutenção do espaço urbano, a opção do Parque Una por manter o afastamento da comunidade do entorno é, no melhor dos casos, incompatível com o movimento.

Cabe ainda destacar que, segundo Guerra (2019), no Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) do Parque Una, consta o comprometimento do empreendedor em realizar a ligação do loteamento com as vias da cidade, o que ainda não foi realizado mesmo com moradores e usuários utilizando-se do espaço urbano.

Deste modo, fica caracterizado que **até o presente momento o princípio 10 da CNU vem sendo observado pelo loteamento Quartier e não vem sendo observado pelo loteamento Parque Una.**

### 6.2.2 Princípio 11 da CNU:

As vizinhanças devem ser compactas, amigas dos pedestres e incluir diferentes tipos de uso, como habitação, comércio e escritórios. Os bairros, que geralmente enfatizam um uso principal, devem seguir os princípios da concepção das vizinhanças sempre que possível. Os corredores são ligações de vizinhanças e bairros a uma escala regional; podem ser desde avenidas e linhas férreas a rios e vias panorâmicas (CNU, 2001, p. 03).

O princípio 11 da CNU enfatiza a ideia de proximidade com o entorno, o estímulo pela criação de áreas propícias ao pedestre e da mescla de usos nos espaços criados. Recomenda ainda, que sempre que possível, deveriam ser seguidos os princípios de concepção já aplicados no entorno. No entanto, não deixa claro se essa recomendação é em relação ao desenho urbano ou na utilização: moradia, serviço ou comercial, por exemplo. Finaliza especificando aquilo que denomina “os corredores”, que seriam, no caso dos loteamentos em análise, as ruas e avenidas destes espaços que se conectariam com a vizinhança.

No Quartier e Parque Una o uso do solo é misto, tendo edificações residenciais, comerciais e de uso misto propostas em seus loteamentos, portanto se enquadra nas orientações da CNU.

Quanto ao uso por veículos e pedestres, quando em utilização plena, a proposta de traçado do Quartier deverá ser distinta do que aquela que aos poucos já pode ser observada no Parque Una. No Quartier a tendência é que o trânsito de veículos tenha um fluxo mais dinâmico e veloz. Essa afirmação se dá, tanto pelo gabarito das vias ter maior dimensão, quanto pelo traçado em malha possibilitar um maior dinamismo nos deslocamentos, diferente do desenho orgânico e de gabarito reduzido executado nas vias do Parque Una. Essa diferenciação projetual provavelmente irá desestimular que usuários de transporte individual com mais pressa, utilizem as ruas internas do Una para acessar as vias coletoras do seu entorno. Pelo mesmo motivo, a tendência será a inviabilização do transporte coletivo dentro do loteamento, características já elucidados no item 6.1.8. Nesse ponto, o Quartier apresenta vantagem, já que suas vias comportam o acesso de veículos maiores, normalmente utilizados para o transporte coletivo.

Por outro lado, o desenho orgânico e o gabarito reduzido, das vias do Parque Una tornam o fluxo mais acalmado, acabando por priorizar a circulação de pedestres, indo ao encontro do princípio 11 (Figura 46). O mesmo acontece no Quartier, mas por outra característica. A delimitação entre pedestres, ciclistas e veículos aplicada nas vias do loteamento, facilita e estimula a circulação dos usuários (Figura 45).

Portando, partindo destas percepções, fica caracterizado que **até o presente momento o princípio 11 da CNU vem sendo observado pelo Loteamento Quartier. O Parque Una por sua vez, optou por retardar a finalização das conexões com o entorno, mantendo uma relação de afastamento entre o espaço criado e sua vizinhança, sendo assim, fica determinado que o Parque Una observa o princípio 11 apenas em parte.**

### 6.2.3 Princípio 12 da CNU:

Muitas atividades do cotidiano devem ocorrer entre distâncias percorráveis a pé, dando independência aos que não conduzem, especialmente aos idosos e aos jovens. Redes interligadas de ruas devem ser desenhadas para encorajar as deslocamentos a pé, reduzindo o número e as distâncias dos deslocamentos de automóveis, poupando energia (CNU, 2001, p. 03).

Neste princípio, a CNU volta a incentivar que os grandes deslocamentos, muito característico dos subúrbios norte-americanos, sejam reduzidos ao máximo.

Em ambos os loteamentos em análise é percebido uma atenção em tornar as distâncias entre as quadras, áreas de vivências, espaços comerciais e residenciais, percorriáveis a pé. A própria decisão de desenvolver loteamentos de usos mistos, possibilitará que alguns moradores também trabalhem nas salas comerciais, ou nas empresas que ainda se instalarão nos loteamentos. Esse fator irá auxiliar na redução da dependência de automóveis, ao menos no trajeto entre a moradia e o trabalho desses usuários em específico.

Quanto ao desenho das vias, são percebidas distinções entre os loteamentos em análise. Como já apresentado, no Quartier a gleba foi dividida em quadras mais reticulares, com algumas variações, especialmente naquelas que fazem limite com as glebas lindeiras e com a APP. Também foi delimitado espaço para via de uso específico de pedestres. Em todas as calçadas e no canteiro central, foi destinado espaço para arborização, decisão que estimula o caminhar mesmo em dias mais quentes (Figura 45).



Figura 45 - Delimitações para o uso de pedestres, ciclistas e veículos.  
Fonte: AUTOR, 2021.

No Parque Una, os quarteirões são delimitados pelo traçado orgânico das vias, o leito carroçável é compartilhado por veículos e pedestres na mesma cota de altura e a arborização nem sempre acompanha o percurso (Figura 46).



Figura 46 - Leito carroçável compartilhado por pedestres, ciclistas e veículos.  
Fonte: AUTOR, 2021.

Apesar da diferenciação dos traçados, tanto no Quartier quanto no Parque Una foram percebidas decisões projetuais e construtivas que estimulam o caminhar pelos loteamentos. O uso do mobiliário urbano, como bancos e canteiros que recebem arborização, é um exemplo, pois permitem que os usuários percorram as vias e encontrem local para descansar e vivenciar o espaço urbano ao longo do trajeto.

Sendo assim, foi caracterizado que **o princípio 12 da CNU vem sendo observado pelos dois loteamentos investigados. No entanto, uma análise aprofundada só seria possível com suas ocupações plenas e todas as vias conectadas aos entornos.**

#### 6.2.4 Princípio 13 da CNU:

Nas vizinhanças, uma larga variedade de tipos de habitação e níveis de preço pode levar a que pessoas de diferentes idades, raças e rendimentos tenham interações diárias, fortalecendo os laços pessoais e cívicos, essenciais a uma autêntica comunidade (CNU, 2001, p. 03).

Neste princípio mora uma das maiores incongruências encontradas entre a teoria do NU e sua aplicação na prática, especialmente quando proposto em um país

com uma desigualdade social tão perceptível quanto a brasileira. Em Pelotas essa disparidade já vem sendo percebida nos loteamentos Quartier e Parque Una.

Para elucidar um pouco mais sobre a realidade econômica de grande parte da população local, alguns dados do último Censo do IBGE (2010): 31,9% da população pelotense vivia com rendimentos de até meio salário mínimo mensal. Esse percentual, colocava Pelotas na 4.310ª posição das 5.570 cidades brasileiras. Esse número expõe a realidade do município, onde, de um total de 328.275 habitantes IBGE (2010), aproximadamente 104.71 pessoas viviam com rendimento nominal de até R\$ 550,00 mensais<sup>21</sup>.

Segundo Guerra (2019), em análise do EIV do loteamento Quartier, o público-alvo estipulado estaria na faixa de renda entre 6 e 12 salários mínimos. Com o salário mínimo de 2021 definido em R\$1.100,00, o público teria rendimentos na faixa dos R\$6.600,00 chegando até R\$13.200,00 mensais.

Ainda segundo Guerra (2019), a EIV do Parque Una definiu um público com poder aquisitivo semelhante. No loteamento, o foco estaria na população com renda na faixa dos 4 até 20 salários mínimos. Trazendo para números atuais, rendimentos entre R\$4.400,00 e R\$22.000,00 mensais.

Um fato que salienta a elitização dos loteamentos investigados é que o público-alvo definido, apresenta rendimento superior ao dos trabalhadores formais de Pelotas que, de acordo com estimativas do IBGE (2019), teria média de 2,9 salários mínimos, resultando em R\$3.190,00 mensais nos valores atuais.

Este provavelmente é um dos pontos mais sensíveis para os produtores do espaço urbano na hora de seguir as orientações da CNU. Como já destacado nos itens 5.11 e 5.2.1, o entorno de ambos os loteamentos é habitado por moradores com idades, etnias e rendimentos totalmente distintos, o que, segundo o princípio 13 da CNU, fortaleceria os laços pessoais e cívicos, essenciais para a formação de uma comunidade. No entanto, dentro dos loteamentos em análise, essa diversificação, ao menos quanto aos moradores, será muito improvável de prevalecer.

A opção por nichar os produtos ofertados nas faixas de renda mais elevada, restringe muito as possibilidades de uma maior integração social nesses espaços

<sup>21</sup>Segundo o IBGE (2010), 31,9% da população de Pelotas tem rendimento nominal mensal de até 1/2 salário mínimo. Trazendo para valores correspondentes à 2021, onde R\$1.100,00 é o salário mínimo, os rendimentos mensais per capita de uma parcela significativa da população seria de até R\$550,00.

urbanos. Essa decisão distancia os loteamentos de boa parte da população local, se posicionando contrariamente à diversidade social que Novo Urbanismo defende em seu apanhado teórico.

Para exemplificar este ponto da análise, seguem os empreendimentos que já estão em utilização ou em desenvolvimento nos loteamentos Quartier e Parque Una. As informações foram obtidas no site das urbanizadoras, incorporadoras, imobiliárias além de site de comercialização de imóveis (JOAL TEITELBAUM, 2019; PORTO 5, 2021; VIVER QUARTIER, 2021; THE HALL, 2021; IDEALIZA URBANISMO, 2021; BOM NEGÓCIO ATIVIDADES DE INTERNET, 2021a, 2021b).

Edificações em construção e/ou lançamentos no loteamento Quartier:

**Empreendimento: *Art Home e Work Quartier* (Figura 47).**

- Incorporadora: Porto 5.
- Slogan: orquestrado para viver bem.
- Ano lançamento / entrega ou previsão: 2017 / 2021.
- Situação: reta final de obras.
- Uso: residencial e comercial.
- Descrição do produto comercial: uso misto comercial, residencial e serviços. Apartamentos estúdio, dois e três dormitórios.
- Custo atual do m<sup>2</sup> (2021): de R\$ 4.499,00 até R\$10.679,00.



Figura 47 - Projeto e foto das obras do Art Home e Work Quartier.  
Fonte: PORTO 5, 2021, fotomontagem elaborada pelo autor.

### **Empreendimento: Viver Quartier (Figura 48).**

- Incorporadora: Roberto Ferreira.
- Slogan: para quem procura um lugar perfeito para viver.
- Ano lançamento / entrega ou previsão: 2020 / 2023.
- Situação: em obras.
- Uso: residencial.
- Descrição do produto comercial: apartamentos com dois e três dormitórios.
- Custo atual do m<sup>2</sup> (2021): de R\$ 5.210,00 até R\$6.059,00.



Figura 48 - Projeto e das obras do Viver Quartier.

Fonte: VIVER QUARTIER, 2021, fotomontagem elaborada pelo autor.

### **Empreendimento: *The Hall* (Figura 49).**

- Incorporadora: Michelin.
- Slogan: Viver aqui é como se hospedar em um hotel boutique. Com a vantagem de nunca precisar fazer check-out.
- Ano lançamento / entrega ou previsão: 2021 / 2024.
- Situação: fase inicial das obras.
- Uso: residencial.
- Descrição do produto comercial: apartamentos com um, dois e três dormitórios.
- Custo atual do m<sup>2</sup> (2021): de R\$5.210,00 até R\$6.059,00.



Figura 49 - Projeto e foto da obras do The Hall.

Fonte: MICHELON CONSTRUTORA E INCORPORADORA, 2021, fotomontagem elaborada pelo autor.

A seguir, em construção e/ou lançamentos no loteamento Parque Una:

**Empreendimento: ¡Hola! Residencial (Figura 50).**

- Incorporadora: Idealiza Verticais.
- Slogan: aproveite o Parque Una de todos os jeitos.
- Ano lançamento / entrega ou previsão: 2017 / 2019.
- Situação: em utilização.
- Uso: residencial.
- Descrição do produto comercial: apartamentos de um e dois dormitórios.
- Custo atual do m<sup>2</sup> (2021): de R\$5.769,00 até R\$8.373,00.
- Custo médio do aluguel: R\$1.500,00 mais taxas condominiais aproximadas de R\$ 500,00.



Figura 50 - Projeto e foto do ¡Hola! Residencial.  
 Fonte: IDEALIZA URBANISMO, 2021, fotomontagem elaborada pelo autor.

### **Empreendimento: ReUna Lifestyle Center (Figura 51).**

- Responsável: Pinz Container.
- Slogan: *lifestyle*, em um ambiente que favorece o bem-estar e a inspiração.
- Ano lançamento: 2018.
- Situação: em utilização.
- Uso: comercial.
- Descrição do produto comercial: contêineres para locação de uso comercial.
- Custo médio do aluguel: R\$ 1.300,00 mais taxas condominiais aproximadas de R\$ 200,00.



Figura 51 – Ilustração da área comercial e foto do ReUna Lifestyle Center.  
 Fonte: IDEALIZA URBANISMO, 2021, fotomontagem elaborada pelo autor.

### **Empreendimento: *Plex Hub Corporativo* (Figura 52).**

- Incorporadora: Idealiza Verticais.
- Slogan: seu futuro começa aqui.
- Ano lançamento / entrega ou previsão: 2018 / 2020.
- Situação: em utilização.
- Uso: salas comerciais.
- Descrição do produto comercial: salas em módulos variados e duplex.
- Custo atual do m<sup>2</sup> (2021): de R\$5.769,00 até R\$10.595,00.
- Custo médio do aluguel: R\$1.500,00 mais taxas condominiais aproximadas de R\$ 380,00.



Figura 52- Projeto e foto do empreendimento Plex Hub Corporativo.  
Fonte: IDEIA 1 ARQUITETURA, 2021, fotomontagem elaborada pelo autor.

### **Empreendimento: *Flow Life* (Figura 53).**

- Incorporadora: Idealiza Verticais.
- Slogan: propósito para o que se faz. Sentido para o que se é.
- Ano lançamento / entrega ou previsão: 2018 / 2021.
- Situação: em utilização.
- Uso: residencial.
- Descrição do produto comercial: estúdios, dois quartos e duplex.
- Custo atual do m<sup>2</sup> (2021): de R\$6.857,00 até R\$10.606,00.
- Custo médio do aluguel (2021): R\$1.850,00 já com as taxas condominiais aproximadas de R\$ 380,00.



Figura 53 - Projeto e foto do empreendimento Flow Life  
 Fonte: IDEIA 1 ARQUITETURA, 2021; ARCHELLO, 2021, fotomontagem elaborada pelo autor.

### **Empreendimento: Flow Work (Figura 54).**

- Incorporadora: Idealiza Verticais.
- Slogan: vida pessoal e profissional são uma só.
- Ano lançamento / entrega ou previsão: 2018 / 2021.
- Situação: fase final de obras.
- Uso: salas comerciais.
- Descrição do produto comercial: salas compactas e médias.
- Custo atual do m<sup>2</sup> (2021): de R\$7.142,00 até R\$10.595,00.
- Custo médio do aluguel (2021): R\$2.500,00 já com as taxas condominiais aproximadas de R\$ 380,00.



Figura 54 - Projeto e foto empreendimento Flow Work.  
 Fonte: IDEIA 1 ARQUITETURA, 2021, fotomontagem elaborada pelo autor.

### **Empreendimento: Una Makers (Figura 55).**

- Incorporadora: Plano Incorporadora e Idealiza Urbanismo.
- Slogan: nova casa da classe criativa.
- Ano lançamento / entrega ou previsão: 2017 / 2020.
- Situação: em utilização.
- Uso: salas comerciais.
- Descrição do produto comercial: criado para receber empresas de tecnologia.
- Custo médio do aluguel: locação exclusiva para empresas do ramo tecnológico ou startups.



Figura 55- Projeto e foto do Una Makers já em utilização.

Fonte: IDEIA 1 ARQUITETURA, 2021, fotomontagem elaborada pelo autor.

### **Empreendimento: Plaza Mayor (Figura 56).**

- Incorporadora: Idealiza Verticais.
- Slogan: um cenário para a vida.
- Ano lançamento / entrega ou previsão: 2019 / 2021.
- Situação: em utilização.
- Uso: residencial.
- Descrição do produto comercial: apartamentos de dois até cinco quartos.
- Custo atual do m<sup>2</sup> (2021): de R\$ 6.285,00 até R\$ 9.350,00.
- Custo médio do aluguel (2021): não encontrados apartamentos para aluguel.



Figura 56 - Projeto e foto do empreendimento Plaza Mayor.  
Fonte: IDEIA 1 ARQUITETURA, 2021, fotomontagem elaborada pelo autor.

### **Empreendimento: Inn (Figura 57).**

- Incorporadora: Idealiza Verticais.
- Slogan: um encontro de parque e alma.
- Ano lançamento / entrega ou previsão: 2019 / 2022.
- Situação: em obras.
- Uso: residencial.
- Descrição do produto comercial: apartamentos tipo estúdio e de um quarto.
- Custo médio atual do m<sup>2</sup> (2021): de R\$5.396 até R\$9.428,00.



Figura 57- Projeto e foto das obras do Inn.  
Fonte: IDEALIZA URBANISMO, 2021, fotomontagem elaborada pelo autor.

### **Empreendimento: Torre de São Gonçalo (Figura 58).**

- Incorporadora: Idealiza Verticais.
- Slogan: seu legado.
- Ano lançamento / entrega ou previsão: 2019 / 2022.
- Situação: em obras.
- Uso: residencial.
- Descrição do produto comercial: um apartamento por andar, customizável.
- Custo médio atual do m<sup>2</sup> (2021): R\$9.605,00.



Figura 58 - Projeto e foto das obras da Torre de São Gonçalo.  
 Fonte: IDEALIZA URBANISMO, 2021, fotomontagem elaborada pelo autor.

### **Empreendimento: Aires de Plaza (Figura 59).**

- Incorporadora: Idealiza Verticais.
- Slogan: sua vida aos quatro tempos.
- Ano lançamento / entrega ou previsão: 2020 / 2023.
- Situação: início das obras.
- Uso: residencial e comercial no térreo.
- Descrição do produto comercial: apartamentos de dois e três quartos.
- Custo atual do m<sup>2</sup> (2021): R\$6.491,00 até R\$7.405,00.



Figura 59 - Projeto e foto das obras do Aires de Plaza.

Fonte: IDEALIZA URBANISMO, 2021, fotomontagem elaborada pelo autor.

### **Empreendimento: Canto (Figura 60).**

- Incorporadora: Idealiza Verticais.
- Slogan: a vida é da cor que você pinta.
- Ano lançamento / entrega ou previsão: 2021 / 2023.
- Situação: em obras.
- Uso: residencial e comercial no térreo.
- Descrição do produto comercial: apartamentos tipo estúdio compactos e lofts.
- Custo atual do m<sup>2</sup> (2021): R\$4.350,00 até R\$12.423,00.



Figura 60 - Projeto e foto das obras do Canto.

Fonte: IDEALIZA URBANISMO, 2021, fotomontagem elaborada pelo autor.

### **Empreendimento: Edifício Vanguarda (Figura 61).**

- Incorporadora: Idealiza Verticais.
- Slogan: começa um novo capítulo no Una.
- Ano lançamento / entrega ou previsão: 2021 / 2023.
- Situação: início das obras.
- Uso: comercial.
- Descrição do produto comercial: salas comerciais.
- Custo atual do m<sup>2</sup> (2021): R\$7.333,00 até R\$15.390,00.

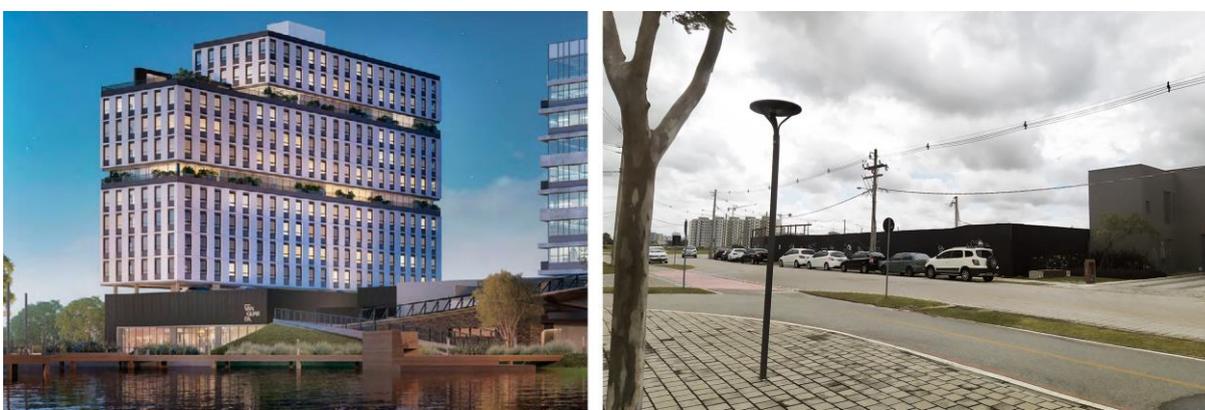


Figura 61 - Projeto e foto as obras do Edifício Vanguarda.

Fonte: IDEALIZA URBANISMO, 2021, fotomontagem elaborada pelo autor.

Tanto no loteamento Quartier quanto no loteamento Parque Una os tipos de edificações se resumem a edifícios em altura. Até o final desta investigação não foram ofertados lotes para construções de moradias populares, ou produtos que poderiam alcançar a camadas da população com menor poder aquisitivo. Desta forma, os laços pessoais e cívicos, formados pela diversificação de moradores e usuários que, segundo a CNU, seriam essenciais para o desenvolvimento do senso de comunidade, mostram-se ainda enfraquecidos. No Parque Una, por já ter um número significativo de empreendimentos em obras e entregues, esta incongruência, entre a teoria e a prática, se torna ainda mais perceptível.

Por esta razão, comparando-se as recomendações do movimento com o que foi efetivamente proposto nas incorporações lançadas, **é possível afirmar que o princípio 13 da CNU não vem sendo respeitado nestes loteamentos.**

Sobre este ponto é importante ainda ressaltar que todo o referencial teórico apresentado pelas urbanizadoras como base para suas propostas, defende que intervenções urbanas deveriam alcançar uma parcela mais representativa da

população. Portanto, o fato de nenhum dos empreendimentos ofertados dentro destes espaços evidencia um forte conflito entre a teoria e a prática. Desta incompatibilidade resulta um novo questionamento: seria possível propor um formato de urbanização que, além de qualificar o espaço público, seja acessível a várias camadas da população e ainda financeiramente estimulante para seus promotores?

#### 6.2.5 Princípio 14 da CNU:

Os corredores de transporte público, quando bem planejados e coordenados, podem ajudar a organizar a estrutura metropolitana e a revitalizar os centros urbanos. Por outro lado, vias rápidas e autoestradas, não deverão afastar o investimento dos centros existentes (CNU, 2001, p. 03).

Este princípio reforça a importância do transporte público e enfatiza que destinar um corredor específico para essa finalidade ajudaria a organizar os centros urbanos. Como já mencionando no item 6.1.8, em nenhum dos loteamentos investigados foi proposto corredor exclusivo para a que o transporte coletivo adentre à suas áreas internas, circule por suas vias e volte a se conectar com o entorno.

Já as vias rápidas e autoestradas não se enquadram nas propostas do urbanismo proposto nestes espaços, portanto não se relacionam à esta análise. Sendo assim, fica caracterizado que **o princípio 14 da CNU não foi observado pelos loteamentos Quartier e Parque Una no desenvolvimento dos seus projetos urbanísticos.**

#### 6.2.6 Princípio 15 da CNU:

Densidades construtivas e usos do solo apropriados devem estar a distâncias de pontos de transportes públicos suficientemente reduzidas para que sejam acessíveis aos usuários, permitindo que o transporte público se torne uma alternativa viável ao automóvel (CNU, 2001, p. 03).

Neste princípio mais uma vez é reforçada a preocupação da CNU em incentivar o uso do transporte público e o desestímulo à utilização prioritária do automóvel. O

destaque é para a proximidade das estações, terminais ou pontos de coleta e desembarque de passageiros, facilitando a locomoção dos usuários tornando o transporte público uma alternativa viável ao uso do automóvel. Como já apresentado nos itens 6.1.8 e 6.2.5, os loteamentos investigados não tiveram uma preocupação pontual sobre este tema, portanto, não seguem à risca esta orientação.

As vias internas de gabarito alargado do Quartier abrem a possibilidade de que o empreendimento receba paradas de ônibus em seu interior, visto que esse é o meio de transporte coletivo oferecido na cidade de Pelotas. Já no interior do Parque Una provavelmente não será possível a instalação destes pontos. Como apresentado anteriormente nos itens 6.1.8 e destacado por Guerra (2019), as vias de gabarito reduzido e o trânsito acalmado limitam o raio de manobra nas esquinas inviabilizando a utilização dinâmica por veículos de transporte coletivo como os ônibus. No entanto, na Rua São Francisco de Paula que passa ao lado do Parque Una, existe a possibilidade de receber pontos de coleta e desembarque de passageiros, porém depende que a conexão com a Avenida Bento Gonçalves seja finalizada como prevê o projeto urbanístico do loteamento (Anexo C).

No caso do Quartier, até mesmo nas vias internas existe essa possibilidade, tornando o transporte coletivo uma alternativa ao uso do automóvel. Deste modo, mesmo não sendo previstos locais específicos para receber pontos de coleta e desembarque de transporte coletivo, sua instalação é viável dentro e/ou nas proximidades dos loteamentos. Por estes motivos, considera-se que **o princípio 15 da CNU vem sendo observado apenas em parte pelos loteamentos investigados.**

### **6.2.7 Princípio 16 da CNU:**

Concentrações de atividade cívica, institucional e comercial devem estar inseridas nas vizinhanças e nos bairros e não isoladas em complexos monofuncionais remotos. As escolas devem ser dimensionadas e localizadas de forma a permitir o acesso às crianças, a pé ou de bicicleta (CNU, 2001, p. 03).

O princípio 16 afirma que praças, escolas, espaços comerciais entre outros ambientes destinados ao uso coletivo, não devam integrar um complexo único e

isolado. Mais uma vez as distâncias percorráveis a pé ou de bicicleta aparecem como recomendação na CNU, nesse caso a atenção é voltada para o uso das crianças.

Tanto no Quartier quanto no Parque Una, até por obrigações legais para fins de aprovações junto à SGCMU, as áreas institucionais foram delimitadas e executadas conforme os projetos aprovados (Anexos A e B). Quanto a concentração das atividades cívicas e comerciais, estas poderão acontecer de modo menos concentrado, pelas dimensões e distribuição dos lotes nos loteamentos (Figura 15 e 29), seguindo as recomendações do princípio 16 da CNU.

Conforme planta em análise (Anexo B), no loteamento Quartier foram delimitados seis lotes públicos, entre uso institucional e áreas verdes. A área institucional foi proposta em um único lote, o L1 da quadra 09 (Figura 62).



Figura 62 - Quartier, em destaque a área institucional do loteamento.  
Fonte: JOAL TEITELBAUM, 2019, editado pelo autor.

No Parque Una por sua vez, conforme análise da planta do loteamento (Anexo C), a área institucional foi dividida em cinco partes menores e não concentrada em um único espaço. Quatro delas são localizadas no entorno do lago de amortecimento e uma, a área institucional 01, no encontro com a Av. São Francisco de Paula e sua futura conexão com a Av. Bento Gonçalves, no extremo sul do loteamento.

Quanto à ter proximidade com instituições de ensino infantil, como o princípio 16 especifica, a possibilidade de ser concretizada é diferente para cada loteamento. Por exemplo, a construção de uma escola municipal no Parque Una fica limitada ao terreno da área institucional 01, já que sobre as demais foram executados

equipamentos de infraestrutura urbana e de lazer ativo, fato já abordado no item 5.2.6. Como a área disponível apresenta uma metragem reduzida - 1.275,54m<sup>2</sup> segundo planta do loteamento (Anexo C) - e seu formato é triangular (Figura 63), a instalação de uma instituição pública de ensino infantil neste espaço é muito remota já que estes projetos costumemente seguem um padrão pré-estabelecido que necessitam de um terreno mais amplo e em formato mais regular para sua execução.



Figura 63 – Parque Una, em destaque a área institucional 01.  
Fonte: IDEALIZA URBANISMO, 2021, adaptado pelo autor.

Cabe ainda destacar que, pelo formato do terreno, pela sua localização e pela metragem reduzida é possível presumir que a área institucional 01 tenha sobrado quando, ainda na fase do projeto, foram delimitadas as quadras e seus posteriores desmembramentos. Deste modo, sendo pouco atraente para uma futura incorporação, o espaço foi definido como área institucional. Ainda é possível inferir que, pela proximidade com o Canal do Pepino, a área tenha sido proposta originalmente para receber uma unidade de estação elevatória das águas pluviais, caso fosse necessário.

Portanto, no Parque Una, a opção pela instalação de unidades de educação infantil teria que se dar basicamente pela iniciativa privada, e as áreas disponíveis seriam a dos terrenos em comercialização no loteamento.

Já no Quartier a situação se apresenta de um modo diferente, segundo planta do loteamento (Anexo B), a área intitucional possui metragem de 6.480,08m<sup>2</sup>, e o formato trapezoidal do lote facilitaria a implementação de projetos voltados para instituições de ensino. Por estas definições, no Quartier existe a possibilidade de

serem propostas unidades educacionais tanto poder público quanto por intuições privadas.

Sendo assim, de acordo com os itens analisados, fica caracterizado que **o princípio 16 da CNU vem sendo observado pelo loteamento Quartier e apenas em parte pelo loteamento Parque Una.**

#### **6.2.8 Princípio 17 da CNU:**

A saúde econômica e a evolução harmoniosa de vizinhanças, bairros e corredores podem ser melhoradas através de códigos gráficos de planejamento urbano que sirvam de guia aos projetos e tornem previsíveis as mudanças (CNU, 2001, p. 03).

O princípio 17 afirma que o planejamento urbano é a melhor forma de guiar o crescimento da cidade de forma harmônica, controlada e não prejudicial. Destaca que projetos devem ser orientados por meio de uma série de códigos gráficos – o que pode ser interpretado por ferramentas ou softwares de planejamento – que auxiliem na adaptação dos espaços urbanos conforme houver necessidade.

A política de desenvolvimento urbano está alocada na Constituição Federal e tem como objetivo o desenvolvimento pleno das funções sociais da cidade, garantindo o bem-estar aos seus habitantes. Cabe ao Poder Público Municipal, assumir o papel executivo e ao Estado atuar como agente regulador, exercendo a função de fiscalização e incentivo (BRASIL, 1988).

Desse modo, por ambos os loteamentos investigados serem propostos pela iniciativa privada, mesmo que estes tenham suas liberações mediante as aprovações dadas pelo poder público municipal, fica caracterizado que **o princípio 17 da CNU não se aplica às atribuições dos promotores dos loteamentos Quartier e Parque Una sendo de responsabilidade dos poderes Estadual e Municipal.**

### 6.2.9 Princípio 18 da CNU:

Uma variedade de parques, desde parques infantis e espaços verdes a campos desportivos e hortas comunitárias, deve ser distribuída pelas vizinhanças. Áreas protegidas e terrenos sem ocupação devem ser usados para definir e ligar diferentes vizinhanças e bairros (CNU, 2001, p. 03).

No princípio 18 é destacada a importância do verde na urbanização. É recomendado que parques, campos, hortas comunitárias, equipamentos de recreação infantil entre outros elementos de convivência e integração social, sejam distribuídos nos espaços e em suas vizinhanças. Nos loteamentos em análise, essa recomendação foi implementada em projeto (Anexos B e C) e vem sendo respeitada na execução dos empreendimentos.

No Quartier, segundo Joal Teitelbaum (2019), no espaço central denominado *Boulevard Quartier* e junto à APP, batizada como Parque Roberto Burle Marx, serão entregues *decks*, trilhas, ciclovias, academia ao ar livre, quadras poliesportivas e *playground* (Figura 64). No entanto, até o final dessa investigação, por conta dos atrasos na entrega do loteamento, essas estruturas não foram totalmente finalizadas.



Figura 64 – Equipamentos urbanos das áreas comuns do Quartier.  
Fonte: AUTOR, 2021.

Por outro lado, o Parque Una se encontra com o espaço urbano em utilização plena, assim como as áreas de lazer passivo (lago), academia ao ar livre, áreas de recreação infantil e demais estruturas urbanas de lazer (Figura 65), com exceção da

quadra poliesportiva que se encontra fechada, provavelmente por conta da pandemia de COVID-19, porém sem identificação ou aviso que corrobore essa suposição.



Figura 65 – Equipamentos urbanos de lazer das áreas comuns do Una.  
Fonte: AUTOR, 2021.

Quanto a criação de espaços para hortas comunitárias, como a CNU recomenda, os loteamentos investigados ainda não delimitaram locais para a sua implementação. Também não foram finalizadas as ligações entre as áreas protegidas (como a APP que permeia o Quartier) e áreas ainda não ocupadas (como a área institucional 01 do Parque Una), com a vizinhança, sendo um ponto ainda carente de atenção, especialmente do loteamento Parque Una, fato já aprofundado no item 6.2.1.

Portanto, considera-se que **o princípio 18 da CNU vem sendo observado apenas em parte pelos loteamento Quartier e Parque Una, no entanto, sua observação plena é passível de ser alcançada com medidas pontuais de rápida resolução.**

### 6.3 O quarteirão: a rua e o edifício.

Aqui se inicia a terceira e última parte da Carta do Novo Urbanismo. Os itens 19 ao 27 da CNU tem como foco: o quarteirão, a rua e o edifício.

Os princípios 20, 24, 25 e 26 da CNU orientam sobre os projetos arquitetônicos e a sua aplicação em áreas urbanas planejadas sob a luz do Novo Urbanismo.

Como esta investigação tem como objetivo analisar as propostas de âmbito urbanístico dos loteamentos Quartier e Parque Una, e a responsabilidade pelos desenvolvimento dos empreendimentos construídos nestes espaços é dividida com outras empresas, a análise sobre a observância dos princípios citados irá

contextualizar como o projeto do loteamento pode interferir no projeto das edificações, não se aprofundando na análise individual da arquitetura dos edifícios.

### 6.3.1 Princípio 19 da CNU:

A primeira tarefa de todo projeto urbano de arquitetura e paisagismo é a definição física das ruas e dos espaços públicos como lugares de uso comum (CNU, 2001, p. 04).

O princípio 19 apresenta aquilo que, para a CNU, seria o marco inicial no desenvolvimento dos projetos de arquitetura e paisagismo urbano: a delimitação física das ruas, espaços públicos e o sua definição como sendo de uso comum.

Na análise do traçado urbano proposto nos projetos dos loteamentos investigados (Anexos B e C), se identifica que as recomendações da CNU foram respeitadas. Essa afirmação parte da percepção que o projeto urbanístico e dos espaços verdes, tanto do Quartier quanto do Parque Una, delimitam as ruas, as calçadas e os demais ambientes, sejam estes privados ou de uso comum. A distribuição do mobiliário urbano por suas vias também auxilia no reforço da mensagem não verbal de que os espaços sem edificação foram planejados para utilização dos usuários, moradores ou visitantes (Figura 66).



Figura 66 - Mobiliário urbano, Quartier (esq.) Parque Una (dir.).  
Fonte: AUTOR, 2021.

Sendo assim, foi identificado que **o princípio 19 da CNU foi observado no desenvolvimento dos projetos urbanísticos de ambos os loteamentos investigados.**

### **6.3.2 Princípio 20 da CNU:**

Os projetos arquitetônicos individuais devem estar bem integrados com o seu redor. Esta questão transcende o estilo (CNU, 2001, p. 04).

Este princípio aborda a importância da valorização da arquitetura local. As primeiras experiências do Novo Urbanismo, as cidades de Seaside fundada em 1980 e Celebration em 1996 - apresentadas no Item 2.1.2 desta investigação - sofreram inúmeras críticas e grande parte delas foram direcionadas para a padronização das construções residenciais e o forte apelo ao chamado “sonho americano” (LARA, 2001a). Seaside e Celebration são anteriores à formalização dos princípios defendidos na CNU e portanto, as críticas ao apego demasiado à estética projetual, pode ter estimulado que o princípio 20 defenda o respeito e a integração com o local onde o projeto será desenvolvido.

Adeptos do movimento, como Tahchieva (2005), afirmam que é importante observar as tradições urbanísticas e construtivas, o ambiente social, cultural e a situação econômica local, buscando a interpretação destes condicionantes antes de propor a intervenção ou projeto urbano.

Como o princípio aborda sobre os projetos arquitetônicos, a observância deste princípio acaba decaindo sobre as equipes responsáveis pelas soluções arquitetônicas que serão propostas nos loteamentos investigados. Por conseguinte, foi caracterizado que **a observância e as recomendações do princípio 20 não se aplicam diretamente aos projetos urbanos dos loteamentos investigados**, no entanto é evidente que a linguagem arquitetônica, que até o presente momento vem sendo aplicada nas edificações de ambos os loteamentos, esteja alterando drasticamente o cenário urbano preexistente.

### 6.3.3 Princípio 21 da CNU:

A revitalização de espaços urbanos depende de segurança e de proteção. O desenho das ruas e dos edifícios pode reforçar lugares seguros, mas não à custa da sua acessibilidade e da sua receptividade (CNU, 2001, p. 04).

O princípio 21 aponta para a importância da segurança para os espaços urbanos. Esse ponto é muito frisado por Jane Jacobs no livro “Morte e Vida das Grandes Cidades Americanas” (*The Death and Life of Great American Cities*), publicado em 1961, que, como já apresentado, serviu de embasamento teórico para a formulação do Novo Urbanismo, assim como dos loteamentos investigados. O movimento também emprega um forte apoio para a reestruturação de centros urbanos degradados ou negligenciados, que por vezes acabam marginalizados sendo inseguros para a população (CNU, 2001).

Os dois loteamentos em estudo não passaram por processos de revitalização urbana, pelo contrário, foram propostos em espaços vazios e sua integração com o entorno ainda foi pouco explorada, como destacado nos itens 5.1.1 e 5.2.1 e ao longo de todo o capítulo 6 desta investigação. Desta maneira, por ambos não serem requalificações de espaços urbanos e ainda não ser possível afirmar se a acessibilidade total será garantida entre os loteamentos e as edificações que serão construídas nos lotes disponíveis, fica configurado que o até o final desta análise **o princípio 21 vem sendo observado pelos loteamentos Quartier e Parque Una.**

No entanto, como a sensação de segurança dependerá da forma como suas ocupações se derão ao longo do tempo, a manutenção, ou não, observância do princípio 21 poderá ser novamente analisada por meio de outros processos investigativos, talvez no âmbito de uma Avaliação Pós-Ocupação (APO) ou trabalhos similares que poderão se aprofundar no estudo sobre este tema.

### 6.3.4 Princípio 22 da CNU:

Na metrópole contemporânea o desenvolvimento deve acomodar os automóveis de forma adequada. Isto deve ser feito de modo a respeitar os pedestres e a forma do espaço público (CNU, 2001, p. 04).

Este princípio reforça mais uma vez a preocupação da CNU com a utilização do automóvel, neste caso especialmente em como acomodar os veículos no espaço urbano respeitando o espaço do pedestre.

Em ambos os loteamentos a preocupação com essa recomendação é percebida. No Loteamento Quartier, todas as ruas dispõem de vagas de estacionamento, paralelas ao meio fio e em ambos os lados das vias. No entanto, ainda não existe demarcação ou placas de sinalização que confirmem se todo esse espaço será liberado para estacionamento de veículos (Figura 67).

O gabarito de 20 metros das vias auxilia na fluidez do trânsito, mesmo com veículos estacionados e com fluxo constante nos dois sentidos das vias. Para os empreendimentos propostos no loteamento, o número de vagas deverá seguir o regramento do III PDP e também o Art. 149 do Código de Obras que rege os padrões para o cálculo do número de vagas de veículos. Portanto, não cabe ao corpo técnico responsável pelo Quartier determinar se os empreendimentos irão seguir as recomendações da CNU em seus projetos (PELOTAS, 2008b; 2008c).



Figura 67 - Via do Quartier com os espaços para estacionamento de veículos.  
Fonte: AUTOR, 2021.

No Parque Una, as vias dispõem de vagas de estacionamento paralelas ao meio fio e em alguns casos oblíquas. No entanto, o gabarito reduzido por vezes limita que as vagas sejam em apenas um dos lados. Um ponto que merece destaque é que, com a ocupação plena do loteamento, a proximidade entre os veículos estacionados e aqueles que circulam, o trânsito poderá se tornar bastante lento em alguns períodos

do dia e, mesmo que a proposta do loteamento seja o trânsito acalmado, tal fato pode refletir em problemas de locomoção para os usuários e moradores (Figura 68).



Figura 68 - Destaque para as vagas para o estacionamento de veículos.  
Fonte: AUTOR, 2021.

Quanto aos empreendimentos propostos no Parque Una, a preocupação sobre o número de vagas, vai além daquilo que o III Plano Diretor de Pelotas e o Código de Obras orientam. Por conta de um regramento próprio (Anexo D) pode ser exigido ao projeto um acréscimo no número de vagas estipulado pelo poder público. Abaixo, trecho do do Código Interno de Obras e Edificações do Parque Una, que orienta para o número de vagas mínimas dos empreendimentos localizados no loteamento:

Todas as edificações com área construída menor ou igual a quatrocentos e cinquenta metros quadrados (450,00 m<sup>2</sup>) deverão ter, no mínimo, seis (6) vagas para guarda de veículos, vagas autônomas, podendo ter capacidade para dois carros, sendo que as edificações com área maior deverão possuir, no mínimo, uma (1) vaga para cada setenta e cinco metros quadrados (75,00 m<sup>2</sup>) de área construída utilizada pela atividade ou o que for exigido pelo órgão público na aprovação, valendo o que resultar no maior número de vagas (Código interno de obras e edificações do Parque Una, 2017, p. 05).

Por essa análise, fica caracterizado que ambos os loteamentos respeitaram as orientações da CNU de um modo diferente. O Quartier com o gabarito mais amplo das vias e maiores raios de manobra nas esquinas, facilita com que os veículos sejam

estacionados ao longo de praticamente todas as suas quadras. O Parque Una por sua vez, limitou o espaço de estacionamento nas vias pela opção de propor vias com o gabarito reduzido e trânsito acalmado. No entanto, criou um regramento próprio que visa colaborar com a orientação da CNU, acomodando dentro dos edifícios do loteamento um número por vezes até maior que o determinado pelo poder público municipal. Portanto, fica caracterizado que **o princípio 22 foi observado pelos loteamentos investigados.**

### 6.3.5 Princípio 23 da CNU:

Ruas e praças podem ser seguras, confortáveis, e interessantes para o pedestre. Bem configuradas elas encorajam o passeio, permitem os moradores se conhecerem e com isto protegerem sua comunidade (CNU, 2001, p. 04).

Mais uma vez a CNU reforça a questão da segurança no espaço urbano. Neste princípio, é orientada a criação de calçadas que estimulem o caminhar, aproximando os moradores e fortalecendo laços que encorajem a “autoproteção comunitária”. Este princípio, assim como outros, aproxima-se muito das afirmações de Jane Jacobs:

...a calçada deve ter usuários transitando ininterruptamente, tanto para aumentar na rua o número de olhos atentos quanto para induzir um número suficiente de pessoas de dentro dos edifícios da rua a observar as calçadas. (JACOBS, 2000, p. 34).

... temos ouvido falar que as crianças não devem brincar na rua. Será que estamos errados?" Havey diz que estão certos. Ele atribui boa parte dos baixos índices de criminalidade do North End à excelente vigilância das pessoas sobre as crianças que estão brincando no lugar em que a comunidade se faz mais presente – as calçadas (JACOBS, 2000, p. 62).

No Quartier, a percepção do princípio 23 no loteamento, só será possível quando o espaço estiver finalizado e com um maior número de usuários e moradores. No Parque Una por sua vez, especialmente nos finais de semana, já é elevado o

número de pessoas circulando pelas calçadas e demais ambientes, tanto nos espaços públicos quanto nos particulares já em funcionamento (Figura 69).



Figura 69 - Espaço destinado ao lazer passivo e ativo do Parque Una.  
Fonte: AUTOR, 2019.

Quanto ao aspecto da proteção local, proporcionada pela convivência entre os moradores, como a CNU atesta, não foram aplicados métodos para uma avaliação direta, mesmo em um processo de investigação qualitativa como o empregado nesta pesquisa.

Desse modo, considera-se que **o princípio 23 ainda não pode ser analisada no loteamento Quartier, portanto foi caracterizado como não feita sua observância. Por outro, o princípio 23 já pode ser observado em parte no loteamento Parque Una.**

#### 6.3.6 Princípio 24 da CNU:

Os projetos de arquitetura e paisagismo devem desenvolver-se considerando-se o clima, a topografia, a história e das práticas construtivas locais (CNU, 2001, p. 04).

O princípio 24 da CNU aborda sobre um ponto muito relevante: o respeito que os projetos arquitetônicos e paisagísticos devem ter pela geografia, pela história e pelas práticas construtivas da localidade onde serão propostos.

Antes da análise da observância do princípio 24 nos loteamentos Quartier e Parque Una, uma breve contextualização sobre o clima e a vegetação natural da região, fatores ainda não apresentados nesta investigação.

Todo o Estado do Rio Grande do Sul, está enquadrado no clima subtropical temperado. Essa denominação é determinada pela classificação global dos tipos climáticos Köppen-Geiger, sistema mais utilizado para obtenção de informações climáticas no âmbito geográfico, climatológico e ecológico (EMBRAPA, 2013).

No clima subtropical temperado, de modo geral, as estações do ano são bem definidas. Os verões são quentes, com temperaturas normalmente próximas aos 30°C. O inverno, além das temperaturas mínimas baixas, com médias de 9°C a 11°C, é uma estação muito úmida. No estado, o clima apresenta variações consideráveis determinadas pelas diferentes altitudes e pela proximidade da costa marítima. A pluviosidade é regular e as chuvas são bem distribuídas por toda a extensão territorial, sendo presentes ao longo de todo o ano. Tais características ampliam as sensações térmicas decorrentes do clima regional (VIEIRA, 2014).

Pelotas está localizada na Zona Climática Temperada do Sul e possui clima subtropical úmido, muito associado à sua proximidade com a Laguna dos Patos, com o Oceano Atlântico, com o Arroio Pelotas e com o Canal São Gonçalo (DA CONCEIÇÃO, 2009). As temperaturas extremas de verão e inverno, a baixa altitude, a proximidade com a água, que mantém a umidade relativa média alta, além da constante ocorrência de dias com amplitude térmica elevada, impactam diretamente na qualidade de vida da população (COLLISCHONN, 2016).

Sobre a vegetação natural da região, Venzke (2012) descreve que é elevado o número de espécies arbóreas, arborescentes e arbustivas em virtude das latitudes e das baixas temperaturas no período de inverno. Essa riqueza de espécies<sup>22</sup> poderia colaborar para os projetos paisagísticos dos empreendimentos que ainda serão edificados no Quartier e Parque Una, assim como para as áreas verdes dos próprios loteamentos.

Voltando à análise, nos prédios já edificados, em fase de execução ou lançados para comercialização, se identificam tipologias e princípios construtivos distintos dos

<sup>22</sup> Em pesquisa sobre a flora e fauna local, foi encontrado trabalho sobre a florística de comunidades arbóreas no Município de Pelotas. O material apresenta uma listagem ampla de espécies nativas da região e pode colaborar na qualificação das propostas paisagísticas dos empreendimentos inseridos nos loteamentos, por esse motivo foi adicionada à esta investigação (Anexo E).

seus entornos imediatos, assim como da própria identidade arquitetônica do município de Pelotas. No entanto, essa percepção atual apenas reflete a ideia original dos promotores dos empreendimentos. As imagens ilustrativas dos loteamentos já atestavam que as intenções de ambos era a de romper com o entorno e com a paisagem urbana original (Figuras 70 e 71).



Figura 70 - As intenções projetuais do Quartier e o contraste com o entorno.  
Fonte: CASARAOIMOVEIS, 2021.



Figura 71 - As intenções projetuais do Parque Una e o contraste com o entorno.  
Fonte: EXCLUSIVE SUL MELHORES IMÓVEIS, 2021.

Esta investigação não teve acesso aos motivos pelos quais as promotoras dos loteamentos optaram por romper com o entorno e não visa entrar em suposições quanto aos possíveis motivos. No entanto, pode afirmar que algumas definições construtivas dos loteamentos, são contrárias às recomendações de estudiosos para a

concepção de cidades pensadas para as pessoas. Segundo o arquiteto e urbanista dinamarquês Jan Gehl, as edificações propostas, onde se aspire criar um espaço urbano humanizado, deveriam possuir no máximo cinco andares. Essa recomendação busca não comprometer a paisagem urbana, dificultar a formação de corredores de vento nas ruas, não bloquear a ventilação natural nas edificações e impedir que grandes áreas urbanas permaneçam constantemente sombreadas (GEHL, 2015). A observância das orientações de Gehl (2015) trariam inúmeros benefícios, especialmente para as localidades suscetíveis ao clima úmido e à elevada amplitude térmica, como é o caso da cidade de Pelotas.

Desse modo, esta análise aponta que a matriz histórica, assim como as recomendações sobre o clima e topografia, não vem sendo totalmente respeitadas no urbanismo e nas edificações propostas nos loteamentos investigados. Por outro lado, também afirma que existem formas mais eficientes que as edificações coladas aos lindeiros e construídas sobre terrenos com dimensões diminutas, como acontece em boa parte do município. Defende, que é dever das equipes responsáveis pelos projetos arquitetônicos a busca pelo uso de técnicas construtivas dentro das potencialidades locais. Reforça ainda, que o estudo sobre a iluminação natural, ventilação adequada e demais fatores que afetam diretamente no conforto dentro e fora das edificações, deva estar em contínua evolução e ser pensada especificamente para a realidade local.

Desse modo, a partir dos pontos supracitados foi determinado que **a observância do princípio 24 ainda não vem sendo totalmente respeitada pelos loteamentos Quartier e Parque Una, especialmente nas tipologias dos projetos pretendidos para os empreendimentos que serão inseridos em seus espaços urbanos.**

### **6.3.7 Princípio 25 da CNU:**

Edifícios institucionais e lugares públicos de reunião requerem locais significativos para reforçar sua identidade e a cultura da democracia. Eles merecem formas distintas, porque seu papel é diferente dos outros edifícios e lugares que constituem o tecido urbano da cidade (CNU, 2001, p. 04).

O princípio 25 aponta para a importância e o significado dos espaços públicos. No entanto, não deixa claro se os edifícios institucionais seriam espaços públicos criados para receber um fluxo contínuo de visitantes ou se seriam espaços privados voltados para o mesmo fim.

Quartier e Parque Una, em seus projetos, respeitaram a recomendação de criar em seus loteamentos edifícios com formas e usos distintos. Quartier propôs duas edificações que podem ser caracterizadas como locais significativos: um palco multiuso, denominado Palco Quartier, e um mirante (Figura 72). No entanto, até o final desta análise, a execução de ambos não foi iniciada.



Figura 72 - Imagem do mirante e do palco multiuso do loteamento Quartier.  
Fonte: JOAL TEITELBAUM, 2019.

Parque Una por sua vez, iniciou a construção da edificação que definiu como sendo seu local significativo, antes ainda do término da execução do projeto urbanístico. Após a aprovação do projeto do loteamento, foi solicitada a licença para a construção da Casa Una (Figura 73), que até hoje serve como plantão de vendas para os empreendimentos propostos no loteamento (GUERRA, 2019).



Figura 73 - Foto da Casa Una, edificação central do Loteamento Parque Una.  
Fonte: IDEALIZA URBANISMO, 2021.

O plantão de vendas é o único tipo de edificação que a SGCMU permite ser licenciada antes da entrega do loteamento, entretanto, desde sua inauguração, a Casa Una já abrigou vários serviços. Além do espaço de exposições das maquetes dos empreendimentos e dos banheiros públicos, a Casa Una já contou com uma cafeteria e um ponto de apoio para uma livraria. A cobertura da edificação é uma laje inclinada que pode ser acessada pela população (GUERRA, 2019). Hospedou também o projeto intitulado “Realiza!”, um programa de inclusão digital para estudantes de Ensino Médio da rede pública de Pelotas (REALIZA, 2018).

No entanto, por mais que a Casa Una esteja liberada à livre circulação da população, o uso institucional – como exposições de arte e atividades educacionais – acabaram ficando em segundo plano. Sua utilização principal é como ponto de apoio para os corretores imobiliários que comercializam os empreendimentos ofertados no loteamento.

Já no Quartier, as edificações projetadas para representar os locais significativos ainda não foram executadas, portanto, não se pode afirmar se o princípio 25 será totalmente respeitado no loteamento em questão. Deste modo, por ter sido desenvolvido em projeto e a execução do loteamento ainda estar em fase de finalização, **a observância do princípio 25 pelo Quartier foi considerada como sendo realizada apenas em parte, assim como no Parque Una que, por conta da utilização atual da edificação, comporta basicamente atividades comerciais.**

No entanto, um fato recente pode mudar esta realidade. No dia 19 de outubro de 2021 (Figura 74), aconteceu o lançamento da proposta de ampliação do Parque Una. Segundo informações do gabinete da prefeita em exercício, Paula Mascarenhas,

as obras serão executadas em uma parceria pública e privada, tendo como prazo estimado de finalização da fase inicial, o primeiro semestre de 2023. No projeto de ampliação, 4,5 mil metros quadrados foram destinados para a construção da nova sede da Câmara de Vereadores Municipal (PELOTAS, 2021b, ROSA, 2021). Deste modo, sendo executada a nova sede do poder legislativo municipal, o Parque Una contará verdadeiramente com uma edificação de caráter institucional.



Figura 74 - Lançamento da pedra fundamental da expansão do Parque Una.  
Fonte: ROSA, 2021, foto de Michel Corvello, 2021.

### 6.3.8 Princípio 26 da CNU:

Todos os edifícios devem proporcionar a seu ocupante um claro senso de localização, clima e tempo. Processos naturais de calefação e ventilação podem ser mais eficientes na economia de recursos que os sistemas mecânicos (CNU, 2001, p. 04).

O princípio 26 reforça a importância da relação dos edifícios com o local onde serão construídos, principalmente no que diz respeito aos fatores climáticos, posição solar e nas estratégias construtivas. Incentiva a utilização de processos naturais de ventilação e aquecimento para buscar o conforto térmico interno das edificações, desestimulando o uso de sistemas mecânicos com essa finalidade.

Para o Quartier, a ata n.º 53/ 2012 da CTPD (ANEXO G) definiu que com o gabarito de 20 metros das vias internas, fosse permitido às edificações do loteamento a altura de até 19 metros, dispensado-se ainda o recuo de ajardinamento. Porém, o artigo 17, do Código de Obras de Pelotas, define que seja permitida variação de 5% na altura máxima das edificações localizadas no alinhamento predial. Soma-se ainda à essa altura, o estipulado no Caput 4º do Art. 18, onde fica determinado que pavimento térreo possa ser mais alto que os demais, com até 10% da altura máxima da edificação. Com esses acréscimos, as edificações do loteamento Quartier poderiam ter altura de até 21,85 metros em todas as vias internas<sup>23</sup>, mesmo que estas estejam coladas no alinhamento predial. A Figura 75 mostra o mapa do loteamento Quartier e sua relação com as novas alturas permitidas pela alteração do III PDP de 2018.



Figura 75 – Alturas permitidas pelo III PDP no Quartier e seu entorno.

Fonte: AUTOR, 2021, mapa elaborado com base no mapa de alturas - U-14 de PELOTAS, 2018.

<sup>23</sup> Com a alteração do artigo 125, realizada nas modificações do III PDP aprovadas em 2018, a altura permitida de 19 passou para 20 metros, resultando na nova altura de até 23 metros para as edificações dentro do loteamento Quartier (PELOTAS, 2018b).

Com a liberação prévia dada pelo CTPD, somada ao traçado reticular do loteamento, se os projetos arquitetônicos visarem apenas aproveitar todo o potencial construtivo permitido e não for dada atenção devida às recomendações da CNU, serão criados corredores de vento nas vias e grandes áreas sombreadas. Essa decisão, ampliada pelas características do clima subtropical úmido - apresentadas no item 6.3.6 – poderão interferir negativamente na qualidade interna das edificações.

No entanto, como o loteamento ainda conta com um número pequeno de empreendimentos, tendo a grande maioria dos lotes ainda desocupados, cabe aos projetistas a busca pelo melhor aproveitamento dos condicionantes climáticos na concepção da arquitetura dos empreendimentos.

No loteamento Parque Una, a situação quanto às alturas das edificações é um pouco distinta por conta do regramento interno. A Figura 76 apresenta as três alturas permitidas pelo III PDP na região do loteamento: até 13 metros em branco, 20 metros em laranja e em vermelho até 25 metros. Entretanto, o Código Interno de Obras e Edificações do loteamento (Anexo D), regra que a altura limite para as construções com destinação comercial ou empresarial seja de no máximo 13 metros, mesmo que estas estejam inseridas na faixa onde o Plano Diretor Municipal permita altura de 20 metros. Essa decisão amplia a incidência de iluminação natural nas áreas de uso comum do loteamento, assim como nas demais edificações.

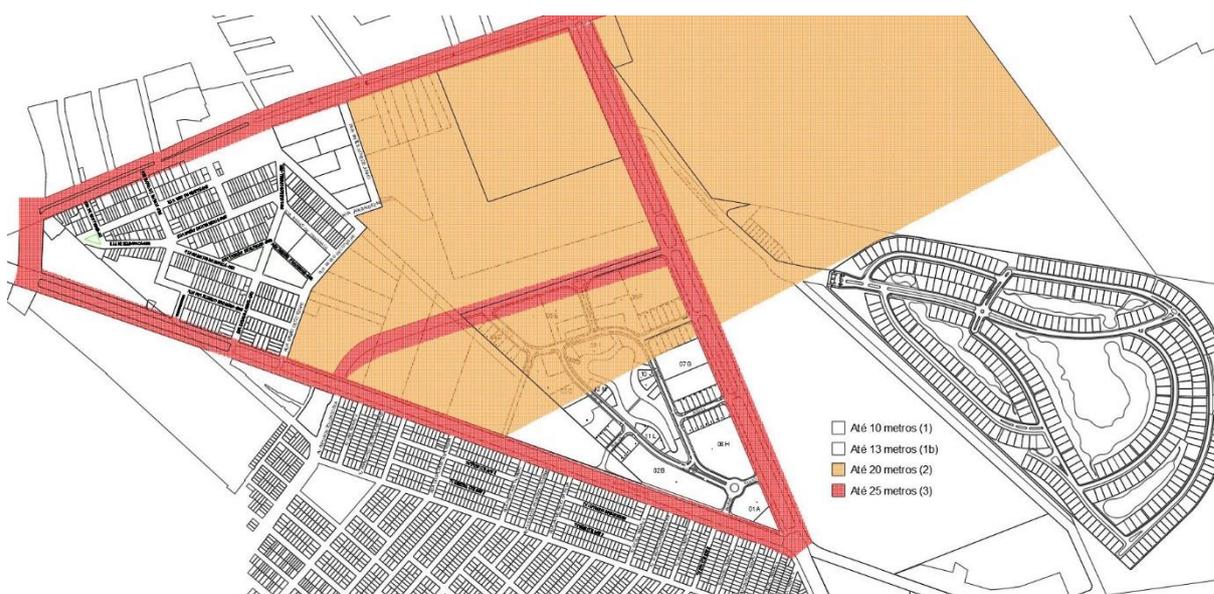


Figura 76 - Alturas permitidas pelo III PDP no Parque Una e entorno.

Fonte: AUTOR, 2021, mapa elaborado com base no mapa de alturas - U-14 de PELOTAS, 2018.

Por outro lado, nos lotes destinados ao uso residencial e nos demais, onde a Idealiza Verticais Incorporações LTDA é a responsável pelo desenvolvimento dos empreendimentos, as edificações tem alturas muito acima dos 13 metros. O exemplo máximo é a “Torre de São Gonçalo” que conta com 28 pavimentos, contabilizando aproximadamente 75 metros de altura final, número que torna o edifício o mais alto já proposto na cidade. Inevitavelmente, essas edificações mais altas irão gerar uma extensa área sombreada que percorrerá o loteamento e o entorno ao longo do dia.

No entanto, uma decisão no projeto urbano do Parque Una pode auxiliar a iluminação e ventilação do loteamento. Por conta do traçado orgânico, que organiza a implantação dos empreendimentos de modo mais distribuído na gleba, é possibilitado que as edificações recebem luz natural e ventilação natural de forma mais abundante e em faces que não seria possível com um traçado ortogonal. É importante destacar, que o loteamento ainda conta com a maior parte dos lotes desocupados, portanto, essa realidade provavelmente irá ser alterada futuramente, podendo comprometer a qualidade e o conforto no espaço urbano e nas edificações propostas nestes espaços.

De posse dessas informações, fica caracterizado que a observância do princípio 26 acaba sendo uma responsabilidade muito maior das equipes técnicas vinculadas ao desenvolvimento dos projetos das edificações, que serão propostas nos loteamentos. Para respeitar a CNU, os projetistas deverão criar estratégias que garantam a insolação e ventilação adequadas, o que, além de proporcionar aos usuários um claro senso de localização e da passagem do tempo durante o dia, irá refletir na economia de recursos com um menor consumo de energia como a CNU defende. Portanto, **a observância do princípio 26 não se aplica diretamente aos projetos urbanísticos ou a execução destes nos loteamentos investigados.**

### 6.3.9 Princípio 27 da CNU:

A preservação e renovação de edifícios históricos, áreas urbanas significativas e de espaços verdes garantem a continuidade e evolução da sociedade urbana (CNU, 2001, p. 04).

O último princípio acaba concluindo a Carta do Novo Urbanismo com uma recomendação: as cidades deveriam evoluir sem esquecer da sua história, respeitando as áreas verdes e a paisagem natural, que segundo o movimento seria parte da garantia de um crescimento urbano e social saudável.

Um ponto que merece ser debatido, por mais que não seja totalmente o foco da CNU neste princípio, é sobre a interpretação de quais os espaços, áreas ou edifícios, devem receber atenção a ponto de serem considerados significativos e merecedores de valorização por meio do seu resgate histórico. Vale recordar que Pelotas é reconhecida e muito valorizada pela arquitetura eclética da região central da cidade, no entanto, esse destaque não se estende para aqueles que possibilitaram que essas construções fossem erigidas.

Como já mencionado no item 5.2.1, a região onde o Parque Una foi edificado possui uma densa bagagem histórica, que remete ao período de formação da cidade de Pelotas. Na época das charqueadas, o charque e seus derivados eram escoados pela região, assim com o gado que era guiado pelo Caminho das Tropas para ser comercializado na Tablada. Se avizinha ainda o Passo dos Negros, às margens do canal São Gonçalo, onde foram estabelecidos o primeiro loteamento urbano e o primeiro porto da cidade de Pelotas. A localidade, conhecida primeiramente como Passo Rico, devido ao comércio de mercadorias que por ali passavam, teve o nome alterado em função da comercialização e movimentação das pessoas escravizadas pela região. Por este motivo, até os dias de hoje, o Passo dos Negros representa a luta e a resistência de um povo muito sofrido (GUTIERREZ, 1993; MATHIAS, 2020).

Al-Alam (2007) destaca que contar a trajetória da população negra na cidade, seria refletir que foi por meio do trabalho escravo de homens, mulheres e crianças - nas charqueadas, nas olarias, nas fazendas e no centro urbano, em condições desumanas, que a aristocracia pelotense, formada por charqueadores, barões do charque e seus familiares pôde construir e habitar naquele que hoje é considerado o sítio histórico municipal: os casarões no entorno da Praça Coronel Pedro Osório, conjunto reconhecido pelo Instituto Do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN) como Patrimônio Cultural Brasileiro (MATHIAS, 2020).

Mathias (2020) destaca ainda, que foi justamente a invisibilidade e o esquecimento do sofrimento da população negra, que permitiram que a especulação imobiliária aos poucos fosse ocupando a região do Passo dos Negros criando tensão entre as comunidades, onde ainda vivem muitos descendentes daqueles escravos, e

estimulando a sua migração para outras regiões da cidade. Pelo local onde está inserido, o Parque Una poderia auxiliar na promoção de uma maior valorização da história local o que, além de qualificar uma área urbana significativa, como defende a CNU, contribuiria diretamente no combate ao racismo histórico que infelizmente se mantém fortemente enraizado na cultura e na tradição pelotense.

Portanto, se os promotores dos loteamentos aqui investigados almejam resgatar a história de Pelotas, o território do Passo dos Negros e especialmente a cultura negra, que são mantidos na invisibilidade, poderiam ser finalmente reconhecidos como responsáveis diretos pela formação da cidade que ficou conhecida como a “Princesa do Sul”.

Agora, retomando a análise das recomendações da CNU quanto ao desenvolvimento e manutenção dos espaços criados, segue uma regulamentação que irá facilitar a preservação destes loteamentos - como o princípio 27 defende - mesmo após as urbanizadoras encerrarem suas atividades nestes locais.

O acréscimo do artigo 36 na Lei 6.766/79, pela por meio da Lei Federal Nº 13.465/17 (Reurb), elucida o entendimento sobre a legitimidade das associações de moradores. Essa discussão era antiga na legislação nacional, sobretudo pela determinação do artigo 5º da Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, que tem no termo XX a seguinte definição: “ninguém poderá ser compelido a associar-se ou a permanecer associado” (BRASIL, 1988, p. 01). Agora, com o acréscimo do Art. 36, fica definido o seguinte:

“As atividades desenvolvidas pelas associações de proprietários de imóveis, titulares de direitos ou moradores em loteamentos ou empreendimentos assemelhados, desde que não tenham fins lucrativos, bem como pelas entidades civis organizadas em função da solidariedade de interesses coletivos desse público com o objetivo de administração, conservação, manutenção, disciplina de utilização e convivência, visando à valorização dos imóveis que compõem o empreendimento, tendo em vista a sua natureza jurídica, vinculam-se, por critérios de afinidade, similitude e conexão, à atividade de administração de imóveis” (BRASIL, 2017, p. 01).

A associação de moradores trabalha com questões administrativas que envolvem dois tipos de propriedades: as privadas e as públicas. A natureza jurídica de uma associação é completamente diferente da que rege um condomínio, já que

diferentemente das áreas condominiais, não existe uma fração ideal do loteamento que seja vinculada à unidade autônoma. No entanto, em essência, ambos trabalham em defesa dos interesses comuns dos moradores.

Com o acréscimo do Art.36, as taxas cobradas pelas associações de moradores tornam-se obrigatórias e não mais facultativas aos associados, deste modo, seu exercício passou a ser muito semelhante ao das administradoras de imóveis (CASTANHEIRO, OLIVEIRA, 2018).

Após três anos de seu licenciamento, mais precisamente em 24/07/2017, o loteamento Quartier fundou a Associação dos Moradores e Empresas do Bairro Quartier Pelotas (TRANSPARENCIA CC, 2021a). Não foram encontradas informações sobre a sua atuação na manutenção dos espaços públicos do loteamento. No entanto, mesmo ainda estando em obras em nível urbanístico, as estruturas do Quartier se mantiveram em ótimo estado de conservação ao longo dos mais de dois anos que seu desenvolvimento foi acompanhado por este trabalho.

O Parque Una por sua vez, criou a sua associação dois anos antes do loteamento ser licenciado para execução. A Associação Parque Una Pelotas, fundada em 18/09/2015, é atualmente a responsável pelo custeamento da manutenção das áreas verdes e da contratação de segurança privada do loteamento (TRANSPARENCIA CC, 2021b; PARQUE UNA, 2016).

Apesar dos benefícios que a manutenção ao espaço público possa gerar para os loteamentos e para a comunidade pelotense, a forma criada para viabilizar esta preservação acaba sendo conflitante com as recomendações de Jacobs (2000). Segundo a autora, a antecipação e institucionalização de entidades acabaria não proporcionando o tempo necessário para que as relações entre as pessoas ocorresse de uma forma natural e genuína. Portanto, uma imposição, mesmo que visando o cuidado do espaço comum criado, acabaria impedindo a auto-organização entre os habitantes, resultando em uma estrutura social fragilizada.

A análise do princípio 27 acabou por concluir que sua formulação serve mais como um lembrete daquilo que a CNU aponta como o ideal para a evolução e manutenção dos espaços criados, não deixando claro quais medidas poderiam ser tomadas para garantir a sua observância. Portanto, fica caracterizado que, pelos loteamentos estarem ainda em fase de obra de caráter urbano e recebendo seus primeiros moradores e usuários, **o princípio 27 acaba não se aplicando diretamente ao momento vivido tanto pelo Quartier quanto pelo Parque Una.**

#### 6.4 As recomendações da Carta do Novo Urbanismo em números:

Esta análise conclui que apesar dos loteamentos utilizarem a CNU como guia para o desenvolvimento de seus projetos, o cumprimento à risca de suas recomendações não foi evidenciado em nenhuma das propostas urbanísticas analisadas. O cumprimento dos 27 princípios da CNU estão listados na tabela de verificação de observância dos princípios do Novo Urbanismo nos empreendimentos Quartier e Parque Una (Apêndice A), resumidos na Figura 77 abaixo:

	QUARTIER				PARQUE UNA			
	SIM	NÃO	NÃO SE APLICA	EM PARTE	SIM	NÃO	NÃO SE APLICA	EM PARTE
Princípio 01			X				X	
Princípio 02			X				X	
Princípio 03				X		X		
Princípio 04				X				X
Princípio 05	X							X
Princípio 06				X				X
Princípio 07	X				X			
Princípio 08				X				X
Princípio 09			X				X	
Princípio 10	X					X		
Princípio 11	X				X			
Princípio 12	X				X			
Princípio 13		X				X		
Princípio 14		X				X		
Princípio 15				X				X
Princípio 16	X							X
Princípio 17			X				X	
Princípio 18				X				X
Princípio 19	X				X			
Princípio 20			X				X	
Princípio 21	X				X			
Princípio 22	X				X			
Princípio 23		X						X
Princípio 24		X				X		
Princípio 25				X	X			
Princípio 26			X				X	
Princípio 27			X				X	

Figura 77 - Tabela com aplicação dos 27 princípios da CNU nos loteamentos.

Fonte: AUTOR, 2021.

Em números percentuais, a análise pode ser definida da seguinte forma:

##### Loteamento Quartier:

- Sim 33%.
- Não 15%.
- Não se aplica 26%.
- Em parte 26%.

##### Loteamento Parque Una:

- Sim 26%.
- Não 19%.
- Não se aplica 26%.
- Em parte 29%.

Portanto, o presente processo investigativo evidencia que em nenhum dos loteamentos estudados, as orientações do Novo Urbanismo foram fielmente seguidas,

tanto em seus projetos quanto em como estes se revelam para a população local em suas execuções. No entanto, a não observância da totalidade das recomendações do NU não depõe contra os loteamentos ou contra o movimento, mas deixa claro que o conceito, quando aplicado em um contexto de pobreza e desigualdade urbana, como é a realidade brasileira, precisa ser repensado e aplicado de forma individualizada.

Durante os quase três anos de envolvimento com o tema da investigação, considerando-se a desde a elaboração do projeto de pesquisa até o desenvolvimento desta dissertação, foi assimilado que o sucesso ou insucesso do Novo Urbanismo em Pelotas, representado pelos loteamentos Quartier e Parque Una, será medido comparando-se seus resultados aos seus objetivos. Por conseguinte, é extremamente necessário que o processo investigativo destes loteamentos seja mantido, assim como a fiscalização sistemática dos órgãos públicos para garantir que seja feito o melhor, tanto para a cidade, quanto para a população pelotense, sem distinções.

## 7 Considerações finais

Chegando ao final do trabalho cabe recordar algumas questões que determinaram os rumos desta investigação. Em dados momentos, foi questionado qual a voz, ou as vozes, imperavam na escrita da pesquisa: a do acadêmico estudioso da cidade? A do profissional atuante no mercado? Ou outra ainda...? Que talvez falasse legitimando o discurso daqueles que promoviam as intervenções urbanas analisadas.

Este tipo de abordagem, reiterada algumas vezes durante a elaboração desta dissertação, em nenhum momento foi tomada como uma repreensão, ou indagação de que a atividade profissional pudesse interferir na imparcialidade da investigação. Na realidade, estas questões estimularam que o trabalho se empenhasse em criar meios para aproximar os núcleos atuantes no processo de evolução das cidades: o meio acadêmico, os órgãos públicos e a iniciativa privada. Desse modo, o trabalho colabora para compreender os ruídos que afetam a comunicação entre aqueles que podem, além de qualificar a discussão dos rumos para as cidades, buscar meios para viabilizar que estas discussões se tornem diretrizes que posteriormente poderão ser aplicadas na execução de melhorias no espaço público municipal.

É importante frisar que a discussão entre os núcleos atuantes no processo de evolução urbana é extremamente importante para elaboração de propostas que atendam às necessidades da cidade em uma maior escala, tanto geográfica, quanto populacional, por esse motivo, este debate deveria ser estimulado.

Sobre este ponto, o trabalho corrobora com os parágrafos iniciais da Carta do Novo Urbanismo, que afirma que os líderes dos setores público e privado, as lideranças comunitárias e os profissionais das mais variadas áreas deveriam formar uma base ampla na busca por uma cidadania mais representativa e atuante nas decisões de cunho projetual e político.

Este trabalho defende ainda, que elaborar uma análise focada somente na ênfase sobre aspectos negativos de novas propostas urbanas, ou na máxima exaltação de seus aspectos positivos, seria optar pela omissão no debate e no entendimento mais aprofundado destas intervenções. Deste modo, a partir das teorias

e experiências estudadas, esta investigação buscou explorar os pontos que julgou terem alcançado algum êxito e tratou de evidenciar as suas principais falhas, assim como as contradições decorrentes deste tensionamento. Além disso, apontou para possibilidades de qualificação nos espaços analisados, que poderão ser remediados mesmo no decorrer da ocupação dos loteamentos Quartier e Parque Una.

## **7.1 Sobre a análise**

O trabalho realizou uma análise crítica comprometida com a melhoria do espaço público e do bem-estar social, mesmo que a pesquisa tenha concluído que os empreendimentos investigados foram direcionados para um único público consumidor, aquele que possui maior poder aquisitivo. Este ponto carece de uma atenção especial, já que segundo dados disponibilizados pelo último censo esta não é a realidade econômica vivida pela maior parte da população local.

A partir do estudo sobre as propostas do Novo Urbanismo (NU) e conforme o processo investigativo avançava, alguns questionamentos surgiram, especialmente em relação a quais dos 27 princípios da Carta do Novo Urbanismo (CNU) foram efetivamente adotados na execução dos loteamentos Quartier e Parque Una. É importante salientar que o NU, e conseqüentemente a CNU, foi apresentado para a população pelotense, ao menos nas peças publicitárias, como a base referencial mais proeminente na elaboração destes modelos de urbanização planejada.

Com estas novas inquietações e buscando uma compreensão aprofundada dos novos espaços em construção, a análise debruçou-se sobre seus projetos urbanísticos e suas intenções de integração com o restante da cidade. Teve o benefício de acontecer de modo concomitante à execução destes loteamentos e presenciar como a população local ia aos poucos se utilizando de suas estruturas. Deste modo foi possível observar o início dos empreendimentos comerciais e residenciais recebendo usuários e neste quesito o Parque Una acabou tendo um maior destaque, por já apresentar ocupação mais consolidada que o Quartier.

Esta parte do estudo completou aquilo que havia sido determinado para os objetivos específicos desta investigação. Assim, foi possível compreender e avaliar o papel das teorias do NU nas transformações observadas nos produtos ofertados pelo mercado imobiliário local.

## 7.2 Interpretações contraditórias.

Ao longo desta pesquisa, se evidenciaram algumas interpretações ambíguas e, por vezes, contraditórias, dadas pelos promotores dos loteamentos Quartier e Parque Una às recomendações da CNU. As que mais chamaram a atenção são aquelas que se direcionam a forma como os loteamentos estimulariam a interação social e o desenvolvimento de uma comunidade.

Em dados momentos, as campanhas de *marketing* do Quartier e do Parque Una defendem a crença no determinismo ambiental. Destacam a premissa de que o ambiente construído seria responsável pelo convívio harmônico, e portanto, a dimensão afetiva do espaço urbano poderia ser manipulável e previsível. No entanto, por mais que este discurso correlacione as soluções urbanísticas físicas com a interação social, o próprio Novo Urbanismo afirma não ser possível resolver as questões econômicas e sociais somente pela ação projetual. Deste modo, os promotores dos loteamentos investigados, na ânsia de valorizar seus empreendimentos, acabaram por contradizer, mesmo que involuntariamente, parte dos princípios que guiaram o desenvolvimento de seus projetos.

O Novo Urbanismo considera uma comunidade equilibrada, o espaço onde uma ampla variedade de tipos de habitação, com preços distintos, possibilite que pessoas de diferentes idades, etnias e classes socioeconômicas possam ter interações diárias, fortalecendo desse modo os laços essenciais à uma verdadeira comunidade.

Sobre este ponto, tanto o Quartier quanto o Parque Una afirmam em seus prospectos publicitários que a diversidade de pessoas, de rendas e idades, conviveriam democraticamente em seus espaços. No entanto, a análise dos Estudos de Impacto de Vizinhança (EIVs) dos loteamentos evidencia que o seus promotores acabaram se afastando desta busca. Esta afirmação está embasada na escolha das faixas de renda mais altas, apontadas por ambos, como sendo o único público consumidor pretendido para ocupar seus empreendimentos.

E o estipulado está se concretizando. De acordo com os levantamentos realizados nos anúncios de comercialização dos imóveis, todos os empreendimentos que vêm sendo ofertados dentro dos citados loteamentos visam atender um público-consumidor com maior poder de compra. Ainda não foram disponibilizados lotes para

construções de moradias populares ou produtos que poderiam alcançar outras camadas da população.

Desta forma, os laços pessoais, cívicos e sociais, que poderiam ser reforçados pela diversificação de moradores, fatores que segundo o NU são essenciais para o desenvolvimento do real senso de comunidade, mostram-se ainda enfraquecidos. Portanto, com a manutenção deste posicionamento comercial, até o final desta pesquisa, tanto o Quartier quanto o Parque Una se mostram deslocados das recomendações da CNU quanto ao desenvolvimento de uma comunidade equilibrada.

### **7.3 Reflexos já vislumbrados.**

Esta investigação acompanhou os conceitos do Novo Urbanismo, os escritos de Jane Jacobs, Jaime Lerner, Jan Gehl e o tema da mobilidade urbana, sendo difundidos, pelas mídias de divulgação dos loteamentos Quartier e Parque Una, como parte do embasamento teórico para o desenvolvimento de seus projetos urbanísticos.

No entanto, é possível considerar que estes discursos foram aplicados apenas de modo parcial nestes empreendimentos. Em dados momentos, o apanhado teórico supracitado se destaca muito mais como uma estratégia comercial do mercado imobiliário do que como um guia na formulação projetual destas propostas urbanísticas.

Esta constatação, no entanto, não chega a ser uma novidade. É usual que o *marketing* imobiliário trabalhe apresentando aquilo que considera ser o diferencial no objeto que pretende destacar. Neste caso, o Novo Urbanismo e os autores que, em dados momentos, apresentam familiaridade com esse discurso, são apresentados para o mercado imobiliário local com a inovação no processo de urbanização.

Sobre as mudanças que efetivamente os empreendimentos Quartier e Parque Una vêm promovendo na cidade evidenciam-se dois pontos: uma sofisticação elevada nos equipamentos e técnicas construtivas dos espaços públicos e um criterioso cuidado com a preservação dos mesmos. O mobiliário urbano, o padrão utilizado nas pavimentações, o uso de pisos de alerta e direcionais seguindo as recomendações e normas técnicas em suas calçadas, o paisagismo, a iluminação urbana, entre outras medidas já concretizadas, evidenciam a atenção dada nas propostas de trato urbanístico.

A manutenção dada sistematicamente às estruturas mencionadas, também chama a atenção e pôde ser acompanhado de perto no decorrer desta análise. Este zelo, que ao menos em tese deveria ser uma constante em qualquer novo empreendimento, apresenta-se para Pelotas como uma novidade louvável, especialmente se os loteamentos investigados forem comparados à inúmeros outros em utilização na cidade.

Contudo, seria certa ingenuidade acreditar que esta atenção ao bem comum seja puro altruísmo de seus promotores. É possível presumir que as urbanizadoras tenham interesse em manter os espaços “apresentáveis” para possíveis investidores. No entanto, estranhamente esta postura não é compartilhada por tantos outros incorporadores que da mesma forma produzem espaços públicos decorrentes de seus projetos de urbanização.

Em Pelotas, grande parte das intervenções promovidas, com o passar dos anos, acabam decaindo para o descaso, tanto na urbanização quanto na negligência às áreas destinadas ao uso institucional, de responsabilidade do poder público. Esse desleixo, facilmente percebido por qualquer observador mais atento, é a realidade encontrada em vários loteamentos espalhados por Pelotas, mesmo em empreendimentos urbanos mais recentes, contemporâneos aos espaços aqui investigados.

Considerando que as urbanizadoras responsáveis pelos loteamentos Quartier e Parque Una fossem conhecedoras desta realidade, pairava a dúvida de quem se responsabilizaria por esta manutenção: seria o poder público municipal? Ou ficaria por conta da iniciativa privada? A resposta veio com o reconhecimento da Lei Federal Nº 13.465, de 11 de julho de 2017. A Lei acrescentou o Artigo 36 na Lei 6.766/79, regulamentando as taxas cobradas pelas associações de moradores. A partir desse momento, o pagamento, que antes era facultativo, passou a ser obrigatório aos associados.

Desta forma é possível inferir que os responsáveis pelo custeamento da manutenção das áreas públicas, mesmo após as urbanizadoras encerrarem suas atividades nos espaços propostos, serão as entidades criadas para estes loteamentos: a Associação dos Moradores e Empresas do Bairro Quartier Pelotas e a Associação Parque Una Pelotas, fundadas em 2017 e 2015 respectivamente. Um aspecto curioso a respeito destas organizações são suas datas de criação. Ambas associações foram fundadas antes da chegada de seus primeiros moradores. Logo, é

possível presumir que foram instituídas e regulamentadas sem a participação de seus futuros associados.

Apesar dos benefícios proporcionados pela preservação destes espaços, a forma encontrada para tal é conflitante com os escritos de Jane Jacobs, autora destacada como fonte de inspiração no desenvolvimento dos loteamentos analisados.

Jacobs (2000) defendia que a relação de vizinhança não deveria acontecer de maneira institucionalizada, se fosse assim acabaria sendo perdida a naturalidade com que as relações humanas deveriam ocorrer. A autora acreditava que um processo impositivo, mesmo que o almejado fosse o cuidado do espaço comum, não resultaria em um genuíno envolvimento e auto-organização entre os habitantes. O resultado, pela antecipação desse processo, seria uma estrutura social fragilizada.

Assim, é provável que estes moradores entendam a existência das associações apenas como uma justificativa para a cobrança de mais uma taxa de manutenção a ser paga mensalmente. Portanto, se as observações de Jane Jacobs foram efetivamente fonte de inspiração para a criação das citadas associações de moradores, o posicionamento dado por seus promotores deverá ser gradualmente trabalhado para reverter o caráter impositivo original. Um processo que, provavelmente, necessitará de tempo para ser assimilado pelos moradores.

Só com o tempo e por meio de processos democráticos de fala, a autogestão urbana, que segundo Jacobs seria parte do sucesso na formação das cidades, estimulará o desenvolvimento daquilo que a autora afirmava ser o capital social urbano insubstituível: a formação das redes de relações humanas.

Como as associações acabam entrando no âmbito das relações interpessoais, e nem todos são sensíveis aos movimentos de participação coletiva, esta missão será árdua e exigirá resiliência, além de um amplo espaço democrático para fala e, além de, alta capacidade de resignação por parte de todos, promotores e moradores.

Obviamente, a manutenção e o respeito ao espaço público, não pode ser considerado uma inovação urbanística. No entanto, a mensagem de cuidado com o bem comum é reforçada em inúmeros momentos pela CNU. Sabendo disso, foi possível avaliar que as propostas do Novo Urbanismo em Pelotas, de certa forma, foram precursoras em implementar meios para viabilizar um maior cuidado na manutenção dos espaços de urbanização planejada, mesmo àqueles abertos para o acesso de toda a população. Com isso, está sendo testada esta nova alternativa, regulamentada pela Lei Federal Nº 13.465, que visa facilitar a aproximação dos

poderes público e privado em prol do zelo com o espaço urbano municipal. No entanto, cabe destacar que esta possibilidade ainda se mantém muito vinculada à estratégias do mercado imobiliário. As taxas de manutenção do espaço público destes loteamentos, possibilitarão a qualificação dos espaços criados, no entanto, esta nova cobrança, quando implementada em loteamentos que visem atender um público mais abrangente de pessoas, poderá afetar de forma negativa a parcela da população economicamente mais fragilizada.

#### **7.4 Espaços abertos, até quando?**

O que pôde ser reconhecido ao longo desta pesquisa foi que, os dois núcleos criados a partir das teorias do Novo Urbanismo em Pelotas foram apresentados para a população como sendo uma forma nova, atraente e desejável de desenvolvimento urbano democrático, sempre apoiados por estratégias de marketing bem elaboradas. Até o presente momento, no entanto, as propostas acabaram se revelando como núcleos demográficos socialmente homogêneos, por mais que o acesso a estes espaços seja liberado à toda população.

Esta investigação colaborou para evidenciar que nos loteamentos Quartier e Parque Una, os empreendimentos ofertados são acessíveis para uma pequena parcela de consumidores, àquela que dispõe de um maior poder aquisitivo.

Por outro lado, seus espaços públicos já vêm sendo usufruídos por uma camada mais representativa da população pelotense. Logo, por mais que os laços cívicos e pessoais, formados pela diversificação de moradores, que segundo a CNU seriam determinantes para a formação de uma comunidade, se mostrem ainda enfraquecidos, a apropriação dos espaços abertos por uma parcela mais ampla da população pode colaborar para a gradual assimilação de que os loteamentos são verdadeiramente públicos e democráticos.

Um aspecto muito importante desta pesquisa é alertar para a necessidade de debater uma brecha, aberta recentemente, que pode se revelar como o ponto mais crítico no relacionamento entre os espaços analisados e o restante da cidade de Pelotas: a eminente possibilidade de dificultar o acesso aos loteamentos.

A recente inclusão do parágrafo 8º ao artigo 2º da Lei 6.766/79 estabeleceu a criação do formato “loteamentos de acesso controlado”. Esta regulamentação

possibilitou o cadastramento e identificação prévios, para que só assim seja permitido o livre acesso de pedestres ou ocupantes de veículos aos loteamentos. Sendo assim, se os moradores e donos de salas comerciais desejarem, poderá ser solicitado ao poder público municipal a aprovação do acesso controlado aos loteamentos Quartier e Parque Una.

A queixa que normalmente acompanha esse tipo de solicitação, poderá ser a provável justificativa para a restrição ao fluxo interno destes espaços: o apelo por segurança, argumento comum aos adeptos de empreendimentos que buscam um maior isolamento do convívio social. É importante destacar que se esta solicitação for atendida pelo poder público, e aplicada nos loteamentos investigados, ambos terão fracassado em todas as aspirações de convivência e integração social que o Novo Urbanismo defende.

Todos os conceitos de Jacobs (2000), que abordam a eficiência dos olhos da população como fonte de segurança pública, a convivência pacífica entre as pessoas e a diversidade dos usuários, que foram amplamente divulgados como sendo o cerne de suas propostas, também serão deixados de lado, dando margem para novas interpretações quanto as intenções por trás da criação destes loteamentos.

Cabe aqui lembrar que os conceitos defendidos por Jane Jacobs, além de serem fortemente utilizados nos densos materiais publicitários dos loteamentos investigados, foram praticamente parafraseados ao longo de toda Carta do Novo Urbanismo. Desse modo, se a obrigatoriedade do controle de acesso for implementada nestes espaços, ela também será acompanhada pelo atestado de fracasso do movimento Novo Urbanista em solo pelotense.

## **7.5 Eminente processo de gentrificação**

No desenvolvimento deste trabalho ficou claro o quanto a população, independente da condição econômica, muitas vezes acaba sendo coadjuvante no processo de produção urbana, quando na verdade, deveria ser a protagonista. A faixa de renda – alta, média, baixa ou sem renda – não garante a real escolha na localização da habitação ou dos espaços destinados aos comércios e demais facilidades que o espaço urbano oferece.

A determinação dos locais de moradia, do pequeno comércio de bairro, das possibilidades de acesso ao lazer e às vias que interligam estes pontos, são fortemente influenciadas pelas dinâmicas estabelecidas pelo mercado imobiliário. E quem endossa esta escolha, de forma mais ou menos efetiva de acordo com o caso, é o poder público. À população cabe apenas adquirir aquilo que sua renda permite, dentro das opções que o mercado oferta e defende como sendo o ideal. A sociedade acaba tendo que submeter-se àquilo que o mercado imobiliário oferece e, por vezes, dobram-se a essas imposições sem compreender verdadeiramente as intenções por trás dessas determinações.

Em paralelo, o mercado imobiliário carece de novos espaços para ofertar seus produtos e estes necessitam de uma boa localização. Se a área for condizente com o potencial construtivo e a negociação pelo terreno for facilitada, mesmo que a localização não seja tão atraente aos olhos da população, o mercado trabalha para criar a sensação de que o empreendimento em si será o responsável por qualificar a região. É importante recordar que uma boa localização vende mais fácil e por um maior preço. E é neste momento que o marketing imobiliário entra em ação.

Essa estratégia, entre outros fatores, acaba estimulando processos graduais de gentrificação nas áreas próximas aos empreendimentos, especialmente aos que se destinam à parcela da população com maior poder aquisitivo. Esse processo, que basicamente é a expulsão dos moradores de mais baixa renda da região, ocorre de uma forma sutil, estruturada essencialmente no gradual aumento dos custos da moradia - aluguel, taxas municipais, entre outros - e do consumo em geral, mas também vem disfarçada como a uma necessidade de regularizar a ocupação do espaço urbano. O resultado é a transferência compulsória das populações de baixa renda para zonas mais periféricas da cidade.

Esse processo já se evidencia no entorno dos loteamentos investigados. A gleba onde o Quartier foi edificado é vizinha de uma ocupação irregular localizada junto da mesma área de preservação permanente (APP) que cruza o loteamento. Por estarem em uma área de preservação o poder público municipal e o Serviço Autônomo de Saneamento de Pelotas (SANEP) já interviram inúmeras vezes em busca de uma regularização da situação, sem obter uma resolução satisfatória. A pesquisa está de acordo com o pensamento de autores que afirmam que, com a especulação imobiliária, estimulada por estes novos empreendimentos, esta e outras

comunidades carentes da região provavelmente serão realocadas para outros pontos da cidade.

Na Região Administrativa São Gonçalo também já houve tentativas de desocupação de áreas de urbanizações precárias. Além do Parque Una, uma série de outras incorporações imobiliárias, voltados ao público de renda média e alta, se instalaram na Região e são vizinhas das comunidades da Estrada do Engenho, do Passo dos Negros e da Ocupação do Osório que são compostas por aproximadamente 150 famílias de baixa renda que vivem ali há mais de 30 anos. Um processo de remoção, movido pelo Ministério Público Estadual desde 2008, tratou especificamente sobre o reassentamento da comunidade da Estrada do Engenho. Houve a tentativa de sua transferência para terrenos localizados no Bairro Getúlio Vargas, um dos mais violentos de Pelotas. A proposta, no entanto, foi completamente rejeitada pelos moradores.

Em 2020 o processo jurídico foi finalizado. Um novo acordo foi lavrado e a Prefeitura Municipal de Pelotas se comprometeu em realizar as obras de qualificação da infraestrutura urbana e o Ministério Público ficou responsável por disponibilizar os recursos financeiros para a construção de moradias para a comunidade. As partes envolvidas, no longo processo, finalmente chegaram a um consenso. A discussão foi materializada no Plano Popular da Estrada do Engenho que compõe um projeto urbanístico regular, de orçamento exequível e com as etapas de obra estabelecidas pelas prioridades levantadas pela própria comunidade, que optou por permanecer na Região que se identificava.

É importante recordar que o Novo Urbanismo reconhece que combater o aumento da segregação étnica, ou por nível de renda, faz parte da garantia do futuro das comunidades. O movimento também afirma estar empenhado na busca por meios de restabelecer a relação entre a produção urbana e a formação de uma comunidade. Como já pontuado, esta busca se daria por meio de planejamentos e projetos que contariam com o apoio das lideranças dos setores públicos e privados, de líderes comunitários, de profissionais multidisciplinares e especialmente com a participação popular. Portanto, retirar da discussão ou realocar uma parcela da população, que será diretamente afetada pela proximidade destes empreendimentos, sem que haja a sua participação na tomada de decisões, é totalmente contrário ao pensamento do Novo Urbanismo.

Cabe destacar, que por mais que os promotores dos loteamentos Quartier e Parque Una não sejam os responsáveis diretos pelas tentativas de reassentamento daquelas comunidades, ou de outros processos de gentrificação que porventura possam ocorrer em seus arredores, o fenômeno é amplamente conhecido pelos profissionais que atuam no desenvolvimento urbano. Sendo assim, poderia ser previsto e combatido.

Logo, se a intenção é resgatar a qualidade de vida, estimular a diversidade, o convívio harmônico e potencializar o relacionamento da população com a cidade, posicionamentos defendidos pelos empreendimentos em seus vastos materiais de divulgação, colocar-se, quase que literalmente, de costas para a população carente que habita em seu entorno é um posicionamento contraditório e desumano.

O Plano Popular da Estrada do Engenho exemplifica que, por mais que o processo possa ser longo, e por esta perspectiva acabe desestimulando a participação da iniciativa privada, é possível dar voz às comunidades e torná-las visíveis aos olhos do poder público ao invés de compactuar com o deslocamento daqueles que costumam ser vistos como indesejados. Decisão que, infelizmente e costumeiramente, acaba acompanhando o processo de criação de novos produtos imobiliários destinados ao público de maior renda.

Portanto, buscar a qualificação urbana para além dos novos empreendimentos, potencializar os pontos de identidade territorial e estimular a participação da população que se avizinha, no desenvolvimento dos projetos, deve acompanhar a tomada de decisões de todos que se propõe a atuar na complexa tarefa de trabalhar na produção urbana nacional.

## **7.6 Proximidade espacial e humana.**

É importante frisar que, a proximidade territorial entre modelos mais elaborados de incorporação imobiliária de urbanizações ainda precárias, como é o caso do Bairro Navegantes vizinho ao Parque Una, evidencia ainda mais os contrastes na infraestrutura, nos serviços e no reconhecimento social de seus respectivos moradores. Esta dessemelhança deixa explícito o risco latente do Parque Una, e de outros empreendimentos com configuração semelhante, se tornarem “ilhas de inovação”, o que ampliaria ainda mais o afastamento social entre os moradores do

loteamento e os moradores do entorno. O risco ainda se agrava com a possibilidade regulamentada de solicitar o enquadramento no formato “loteamento de acesso controlado” e limitar ainda mais a circulação nestes espaços planejados.

Por outro lado, havendo a apropriação destes novos espaços urbanos pela população que se encontra em condições socioeconômicas menos favorecidas, especialmente aquelas que residem próximas, este seria um fator que colaboraria para que a proximidade territorial fosse estendida à uma maior aceitação social.

Exatamente por este motivo, ao longo desta dissertação, foi reiterado que as conexões entre os entornos imediatos e os espaços internos dos loteamentos Quartier e Parque Una precisariam ser totalmente concluídas, pois somente quando estas comunicações viárias estiverem finalizadas e em uso, é que uma parte muito importante dos princípios defendidos pela CNU poderá ser mensurada, bem como será possível acompanhar como a população, que optou por morar e trabalhar nestes novos formatos de urbanização, irá assimilar seu acesso por pessoas que, até então, são mantidas à uma distância estrategicamente próxima, porém, que ainda limita e dificulta a sua livre circulação pelo interior dos loteamentos analisados.

Desta maneira, os loteamentos Quartier e Parque Una poderão atestar como as teorias do Novo Urbanismo, originalmente desenvolvidas para o cenário das cidades norte-americanas, respondem ao contexto histórico, social, cultural e urbano do município de Pelotas. Esta análise contribui, ainda, para o estudo de novas urbanizações, que porventura sejam propostos no Brasil, com a temática do Novo Urbanismo, uma vez que a realidade de Pelotas reflete em muitos aspectos a desigualdade urbana produzida em solo brasileiro.

## **7.7 Algumas ponderações**

Sobre as propostas urbanas: os loteamentos analisados apresentam estratégias de intervenção no espaço urbano passíveis de reprodução, especialmente as que tratam de qualificar o espaço urbano no âmbito construtivo. Por outro lado, suas implementações realçam limites significativos no alcance da população atendida. Assim como já percebido em outras propostas embasadas no movimento do Novo Urbanismo, os espaços edificados em Pelotas não conseguem anular as forças do

mercado e se mantém reféns de um público consumidor elitizado, não atendendo às necessidades da maior parte da população local.

Sobre os conceitos: os movimentos e autores que serviram como referenciais para a elaboração dos projetos urbanos analisados, por vezes acabam servindo apenas como estratégias de cunho publicitário. As ponderações de Jane Jacobs foram usadas superficialmente e sua defesa pela diversidade foi praticamente esquecida na elaboração dos produtos imobiliários propostos dentro dos loteamentos estudados. A própria Carta do Novo Urbanismo, referência máxima do movimento que estruturou a elaboração do Quartier e do Parque Una, foi aplicada apenas em parte na concepção e desenvolvimento dos espaços propostos.

Sobre os limites: o processo de urbanização brasileiro, essencialmente desigual e precário, se apresenta como uma barreira quase intransponível para qualquer proposta que desconsidere ou negligencie a realidade nacional. Os empreendimentos analisados inserem-se dentro desta lógica, e por este motivo, acabam incorporando dentro de seus espaços os conflitos gerados entre esta realidade e os movimentos que defendem espaços mais democráticos e inclusivos.

Sabendo que estes conflitos irão perdurar e que, assim como Jane Jacobs defendia, as cidades são laboratórios de tentativa e erro, as urbanizadoras deveriam propor medidas específicas para as demandas e carências do cenário nacional e não apenas replicar conceitos importados. O desafio é enorme, no entanto, pode ser concentrado em duas questões fundamentais:

- A criação de um movimento urbanístico genuinamente brasileiro é possível?
- Aplicar as percepções de Jane Jacobs, Jan Gehl, Richard Florida, as teorias do Novo Urbanismo entre outros autores, tendo como pano de fundo a urbanização brasileira, seria a melhor alternativa?

Explorar estas questões, e a tantas outras que surjam do estudo do urbanismo contemporâneo nacional, deveria servir como combustível para todos que atuam direta ou indiretamente na urbanização brasileira! A resolução desta problemática colaboraria para a criação de metodologias projetuais específicas para a realidade nacional, que posteriormente poderiam ser transmitidas a outros urbanistas e demais estudiosos das cidades. Deste modo, seriam elaborados princípios para qualificar o processo de desenvolvimento urbano que poderiam estimular a criação de espaços verdadeiramente igualitários, acessíveis e democráticos.

## Referências

- ABACOBASIL. **Abacobrasil**, c2021. Empreendimentos/rio-grande-do-sul. Disponível em: <<https://www.abacobrasil.com.br/empreendimentos/rio-grande-do-sul/quinta-do-lago-parque-residencial.html>>. Acesso em: 27 de jun. 2021
- ABUCHAIM, Maria Rheingantz. **Plano Diretor e sustentabilidade urbana: o III Plano Diretor de Pelotas, Lei 5502/2008**. 2012. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - Universidade Federal de Pelotas, Pelotas, 2012.
- AL-ALAM, Caiuá Cardoso. **A Negra Forca da Princesa: polícia, pena de morte e correção em Pelotas (1830-1857)**. São Leopoldo, RS: Unisinos, 2007.
- ANDRADE, Giovani Meira de; DOMENEGHINI, Jennifer; MORANDO, João Paulo S. K. ; ROMANINI, Anicoli. **Princípios do Novo Urbanismo no desenvolvimento de bairros sustentáveis brasileiros**. Revista de Arquitetura IMED, Passo Fundo, v. 2, n. 1, p. 90-96, dez. 2013. ISSN 2318-1109. Disponível em: <<https://seer.imed.edu.br/index.php/arqimed/article/view/500>>. Acesso: em 06 de fev. De 2020.
- ARANTES, Otilia et al. Uma estratégia fatal: a cultura nas novas gestões urbanas. **A cidade do pensamento único: desmanchando consensos**, v. 3, p. 11-74, 2000.
- ARCHELLO. **Archello**, c2021. Project/flow-live. Disponível em: <<https://archello.com/project/flow-live>>. Acesso em: 27 de jun. 2021
- ASCHER, François. **Os novos princípios do Urbanismo**. Tradução de Nadia Somekh. Coleção RG bolso, v. 4. São Paulo, Romano Guerra, 2010.
- BAIRRO Quartier é destaque no seminário regional do sinduscon Pelotas. **Diário da manhã Pelotas**, Pelotas, 22 de nov. de 2013. Disponível em: <<http://diariodamanhapelotas.com.br/site/bairro-quartier-e-destaque-no-seminario-regional-do-sinduscon-pelotas/>>. Acesso em: 12 jan. 2020.
- BAIRRO QUARTIER. **Quartier - Vida em Evolução por Claudio Teitelbaum**. Pelotas, 17 jun. 2020. 1 vídeo (2m26s). Instagram: @bairroquartier. Disponível em: <https://www.instagram.com/p/CBjd0bagzAf/>. Acesso em: 24 jan. 2021.
- BAIRRO QUARTIER. **A Rua Acalmada, que é uma via exclusiva para pedestres no Quartier, já está em fase de finalização. [...]**. Pelotas, 30 jul. 2021. Facebook: Bairro Quartier. Disponível em: <https://web.facebook.com/BairroQuartier/photos/pcb.1960920274075776/1960920187409118/>. Acesso em: 24 jan. 2021.
- BARBOSA, Bruna Cansanção de Albuquerque. **Proposta de Anteprojeto de uma Pousada em Garça Torta: Sustentabilidade na Arquitetura**. 2018. 136 f. Trabalho de Conclusão de Curso (Bacharelado em Arquitetura e Urbanismo) - Curso de Arquitetura e Urbanismo, Centro Universitário CESMAC, Maceió-AL, 2018. Acesso em: 12 out. 2020.

BATALLER, Maria Alba Sargatal; BOTELHO, Maurilio Lima. O Estudo da Gentrificação. **Revista Continentes**, [S.l.], n. 1, p. 9-37, jul. 2012. ISSN 2317-8825. Disponível em: <<http://www.revistacontinentes.com.br/continentes/index.php/continentes/article/view/5>>. Acesso em: 23 fev. 2020.

BENINCASA, Vladimir. **Fazendas de café: o patrimônio arquitetônico rural em São Paulo, Brasil, 1800-1940**. Seminário de História do Café, v. 1, 2006.

BOM NEGÓCIO ATIVIDADES DE INTERNET. **Olx**, c2021a. Regioes-de-pelotas-rio-grande-e-bage?q=Quartier. Disponível em: <<https://rs.olx.com.br/regioes-de-pelotas-rio-grande-e-bage?q=Quartier/>>. Acesso em: 20 de jul. de 2021.

\_\_\_\_\_. **Olx**, c2021b. Regioes-de-pelotas-rio-grande-e-bage?q=Parque%20Una. Disponível em: <<https://rs.olx.com.br/regioes-de-pelotas-rio-grande-e-bage?q=Parque%20Una>>. Acesso em: 23 de jul. de 2021.

BORJA, Jordi; FORN, Manuel. **Políticas da Europa e dos Estados para as Cidades, Espaço e Debates**. São Paulo, n. 39, p. 32-47, 1996.

BORTOLUZZI, Camila. **Quem é Jane Jacobs?** 03 out 2012. ArchDaily Brasil. Disponível em: <<https://www.archdaily.com.br/73577/quem-e-jane-jacobs>> Acesso em: 9 jan. 2020.

BOUINOT, Jean; BERMILS, Bernard. **La gestion stratégique des villes: entre compétition et coopération**. A. Colin, 1995.

BRANDÃO, Zeca. **O papel do desenho urbano no planejamento estratégico: a nova postura do arquiteto no plano urbano contemporâneo**. *Arquitextos*, São Paulo, ano 03, n. 025.04, Vitruvius, jun. 2002 Disponível em: <<https://vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/03.025/773>>. Acesso em: 30 de nov. de 2019.

BRASIL. **Constituição (1988)**. Constituição da República Federativa do Brasil. Brasília, DF: Senado Federal: Centro Gráfico, 1988.

\_\_\_\_\_. **Lei nº 12.587, de 3 de janeiro de 2012**. Diário Oficial da República Federativa do Brasil, Brasília, 2012 a. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2011-2014/2012/lei/l12587.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2012/lei/l12587.htm)>. Acesso em: 20 ago. 2019.

\_\_\_\_\_. **Lei Federal nº 12.727, de 17 de outubro de 2012**. Diário Oficial da República Federativa do Brasil, Brasília, 2012b. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2011-2014/2012/lei/L12727.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2012/lei/L12727.htm)>. Acesso em: 06 ago. 2021.

\_\_\_\_\_. Senado Federal. **Manual de Obtenção de Recursos Federais para os Municípios**. Brasília, DF: Senado Federal, 2012c. Disponível em: <https://www2.senado.leg.br/bdsf/bitstream/handle/id/385453/Manual%20de%20Obten%C3%A7%C3%A3o%20de%20Recursos%20Federais.pdf?sequence=1>. Acesso em: 01 set. 2021.

\_\_\_\_\_. **Lei Federal nº 12.727, de 17 de outubro de 2012**. Diário Oficial da República Federativa do Brasil, Brasília, 2012b. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2011-2014/2012/lei/L12727.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2012/lei/L12727.htm)>. Acesso em: 06 ago. 2021.

\_\_\_\_\_. **Lei Federal Nº 13.465, de 11 de julho de 2017**. Diário Oficial da República Federativa do Brasil, Brasília, 2017. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm)>. Acesso em: 06 ago. 2021.

BRITTO, Natalia Daniela Sá. “**Reflexões acerca das estratégias de atuação e expansão do capital imobiliário e suas implicações na reconfiguração urbana em Pelotas/RS**”. In: CONGRESSO BRASILEIRO DE GEÓGRAFOS, 7., 2014. Vitória. Anais... Disponível em: <[http://www.cbg2014.agb.org.br/resources/anais/1/1404401161\\_ARQUIVO\\_Comunicacao.pdf](http://www.cbg2014.agb.org.br/resources/anais/1/1404401161_ARQUIVO_Comunicacao.pdf)>. Acesso em: 15 de jan. de 2020.

CALDEIRA, Teresa P. do Rio. 2000. **Cidade de Muros: Crime, Segregação e Cidadania em São Paulo**. São Paulo: Editora 34/Edusp. 399 pp.

CARVALHO, Carlos Henrique Ribeiro de. Texto para Discussão. **Mobilidade Urbana Sustentável: Conceitos, Tendências e Reflexões**. Brasília: Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA), 2016

CARVALHO, Diego Lourenço. **Mobilidade urbana e cidadania no Distrito Federal: um estudo do programa Brasília integrada**. 2008. 124 f. Dissertação (Mestrado em Sociologia) -Universidade de Brasília, Brasília, 2008.

CARVALHO, Mônica de. Cidade global: anotações críticas sobre um conceito. **São Paulo em Perspectiva**, v. 14, p. 70-82, 2000.

CARRASCO, André de Oliveira Torres. **Os limites da arquitetura, do urbanismo e do planejamento urbano em um contexto de modernização retardatária: as particularidades desse impasse no caso brasileiro**. 2011. Tese de Doutorado. Universidade de São Paulo.

CARRASCO, André de Oliveira Torres. O processo de produção do espaço urbano na cidade de Pelotas: subsídios para uma reflexão sobre o desenvolvimento das relações de desigualdade entre centro e periferia. **Oculum Ensaios**, v. 14, n. 3, p. 595-611, 2017.

CARRASCO, André de Oliveira Torres et al. Limites e contradições do planejamento urbano: a construção de perspectivas superadoras a partir da elaboração do Plano Popular da Estrada do Engenho| Limits and contradictions of urban planning: The construction of overcoming perspectives from the elaboration of the Estrada do Engenho's Popular Plan. **Oculum Ensaios**, v. 15, n. 3, p. 557-579, 2018.

CASTANHEIRO, Ivan Carneiro; OLIVEIRA, Andreia Mara de. A regularização dos loteamentos fechados e condomínios de lotes pela Lei 13.465/17. **Revista Consultor Jurídico**, 29 de novembro de 2018. Disponível em: < <https://www.conjur.com.br/2018-nov-29/mp-debate-regularizacao-loteamentos-fechados-condominios-lotes>> Acesso em: 06 de set. de 2021.

CELEBRATION. **Cnu.org**, [s.d.]. Disponível em: < <https://www.cnu.org/what-we-do/build-great-places/celebration>> Acesso em: 16 de maio de 2020.

CHIARELLI, L. M. Á. **Habitação social em pelotas (1987 – 2010)** influências das políticas públicas na promoção de conjuntos habitacionais. 2014. 345f. Tese (Doutorado em História) - Faculdade de Filosofia e Ciências Humanas, Pontifícia Universidade Católica do Rio Grande do Sul, Porto Alegre, 2014.

CNU. **Carta do Novo Urbanismo**. Congresso para o Novo Urbanismo, 2001. Disponível em: < <https://www.cnu.org/who-we-are/charter-new-urbanism> > Acesso em: 21 de maio de 2020.

COHEN, Jean-Louis. O futuro da arquitetura desde 1889: uma história mundial. **São Paulo: Cosac Naify**, 2013.

COLLISCHONN, Erika. Adentrando a cidade de Pelotas/RS para tomar-lhe a temperatura. **Revista do Departamento de Geografia**, p. 9-23, 2016. Disponível em: < <https://doi.org/10.11606/rdg.v0ispe.121450>> Acesso em: 24 de ago. de 2021.

CYMBALISTA, Renato. Lendo e compartilhando Jane Jacobs. **Revista Políticas Públicas & Cidades - 2359-1552**, v. 4, n. 2, p. 171-204, 1 dez. 2016.

DA CONCEIÇÃO, J. Á., dos Santos Carvalho, M., Ramos, S. M. P., & Vieira, S. G. (2009). **Espaço e tempo na formação urbana de Pelotas, Rio Grande do Sul, Brasil**. Disponível em: <<http://observatoriogeograficoamericalatina.org.mx/egal12/Geografiasocioeconomica/Geografiaespacial/49.pdf>>. Acesso em: 14 de ago. de 2021.

DEL RIO, Vicente; RHEINGANTZ, Paulo A.; KAISER, Scott. **New Urbanism, Smart Growth e LEED-ND: novos rumos para o Projeto Urbano nos E.U.A. e possíveis ensinamentos para o Brasil**. IV PROJETAR 2009. Projeto como investigação: ensino, pesquisa e prática. Faculdade de Arquitetura e Urbanismo. Universidade Presbiteriana Mackenzie. São Paulo, SP, outubro, 2009.

EXCLUSIVE SUL MELHORES IMÓVEIS. **Exclusivesul**: Terreno no Parque Una comercial: entrada + parcelas direto. Conheça! , c2021. Disponível em: <<https://www.exclusivesul.com.br/detalhes-imovel/82-lote-venda-parque-una-pelotas-rs.html>>. Acesso em: 10 de out. de 2021.

FARIAS, Carol; GONÇALVES, André. **"De Jane Jacobs aos Jane's Walk - uma defesa pela Vitalidade Urbana / Carol Farias e André Gonçalves "** 20 Mai 2016. ArchDaily Brasil. Acessado 4 Abr 2021. <<https://www.archdaily.com.br/br/787512/de-jane-jacobs-aos-janes-walk-uma-defesa-pela-vitalidade-urbana-carol-farias-e-andre-goncalves>> ISSN 0719-8906

FARR, Douglas. **Sustainable Urbanism: Urban Design With Nature**. Hoboken NJ: Wiley, 2007.

FEELSTUDIO. **Feelstudio**, c2021. Página inicial. Disponível em:<<http://www.feelstudio.com.br/projetos/parque-una.html>>. Acesso em: 5 ago. 2021.

FELDMAN, Sarah. Um sistema legal para o urbanismo: a face desconhecida do Movimento Moderno. In: GOMES, Marco Aurélio A. de Filgueiras Gomes (Ed.). **Cadernos PPG-AU/FAUFBA**, v. 4, 2005.

FIEDERER, Luke. **Clássicos da Arquitetura: Projeto Habitacional Pruitt-Igoe / Minoru Yamasaki** [AD Classics: Pruitt-Igoe Housing Project / Minoru Yamasaki] 19 Mai 2017. ArchDaily Brasil. (Trad. Souza, Eduardo). Disponível em: <<https://www.archdaily.com.br/br/871669/classicos-da-arquitetura-projeto-habitacional-pruitt-igoe-minoru-yamasaki>> Acesso em: 16 Mai 2020.

FONSECA, Aline Cunha da. **A cidade legal e ilegal: Modos de habitar na constituição de territórios periféricos de Pelotas**. 2017. Dissertação (Mestrado em Antropologia) – Universidade Federal de Pelotas, 2017. Disponível em: <<https://wp.ufpel.edu.br/ppgant/files/2017/02/FONSECA-Aline-Cunha-da.pdf>>. Acesso em: 11 ago. 2021.

FRAMPTON, Kenneth. **Historia crítica de la arquitectura moderna**. 6ª ed., Barcelona, Gustavo Gili, 400 p., 1993.

\_\_\_\_\_. Kenneth. Seven points for the millennium: an untimely manifesto. **The Journal of Architecture**, v. 5, p. 21-33, 2000. Disponível em: <<https://www.tandfonline.com/doi/abs/10.1080/136023600373664> >. Acesso em: 25 jul. 2021.

FRANCO, Gabriel; FRAGA, Renata; FARIAS, Ana Maria de Souza Martins. Arquitetura Moderna e Pós-Moderna: Mudança de Paradigma. **Cadernos de Graduação-Ciências Humanas e Sociais (ISSN 1980-1784)**, v. 11, n. 11-2010, 2010.

GASPAR, Jorge. **O Novo Urbanismo: convergências em diferentes matrizes culturais**. Cadernos de Geografia, n. 17, p. 179-185, 1998.

GEHL, Jan. **Cidades para pessoas**. São Paulo: Perspectiva, 2013.

- GOMES, Luis Miguel Martins. **Geometria nos traçados urbanos de fundação portuguesa: o “Tratado da Ruação” de José Figueiredo Seixas**. 2007. 540p. Dissertação (Mestrado em Desenho Urbano) - Instituto Superior de Ciências do Trabalho e da Empresa, Lisboa, Portugal.
- GOMES, Margarida Mussa Tavares; GOMES, FILHO, Hélio. Suburbanização e Novo Urbanismo em cena: pensar o filme para pensar a cidade. **Cadernos de pós-graduação em arquitetura e urbanismo** v. 16 n. 1 (2016) p 1 a 19.
- GOMES, Raquel Antunes Luís. **Os CIAM e Le Corbusier: aspetos da arquitetura e do urbanismo modernos**. 2017. Dissertação de Mestrado. Disponível em: <<http://hdl.handle.net/11067/2795>> Acesso em: 26 jun. de 2021.
- GONSALES, Celia. CIAM, Team X e espaço urbano nos conjuntos habitacionais brasileiros: o Conjunto Terras Altas em Pelotas. **Arquiteturarevista**, v. 7, n. 2, p. 101-111, 2011. Disponível em: <<https://www.redalyc.org/pdf/1936/193621371003.pdf>> Acesso em: 15 jan. de 2020.
- GOOGLE MAPS. **Condomínios fechados de Pelotas**, 2018. Fotomontagem feita pelo autor. Disponível em: <<https://www.google.com.br/maps>> Acesso em: 8 out. 2018.
- GRANT, Jill. (2006). **The Ironies of New Urbanism**. *Canadian Journal of Urban Research*, 15(2), 158–174.
- GRUPO PEDRA BRANCA. **Cidadepedrabranca**, c2020. Cidade criativa, um pouco de história. Disponível em: <<https://www.cidadepedrabranca.com.br/um-pouco-de-historia>>. Acesso em: 15 mar. 2020.
- GUERRA, Helena Duarte da Silva. **Projeto e discurso: uma análise sobre os novos produtos do setor imobiliário**. 2019. Dissertação (Mestrado em Arquitetura) – Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal de Pelotas, Pelotas.
- GUNN, Philip. New Urbanism e o revival escapista de mercado. **Risco-Revista de Pesquisa em Arquitetura e Urbanismo**, n. 2, p. 105-107, 2005.
- GUTIERREZ JR, Ester. Charqueadas e Olarias Um Estudo Sobre o Espaço Pelotense. **Pelotas: Editora UFPel**, 1993.
- \_\_\_\_\_. Ester JB. Negros, Charqueadas & Olarias—um estudo sobre o espaço pelotense. 2a edição. **Pelotas: Editora Universitária**, 2001.
- \_\_\_\_\_. E. J. B. **Pelotas: palco da manufatura escravista da carne na fronteira meridional do Brasil**. Proposta de Tombamento. Monografia de Especialização em Gestão do Patrimônio Cultural Integrado ao Planejamento Urbano na América Latina. Universidade Federal de Pernambuco. Pelotas, 2004

HARROUK, Christele. "**Arquiteto e crítico Michael Sorkin falece aos 71 anos por coronavírus**" [Michael Sorkin, American Architect and Critic, Dies at 71 of Coronavirus] 27 Mar 2020. ArchDaily Brasil. (Trad. Baratto, Romullo). Disponível em: <<https://www.archdaily.com.br/br/936431/arquiteto-e-critico-michael-sorkin-falece-aos-71-anos-por-coronavirus>> Acesso em: 21 abr. de 2020.

HARVEY, David. **Cidades Rebeldes: do direito à cidade à revolução urbana**. São Paulo: Martins Fontes, 2014.

HARVEY, David; SOBRAL, Adail Ubirajara. **Condição pós-moderna**. Edições Loyola, 1992.

HECK, Carine Raquel; DA SILVA, Pâmela Freitas; SIMON, Adriano Luís Heck. Expansão da área urbana de pelotas sobre o setor da planície lagunar localizado na margem esquerda do canal São Gonçalo–RS. **Revista Geonorte**, v. 3, n. 5, p. 444–455-444–455, 2012.

HÉLIO MÍTICA NETO. **LinkedIn**, c2020. Perfil do usuário. Disponível em: <<https://www.linkedin.com/in/h%C3%A9lio-m%C3%ADtica-neto-84a9b922/>> Acesso em: 04 de jan. de 2020.

HOWARD, Zeljka P. New urbanism: A new approach to the way America builds. **Spatium**, n. 9, p. 22-27, 2003.

IBGE – INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Censo Brasileiro de 2010**. Rio de Janeiro: IBGE, 2012.

\_\_\_\_\_. **Regiões Metropolitanas, Aglomerações Urbanas e Regiões Integradas de Desenvolvimento**. O que é. Rio de Janeiro: IBGE, 2020. Disponível em: <<https://www.ibge.gov.br/geociencias/organizacao-do-territorio/divisao-regional/18354-regioes-metropolitanas-aglomeracoes-urbanas-e-regioes-integradas-de-desenvolvimento.html?=&t=o-que-e->>. Acesso em: 31 de jan. de 2021.

\_\_\_\_\_. **Cidades: Brasil, Pelotas, Panorama**. Rio de Janeiro: IBGE, 2021. Disponível em: <<https://cidades.ibge.gov.br/brasil/rs/pelotas/panorama>>. Acesso em: 18 de abr. de 2021.

IDEALIZA URBANISMO. **Blog.vivaidealiza**, c2021b. Página inicial. Disponível em: <<https://blog.vivaidealiza.com.br/parque-una-pelotas-um-novo-olhar-sobre-a-vida-na-cidade///>>. Acesso em: 5 ago. 2021.

IDEALIZA URBANISMO. **Palestra Metacidades — Fabiano de Marco**. Porto Alegre, [S.I.]: 16 mai. 2019. 1 vídeo (37m19s). Publicado pelo canal Idealiza Urbanismo Disponível em: [https://www.youtube.com/watch?v=q9V52zY7\\_w&t=291s](https://www.youtube.com/watch?v=q9V52zY7_w&t=291s). Acessado em: 24 jan. 2021.

IDEALIZA URBANISMO. **Vivaidealiza**, c2021a. Página inicial. Disponível em: <<https://www.vivaidealiza.com.br/>>. Acesso em: 5 jan. 2020.

IDEIA1 ARQUITETURA. **Ideia1**, c2021. Projetos.php. Disponível em: <<https://ideia1.com.br/>>. Acesso em: 20 jun. 2021.

INCOMUM. **PARQUE UNA. Cidades do Futuro**, Pelotas, v. 1, n.1, 32 p., 2016.

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

JENCKS, Charles. **El lenguaje de la Arquitectura Posmoderna**. Barcelona: Gustavo Gili, 1984. 1ª edição, 1977.

JOAL TEITELBAUM. **Bairroquartier**, c2019. Página inicial. Disponível em: <<http://bairroquartier.com.br/>>. Acesso em: 15 de jan. de 2020.

KRIEGER, Alex. Whose Urbanism? **Architecture**, november, 1998. Disponível em: <<http://urbandesign.ir/wp-content/uploads/2017/11/Whose-Urbanism-Alex-Krieger.pdf>> Acesso em 03 set. 2021.

KRUGER, Nino Rafael Medeiros, KRÜGER, Caroline, RIBEIRO, Cristiane Jaques. Um movimento contra a violação de direitos: a Estrada do Engenho resiste. **Cadernos Metrópole**, v. 23, 281-306, 2020.

LARA, Fernando Luiz. Admirável urbanismo novo. **Arquitextos, São Paulo, ano 01, n. 009.09**, Vitruvius, fev. 2001a. Disponível: <<https://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/01.009/923>>. Acesso: 16 de fev. de 2020

LARA, Fernando Luiz. Vizinhos do Pateta. **Arquitextos, São Paulo, ano 01, n. 011.02**, Vitruvius, abr. 2001b <<https://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/01.011/899>>. Acesso: 02 de nov. de 2020

LEFEBVRE, Henry. **O direito à cidade**. 5 ed. São Paulo: Centauro, 2001. 143 p.

LEITE, Julieta. O espaço da arquitetura e do urbanismo: uma componente sensível na compreensão das relações sociais da pós-modernidade. **Comunicação e Sociedade**, v. 18, p. 149-156, 2010. Disponível em: <<https://revistacomsoc.pt/article/view/1482/1462>>. Acesso em: 12 jan. 2020.

LERMEN, Bruna C.; ZAMPIERI, Fábio LL; DE UGALDE, Claudio M. O NOVO URBANISMO EM TERRITÓRIO BRASILEIRO: Análise configuracional do loteamento Cidade Criativa Pedra Branca/SC [THE NEW URBANISM IN BRAZILIAN TERRITORY: Configurational analysis of the subdivision Cidade Criativa Pedra Branca/SC]. **Seminário Internacional de Investigación en Urbanismo**, n. 12, 2020.

LERNER, Jaime. **Acupuntura Urbana**. 5 ed. Rio de Janeiro: Record, 2011.

LUCCHESI, Cecília. **O Novo Urbanismo**, 2008. Disponível em: <<https://theurbaneearth.wordpress.com/2008/06/05/sala-de-leitura-o-novo-urbanismo-the-new-urbanism/>>. Acesso em: 25 jan. 2020.

MACEDO, Adilson Costa. **A Carta do Novo Urbanismo norte-americano**. Arquitectos, São Paulo, ano 07, n. 082.03, Vitruvius, mar. 2007. Disponível em: <<http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitectos/07.082/262>>. Acesso em: 14 out. 2018.

\_\_\_\_\_. O novo urbanismo na Europa. **Arquitectos, São Paulo**, ano 08, n. 094.03, Vitruvius, mar. 2008.

\_\_\_\_\_. Seaside, ícone do novo urbanismo. **Paisagem e Ambiente**, n. 29, p. 171-187, 8 out. 2011a. Disponível em: <<https://www.revistas.usp.br/paam/article/view/84956>> Acesso em: 26 de abr. de 2020.

\_\_\_\_\_. Celebration, nova cidade tradicional norte-americana. **arq. urb**, n. 5, p. 15-36, 2011b. Disponível em: <<https://arqurb.emnuvens.com.br/arqurb/article/view/219>> Acesso em: 26 de abril de 2020.

MAGALHÃES, Tânia. Pelotas já conta com Plano de Mobilidade Urbana Sustentável. **Prefeitura de Pelotas**, Pelotas, 19, set. de 2019. Disponível em: <<https://www.pelotas.com.br/noticia/pelotas-ja-conta-com-plano-de-mobilidade-urbana-sustentavel>>. Acesso em: 24, fev. de 2020.

MAGALHÃES, Mario Osorio. **Opulência e cultura na província de São Pedro do Rio Grande do Sul: um estudo sobre a história de Pelotas (1860-1890)**. Pelotas: Editora da UFPel, 1993

MALARD, Maria Lucia. Forma, arquitetura. **Interpretar Arquitetura**, v. 6, n. 1, p. 1-11, 2004. Acessado 16 Mai 2020. Disponível em: <<http://www.arq.ufmg.br/eva/docs/art010.pdf>> acesso em: 15 de out. de 2019.

MATHIAS, Simone Fernandes. **Passo dos Negros: Entre Narrativas, Etnografias e Conflitos**. 2020. Dissertação de Mestrado. Universidade Federal de Pelotas.

MICHELON CONSTRUTORA E INCORPORADORA. **Thehall**, c2021. Página inicial. Disponível em: <<https://www.thehall.com.br/>>. Acesso em: 28 ago. 2021.

MORAES, Mara Medeiros de. Funcionária pública municipal, responsável pelo Patrimônio Imobiliário Municipal – Áreas públicas. **Entrevista** concedida a Nirce Saffer Medvedovski e Fernanda Lima-Silva. 29 julho 2020

MARICATO, Ermínia. Brasil 2000: qual planejamento urbano. **Cadernos IPPUR**, v. 11, n. 1-2, p. 113-130, 1997.

\_\_\_\_\_. Urbanismo na periferia do mundo globalizado: metrópoles brasileiras. **São Paulo em perspectiva**, v. 14, n. 4, p. 21-33, 2000.

\_\_\_\_\_. As ideias fora do lugar e o lugar fora das ideias: Planejamento urbano no Brasil. In: ARANTES, Otilia Beatriz; VAINER, Carlos.; MARICATO, Ermínia. **A cidade do pensamento único: Desmanchando consensos**. Petrópolis: Vozes, 2002.

\_\_\_\_\_. Morte e vida do urbanismo moderno. **Resenha do livro Morte e Vida de Grandes Cidades**. Jane Jacobs São Paulo, Martins Fontes, 2001. trad. Carlos S. Mendes Rosa. Disponível em:

<[http://www.fau.usp.br/deprojeto/labhab/biblioteca/textos/maricato\\_resenhajacobs.pdf](http://www.fau.usp.br/deprojeto/labhab/biblioteca/textos/maricato_resenhajacobs.pdf)> acesso em: 10 de jan. de 2020.

\_\_\_\_\_. **O impasse da política urbana no Brasil**. Petrópolis: Vozes, 2011.

MAYA-MONTEIRO, Patrícia M. (2009). Tipologias urbanas e representações do espaço público: New Urbanism. In: PINHEIRO – MACHADO, Denise. (Org.). **Tipologias e projetos urbanos na cidade contemporânea**, 1ª ed. Porto Alegre: Marcavisual, 2009, vol. II, p. 71 – 98.

MEDVEDOVSKI, Nirce Saffer. **A vida sem condomínio: configuração e serviços públicos urbanos em conjuntos habitacionais de interesse social**. Tese (Doutorado em Estruturas Ambientais Urbanas) Universidade de São Paulo, São Paulo, 1998.

MEDVEDOVSKI, Nirce Saffer; CARRASCO, André de Oliveira Torres; SILVA, Fernanda Lima e. **Direito à Cidade e Habitação: Condicionantes institucionais e normativas para a implementação de políticas (programas e projetos) de urbanização de favelas no Município de Pelotas-RS**. 2021

MOURA, R.M.G.R. **Habitação popular em Pelotas (1880-1950): entre políticas públicas e investimentos privados**. 2006. 248f. Tese (Doutorado em História) — Pontifícia Universidade Católica do Rio Grande do Sul, Porto Alegre, 2006.

NETTO, Vinicius M. Jane Jacobs. **Revista Políticas Públicas & Cidades - 2359-1552**, v. 4, n. 2, p. 9-50, 1 dez. 2016.

OLIVEIRA, Francisco. **Crítica à Razão Dualista / O Ornitorrinco**. São Paulo: Bointempo, 2003.

OLIVEIRA, M.E.de. **Grandes empreendimentos, novo urbanismo e imagem ambiental no Setor Noroeste, em Brasília**. 2016. 187f. Tese (Doutorado em Geografia) — Universidade de Brasília, Brasília, 2016.

OSORIO, Fernando. **A cidade de Pelotas, 1º vol., 3ª edição**. Pelotas: Editora Armazém Literário, 1997.

PALUDO, Letícia E. A.; LEONI, Lisiane M. L.; BUGS, Geisa. **“O Novo Urbanismo no Brasil: Estudo de caso do bairro Quartier de Pelotas- RS”**. In: SEMANA DE EXTENSÃO, PESQUISA E PÓS-GRADUAÇÃO – SEPESQ, 14., 2018. Porto Alegre. Anais... Disponível em: < <https://www.uniritter.edu.br/files/sepesq/arquivos-trabalhos-2019-2/4-leticia-elisabeth-allegretti-paludo-o-novo-urbanismo-no-brasil-estudo-de-caso-do-bairro-quartier-de-pelotas-rs.pdf>> Acesso em: 07 de jan. 2020.

PARQUE UNA. **Realizado em novembro de 2014 pela Idealiza Urbanismo, com apoio da Prefeitura de Pelotas, o “Pelotas Como Eu Quero” ouviu e dialogou com a comunidade. [...].** Pelotas, 19 nov. 2015. Facebook: Parque Una. Disponível em: <https://web.facebook.com/parqueunapelotas/posts/699720176831765>. Acesso em: 02 out. 2021.

PHILLIPS, Lauren. **8 Casas para alugar na praia, na Flórida.** Southernliving, 2020. Disponível em: < <https://www.southernliving.com/travel/florida/tiny-cottages-florida-beach-vacation-rentals?slide=3a36c67d-4200-4b2b-aa83-0f37051095ef#3a36c67d-4200-4b2b-aa83-0f37051095ef>>. Acesso em: em: 14 de maio de 2020.

PELOTAS. **Lei Municipal nº 1.672 de 30 de maio de 1968.** Aprova o Plano Diretor e suas diretrizes gerais e dá outras providências. Diário Oficial Prefeitura de Pelotas, 1963. Disponível em: <<https://leismunicipais.com.br/a/rs/p/pelotas/lei-ordinaria/1968/168/1672/lei-ordinaria-n-1672-1968-aprova-o-plano-diretor-e-suas-diretrizes-gerais-e-da-outras-providencias-1968-05-30-versao-original>>. Acesso em: 11 jul. 2020.

\_\_\_\_\_. **Lei Municipal nº 2.565 de 1980.** Institui o II Plano Diretor de Pelotas. Diário Oficial Prefeitura de Pelotas, 1980. Disponível em: <<https://leismunicipais.com.br/a/rs/p/pelotas/lei-ordinaria/1980/256/2565/lei-ordinaria-n-2565-1980-institui-o-ii-plano-diretor-de-pelotas>>. Acesso em: 11 Jul. 2021.

\_\_\_\_\_. **Lei 5.490 de 24 de julho de 2008.** Dispõe sobre a delimitação dos Distritos do Município de Pelotas e das Regiões Administrativas do seu Distrito Sede (Zona Urbana), e dá outras providências. Diário Oficial Prefeitura de Pelotas, 2008a. Disponível em: < <https://camara-municipal-de-pelotas.jusbrasil.com.br/legislacao/484949/lei-5490-08>>. Acesso em: 11 jul. 2021.

\_\_\_\_\_. **Lei 5.502 de 11 de setembro de 2008.** Institui o 3º Plano Diretor de Pelotas e dá outras providências. Diário Oficial Prefeitura de Pelotas, 2008b. Disponível em: <<https://leismunicipais.com.br/a/rs/p/pelotas/lei-ordinaria/2008/550/5502/lei-ordinaria-n-5502-2008-institui-o-plano-diretor-municipal-e-estabelece-as-diretrizes-e-proposicoes-de-ordenamento-e-desenvolvimento-territorial-no-municipio-de-pelotas-e-da-outras-providencias>> Acesso em: 11 jul. 2021.

\_\_\_\_\_. **Lei nº 5.528, de 30 de dezembro de 2008.** Institui o Código de Obras para Edificações do Município de Pelotas, e dá outras providências. Diário Oficial Prefeitura de Pelotas, 2008c. Disponível em: <<https://leismunicipais.com.br/a1/codigo-de-obras-pelotas-rs>>. Acesso em: 11 jul. 2021.

\_\_\_\_\_. **Lei nº 5.603, 03 de agosto de 2009.** Institui o Programa Habitacional de Interesse Social “Pelotas Habitação Digna”, e dá outras providências. Diário Oficial Prefeitura de Pelotas, 2009a. Disponível em: <<https://leismunicipais.com.br/a/rs/p/pelotas/lei-ordinaria/2009/560/5603/lei-ordinaria>>

n-5603-2009-institui-o-programa-habitacional-de-interesse-social-pelotas-habitacao-digna-e-da-outras-providencias>. Acesso em: 11 jul. 2021.

\_\_\_\_\_. **Lei nº 5660. Institui o "condomínio horizontal de lotes" no município de Pelotas, e dá outras providências.** Pelotas, RS, 2009b. Disponível em: <<https://leismunicipais.com.br/a/rs/p/pelotas/lei-ordinaria/2009/566/5660/lei-ordinaria-n-5660-2009-institui-o-condominio-horizontal-de-lotes-no-municipio-de-pelotas-e-da-outras-providencias>>. Acesso em: 10 de nov. de 2019.

\_\_\_\_\_. **Cartilha Calçadas Pelotas.** 2014. Disponível em: <[https://www.pelotas.com.br/storage/servicos-cidadao/Cartilha%20vers%C3%A3o%20final\\_Pelotas\\_2014.pdf](https://www.pelotas.com.br/storage/servicos-cidadao/Cartilha%20vers%C3%A3o%20final_Pelotas_2014.pdf)>. Acesso em: 16 ago. 2021.

\_\_\_\_\_. **Lei nº 6381, de 30 de agosto de 2016.** Dispõe sobre o Programa Habitacional "Pelotas Habitação Digna", instituído pela Lei 5.603, de 03 de agosto de 2009, e dá outras providências. Diário Oficial Prefeitura de Pelotas, 2016. Disponível em: <<https://leismunicipais.com.br/a/rs/p/pelotas/lei-ordinaria/2016/639/6381/lei-ordinaria-n-6381-2016-dispoe-sobre-o-programa-habitacional-pelotas-habitacao-digna-instituido-pela-lei-5603-de-03-de-agosto-de-2009-e-da-outras-providencias>>. Acesso em: 11 jul. 2021.

\_\_\_\_\_. **Lei nº 6.636, de 03 de outubro de 2018.** Altera a Lei Municipal nº 5.502 de 11 de setembro de 2008, que dispõe sobre o Plano Diretor de Pelotas, e dá outras providências. Diário Oficial Prefeitura de Pelotas, 2018b. Disponível em: <[http://server.pelotas.com.br/interesse\\_legislacao/leis/2018/LEI6636.pdf](http://server.pelotas.com.br/interesse_legislacao/leis/2018/LEI6636.pdf)>. Acesso em: 13 de mar. 2021.

\_\_\_\_\_. **Plano de Mobilidade Urbana Sustentável de Pelotas.** 2019. Disponível em: <[http://www.pelotas.com.br/storage/plano-mobilidade/2020/Plano%20de%20Mobilidade%20Urbana%20Sustent%C3%A1vel%20de%20Pelotas%20\(setembro%202019\).pdf](http://www.pelotas.com.br/storage/plano-mobilidade/2020/Plano%20de%20Mobilidade%20Urbana%20Sustent%C3%A1vel%20de%20Pelotas%20(setembro%202019).pdf)>. Acesso em: 07 ago. 2020.

\_\_\_\_\_. **Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão (SEPLAG).** 2021a. Disponível em: <<https://www.pelotas.com.br/governo/seplag>>. Acesso em: 24 jul. 2021.

\_\_\_\_\_. **Paula participa do lançamento da expansão do Parque Una.** Outubro de 2021b. Disponível em: <<https://www.pelotas.com.br/noticia/paula-participa-do-lancamento-da-expansao-do-parque-una>>. Acesso em: 18 nov. 2021.

PEREIRA, Sonia Gomes. **A historiografia da arquitetura brasileira no século XIX e os conceitos de estilo e tipologia.** Estudos Ibero-Americanos, v. 31, n. 2, p. 143-154, 2005.

PEREIRA, Alaidés Catarina dos Santos. **Tensão entre representação do espaço e práticas urbanas: um estudo sobre novos arranjos de uso e ocupação do espaço social em Pelotas.** 2013. Dissertação (Mestrado em Sociologia) – Programa em Pós-Graduação em Sociologia, Universidade Federal de Pelotas, Pelotas.

PORTO 5 EMPREENDIMENTOS. **Porto5**, c2021. Página inicial. Disponível em: <<https://www.porto5.com.br/empreendimentos/art-home-work/>>. Acesso em: 08 de agos. de 2021.

PREFEITO recebe projeto do evento "Pelotas como eu quero". **Diario da manhã**, Pelotas, 16 de dez. de 2014. Disponível em: <<http://diariodamanhapelotas.com.br/site/prefeito-recebe-projeto-do-evento-pelotas-como-eu-quer/>>. Acesso em: 20 de jan. de 2020.

REALIZA. **Realizadigital**, c2018. Página inicial. Disponível em: <<https://www.realizadigital.org/>>. Acesso em: 01 de set. de 2021.

RIBEIRO, Fernando Pinto. O new urbanism e sua influência no Brasil: o caso da "Cidade Universitária Pedra Branca" em Palhoça, SC. **Pós. Revista do Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da FAUUSP**, n. 28, p. 36-53, 2010. Disponível em: <https://www.revistas.usp.br/posfau/article/view/43700>. Acesso em: 20 jun. 2021.

RIO GRANDE DO SUL. **Pelotas: MP e Município assinam convênio para reassentamento de famílias e recuperação de área de preservação permanente**. 2020. Disponível em: <<https://www.mprs.mp.br/noticias/50756/>>. Acesso em: 11 ago 2021.

ROBERTO FERREIRA. **Viverquartier**, c2021. Página inicial. Disponível em: <<https://www.viverquartier.com/>>. Acesso em: 18 de jul. de 2021.

RODRIGUES, Sílvia. **Loteamentos Fechados e Condomínios Residências em São José do Rio Preto. 2006**. Dissertação (Mestrado em Arquitetura) – Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Pontifícia Universidade Católica de Campinas, Campinas.

RODRIGUEZ, Karina Diógenes. **Princípios e parâmetros do novo urbanismo em territórios planejados no Brasil**. 2016. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - Universidade Presbiteriana Mackenzie, São Paulo, SP, 2016.

ROIG, Carmem Vera; POLIDORI, Maurício Couto. **Patrimônio Cultural, Cidade e Inventário – Um Caminho Possível para a Preservação**. PET/FAUrb/UFPel, 1999.

ROSA, Rafaela. Câmara de vereadores será no Parque Una. **Diário Popular**, Pelotas, 23 de out. de 2021. Disponível em: <<https://www.diariopopular.com.br/politica/camara-de-vereadores-sera-no-parque-una-165524/>>. Acesso em: 18 de nov. de 2021.

SÁ BRITTO, Natália Daniela Soares. **Articulações, sinergias e coalizões entre agentes públicos e privados na reestruturação urbana e imobiliária em Pelotas (RS)**. 2018.

SAMPAIO, Antônio Heliodório Lima. Cartas de Atenas: com textos originais. **Salvador: Quarteto Editora/PPG/AU, Faculdade de Arquitetura da UFBA. 126p**, 2001.

SAMPIERI, Roberto Hernández; COLLADO, Carlos Fernández; LUCIO, Pilar Baptista. **Metodología de la investigación**. 5 ed. México D.F. McGraw-Hill, 2010.

SANTOS, D. Rua Albino Brod é liberada para trânsito na Zona Norte. Gabinete da Prefeita, **Prefeitura Municipal de Pelotas, 16/08/2019**. Disponível em: <<http://www.pelotas.com.br/noticia/rua-albino-brod-e-liberada-para-transito-na-zona-norte#:~:text=O%20tr%C3%A2nsito%20na%20rua%20Albino,de%20conviv%C3%Aancia%20do%20Bairro%20Quartier.>>. Acesso em: 13 de mar. 2021.

SILVA, Adriel; LIHTNOV, Dione; VIEIRA, Sidney. Territorialidades, identidades e permanências: o bairro São Gonçalo na cidade de Pelotas, RS. **GOT, Revista de Geografia e Ordenamento do Território**, n. 15, p. 387-402, 2018. Disponível em: <[http://www.scielo.mec.pt/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S2182-12672018000300017&lng=pt&nrm=iso](http://www.scielo.mec.pt/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S2182-12672018000300017&lng=pt&nrm=iso)>. Acesso em: 05 de fev. de 2020.

SILVA, G. J. A. **Cidades sustentáveis: uma nova condição urbana**. Estudo de Caso: Cuiabá/MT. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo). Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de Brasília, Brasília, 2011.

SILVA, Keli de Oliveira. A periferização causada pela desigual urbanização brasileira. **Revista Urutágua**, v. 11, p. 1-8, 2007.

SILVEIRA, Melina Monks da. **Territorialidades em disputa: normativas e narrativas do Passo dos Negros em Pelotas/RS**. 2020. Dissertação de Mestrado. Universidade Federal de Pelotas.

SOARES, Paulo Roberto. Regiões metropolitanas ou aglomerações urbanas? Contribuição para o debate no Rio Grande do Sul. **Ensaio FEE**, v. 36, n. 2, p. 323-342, 2015.

SOARES, Paulo Roberto Rodrigues. Modernidade urbana e dominação da natureza: o saneamento de Pelotas nas primeiras décadas do século XX. **Anos 90 (UFRGS)**, Porto Alegre, v. 14, p. 184-201, 2000. Disponível em: <[https://wp.ufpel.edu.br/ndh/files/2017/02/07.-Paulo\\_Roberto\\_Rodrigues\\_Soares.pdf](https://wp.ufpel.edu.br/ndh/files/2017/02/07.-Paulo_Roberto_Rodrigues_Soares.pdf)>. Acesso em: 20 out. 2019.

\_\_\_\_\_. Estado y vivienda urbana en Brasil: políticas de vivienda en la ciudad de Pelotas, 1946-1967. **Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales**, v. 7, 2003. Disponível em: <[http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-146\(087\).htm](http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-146(087).htm)> Acesso em 01 de mar de 2020.

SOUZA, Gisela Barcellos de. A repetição operativa no discurso do “novo urbanismo europeu”. **Cadernos de Arquitetura e Urbanismo** v. 13 n. 14 (2006) p 95 a 108.

TAHCHIEVA, Galina. Entrevista com Galina Tahchieva. **Risco Revista de Pesquisa em Arquitetura e Urbanismo**, n. 2, p. 108-110, 2005. Disponível em: <<https://core.ac.uk/download/pdf/268322547.pdf>> Acesso em 08 de fev. de 2020.

TALEN, Emily. Sense of Community and Neighborhood Form: An Assessment of the Social Doctrine of New Urbanism. In **Urban Studies**, Vol. 36. No.8, 1999, pp. 1361-1379.

TRANSPARENCIA CC. **Transparencia**: dados da associação dos moradores e empresas do bairro quartierpelotas. c2021a. Disponível em: <<https://transparencia.cc/dados/cnpj/42006796000130-RS-associacao-dos-moradores-e-empresas-do-bairro-quartier-pelotas/>>. Acesso em: 10 de set. 2021.

\_\_\_\_\_. **Transparencia**: dados da associação dos moradores e empresas do bairro quartierpelotas. c2021b. Disponível em: <<https://transparencia.cc/dados/cnpj/23444681000182-RS-associacao-parque-una-pelotas/>>. Acesso em: 10 de set. 2021.

UM novo marco para Pelotas. **Diário Popular**, Pelotas, 15 de nov. de 2019. Disponível em: <<https://www.diariopopular.com.br/geral/um-novo-marco-para-pelotas-146502//>>. Acesso em: 10 de set. de 2020.

VAINER, Carlos. Pátria, empresa e mercadoria: notas sobre a estratégia discursiva do planejamento estratégico urbano. **A cidade do pensamento único: desmanchando consensos**, v. 3, p. 75-103, 2000.

VARGAS, Jonas Moreira. Abastecendo plantations: A inserção do charque fabricado em Pelotas (RS) no comércio atlântico das carnes e a sua concorrência com os produtores platinos (século XIX). **História (São Paulo)**, v. 33, n. 2, p. 540-566, 2014.

VENZKE, Tiago Schuch. Florística de comunidades arbóreas no Município de Pelotas, Rio Grande do Sul. **Rodriguésia**, v. 63, p. 571-578, 2012.

VIEIRA, Renata Dias. **Estratégias de condicionamento térmico passivo para edificações de clima subtropical-Estado do Rio Grande do Sul**. 2014.

VIEIRA, Sidney Gonçalves Vieira. **Territorialidades e identidade: no Bairro São Gonçalo em Pelotas, RS**. Conversas sobre o Dia do Patrimônio, Secretaria de Cultura, Prefeitura Municipal de Pelotas, 2017. Disponível em: <<https://wp.ufpel.edu.br/ich/files/2017/08/TERRITORIALIDADES-E-IDENTIDADE-1.pdf>>. Acesso em: 8 de ago. 2021.

VILLAÇA, Flávio. Uma contribuição para a história do planejamento urbano no Brasil. In: DEAK, C. & SCHIFFER, S.R. (Orgs.). **O processo de urbanização do Brasil**. São Paulo: Edusp, 2004. Disponível em: <[https://edisciplinas.usp.br/pluginfile.php/5696422/mod\\_resource/content/1/Villa%C3%A7a\\_1999.pdf](https://edisciplinas.usp.br/pluginfile.php/5696422/mod_resource/content/1/Villa%C3%A7a_1999.pdf)> Acesso em 02 de nov. de 2020.

## Apêndices

**Apêndice A - Tabela de verificação de observância dos princípios do Novo  
Urbanismo nos empreendimentos Quartier e Parque Una.**

A região: a metrópole, cidade e vilarejo – 1 até 9.

<b><u>Resumo dos princípios</u></b>	<b><u>Quartier</u></b>				<b><u>Parque Una</u></b>			
	Sim	Não	Não se aplica	Em parte	Sim	Não	Não se aplica	Em parte
<i>1. Regiões metropolitanas são lugares finitos, com limites geográficos definidos pela topografia, por cursos de água, bacias hidrográficas, linhas costeiras, terras agrícolas e parques regionais. A metrópole é feita de múltiplos centros, que são as cidades, vilas e aldeias, cada uma delas com os seus próprios limites e centros identificáveis.</i>			X				X	
<i>2. A região metropolitana é uma unidade econômica fundamental do mundo contemporâneo. As estratégias governamentais e econômicas, as políticas públicas e o planejamento físico devem refletir esta nova realidade.</i>			X				X	
<i>3. A metrópole tem uma relação necessária e sensível com a sua área rural e com a sua paisagem natural. Esta relação é ambiental, econômica e cultural. As terras agrícolas e os espaços naturais são tão importantes para a metrópole como importantes para a casa são a horta, o pomar e o jardim.</i>				X		X		
<i>4. Os padrões de desenvolvimento não devem tornar imprecisos ou erradicar os limites da metrópole. O desenvolvimento localizado em áreas urbanas existentes conserva os recursos ambientais, o investimento econômico e o tecido social, ao mesmo tempo que recupera áreas marginais e abandonadas. As regiões metropolitanas devem desenvolver estratégias que encorajem este tipo de desenvolvimento em vez da expansão periférica</i>				X				X

## A região: a metrópole, cidade e vilarejo – 1 até 9.

Resumo dos princípios	Quartier				Parque Una			
	Sim	Não	Não se aplica	Em parte	Sim	Não	Não se aplica	Em parte
<p>5. Onde sejam apropriados, novos desenvolvimentos contíguos aos limites urbanos devem ser organizados como vizinhanças e bairros e devem ser integrados com a malha urbana existente. Desenvolvimentos não contíguos devem ser organizados como vilas e aldeias com os seus próprios limites urbanos, planejados para um equilíbrio entre habitação e trabalho e não como dormitórios.</p>	X							X
<p>6. O desenvolvimento e o redesenvolvimento de vilas e cidades deve respeitar a matriz histórica, as precedências e os limites urbanos.</p>				X				X
<p>7. As cidades e as vilas devem aproximar um amplo conjunto de usos públicos e privados, para favorecerem uma economia regional que beneficie pessoas de todos os níveis de rendimento. Habitação a preços acessíveis deve ser distribuída pela região, para corresponder a diferentes oportunidades de emprego e para evitar concentrações de pobreza.</p>		X				X		
<p>8. A organização física da região deve estar apoiada numa rede integrada de alternativas de transporte. Sistemas de transporte público, de circulação pedonal e cicloviária devem maximizar a acessibilidade e a mobilidade na região, reduzindo a dependência do automóvel.</p>				X				X
<p>9. Impostos e demais recursos podem ser partilhados de forma mais cooperativa entre os municípios e outros centros administrativos de cada região, evitando-se assim uma concorrência fiscal destrutiva e promovendo-se uma coordenação racional dos transportes, dos serviços públicos, das empresas, da habitação e do recreio.</p>			X				X	

## A vizinhança, o bairro e o corredor – 10 até 18.

<b>Resumo dos princípios</b>	<b>Quartier</b>				<b>Parque Una</b>			
	Sim	Não	Não se aplica	Em parte	Sim	Não	Não se aplica	Em parte
<b>10.</b> <i>A vizinhança, o bairro e o corredor são os elementos essenciais do desenvolvimento e do redesenvolvimento na metrópole. Estes elementos formam áreas identificáveis, que encorajam os cidadãos a tomarem responsabilidade pela sua manutenção e evolução.</i>	X					X		
<b>11.</b> <i>As vizinhanças devem ser compactas, amigas dos pedestres e incluir diferentes tipos de uso, como habitação, comércio e escritórios. Os bairros, que geralmente enfatizam um uso principal, devem seguir os princípios da concepção das vizinhanças sempre que possível. Os corredores são ligações de vizinhanças e bairros a uma escala regional; podem ser desde avenidas e linhas férreas a rios e vias panorâmicas.</i>	X				X			
<b>12.</b> <i>Muitas atividades do quotidiano devem ocorrer entre distâncias percorriáveis a pé, dando independência aos que não conduzem, especialmente aos idosos e aos jovens. Redes interligadas de ruas devem ser desenhadas para encorajar as deslocações a pé, reduzindo o número e as distâncias dos deslocamentos de automóveis, poupando energia.</i>	X				X			
<b>13.</b> <i>Nas vizinhanças, uma larga variedade de tipos de habitação e níveis de preço pode levar a que pessoas de diferentes idades, raças e rendimentos tenham interações diárias, fortalecendo os laços pessoais e cívicos, essenciais a uma autêntica comunidade.</i>		X				X		
<b>14.</b> <i>Os corredores de transporte público, quando bem planeados e coordenados, podem ajudar a organizar a estrutura metropolitana e a revitalizar os centros urbanos. Por outro lado, vias rápidas e autoestradas, não deverão afastar o investimento dos centros existentes.</i>		X				X		

## A vizinhança, o bairro e o corredor – 10 até 18.

<b>Resumo dos princípios</b>	<b>Quartier</b>				<b>Parque Una</b>			
	Sim	Não	Não se aplica	Em parte	Sim	Não	Não se aplica	Em parte
<b>15.</b> <i>Densidades construtivas e usos do solo apropriados devem estar a distâncias de pontos de transportes públicos suficientemente reduzidas para que sejam acessíveis aos usuários, permitindo que o transporte público se torne uma alternativa viável ao automóvel.</i>				X				X
<b>16.</b> <i>A concentração de atividades de interesse público, institucionais e comerciais, devem ocorrer nos bairros e nos distritos, e não em um conjunto específico isolado e monofuncional. As escolas devem ser dimensionadas e implantadas de modo que as crianças possam chegar a elas a pé ou de bicicleta.</i>	X							X
<b>17.</b> <i>A saúde econômica e a evolução harmoniosa de vizinhanças, bairros e corredores podem ser melhoradas através de códigos gráficos de planejamento urbano que sirvam de guia aos projetos e tornem previsíveis as mudanças.</i>			X				X	
<b>18.</b> <i>Uma variedade de parques, desde parques infantis e espaços verdes a campos desportivos e hortas comunitárias, deve ser distribuída pelas vizinhanças. Áreas protegidas e terrenos sem ocupação devem ser usados para definir e ligar diferentes vizinhanças e bairros.</i>				X				X

## O quarteirão: a rua e o edifício – 19 até 27.

<b>Resumo dos princípios</b>	<b>Quartier</b>				<b>Parque Una</b>			
	Sim	Não	Não se aplica	Em parte	Sim	Não	Não se aplica	Em parte
<b>19.</b> <i>A primeira tarefa de toda a arquitetura urbana e do paisagismo é a definição física das ruas e dos espaços públicos como lugares de uso comum.</i>	X				X			
<b>20.</b> <i>Os projetos arquitetônicos individuais devem estar bem integrados com o seu redor. Esta questão transcende o estilo</i>			X				X	
<b>21.</b> <i>A revitalização de espaços urbanos depende de segurança e de proteção. O desenho das ruas e dos edifícios pode reforçar lugares seguros, mas não em prejuízo da acessibilidade e sentido de abertura.</i>	X				X			
<b>22.</b> <i>Na metrópole contemporânea o desenvolvimento deve acomodar os automóveis de forma adequada. Isto deve ser feito de modo a respeitar os pedestres e a forma do espaço público.</i>	X				X			
<b>23.</b> <i>Ruas e praças podem ser seguras, confortáveis, e interessantes para o pedestre. Bem configuradas elas encorajam o passeio, permitem os moradores se conhecerem e com isto protegerem sua comunidade.</i>		X						X
<b>24.</b> <i>Os projetos de arquitetura e paisagismo devem desenvolver-se considerando-se o clima, a topografia, a história e das práticas construtivas locais.</i>		X					X	
<b>25.</b> <i>Edifícios institucionais e lugares públicos de reunião requerem locais significativos para reforçar sua identidade e a cultura da democracia. Eles merecem formas distintas, porque seu papel é diferente dos outros edifícios e lugares que constituem o tecido urbano da cidade.</i>				X	X			

O quarteirão: a rua e o edifício – 19 até 27.

<b>Resumo dos princípios</b>	<b>Quartier</b>				<b>Parque Una</b>			
	Sim	Não	Não se aplica	Em parte	Sim	Não	Não se aplica	Em parte
<b>26.</b> Todos os edifícios devem proporcionar a seu ocupante um claro senso de localização, clima e tempo. Processos naturais de calefação e ventilação podem ser mais eficientes na economia de recursos que os sistemas mecânicos.			X				X	
<b>27.</b> A preservação e renovação de edifícios históricos, áreas urbanas significativas e de espaços verdes garantem a continuidade e evolução da sociedade urbana.			X				X	

## **Anexos**

## **ANEXO A - Carta do Novo Urbanismo**

**O Congresso para o Novo Urbanismo** vê o desinvestimento nos centros urbanos, a proliferação de expansões urbanas sem sentido, o aumento da segregação por etnia ou nível de rendimento, a degradação ambiental, a perda de solos agrícolas e espaços naturais e a erosão do património edificado como um único desafio para o futuro das comunidades.

**Apoiamos** a restauração das cidades e dos centros urbanos existentes no seio de regiões metropolitanas coerentes, a reconfiguração dos subúrbios em comunidades de verdadeiras vizinhanças e bairros distintos, a conservação do ambiente natural e a preservação da nossa herança cultural.

**Advogamos** a reestruturação das políticas públicas e o desenvolvimento de práticas que prossigam os seguintes princípios: os bairros devem ser diversificados nos usos e na população; as comunidades devem ser concebidas tanto para o trânsito de pedestres como de automóveis; as cidades e vilas devem ser configuradas por espaços públicos fisicamente definidos e, como os edifícios públicos, universalmente acessíveis; a concepção da arquitetura e da paisagem que enforma os lugares urbanos deve consagrar a história, o clima, a ecologia e as práticas construtivas locais.

**Reconhecemos** que as soluções físicas por si só não resolverão os problemas económicos e sociais. Afirmamos, contudo, que nem a vitalidade da economia, nem a estabilidade da comunidade nem a saúde ambiental podem ser mantidas sem o apoio de uma estrutura física equilibrada.

**Representamos** uma cidadania de base ampla, composta de líderes dos setores público e privado, de ativistas das comunidades e de profissionais de várias disciplinas. Estamos empenhados em restabelecer a relação entre a arte de construir e a construção da comunidade, através de planos e projetos participados pelos cidadãos.

**Dedicamo-nos** a recuperar as nossas casas, quarteirões, ruas, parques, vizinhanças, bairros, vilas, cidades e regiões e o nosso meio ambiente.

Declaramos os seguintes princípios para orientar políticas públicas, práticas de desenvolvimento, planeamento e desenho urbano:

**A região: metrópole, cidade e vila**

1) Regiões metropolitanas são lugares finitos, com limites geográficos definidos pela topografia, por cursos de água, bacias hidrográficas, linhas costeiras, terras agrícolas e parques regionais. A metrópole é feita de múltiplos centros, que são as cidades, vilas e aldeias, cada uma delas com os seus próprios limites e centros identificáveis.

2) A região metropolitana é uma unidade econômica fundamental do mundo contemporâneo. As estratégias governamentais e econômicas, as políticas públicas e o planejamento físico devem refletir esta nova realidade.

3) A metrópole tem uma relação necessária e sensível com a sua área rural e com a sua paisagem natural. Esta relação é ambiental, econômica e cultural. As terras agrícolas e os espaços naturais são tão importantes para a metrópole como importantes para a casa são a horta, o pomar e o jardim.

4) Os padrões de desenvolvimento não devem tornar imprecisos ou erradicar os limites da metrópole. O desenvolvimento localizado em áreas urbanas existentes conserva os recursos ambientais, o investimento econômico e o tecido social, ao mesmo tempo que recupera áreas marginais e abandonadas. As regiões metropolitanas devem desenvolver estratégias que encorajem este tipo de desenvolvimento em vez da expansão periférica

5) Onde sejam apropriados, novos desenvolvimentos contíguos aos limites urbanos devem ser organizados como vizinhanças e bairros e devem ser integrados com a malha urbana existente. Desenvolvimentos não contíguos devem ser organizados como vilas e aldeias com os seus próprios limites urbanos, planejados para um equilíbrio entre habitação e trabalho e não como dormitórios.

6) O desenvolvimento e o redesenvolvimento de vilas e cidades deve respeitar a matriz histórica, as precedências e os limites urbanos.

7) As cidades e as vilas devem aproximar um amplo conjunto de usos públicos e privados, para favorecerem uma economia regional que beneficie pessoas de todos os níveis de rendimento. Habitação a preços acessíveis deve ser distribuída pela região, para corresponder a diferentes oportunidades de emprego e para evitar concentrações de pobreza.

8) A organização física da região deve estar apoiada numa rede integrada de alternativas de transporte. Sistemas de transporte público, de circulação pedonal e cicloviária devem maximizar a acessibilidade e a mobilidade na região, reduzindo a dependência do automóvel.

9) Impostos e demais recursos podem ser partilhados de forma mais cooperativa entre os municípios e outros centros administrativos de cada região, evitando-se assim uma concorrência fiscal destrutiva e promovendo-se uma coordenação racional dos transportes, dos serviços públicos, das empresas, da habitação e do recreio.

#### **A vizinhança, o bairro e o corredor**

10) A vizinhança, o bairro e o corredor são os elementos essenciais do desenvolvimento e do redesenvolvimento na metrópole. Estes elementos formam áreas identificáveis, que encorajam os cidadãos a tomarem responsabilidade pela sua manutenção e evolução.

11) As vizinhanças devem ser compactas, amigas dos pedestres e incluir diferentes tipos de uso, como habitação, comércio e escritórios. Os bairros, que geralmente enfatizam um uso principal, devem seguir os princípios da concepção das vizinhanças sempre que possível. Os corredores são ligações de vizinhanças e bairros a uma escala regional; podem ser desde avenidas e linhas férreas a rios e vias panorâmicas.

12) Muitas atividades do quotidiano devem ocorrer entre distâncias percorráveis a pé, dando independência aos que não conduzem, especialmente aos idosos e aos jovens. Redes interligadas de ruas devem ser desenhadas para encorajar as deslocações a pé, reduzindo o número e as distâncias dos deslocamentos de automóveis, poupando energia.

13) Nas vizinhanças, uma larga variedade de tipos de habitação e níveis de preço pode levar a que pessoas de diferentes idades, raças e rendimentos tenham interações diárias, fortalecendo os laços pessoais e cívicos, essenciais a uma autêntica comunidade.

14) Os corredores de transporte público, quando bem planeados e coordenados, podem ajudar a organizar a estrutura metropolitana e a revitalizar os centros urbanos. Por outro lado, vias rápidas e autoestradas, não deverão afastar o investimento dos centros existentes.

15) Densidades construtivas e usos do solo apropriados devem estar a distâncias de pontos de transportes públicos suficientemente reduzidas para que sejam acessíveis aos usuários, permitindo que o transporte público se torne uma alternativa viável ao automóvel.

16) Concentrações de atividade cívica, institucional e comercial devem estar inseridas nas vizinhanças e nos bairros e não isoladas em complexos monofuncionais remotos. As escolas devem ser dimensionadas e localizadas de forma a permitir o acesso às crianças, a pé ou de bicicleta.

17) A saúde econômica e a evolução harmoniosa de vizinhanças, bairros e corredores podem ser melhoradas através de códigos gráficos de planeamento urbano que sirvam de guia aos projetos e tornem previsíveis as mudanças.

18) Uma variedade de parques, desde parques infantis e espaços verdes a campos desportivos e hortas comunitárias, deve ser distribuída pelas vizinhanças. Áreas protegidas e terrenos sem ocupação devem ser usados para definir e ligar diferentes vizinhanças e bairros.

### **O quarteirão, a rua e o edifício**

19) A primeira tarefa de todo projeto urbano de arquitetura e paisagismo é a definição física das ruas e dos espaços públicos como lugares de uso comum.

20) Os projetos arquitetónicos individuais devem estar bem integrados com o seu redor. Esta questão transcende o estilo.

21) A revitalização de espaços urbanos depende de segurança e de proteção. O desenho das ruas e dos edifícios pode reforçar lugares seguros, mas não à custa da sua acessibilidade e da sua receptividade.

22) Na metrópole contemporânea o desenvolvimento deve acomodar os automóveis de forma adequada. Isto deve ser feito de modo a respeitar os pedestres e a forma do espaço público.

23) Ruas e praças podem ser seguras, confortáveis, e interessantes para o pedestre. Bem configuradas elas encorajam o passeio, permitem os moradores se conhecerem e com isto protegerem sua comunidade.

24) Os projetos de arquitetura e paisagismo devem desenvolver-se considerando-se o clima, a topografia, a história e das práticas construtivas locais.

25) Edifícios institucionais e lugares públicos de reunião requerem locais significativos para reforçar sua identidade e a cultura da democracia. Eles merecem formas distintas, porque seu papel é diferente dos outros edifícios e lugares que constituem o tecido urbano da cidade.

26) Todos os edifícios devem proporcionar a seu ocupante um claro senso de localização, clima e tempo. Processos naturais de calefação e ventilação podem ser mais eficientes na economia de recursos que os sistemas mecânicos.

27) A conservação e a renovação de edifícios, bairros e paisagens com valor histórico afirmam a continuidade e a evolução da sociedade urbana.

ANEXO B – Planta do loteamento Quartier.



**ANEXO C – Planta do loteamento Parque Una.**



## ANEXO D - Código Interno de Obras e Edificações do Parque Una.

ROCHA EDITO  
REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS  
FOLHA INTEGRANTE DO DOCUMENTO REGISTRADO  
SOB Nº 77453 -

### “LOTEAMENTO PARQUE UNA PELOTAS”

#### CÓDIGO INTERNO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES

#### 1. INTRODUÇÃO:

1.1. O presente Código Interno de Obras e Edificações visa regradar a construção e a tipologia das edificações a serem realizadas nos lotes, com destinação empresarial/comercial (com exceção dos lotes 1 e 2-E, 1 e 2-F, 1-I, 1-J, 1-K, 1-M e 1-N e os lotes desmembrados destes) integrantes do loteamento denominado “**PARQUE UNA PELOTAS**”, situado nesta cidade de Pelotas-RS, concebido como bairro planejado, estabelecendo os parâmetros urbanísticos e as restrições construtivas convencionais de uso e ocupação do solo, sem prejuízo das disposições constantes das legislações federal, estadual e municipal, em especial aquelas constantes do Código de Obras para Edificações e do Plano Diretor ambos do Município de Pelotas, considerando que

1.1.1. Todos os projetos edifícios, sejam eles de que natureza forem, deverão ser previamente aprovados pela **ASSOCIAÇÃO PARQUE UNA PELOTAS**, associação civil sem fins econômicos, constituída com o fim precípua de gerir e administrar os interesses comuns dos proprietários de lotes edificados ou não e de unidades condominiais autônomas a eles acedidas, de modo a manter íntegro e consolidado o referido empreendimento em sua idealização e execução como bairro planejado;

1.1.2. A prévia aprovação dos projetos edifícios por parte da **ASSOCIAÇÃO PARQUE UNA PELOTAS** tem por objetivo validar e/ou vetar, no interesse comum e coletivo de todos os proprietários do empreendimento, os projetos que não atendam as características de bairro planejado, considerando indispensáveis os seguintes requisitos:

1.1.2.1. A adequação dos projetos edifícios às características urbanísticas, ambientais e paisagísticas do bairro planejado, bem como a harmonização da convivência urbana em face do uso e ocupação dos lotes de destinação residencial em condomínios multifamiliares e dos lotes de destinação empresarial/comercial, inclusive em condomínios verticais, de modo a evitar o uso nocivo e inadequado da propriedade em face dos direitos de vizinhança, conflitos de interesses e desagregação social;

1.1.2.2. Relativamente às acessões empresariais/comerciais, a compatibilidade das atividades a que se destinam, com o ideário do bairro planejado, e, na hipótese de condomínio por unidades autônomas, também com as disposições da convenção condominial; e

1.1.2.3. O controle do adensamento populacional, da utilização excessiva ou inadequada das edificações, da sobrecarga dos equipamentos urbanos e comunitários, da geração de tráfego sem a previsão de infraestrutura correspondente, da poluição e degradação ambiental.

   
1



## **2. DA COMPETÊNCIA PARA EDIÇÃO DAS NORMAS:**

**2.1.** Compete à **ASSOCIAÇÃO PARQUE UNA PELOTAS**, por seu Diretor Técnico no uso das atribuições estatutárias, o estabelecimento das normas para aprovação de projetos de construções, modificações ou acréscimos de edificações de qualquer natureza ou destinação, inclusive condomínios edilícios, localizados em qualquer um dos núcleos do empreendimento **PARQUE UNA PELOTAS** (Núcleo Residencial, congregando os lotes de destinação residencial e suas respectivas acessões condominiais, e Núcleo Empresarial, congregando os lotes de destinação empresarial/comercial e respectivas acessões unitárias por lotes ou condominiais).

**2.2.** No uso de suas atribuições, a **ASSOCIAÇÃO PARQUE UNA PELOTAS**, no interesse comum de todos os proprietários de imóveis do bairro planejado, será parte legítima para vetar qualquer projeto edilício que viole as restrições urbanísticas e edilícias de ordem legal e governamental impostas ao empreendimento, as normas convencionais supletivas ora estabelecidas, bem como aqueles que possam descaracterizar, desvalorizar ou por qualquer modo degradar o empreendimento denominado **PARQUE UNA PELOTAS**.

## **3. DEFINIÇÕES E CONCEITOS TÉCNICOS:**

**3.1.** Com o intuito de perfeita e correta aplicação dos parâmetros urbanísticos e das restrições construtivas estabelecidas no presente código interno de obras e edificações, são adotadas as seguintes definições com base em conceitos técnicos e, supletivamente, na Lei Municipal nº 5.528, de 30 de dezembro de 2008 (Código de Obras para Edificações do Município de Pelotas):

**3.1.1. ACRÉSCIMO:** Ampliação de uma edificação feita durante a construção ou após a conclusão da mesma;

**3.1.2. AFASTAMENTO DE FRENTE/FAIXA DE GENTILEZA URBANA:** Considera-se a distância medida a partir do alinhamento predial do lote até o início do corpo da construção, caracterizada como faixa de gentileza urbana;

**3.1.3. AFASTAMENTO DE FUNDO:** Considera-se a distância medida da divisa de fundos do lote até o início do corpo da construção;

**3.1.4. AFASTAMENTO LATERAL:** Considera-se a distância medida a partir da divisa lateral do lote até o início do corpo da construção;

**3.1.5. ALINHAMENTO PREDIAL:** Linha legal que serve de limite entre o terreno e o logradouro público para o qual faz frente;

**3.1.6. ALTURA MÁXIMA:** É a distância vertical medida entre a soleira da porta principal até o ponto máximo edificado na fachada;

**3.1.7. ÁREA DO LOTE:** Medida de superfície, expressa em metros quadrados;



SOB Nº 77453-

**3.1.8. BALANÇO:** Avanço, a partir de certa altura, de parte da fachada da edificação sobre logradouro público ou recuo regulamentar; por extensão, qualquer avanço da edificação ou de parte dela sobre pavimentos inferiores.

**3.1.9. BEIRAL:** Prolongamento de cobertura que sobressai das paredes externas.

**3.1.10. DESMEMBRAMENTO:** É a divisão de lotes, previamente unificados, criando novos lotes com área e metragem diversas àquelas dos lotes do traçado original;

**3.1.11. DIVISA LATERAL:** É a linha que delimita lateralmente a propriedade privada;

**3.1.12. FUNDO DO LOTE:** É o lado oposto à frente do lote;

**3.1.13. ÍNDICE DE APROVEITAMENTO (IA):** É o valor fixado do quociente entre a área máxima total de construção e a área do respectivo lote;

**3.1.14. LOTE:** Porção de terreno que faz frente ou testada para o logradouro público, descrita e legalmente assegurada por uma prova de domínio;

**3.1.15. MARQUISE:** Balanço constituindo cobertura.

**3.1.16. PAVIMENTO:** Plano que divide as edificações no sentido da altura; conjunto de dependências situadas no mesmo nível, compreendidas entre dois pisos consecutivos;

**3.1.17. PÉRGOLA:** Construção destinada ou não a suportar vegetação, com elementos (vigas) horizontais ou inclinados superiores, distanciados regularmente, sem constituir cobertura;

**3.1.18. PERMEABILIDADE VISUAL:** Característica de transparência exigida para a escolha do material a ser utilizado na edificação ou em determinadas partes dela;

**3.1.19. PROFUNDIDADE DO LOTE:** É a distância entre a frente e o fundo do lote, medida entre os pontos médios de testada e da divisa do fundo;

**3.1.20. SACADA:** Parte da edificação em balanço em relação à parede externa do prédio, tendo as faces abertas para o espaço livre exterior (logradouro ou pátio);

**3.1.21. TAXA DE OCUPAÇÃO (TO):** É o valor fixado pelo quociente entre a máxima projeção horizontal e a área total do lote;

**3.1.22. TAXA DE PERMEABILIDADE (TP):** Percentual expresso pela relação entre a área superficial permeável e a área total do lote.

**3.1.23. TESTADA OU FRENTE:** Distância medida entre as divisas lindeiras segundo a linha que separa o logradouro público da propriedade privada e que coincide com o alinhamento;



**3.1.24. TIPO EDIFÍCIO:** Características formais e funcionais de uma edificação de acordo com a finalidade a que se destina;

**3.1.25. REFORMA:** Alteração da edificação em suas partes essenciais visando melhorar suas condições de uso, mantendo, porém, todas as características do projeto original aprovado;

**3.1.26. UNIFICAÇÃO:** É a união de dois ou mais lotes para a constituição de um novo lote.

#### **4. RESTRIÇÕES CONSTRUTIVAS:**

**4.1.** As construções poderão ter até treze metros (13,00m) de altura e deverão obedecer as seguintes regras:

**4.1.1.** Afastamento frontal (ajardinamento) de quatro metros (4,00m) e afastamento de fundos de, no mínimo, três metros (3,00m), sem obrigatoriedade de afastamentos laterais.

**4.1.2.** Fica vedada a alteração da posição de acesso de veículos que deverá respeitar o desenho e a dimensão definidos na planta individual de localização do lote.

**4.1.3.** As vagas de garagem devem obedecer à distância mínima de dez metros (10,00m), a contar do alinhamento predial em direção ao fundo, devendo a lateral do lote pela qual será feito o acesso de veículos seguir as ilustrações das plantas individuais de localização de cada lote.

**4.1.4.** As vagas de garagem localizadas no subsolo não precisarão respeitar a distância mínima de dez metros (10,00m) estabelecida no item "4.1.3".

**4.2.** A altura máxima do piso interno do pavimento térreo será de oitenta centímetros (0,80m) contados a partir do nível superior do meio-fio da via pública, considerando-se como altura do piso interno a cota da soleira da porta externa principal, desconsiderando-se os desníveis internos.

#### **5. MUROS E ELEMENTOS DE FECHAMENTO:**

**5.1.** As alturas máximas para muros e elementos de fechamento dos lotes estão definidas nas ilustrações individuais de cada lote que fazem parte integrante do presente código interno de obras e edificações.

**5.2.** Não serão permitidos fechamentos frontais nem laterais na faixa de gentileza urbana a ser mantida em cada lote.

**5.3.** Fica vedado o uso de telas do tipo alambrado e ou de PVC, para qualquer tipo de fechamento dos lotes ou edificação.

**5.4.** Se for utilizada cerca viva para os fechamentos, ela poderá ser sustentada por cerca eletrossoldada ou cabos de aço.

A handwritten signature in blue ink is located in the bottom right corner of the page.



**5.5.** Os muros divisórios entre os lotes poderão ser vazados, desde que haja consenso entre os lindeiros.

**5.6.** Os muros divisórios entre os lotes poderão ser feitos sobre o alinhamento dos lotes, como muro único, desde que haja consenso entre os lindeiros; do contrário, deverão ser executados dentro dos limites de cada lote.

**5.7.** Para todas as referências de altura máxima dos muros e/ou elementos de fechamento, é considerada a distância entre o ponto mais alto e sua base, que fica a partir de trinta centímetros (0,30m) acima do nível superior do meio-fio da via de circulação.

#### **6. PROJEÇÕES SOBRE A FAIXA DE GENTILEZA URBANA:**

**6.1.** Quando não conflitante com o código de posturas municipal, deverão ser observadas as seguintes normas:

**6.2.** É vedada a construção de quaisquer elementos nos recuos, dentre eles cercas e muros fora do alinhamento, caixas de luz, casas de máquinas aparentes, varais, medidores de água e energia elétrica etc., sendo apenas admitida a casa de gás, desde que localizada no recuo lateral, respeitado o recuo da testada do lote, sendo que a altura máxima dessa construção técnica deverá ser a mínima exigida por lei para seu perfeito funcionamento.

**6.3.** A ligação entre o logradouro público e o lote deverá obedecer, o mesmo padrão construtivo aplicado nas calçadas, podendo somente haver variação de desenhos.

**6.4.** Os recuos de ajardinamento serão computados para fins de permeabilidade, sendo que, quando utilizado lastro de brita, com ou sem deck amadeirado e elementos vazados de pavimentação, será considerada uma permeabilidade de 50%. A utilização de apenas grama no ajardinamento será considerada 100% de permeabilidade.

#### **7. ESTACIONAMENTOS:**

**7.1.** Todas as edificações com área construída menor ou igual a quatrocentos e cinquenta metros quadrados (450,00m<sup>2</sup>) deverão ter, no mínimo, seis (6) vagas para guarda de veículos, vagas autônomas, podendo ter capacidade para dois carros, sendo que as edificações com área maior deverão possuir, no mínimo, uma (1) vaga para cada setenta e cinco metros quadrados (75,00m<sup>2</sup>) de área construída utilizada pela atividade ou o que for exigido pelo órgão público na aprovação, valendo o que resultar no maior número de vagas.

#### **8. PADRÕES CONSTRUTIVOS:**

**8.1.** Será exigido para cada edificação reservatório mínimo de 1.500 (um mil e quinhentos) litros ou o que for exigido pelo órgão público na aprovação, valendo a capacidade que for maior.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a long horizontal stroke followed by a circular flourish.



**8.2.** Só será permitida a construção de edificações pré-fabricadas, nos sistemas construtivos Wood Frame e Steel Frame, que se utilizem de placas OSB, ficando vedado qualquer outro tipo de construção pré-fabricada em madeira.

**8.3.** Para as edificações realizadas em lotes que apresentem faces para mais de um logradouro público, a frente do lote será considerada a menor testada, a qual se sujeitará ao recuo de quatro metros (4,00m), devendo a face maior respeitar um recuo mínimo de dois metros e cinquenta centímetros (2,50m).

**8.4.** Tanto a face de menor testada como a face maior deverão atender todas as restrições construtivas definidas no anexo à planta individual de cada lote, observados os afastamentos estabelecidos no item "8.3".

### **9. UNIFICAÇÃO E DESMEMBRAMENTO:**

**9.1.** A unificação e o desmembramento de lotes são permitidos desde que atendidas as seguintes condições:

**9.1.1.** O desmembramento somente será permitido nos casos em que os lotes resultantes possuam testada mínima de dez metros e cinquenta centímetros (10,50m), desde que mantida a profundidade do lote original, e sem prejuízo do traçado original constante do projeto urbanístico do loteamento aprovado na Prefeitura Municipal de Pelotas.

**9.1.2.** Em caso de unificação, permanecerão as restrições construtivas dos lotes unificados, podendo excepcionalmente, mediante prévia anuência da Associação Parque Una Pelotas, ocorrer a alteração da posição do acesso de veículos, devendo o rebaixamento do meio-fio ter a dimensão mínima de três metros (3,00) e máxima de seis metros (6,00m).

### **10. DA ANÁLISE DOS PROJETOS:**

**10.1.** Previamente à apresentação dos projetos arquitetônicos à análise e aprovação pelos órgãos públicos competentes, os mesmos deverão ser submetidos à análise e aprovação da Associação Parque Una Pelotas, a qual terá assegurada a mais ampla fiscalização quanto à adequação do projeto às normas estabelecidas no presente código interno de obras e edificações.

### **11. DO INÍCIO DAS OBRAS:**

**11.1.** As obras só poderão ser iniciadas após à apresentação à Associação Parque Una Pelotas dos projetos aprovados pelos órgãos municipais competentes, acompanhados da licença de execução, sendo de exclusiva responsabilidade do proprietário eventuais multas recebidas por descumprimento das obrigações ora estabelecidas.

**11.2.** Sempre que julgar necessário, a Associação Parque Una Pelotas poderá realizar vistorias nas obras ou exigir a apresentação de projetos e documentos

que entender necessários, para verificar a correta observância das normas estabelecidas no presente código interno.

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS  
FOLHA INTEGRANTE DO DOCUMENTO REGISTRADO

**12. DAS NORMAS DE CONSTRUÇÃO E PROCEDIMENTOS:** SOB Nº 77453 -

**12.1.** Durante a execução das obras e edificações deverão ser observadas obrigatoriamente as seguintes regras de maneira a causar o mínimo impacto visual e ambiental no loteamento, bem como na convivência entre os moradores e usuários dos espaços público e privado.

**12.2. TAPUMES:** Deverão ser colocados tapumes com dois metros e vinte centímetros (2,20m) de altura, em todas as divisas do terreno, feitos com painéis de compensado, o qual não poderá conter frestas e deverá estar completamente isento de arestas cortantes e mantido em bom estado de conservação durante todo o período de obra, devendo o portão de acesso ser mantido em boas condições de funcionamento e permanecer sempre fechado. O início da construção, inclusive a entrada dos materiais da obra, só poderá ocorrer após a conclusão total do tapume.

**12.3. DEPÓSITO DE MATERIAIS:** Não será permitido depósito de materiais e de containers nas calçadas e nos logradouros públicos. No interior do tapume deverá ser mantido um tonel ou container para depósito do lixo, entulho etc., sendo vedada a colocação de entulho em lotes vizinhos, nos logradouros públicos ou fora dos tapumes.

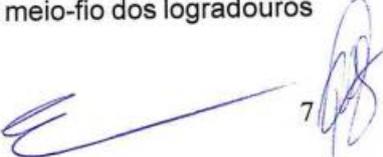
**12.4. BANHEIROS:** Toda a construção deverá contar com um banheiro ligado à rede coletora de esgoto do loteamento e mantido em condições de limpeza e higiene, sendo admitido o uso de banheiros químicos.

**12.5. QUEIMA DE LIXO:** É proibida a queima de qualquer detrito ou lixo, incluindo entulhos e materiais, que possam causar qualquer tipo de poluição ambiental.

**12.6. ENTULHOS:** Todo e qualquer entulho e detrito (caliça, lixo etc.) decorrente das obras, inclusive aqueles provenientes dos veículos que atendem as mesmas, deverá ser imediatamente removido e limpo pela construtora responsável pela obra ou edificação.

**12.7. OPERÁRIOS DAS OBRAS:** Os operários das obras deverão ter postura adequada com aquela adotada pelos demais ocupantes do loteamento, não podendo utilizar aparelhos sonoros em alto volume, devendo usar vestimentas e equipamentos de segurança adequados para suas atividades (EPI), sendo vedado andar sem camisa fora dos limites internos das obras. Outrossim, a observância das normas regulamentadoras de segurança e saúde editadas pelo pelo Ministério do Trabalho e Emprego, serão de responsabilidade exclusiva do proprietário, empreiteiros e demais profissionais e pessoas envolvidas, direta ou indiretamente, na execução da obra.

**12.8. ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS:** O estacionamento de veículos e motos dos operários das obras deverá ser feito junto ao meio-fio dos logradouros

  
7



públicos, defronte à obra, de forma a não obstruir a passagem de outros veículos, devendo as bicicletas ficar dentro dos tapumes da obra.

**12.9. PARALIZAÇÃO DE OBRA:** Caso a obra fique paralisada por um período superior a 60 (sessenta) dias, os materiais e detritos (caliça, lixo etc.) deverão ser retirados do lote, para evitar o acúmulo de insetos e outros animais.

### **13. DISPOSIÇÕES GERAIS**

**13.1.** As obras e edificações serão regidas pela legislação vigente e pelas normas deste Código Interno de Obras e Edificações, ficando as construções executadas em desacordo com as normas deste código sujeitas a embargos administrativos e demolição, sem qualquer indenização por parte do Município, da loteadora e da Associação Parque Una Pelotas.

**13.2.** A Associação Parque Una Pelotas poderá fiscalizar as obras e as edificações realizadas, mesmo depois de concluídas, com habite-se ou não, para verificar o integral cumprimento das disposições do presente Código Interno de Obras e Edificações, aplicando as penalidades cabíveis, devendo, para tanto, o proprietário, ou seus prepostos, permitir acesso ao lote e à edificação ao representante da Associação.

**13.3.** Incumbe ao proprietário informar aos projetistas, empreiteiros e a todos os profissionais e pessoas envolvidas, direta ou indiretamente, na execução de obras em seu lote, as disposições deste Código Interno de Obras e Edificações e do estatuto da Associação Parque Una Pelotas para a sua rigorosa observância.

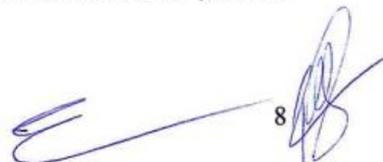
**13.4.** O proprietário responde pelas infrações às disposições das normas constantes deste Código, ainda que cometidas por seus contratados, sujeitando-se ao cumprimento das penalidades aplicáveis, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal prevista em lei.

**13.5.** Os proprietários das construções, ampliações e reformas executadas em desacordo com as normas ora estabelecidas, serão notificados por escrito pela Associação Parque Una Pelotas, devendo parar imediatamente os serviços até atender os requisitos necessários para a sua execução ou continuidade.

**13.6.** Não atendidos os termos da notificação, a Associação poderá embargar, inclusive judicialmente, as obras que estejam em desacordo com as normas do presente Código, sem que caiba ao infrator qualquer indenização pelo tempo em que as obras ficarem paralisadas.

**13.7.** A inobservância das regras estabelecidas no presente Código Interno que venham a causar prejuízo a terceiros serão de inteira responsabilidade do proprietário do lote.

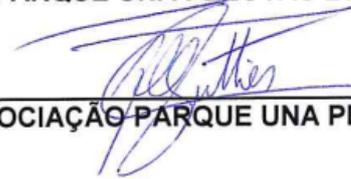
**13.8.** Aplicam-se adicionalmente ao presente Código todas as restrições construtivas, sem qualquer exceção, constantes dos anexos com as plantas individuais dos lotes.

  
8

**13.9.** Para dirimir dúvidas e casos omissos oriundos da aplicação das normas constantes do presente código interno, deverá ser realizada reunião da qual participarão a parte interessada, pessoalmente ou por procurador legalmente constituído, e o representante da Associação Parque Una Pelotas.

Pelotas, 21 de novembro de 2017.

  
 \_\_\_\_\_  
**PARQUE UNA PELOTAS LTDA.**

  
 \_\_\_\_\_  
**ASSOCIAÇÃO PARQUE UNA PELOTAS**



**ROCHA BRITO**

SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL

JOSÉ ALBERTO DA ROCHA BRITO - REGISTRADOR

Rua Trê de Maio, 1002 Telefone: (51)3026-1500 - CEP 96010-520 - Pelotas - RS

CERTIFICO que o presente é cópia do documento protocolado sob nº 126423 em 12/04/2018. Registrado sob nº77453 a fls.105 no Livro B-139 em 16/04/2018 no Registro de Títulos e Documentos. O referido é verdade e dou fé. Pelotas, 16/04/2018.

Francisco José Bueno da Rocha Brito  
 Escrevente Autorizado

Total: R\$ 192,90 + R\$ 11,30 = R\$ 204,20  
 Registro de TD sem valor: R\$ 90,90 (0430.04.0800014.20071 = R\$ 3,30)  
 Digitalização: R\$ 39,00 (0430.04.0800014.20072 = R\$ 3,30)  
 Processamento eletrônico: R\$ 4,60 (0430.01.1100008.07207 = R\$ 1,40)  
 Certidão de TD (12 pgs): R\$ 98,40 (0430.04.0800014.20073 = R\$ 3,30)



**ROCHA BRITO**

SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL

JOSÉ ALBERTO DA ROCHA BRITO - REGISTRADOR

Rua Trê de Maio, 1002 Telefone: (51)3026-1500 - CEP 96010-520 - Pelotas - RS

Documento registrado no REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTO, requerido pela parte interessada para os fins de mera conservação, conforme art.127, inc.VII da Lei nº6015/73. O referido é verdade e dou fé. Pelotas, 16/04/2018.

Francisco José Bueno da Rocha Brito  
 Escrevente Autorizado

## ANEXO E - Florística de comunidades arbóreas no Município de Pelotas, Rio Grande do Sul

Rodriguésia 63(2): A1-A6. 2012  
<http://rodriguesia.jbrj.gov.br>



### Florística de comunidades arbóreas no Município de Pelotas, Rio Grande do Sul

*Floristic composition of forest species in Pelotas Municipality, Rio Grande do Sul state*

Tiago Schuch Venzke

**Apêndice 1** – Relação das famílias e espécies amostradas em fragmentos de vegetação florestal no Município de Pelotas, RS, extremo sul do Brasil, contendo nome popularmente utilizado na região, porte amostrado, região fitogeográfica encontrada (RF) e número de coleta para Herbário PEL, onde: e = Encosta do Escudo Riograndense, p = Planície Costeira, número de coleta pessoal de Venzke, T.S. (\*), espécie observada e não coletada (s/c), Espécies ameaçadas de extinção (\*\*), de acordo com a legislação estadual (Rio Grande do Sul 2003) e comparado com material em Herbário PEL (\*\*\*).  
**Appendix 1** – List of plants sampled in forest fragments in the municipality of Pelotas, RS, extreme south of Brazil, for families and species, popular names used in the region, sampled size, found phytogeographic region (RF), and number of collection for herbarium PEL. e = Encosta do Escudo Riograndense; p = coastal plain; number of Venzke, T. S. own collection (\*); material without collect (s/c) and (\*\*) Endangered species according to state law (Rio Grande do Sul 2003).

Famílias/Espécie	Nome popular	Porte	RF	Nº col. PEL
<b>Anacardiaceae</b>				
<i>Lithraea brasiliensis</i> Marchand	aroeira-braba	árvore	e,p	23.882
<i>Schinus lentiscifolius</i> Marchand	aroeira-cinzenta	arbusto	e,p	24.673
<i>Schinus molle</i> L.	aroeira-piriquiteira	árvore	e	140*
<i>Schinus polygamus</i> (Cav.) Cabrera	assobiadeira	árvore	e,p	23.884
<i>Schinus terebinthifolius</i> Raddi	aroeira-vermelha	árvore	e,p	23.883
<b>Annonaceae</b>				
<i>Annona sylvatica</i> A.St.Hil	araticum	árvore	e	115*
<b>Aquifoliaceae</b>				
<i>Ilex brevicuspis</i> Reissek	caúna	árvore	e	123*
<i>Ilex dumosa</i> Reissek	caúna	árvore	e,p	23.885
<i>Ilex paraguariensis</i> A. St.-Hil.	erva-mate	árvore	e	141*
<b>Araliaceae</b>				
<i>Schefflera morototoni</i> (Aubl.) Maguire, Steyerl. & Frodin	caixeta	árvore	e	14.099***
<b>Araucariaceae</b>				
<i>Araucaria angustifolia</i> (Bertol.) Kuntze**	araucária	árvore	e	3.176***
<b>Arecaceae</b>				
<i>Butia odorata</i> (Barb. Rodr.) Noblick & Lorenzi**	butiá	árvore	e,p	s/c
<i>Geonoma schottiana</i> Mart.**	geonoma	arbusto	p	11.337***
<i>Syagrus romanzoffiana</i> (Cham.) Glassman	jerivá, coqueiro	árvore	e,p	s/c
<b>Asteraceae</b>				
<i>Baccharis articulata</i> Pers.	vassoura	arbusto	e,p	23.886

<b>Famílias/Espécie</b>	<b>Nome popular</b>	<b>Porte</b>	<b>RF</b>	<b>Nºcol. PEL</b>
<i>Baccharis coridifolia</i> DC.	vassoura	arbusto	e,p	116*
<i>Baccharis dracunculifolia</i> DC.	vassoura	arbusto	e,p	23.887
<i>Baccharis longoattenuata</i> An. S. de Oliveira	vassourão	arborescente	p	36*
<i>Dasyphyllum spinescens</i> (Less.) Cabrera	sucará	árvore	e	23.888
<i>Eupatorium tremulum</i> Hook. & Arn.	vassoura	arbusto	e,p	105*
<i>Gochmatia polymorpha</i> (Less.) Cabrera**	cambará	árvore	e,p	23.889
<i>Hetherothalamus allienus</i> O.Kuntze	alecrim	arbusto	e	124*
<i>Vernonia discolor</i> (Spreng.) Less.	vassourão-branco	arbusto	e	142*
<b>Boraginaceae</b>				
<i>Cordia americana</i> (L.) Gottschling & J.S. Mill.	guajuvira	árvore	e,p	24.665
<i>Cordia ecalyculata</i> Vell.	louro	árvore	e,p	24.690
<b>Cactaceae</b>				
<i>Cereus hildmannianus</i> K. Schum.	cactus	arborescente	e,p	9.806***
<i>Opuntia monacantha</i> Haw.	cactus, tuna	arbusto	e,p	9.932***
<b>Cannabaceae</b>				
<i>Celtis iguanaea</i> (Jacq.) Sarg.	taleira	arborescente	e,p	23.890
<i>Trema micrantha</i> (L.) Blume	grandiúva	árvore	e	23.891
<b>Cardiopteridaceae</b>				
<i>Citronella gongonha</i> (Mart.) R.A. Howard	congonha	árvore	e,p	23.892
<i>Citronella paniculata</i> (Mart.) R.A. Howard	congonha	árvore	e	117*
<b>Celastraceae</b>				
<i>Maytenus cassineformis</i> Reissek	coração-de-bugre	arborescente	e,p	23.893
<i>Maytenus dasyclada</i> Mart.	maitenus-do-mato	arbusto	e	118*
<i>Maytenus muelleri</i> Schwacke**	cancrosa	árvore	e,p	23.894
<i>Schaefferia argentinensis</i> cf	—		e	125*
<b>Combretaceae</b>				
<i>Terminalia australis</i> Cambess.	sarandi	arbusto	e,p	23.895
<b>Cyatheaceae</b>				
<i>Alsophila setosa</i> Kaulf.	xaxin-de-espinho	arborescente	e	s/c
<i>Dicksonia sellowiana</i> Hook.**	xaxin	arborescente	e,p	s/c
<b>Ebenaceae</b>				
<i>Diospyros inconstans</i> Jacq.	maria-preta	árvore	e,p	23.896
<b>Elaeocarpaceae</b>				
<i>Sloanea monosperma</i> Vell.	sapopema	árvore	e	23.897
<b>Erythroxylaceae</b>				
<i>Erythroxylum argentinum</i> O.E. Schulz	cocão	árvore	e,p	24.668

Famílias/Espécie	Nome popular	Porte	RF	Nº col. PEL
<i>Erythroxylum substriatum</i> O.E.Schultz.	cocão	arbusto	e	126*
<b>Escalloniaceae</b>				
<i>Escallonia bifida</i> Link & Otto ex Engl.	canudo-de-pito	arborescente	e	23.898
<b>Euphorbiaceae</b>				
<i>Alchornea triplinervia</i> (Spreng.) Müll.Arg.	tapiá	árvore	e	55*
<i>Gymnanthes concolor</i> (Spreng.) Müll.Arg.	laranjeira-do-mato	arborescente	e,p	27*
<i>Manihot grahamii</i> Hook.	leiteiro	arborescente	e,p	23.899
<i>Sapium glandulosum</i> (L.) Morong	branquilha-leiteiro	árvore	e,p	23.902
<i>Sebastiania brasiliensis</i> Spreng.	branquilha	arborescente	e,p	23.900
<i>Sebastiania commersoniana</i> (Baill.) L.B.Sm. & R.J.Downs	branquilha	árvore	e,p	23.901
<i>Sebastiania schottiana</i> Müll. Arg.	sarandi, branquilha	arbusto	e,p	143
<b>Fabaceae</b>				
<i>Bauhinia forficata</i> Link	pata-de-vaca	arborescente	e,p	23.903
<i>Calliandra brevipes</i> Benth.	topete-de-cardeal	arbusto	e,p	74*
<i>Calliandra tweediei</i> Benth.	topete-de-cardeal	arbusto	e,p	23.904
<i>Erythrina crista-galli</i> L.	corticeira-do-banhado	árvore	e,p	23.905
<i>Mimosa bimucronata</i> (DC.) Kuntze	maricá	árvore	e,p	23.906
<i>Mimosa</i> sp.	—	arbusto	e,p	127*
<i>Senna corymbosa</i> (Lam.) H.S. Irwin & Barneby	fedegoso	arbusto	e,p	21.031***
<i>Sesbania punicea</i> Benth.	acácia-vermelha	arbusto	e,p	9.016***
<i>Sesbania virgata</i> Poir.	acácia-amarela	arbusto	e,p	2.734***
<b>Lamiaceae</b>				
<i>Vitex megapotamica</i> (Spreng.) Moldenke	tarumã	árvore	e,p	23.907
<b>Lauraceae</b>				
<i>Aiouea saligna</i> Meins	canela	árvore	e	128*
<i>Nectandra megapotamica</i> Mez	canela-fedorenta	árvore	e,p	23.908
<i>Ocotea puberula</i> (Rich.) Nees	canela-guaicá	árvore	e	29*
<i>Ocotea pulchella</i> Mart.	canela-do-brejo	árvore	e,p	23.909
<i>Ocotea</i> sp.	canela-do-brejo	árvore	p	129*
<b>Malvaceae</b>				
<i>Luehea divaricata</i> Mart.	açoita-cavalo	árvore	e,p	58*
<b>Melastomataceae</b>				
<i>Miconia hyemalis</i> A.St. -Hil. & Naudin ex Naudin	pixirica	arborescente	e,p	23.910
<i>Miconia pusilliflora</i> Naudin	pixiricão	árvore	e	23.911
<b>Meliaceae</b>				
<i>Cabralea canjerana</i> (Vell.) Mart.	canjerana	árvore	e	23.912

**ANEXO F - Transcrição de vídeos publicitários ou de palestras, divulgados pelos produtores dos empreendimentos Quartier e Parque Una.**

**Divulgação Instagram Quartier 17/06/20. Acessado em: 24/01/2021**

<https://www.instagram.com/p/CBjd0bagzAf/>

O Claudio Teitelbaum, diretor da Joal Teitelbaum, conta para nós o que motivou a escolha de Pelotas para investir na construção de um bairro planejado como o Quartier, seguindo as premissas do novo urbanismo e com três pilares: ✦ Green ✦ Smart ✦ Lifestyle.

Sou o Claudio Teitelbaum, sou diretor da Joal Teitelbaum, uma das idealizadoras do uma das idealizadoras do bairro Quartier, e estava no nosso planejamento estratégico desde 2010 desenvolver uma comunidade planejada - que mais até do que um bairro planejado. Com base nisso, nós fomos a busca de cidades no interior do Estado do Rio Grande do Sul, com aproximadamente 300 mil habitantes, e que tivesse um bom poder aquisitivo e uma bagagem Cultural e Educacional propícias a receber um empreendimento imobiliário dessa monta. E surpreendentemente, de uma forma muito encantadora, a gente encontrou Pelotas. Um terreno super bem localizado, numa área Central que é quase que o centro geográfico da cidade e hoje próximo ao novo hospital da Unimed da Escola Mário Quintana, a Havan, a universidades, a própria Universidade Católica que vem se estabelecer aqui perto, a Supermercados e hipermercados, ou seja, uma grande centralidade dentro da cidade.

Com base nessa joia bruta, que tínhamos aqui em Pelotas, fomos a busca do arquiteto Jaime Lerner, do escritório Jaime Lerner. Jaime Lerner é o segundo urbanista mais respeitado no mundo. Então, ele projetou aqui um bairro para as pessoas. O novo urbanismo, ele prevê uma prioridade ao pedestre, a sustentabilidade, um urbanismo bem desenhado onde as pessoas se sintam seguras e sem muros. Pelotas era uma cidade que tava muito voltada para condomínios fechados, tava se transformando em feudos, e a gente inovou aqui dentro da cidade... e que promoveu uma verdadeira revolução urbana aqui dentro.

Estabelecido o bairro Quartier, nesses pilares do Green, do *Smart* e do *Life Style*, buscamos desenhar quadras onde a gente estabeleceu o conceito do *Walkability*. O pedestre, a pessoa, o morador, o usuário ele não caminha mais do que 400 metros para chegar em uma centralidade. Temos o *Boulevard Quartier*, a rua do pedestre,

centros comerciais, áreas de uso misto, o reserva parque Quartier e com isso equipamentos públicos urbanos abertos, não só aos moradores do Quartier, a quem trabalha no Quartier, mas a toda a cidade de Pelotas.

**Divulgação Instagram Quartier 11/09/20. Acessado em: 24/01/2021**

[https://www.instagram.com/p/CE\\_7Kg3g20B/](https://www.instagram.com/p/CE_7Kg3g20B/)

O Bairro Quartier escolheu os melhores parceiros para que a execução surpreendesse em seus detalhes. A arquiteta Singoala Miranda conta um pouco sobre como é fazer parte do desenvolvimento deste projeto. Assista ao vídeo e confira mais detalhes!

Em 2012 nosso escritório de arquitetura foi procurado pela Joal Teitelbaum para estabelecer as diretrizes gerais de implantação de um bairro numa área de 30 hectares, onde hoje é o bairro Quartier.

Nas diretrizes gerais recebidas, além da preservação da APP, também foi solicitada a apresentação de uma vegetação que se entendia desde a (Rua) João Jacob Bainy até a APP. Neste espaço o arquiteto Jaime Lerner e seu escritório, projetou o Boulevard Quartier, onde hoje se desenvolve uma avenida com três praças com um eixo verde.

**Divulgação Instagram Quartier 19/06/20. Acessado em: 24/01/2021**

<https://www.instagram.com/p/CBoEtjgEe/>

Rafael Nascimento fala da parceria de sucesso entre a Porto 5 e o Bairro Quartier, concretizado no primeiro empreendimento de uso misto da cidade de Pelotas: *Art Home & Work*, que está com as obras avançadas. "O Bairro Quartier marca um novo momento do mercado imobiliário em Pelotas e vai trazer um conforto e uma praticidade nunca vistos na cidade", destaca.

Olá sou Rafael Nascimento da Porto 5 e eu vim aqui hoje falar sobre a parceria de sucesso que tem sido essa parceria da Porto 5 com o bairro Quartier. Parceria que começou com a concepção do primeiro empreendimento de uso misto na cidade de Pelotas que o nosso *Art Home & Work*. Empreendimento que foi concebido com a união tanto de apartamento como de salas comerciais, pensando obviamente, em servir os nossos clientes com maior praticidade e conforto possível. E tudo isso com a grande vantagem de estar dentro de um bairro planejado, este que foi o primeiro bairro planejado apresentado na cidade de Pelotas, o bairro Quartier. Que traz um

conceito, um verdadeiro conceito de Novo Urbanismo, muito bem projetado para os maiores urbanistas mundo, que é o Jaime Lerner, e executado de forma brilhante por essa grande empresa que é a Joal Teitelbaum, que é nossa grande parceira aí de verdade nesse projeto. Então a gente está muito contente, muito orgulhoso, sabendo que o bairro Quartier marca um novo momento do mercado imobiliário de Pelotas, e vai trazer um conforto e praticidade nunca visto para todos aqueles que usufruírem do bairro. Não só moradores, mas todo entorno, toda comunidade pelotense ganha com a qualidade do bairro Quartier. Com espaços verdes, espaços compartilhados, para bicicletas, com quadras esportivas, muita área verde - como eu já disse - comércio voltado para rua, aproximando as pessoas da rua e basicamente um bairro que une as pessoas e une realmente entorno de um propósito de vida diferente e uma qualidade de vida diferente, que é isso que realmente as pessoas buscam nos dias de hoje. Então, nós estamos muito orgulhosos, muito contentes de fazermos parte dessa história, a Porto 5 mais uma vez, neste caso junto com o Bairro Quartier, está fazendo história no primeiro empreendimento de uso misto, no primeiro bairro planejado da cidade de Pelotas, e é um orgulho e uma satisfação muito grande. Muito em breve, vamos entregar entregando o empreendimento celebrando esse sucesso com todos vocês. Ok, então muito obrigado, forte abraço e até a próxima.

**Divulgação YouTube, no canal da Idealiza Urbanismo em 16/05/19. Acessado em: 24/01/2021 (trecho)**

[https://www.youtube.com/watch?v=-q9V52zY7\\_w&t=291s](https://www.youtube.com/watch?v=-q9V52zY7_w&t=291s)

Sou Fabiano de Marco Bet produtor do espaço público, presidente do Sinduscon, diretor da Idealiza Urbanismo. Nós já fizemos condomínios fechados, já fizemos muros, nós já estudamos Minha Casa Minha Vida faixa 1, faixa 2. Nós já fomos a câmara de vereadores discutir “aprovação” de leis de condomínios fechados e eu já fui muito criticado, e ninguém gosta de ser criticado. E o primeiro passo a ser feito, assim como um técnico não gosto de ouvir que a prefeitura não anda - que os projetos, (e a gente sabe como eles são mal instruídos na prefeitura) que poderia ser essas coisas mais fáceis - os acadêmicos também não gostam de ouvir que eles não sabem fazer, eles sabem ensinar como é que se faz, e a gente vai criando esses estereótipos e se afastando. E eu diria que um dos poucos ambientes que eu tive oportunidade de participar em que nós estamos aqui em um bom trato, de uma política muito educada e um bom nível intelectual é a primeira vez que eu tenha a oportunidade, então só por

isso, eu já dou os parabéns para a AsBEA (associação brasileira dos escritórios de arquitetura), por essa iniciativa que nos colocamos aqui em um mesmo espaço.

Aquele condomínio ali da direita, é o que não se faz. Fui eu que fiz, se chama Lagos de São Gonçalo, num local em que a prefeitura define que a altura máxima era 7 metros. Aquele outro lado, ali ao lado, uma área que supostamente, é como em parte deve ser feito pelo menos. Talvez tenha sido esse o motivo de eu ter sido convidado para estar aqui, é uma área que tem uma condição excepcionalíssima. Ela tem testada para três arteriais: uma é a Avenida Bento Gonçalves, quem já foi na cidade de Pelotas sabe que é talvez a principal avenida da cidade. A outra se chama Avenida São Francisco de Paula e tem previsto aquela linha amarela no Plano Diretor, que é um anel viário 2 no Plano Diretor de 2008.

Então é uma área de 180.000 metros quadrados. Pequena para condomínio fechado numa condição ímpar, de frente para três arteriais e pelo Plano Diretor com potencial de construção - imóveis com testada mínima de 16 m com frete para arteriais 25 metros (de altura) podendo ser altura mediante de transferência de potencial construtivo limitadas as regras do time do Quinto Comando Militar Aéreo. Pelotas não tem índice de aproveitamento, não existe esse limite, o que existe é uma regra de recuos.

**ANEXO G – Ata n.º53/2012 de 19/12/2012 para viabilidade urbanística do loteamento Quartier.**



PREFEITURA MUNICIPAL DE PELOTAS  
SECRETARIA MUNICIPAL DE GESTÃO URBANA

CTPD – Comissão Técnica do Plano Diretor

ATA n.º 53/2012 de 19/12/2012

**Presenças**

Joseane Almeida – COPLAN/SGU  
Diele Ilha Thomasi – SECULT  
Carmem Vera Roig - COPLAN/SGU  
Clarissa Folharini - SSTT  
Gerson Zafallon - COPLAN/SGU

Maria Ivanosca – COPLAN/SGU  
Fernando Caetano - SQA  
Marta Silva - SECULT  
Guto King – COPLAN/SGU  
Michelle Borges – COPLAN/SGU

Definições:

Processos:

Assunto: viabilidade urbanística

Protocolo: 200.039885/2012

Requerente: Singoala Miranda - Teitelbaum Engenharia

Data de entrada: 29/11/2012

Responsável técnico: Singoala Miranda

Data parecer: 19/12/2012

End: Av João Jacob Bainy, 4005 e 4315

**CTPD Nº 53**

A CTPD solicita ao Requerente que esclareça como vai se dar o parcelamento, se sob forma de loteamento ou condomínio.

Encaminhe-se ao SED.

A CTPD considera que o projeto apresentado tem grandes qualidades do ponto de vista urbano, tendo em vista que é um novo bairro, aberto, com diversidade de usos, com preservação ambiental e criação de grandes parques, resultando em uma oferta de áreas públicas superiores ao exigido em lei.

O novo bairro está sendo desenhado em um vazio urbano na cidade, complementando o sistema viário naquela região, através da implementação de novas vias e qualificação e alargamento de vias existentes, assim, entende-se ser necessário o estabelecimento de novos critérios urbanísticos para a área em questão.

O III Plano Diretor admite edificação com altura livre em vias de maior gabarito, de acordo com o artigo 130, e mapa U-14. O novo bairro propõe duas vias de ligação importantes para o sistema viário da cidade e com gabarito previsto no artigo citado, e portanto, analogamente, as edificações nelas inseridas devem obedecer o mesmo critério.

Assim, considera-se viável a liberação de altura nos terrenos voltados para a Avenida João Jacob Bainy, que deverá ter gabarito de 40 metros (diferentemente dos 32,00 metros solicitados quando da definição de diretrizes, quando não existia a informação de densidade a ser aplicada no local) bem como na via de ligação entre a Av. João Jacob Bainy e a Av. Fernando Osório, que deverá ter um gabarito de 32 metros.

Para as vias internas, a CTPD indica a alteração do gabarito para 20 metros, admitindo nesta hipótese altura das edificações em até 19 metros, sem aplicação do recuo de ajardinamento.

As alturas superiores aplicadas neste novo bairro, as quais necessitariam do mecanismo da transferência do direito de construir, ficam quitadas tendo em vista a implantação do parque público proposto.