

DISPERSÃO E EXTENSÃO URBANA NO MUNICÍPIO DE ARARUAMA: UMA ANÁLISE DA IMPLANTAÇÃO DE LOTEAMENTOS RESIDENCIAIS VOLTADOS À ATIVIDADE TURÍSTICA

VANESSA MOURA DE LACERDA TEIXEIRA¹

Resumo

Este artigo tem por finalidade mostrar as transformações em termos de consumo do espaço em uma cidade média da Região dos Lagos, Araruama. As transformações que serão abordadas são principalmente de ordem espacial, tendo em vista a expansão de loteamentos, com residências, em sua maioria, de ocupação temporária, ao longo da lagoa Araruama. Questões acerca da dispersão e da extensão urbana podem ser discutidas e analisadas, tendo em vista as características da urbanização de cidades ligadas à atividade turística. As dinâmicas de aprovação de projetos de loteamentos contribuíram para a extensão urbana e consequente redução de zonas naturais e antroponaturais. Discute-se, deste modo, os impactos ocasionados pela configuração espacial do município, orientado pela expansão massiva de loteamentos de uso residencial temporário.

Palavras-chave: dispersão urbana, loteamentos, desenvolvimento urbano.

Abstract

This article aims to show the changes in terms of space consumption in a median city in Araruama situated in the Região dos Lagos. The changes will be a spatial focus, considering housing developments, with residences, mostly of temporary occupation, along the Araruama lagoon. Questions about the dispersion and urban sprawl can be discussed and analyzed, taking into account the characteristics of urbanization of cities linked to tourism. The approval of residential allotments contributed to urban sprawl which results on reduction of natural and anthropic-natural areas. It is argued, therefore, the impacts caused by the spatial configuration of the city driven by massive expansion of temporary residential allotments.

Keywords: urban dispersion, allotments, urban development.

1. INTRODUÇÃO: AS CARACTERÍSTICAS DAS CIDADES DO LITORAL BRASILEIRO

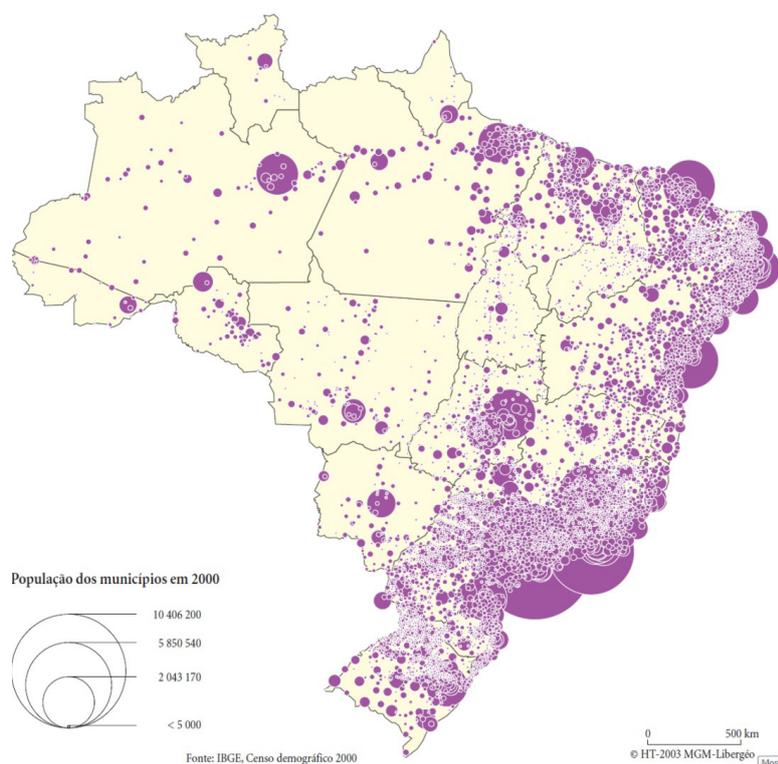
A concentração urbana no litoral não é um fenômeno recente, considerando a exploração dos recursos naturais da costa, sobretudo pela presença de múltiplas atividades econômicas que atraem a ocupação humana. Algumas zonas litorâneas agregam características agrícolas, atividades pesqueiras, de extração salineira, atividades portuárias, turísticas, etc. Essas atividades contribuíram, ao longo de décadas, para a formação das maiores cidades do mundo. A Organização das Nações Unidas (UN-Habitat, 2014) revela que mais da metade da população mundial vive a menos de 60 km da linha da costa, três quartos das maiores cidades estão situadas no litoral e 60% da população mundial vive nas zonas costeiras a menos de 10 metros abaixo do nível do mar. Ademais, o litoral é também o mais urbanizado, com 80% da população das zonas litorâneas vivendo em cidades, ou seja, cerca de 2,8 bilhões de pessoas vivendo próximo às zonas marítimas.

¹ Arquiteta e urbanista (UFRJ); Mestre em Geografia (UFF). Doutora em Geografia e Planejamento Urbano (Laboratório EVS – Environnement, Ville et Société, Université de Lyon 3/ coorientação com o Programa de Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal Fluminense – UFF). vanessamlt2@gmail.com

O Brasil tem mais de 80% de sua população em zonas urbanas, de acordo com o último censo do IBGE (2010). É um país urbanizado, mas a distribuição da população urbana é desigual: constata-se uma forte concentração urbana na costa, enquanto as zonas do interior continuam despovoadas. De acordo com os dados do IBGE (2010), 26,6% da população do país vivem em municípios litorâneos, o que corresponde a 50,7 milhões de habitantes. Uma parte dessa população ocupa atividades, diretamente ou indiretamente, ligadas ao turismo e suas atividades complementares de comércio e serviços, às atividades petrolíferas, à pesca, às atividades portuárias, etc.

O desenvolvimento da urbanização do país ocorre a partir do século XVIII de maneira difusa. O Brasil foi formado por pequenas cidades espalhadas pelo território antes do século XIX. Após o século XIX, com a produção de café em torno da cidade de São Paulo, este processo passa por uma mudança importante, com a concentração do capital e da população na região Sudeste, onde os estados de São Paulo, Minas Gerais e Rio de Janeiro constituíam um polo dinâmico e de influência da economia regional (Santos, 2005). A concentração urbana no litoral (Fig. 01) é uma das fortes características espaciais do país, herdadas da colonização portuguesa pelo sistema de capitânicas hereditárias. Moraes (2007, p. 33–34) sintetiza em algumas linhas o povoamento do país: “O litoral brasileiro foi povoado num padrão descontínuo, que conforma um verdadeiro arquipélago demográfico, onde se identificam zonas de adensamento e núcleos pontuais de assentamento entremeados por vastas porções não ocupadas pelos colonizadores”. Esta descontinuidade do povoamento está associada, principalmente, ao modo de colonização e à necessidade de criação de zonas portuárias em lugares estratégicos para a exploração dos recursos naturais.

Fig. 01: Distribuição da população brasileira no ano 2000



Fonte: Théry e Mello (2004)

A configuração espacial dispersa das cidades brasileiras reflete essa herança colonial. Pinheiro (2007) indica que a configuração espacial é também o resultado da formação econômica e social produtora que a autora desenvolve em três fases de urbanização: uma fase correspondente ao período colonial, que termina com a queda da produção do café, após a Revolução de 1930; uma fase de industrialização

do país, com importantes fluxos migratórios e fortes desequilíbrios regionais entre, 1930 e 1970; e após 1970, correspondendo à globalização, à flexibilização do capital e uma forte retração da economia.

Os anos 1970 representam um processo de metropolização da urbanização, com o aparecimento das principais metrópoles. O processo de desconcentração da população nos anos 1980 emerge novas territorialidades, tais como centros e sub-centros regionais, principalmente sob a forma de desenvolvimento de diversas cidades médias. A influência dos grandes centros sobre as cidades médias representa um processo importante da desconcentração de população em função da instalação de atividades econômicas.

Um grande número de cidades médias potencializa a economia do país e a dinâmica do sistema urbano a partir dos anos 1960. Tolosa (1978) insiste no fato de o crescimento urbano das cidades médias brasileiras ter ocorrido em função do desenvolvimento industrial neste momento bastante ativo. Havia poucos núcleos urbanos com características industriais, mas um número bastante representativo de cidades intermediárias no entorno dessas cidades industriais. O processo migratório interno tem origem nessa concentração industrial, que teve por consequência o processo de dispersão espacial da população. Este, por sua vez, desencadeou na configuração espacial das estruturas construtivas.

A partir de 1990, há uma diminuição das taxas de crescimento da população das regiões metropolitanas e um aumento da taxa de crescimento das cidades médias, em função dos movimentos migratórios inter-regionais e uma crescente dispersão espacial da população (Limonad, 2008). O processo de descentralização espacial foi acompanhado pelo processo de descentralização administrativa e financeira com a Constituição de 1988², que atribui aos municípios uma maior autonomia na gestão do território e nas políticas de desenvolvimento. As cidades médias teriam, a partir de então, uma maior representatividade no nível de organização territorial. Assim, de uma urbanização concentrada, o Brasil passa a uma urbanização extensiva e dispersa, caracterizada por um consumo excessivo do espaço.

De acordo com Corrêa (2007), existe uma forte relação entre tamanho, funções e espaço intraurbano no desenvolvimento de cidades médias brasileiras. O tamanho exerce um aumento ou diminuição das funções urbanas, que, por sua vez, aumentam ou diminuem o tamanho da cidade: “o tamanho demográfico significa, para um mesmo contexto regional de renda e padrão cultural, maior ou menor economia de escala, envolvendo a cidade e seu espaço de atuação, possibilitando maior ou menor desenvolvimento de funções urbanas ou atividades básicas, direcionadas essencialmente para fora da cidade, e de atividades não básicas, voltadas essencialmente para o consumo da própria cidade. A partir dessa relação é possível definir e identificar a pequena, média e grande cidade, assim como a metrópole.” (p.24).

Ao mesmo tempo, o desenvolvimento de novas funções urbanas suscita o desenvolvimento demográfico, o tamanho e a dimensão das cidades. A formação de núcleos dispersos e a fragmentação do tecido urbano serão mais ou menos complexos na medida em que mais complexa será a organização das atividades econômicas.

Desta forma, este artigo vai buscar, no contexto da urbanização das cidades médias brasileiras, mostrar algumas transformações em termos de consumo do espaço no município de Araruama, uma das cidades médias que compõe a Região dos Lagos no Estado do Rio de Janeiro. A expansão dos loteamentos para fins turísticos é o objeto principal desta análise espacial, tendo em vista a ocupação no entorno da lagoa Araruama. A polarização das cidades do Rio de Janeiro e Niterói transformou espacialmente as cidades da região. A partir da análise da evolução dos loteamentos, pode-se realizar discussões acerca dos processos de dispersão e extensão urbana nesta cidade média, principalmente no que diz respeito às consequências em termos de ocupação do solo.

A metodologia para essa discussão leva em consideração dois aspectos: o desenvolvimento da Região dos Lagos, que permite uma compreensão das dinâmicas espaciais ocorridas ao longo do tempo esclarecendo, assim, os principais fatores que levaram à expansão de loteamentos no município; e a análise detalhada da evolução desses loteamentos, sua localização no município entre os anos de 1940 e 2010, que permite compreender as principais razões da pressão imobiliária e sua relação com as cidades do Rio de Janeiro e Niterói.

2 Constituição Federal de 1988, Capítulo IV, artigo nº 29. Fonte: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm (Acessado em 07/11/2013).

Assim, num primeiro momento (seção 2), o artigo trata das características fundamentais da urbanização brasileira: a dispersão e extensão urbana. Tais características são definidas no contexto geral da urbanização do Brasil com alguns conceitos e expressões mais utilizados, assim como no contexto da dispersão de loteamentos voltados à atividade turística. Em seguida (seção 3), o desenvolvimento da Região dos Lagos será abordado num breve histórico sobre os principais acessos à região, levando-se em consideração as dinâmicas existentes com as cidades do Rio de Janeiro e Niterói. A seção 4 apresenta as principais definições do loteamento, tanto na literatura francesa como na lei de parcelamento do solo brasileira. E, finalmente, as seções 5 e 6 estruturam os resultados da pesquisa, através de uma análise espaço-tempo da distribuição dos loteamentos no estudo de caso concreto do município de Araruama entre 1940 e 2010 (seção 5), e as principais transformações em termos de ocupação do solo, especialmente naquelas zonas no entorno da lagoa onde a pressão imobiliária é mais intensa.

2. DISPERSÃO E EXTENSÃO URBANA NO BRASIL

Os estudos sobre urbanização dispersa no Brasil podem ser fundamentados em exemplos da planificação do território em benefício ao direito à cidade (Limonad, 2006), da urbanização extensiva portando um olhar ambiental (Monte-Mór, 1994), de sua definição para a compreensão de fenômenos urbanos e para a planificação urbana, regional e ambiental (Ojima, 2008). Os autores se apropriam de certas expressões, tais como “urbanização extensiva”, “dispersão urbana”, “urban sprawl”, “extensão urbana”, “zonas urbanizadas dispersas”, “descontinuidades territoriais”, etc para explicar o processo de produção do espaço. Na maioria dos casos, estes processos estão ligados à descentralização industrial em direção à periferia ou à implantação de loteamentos de alto e médio padrão ou populares, e condomínios horizontais fechados³.

De acordo com Limonad (2006), a dispersão urbana toma diferentes formas em função da localização geográfica: seja nas periferias metropolitanas, através da multiplicação dispersa de pequenas aglomerações urbanas situadas em zonas de trabalho; ou sob a forma de clusters industriais, de serviços ou turísticos, acompanhados pela formação de condomínios ou mega-condomínios fora das zonas urbanas.

As descontinuidades espaciais no estado de São Paulo ocasionando problemas de ordem ambiental devido às necessidades de mobilidade espacial, de consumo de energia, do aumento de zonas sob poluição (do ar, do solo, da água), por exemplo, são citadas por Sposito (2007). Ela admite que essas descontinuidades são consequência de novas zonas de comércio, de serviços e indústrias implantadas na periferia e que necessitam de novas infraestruturas para serem integradas às cidades.

A descontinuidade do tecido urbano de diversas cidades brasileiras não é resultado somente do desenvolvimento acentuado da periferia, pela demanda de infraestruturas. Ela se desenvolve também de maneira desorganizada, sem infraestrutura, especialmente sem rede de transportes ou de saneamento. O caso de análise sobre o município de Araruama neste artigo revela que a implantação de loteamentos no entorno da lagoa de Araruama, fruto do desenvolvimento regional desencadeado pelo movimento turístico, foi realizada sem infraestruturas, principalmente de saneamento. E esta organização espacial é observada em muitas cidades brasileiras litorâneas ou naquelas turísticas no interior do país.

O fenômeno de dispersão da urbanização é então caracterizado pela extensão do tecido urbano de baixa densidade com a ocupação de zonas dispersas da aglomeração principal, sob diferentes sistemas de infraestrutura viária e de espaços livres bastante extensos (Reis, 2006). A dispersão urbana caracterizada por uma ocupação de baixa densidade e um sistema de infraestrutura deficiente gera o consumo do espaço não planejado, pela substituição de importantes áreas naturais ou espaços agrícolas por espaços cada vez mais artificializados.

Monte-Mór (1994) aponta a presença do uso desmedido dos recursos naturais e humanos em função de modelos de consumo atuais e da lógica de produção industrial que causam impactos am-

3 Os condomínios podem ser considerados “loteamentos fechados” regulamentados pela lei 4591/64. De maneira geral, todos os habitantes de um condomínio compartilham as zonas comuns e as taxas de utilização das infraestruturas (de água, de eletricidade, de tratamento de esgotos, de lixo, de limpeza em geral, etc.). Em um loteamento “aberto”, essas taxas são pagas por cada proprietário dos lotes, à cidade.

bientais importantes. Ele associa desenvolvimento industrial, e seus modelos de produção social e espacial aos problemas que a urbanização extensiva ocasiona na periferia. Ojima (2006) questiona a relação produção e consumo, a fim de analisar a produção social do espaço e suas consequências ao ambiente natural e construído. Para ele, existe um modelo de urbanização disperso e fragmentado, produto das mudanças na estrutura social e econômica e das novas formas de mobilidade espacial. Além da produção capitalista do espaço urbano, há, de acordo com o autor, uma segunda etapa do processo de urbanização orientado pela diminuição das taxas de crescimento de população, sobretudo nas grandes metrópoles. Esta etapa da dispersão contemporânea, ao nível municipal, traduz-se pela ocupação desmedida de zonas cada vez mais extensas, por menos população.

O fenômeno de urbanização do litoral da Região dos Lagos toma a forma de um processo de construção de loteamentos residenciais e de condomínios em sua grande maioria de baixa densidade, destinados à segunda residência, e, em alguns casos, de um processo de adensamento vertical, principalmente próximos ao mar, como na cidade de Cabo Frio. Em outras capitais da costa do Nordeste brasileiro (Maceió, Fortaleza, Natal, João Pessoa, Recife, etc), arranha-céus residenciais de mais de vinte andares se multiplicam no waterfront. Os resorts, hotéis e pousadas são também outros tipos de ocupação mais usuais que suportam o turismo nacional. Em Araruama, predominam os loteamentos e condomínios representativos do turismo esporádico, ocorrendo em épocas de férias escolares, festas de fim de ano e feriados prolongados. A expansão desses loteamentos será neste artigo analisada sob a perspectiva espacial da pressão imobiliária e as consequências mais importantes geradas por essa tipologia de ocupação e consumo do espaço.

3. O DESENVOLVIMENTO DA REGIÃO DOS LAGOS

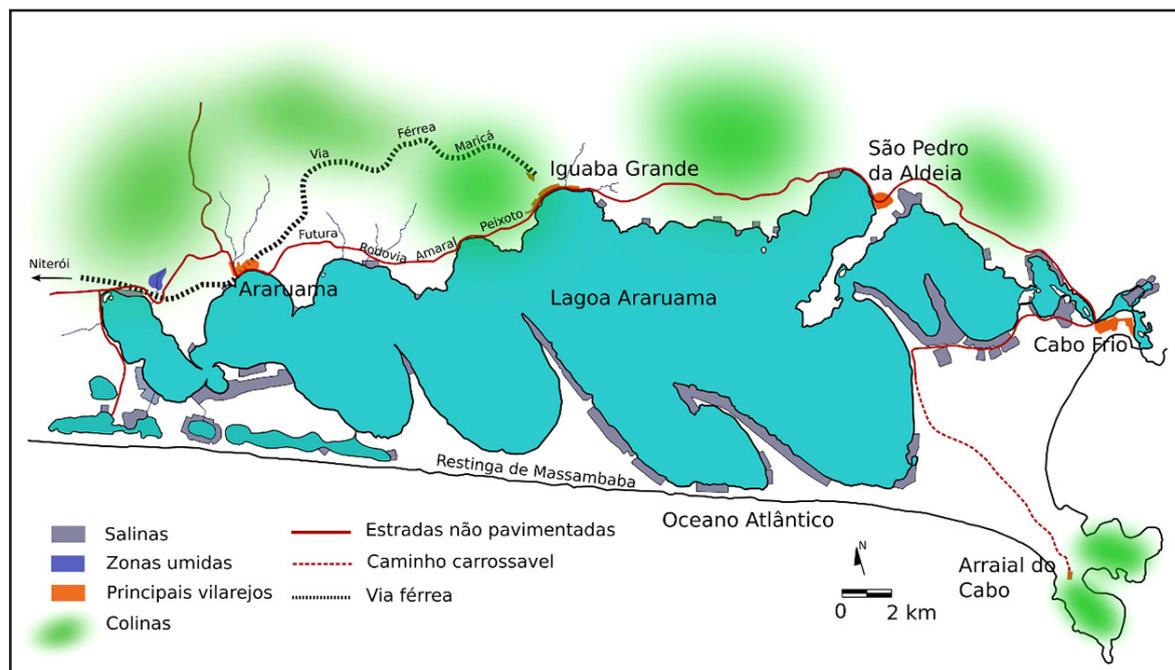
O desenvolvimento das cidades da Região dos Lagos se estrutura sob a lógica de produção do espaço das cidades do Rio de Janeiro e de Niterói, sobretudo nas relações da exploração agrícola antes dos anos 1950 e de relações turísticas após essa década. A região como um todo esteve predominantemente ligada à produção salineira nas áreas litorâneas e à produção de cana-de-açúcar, de gado e de outras culturas, no interior, onde a lagoa e as áreas de pastagens constituem a ocupação do solo dominante para a produção local.

A principal comunicação entre a cidade de Niterói e a Região dos Lagos no século XIX era a linha ferroviária Niterói-Maricá, que ligava as cidades da costa fluminense até Cabo Frio, para a exploração e a comercialização de sal, a produção agrícola e o transporte de passageiros. O mapa abaixo (Fig. 02) mostra a localização das salinas e as principais rotas de comunicação em 1929: a linha férrea Maricá seria substituída, mais tarde, por alguns trechos da estrada Amaral Peixoto, em vermelho. A utilização da lagoa era comum para o transporte de mercadorias produzidas nas diversas localidades da época e principalmente as estradas não pavimentadas que pouco a pouco se desenvolvem para o suporte do turismo no início dos anos 1950. (?)

A construção da Rodovia Amaral Peixoto (RJ-106) nos anos 1950, ligando a cidade de Niterói a Campos e servindo à Região dos Lagos, ocasiona uma profunda transformação nas dinâmicas de ocupação do espaço. A implantação da rodovia foi realizada em várias etapas, desde a sua construção até o seu completo revestimento e duplicação posterior.

Primeiramente, em 1924 o trecho ligando a estação de Iguaba Grande até Cabo Frio foi construído. Em 1929, houve a sua reconstrução com o aumento de quatro metros de largura sob um comprimento de quatro quilômetros. No início do ano de 1939, o primeiro percurso da Rodovia Amaral Peixoto ligando a cidade de Niterói a Cabo Frio foi finalizado, mas sem o asfaltamento, que começa em 1952 e é realizado em várias etapas, conduzindo à desativação da via-férrea. Em 1954, 78 km do trecho asfaltado foram executados, e somente em 1965 que a extensão dos 179 km ligando Niterói a Cabo Frio foi completamente asfaltado. Durante este período, as primeiras linhas de ônibus serviram esses 179 km, facilitando, assim, o acesso à região e a aceleração da urbanização, que começa com mais intensidade, e dando continuidade ao processo iniciado nos anos 1950, a partir da inauguração da ponte-Rio-Niterói, em 1974, o que facilitou o acesso dos habitantes da cidade do Rio de Janeiro à região.

Fig. 02: A Região dos Lagos em 1929



Fonte: Mapa do Serviço Geológico e Mineralógico do Brasil. “Lagôa de Araruama”, ano 1929; escala 1:50 000. Disponível no CILSJ, em arquivo PDF. Reproduzida e realizada por Vanessa M. de LACERDA TEIXEIRA.

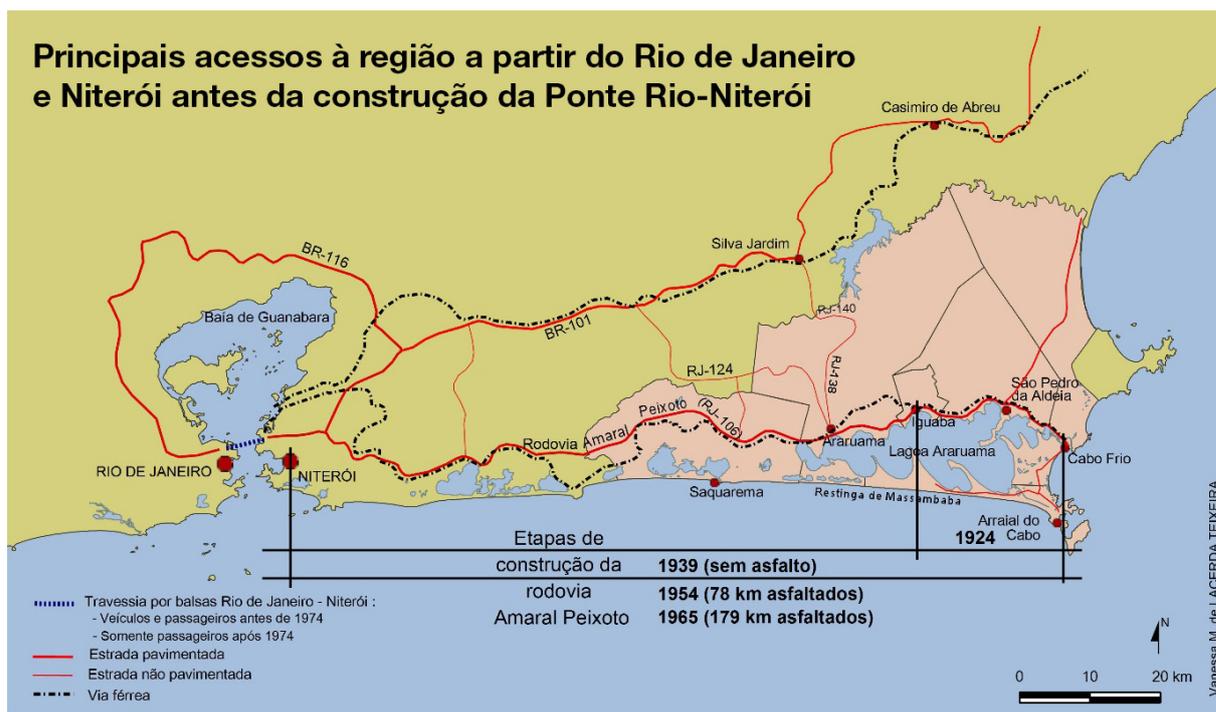
O acesso à região era realizado a partir de Niterói pela RJ-106 antes da construção da ponte. Para os habitantes do Rio de Janeiro, o acesso podia ser feito de três maneiras (Fig. 03):

- Pelo transporte de automóveis em balsas, a fim de atravessar a Baía de Guanabara e, em seguida, pela rodovia Amaral Peixoto (uma viagem que durava de 3h a 6h);
- Pelo mesmo transporte por balsas acima descrito e, em seguida, pela estrada de ferro Maricá;
- Pela estrada de contorno da Baía de Guanabara, o que aumenta o percurso em cerca de 100 km;

A construção da ponte Rio-Niterói, em 1974, constitui um elemento fundamental de aceleração do desenvolvimento regional, iniciado nos anos 1950, favorecendo o acesso à região e por consequência, reduzindo o tempo do trajeto. A Região dos Lagos se torna neste período o segundo polo de atração turística do estado, após a cidade do Rio de Janeiro (Oliveira, 2001). A explosão urbana transformou a configuração espacial das cidades, com “um aumento da extensão urbana de maneira desproporcional à oferta de serviços de infraestrutura” (Oliveira, 2001) e com a implantação de loteamentos de baixa densidade no entorno da lagoa Araruama (Fig. 04). Este processo provocou diversos problemas ambientais – ocupação irregular nas margens de rios, urbanização de zonas frágeis, privatização de praias, depósito inapropriado de resíduos sólidos, descarga de esgotos na lagoa – ocasionando o problema mais conhecido de poluição da lagoa Araruama, consequência de planejamentos mal estruturados.

O município de Araruama está inserido na Região dos Lagos pela lei nº 2.829/97. O município participou das lógicas de produção das cidades médias brasileiras. As cidades do Rio de Janeiro e de Niterói polarizaram a região, primeiramente pelas atividades econômicas locais em que o sal e atividade agrícola representaram elementos de produção do capital, e pelo escoamento das mercadorias produzidas nos municípios da região. A atividade industrial principal foi a extração de sal, em que a Companhia Nacional de Alcalis (CNA), criada em 1943 e em funcionamento apenas no início dos anos 1960, representou o marco da expansão econômica regional. O início do desenvolvimento industrial marca também o início das mudanças de hábitos locais, estruturado a partir da expansão de moradias ocasionais de suporte aos trabalhadores da indústria, que em sua grande maioria eram originários das cidades do Rio de Janeiro e de Niterói e que mais tarde se tornariam habitantes da região.

Fig. 03: Principais acessos à região em 1961 e as etapas de construção da rodovia Amaral Peixoto



Fonte: reprodução do mapa *Rio de Janeiro, SF-23-SE, 1:500.000, IBGE, 1958, atualização das vias de comunicação em 1961*, disponível em <http://www.biblioteca.ibge.gov.br>. Malha digital do IBGE, 2010. Realizado por Vanessa M. de LACERDA TEIXEIRA.

Fig. 04: Estado da urbanização no entorno da lagoa Araruama



Fonte: a) Arraial do Cabo (foto disponível na Secretaria de Meio Ambiente de Arraial do Cabo); b) e d) Araruama (foto disponível na Secretaria de Obras e Urbanismo de Araruama); c) Cabo Frio (arquivo pessoal).

Mais tarde, com a expansão da atividade turística, os habitantes do Rio de Janeiro e de Niterói e, posteriormente, da Região Metropolitana do Rio de Janeiro formalizaram o processo de desenvolvimento regional e possibilitaram o fluxo de bens e pessoas, dando suporte ao turismo em crescimento. Esses aspectos do desenvolvimento serão marcados principalmente pela expansão de loteamentos residenciais e condomínios. A análise sobre o município de Araruama evidencia a transformação do uso e ocupação do solo ditada pela atividade imobiliária em razão da expansão turística fortemente estruturada a partir dos anos 1970.

4. O LOTEAMENTO: DEFINIÇÕES

Parece haver um consenso na definição do loteamento. Alguns autores consideram o loteamento como uma operação urbana que compreende no mínimo a divisão de uma determinada área em três parcelas: “Porção de terreno dividido em vários lotes, tendo por objetivo a venda, ou a concessão, separada por lotes já edificadas ou destinados à construção de edifícios, e compreendendo eventualmente novas vias” (Gauthiez, 2003). Outros consideram o loteamento o que preconiza o Código de Urbanismo. Na França, este código informa que é “uma divisão de uma propriedade para a construção de edificações, tendo por objeto a implantação de mais de dois o número de lotes edificáveis” (Remy, 2004). Para este autor, o loteamento cria um determinado número de lotes a partir de uma via existente ou nova. Os lotes são dispostos de cada um dos lados de uma via de acesso e, interconectadas, as vias formam uma malha”.

No Brasil, a Lei de Parcelamento do Solo Nacional (nº 6.766/1979) considera, no seu artigo 2, do capítulo 1, que o parcelamento do solo urbano poderá ser realizado a partir do loteamento ou do desmembramento, definindo-os assim:

- Loteamento: é o parcelamento do solo em lotes destinados à construção de edifícios, com a abertura de novas vias, de espaços públicos (ruas, praças, avenidas, jardins) ou suas extensões, modificações ou ampliação das vias existentes.
- Desmembramento: é a subdivisão do solo em lotes destinados à construção de edificações com a utilização do sistema de vias existentes, desde que isso não implique na abertura de novas vias e de novos espaços públicos, nem em extensões ou modificações.

A lei 6.766/1979 é uma lei nacional de referência para o parcelamento do solo. Os municípios podem criar uma legislação específica para o parcelamento do solo e criar outros critérios de modificação do solo urbano, tal como o remembramento de lotes (união de vários lotes a fim de constituir uma só parcela).

A lei exige que, para cada loteamento criado, o agente loteador destine uma porcentagem do seu loteamento ao município para a implantação de um equipamento público (escola, hospital, creche, praça, etc) e/ou um espaço público. As recentes denominações “loteamentos fechados”, “condomínios”, adotadas por alguns municípios brasileiros, constituem novas formas de loteamentos (ou sub-loteamentos) em sua grande maioria protegidos 24h e que podem alterar a densidade construída de uma localidade, se forem construídos dentro de loteamentos “abertos”.

Assim, essas noções integram a ideia de que o loteamento é, antes de mais nada, uma noção jurídica, na qual se adiciona uma noção espacial que vai determinar os procedimentos e atributos legislativos posteriores sobre outras questões relativas ao espaço urbano. O loteamento representa, sem dúvida, uma divisão do solo para a produção do espaço urbano a partir de uma operação de urbanismo realizada por agentes privados ou públicos. Essa operação determina a forma e a densidade construída, em função das suas dimensões e configurações espaciais.

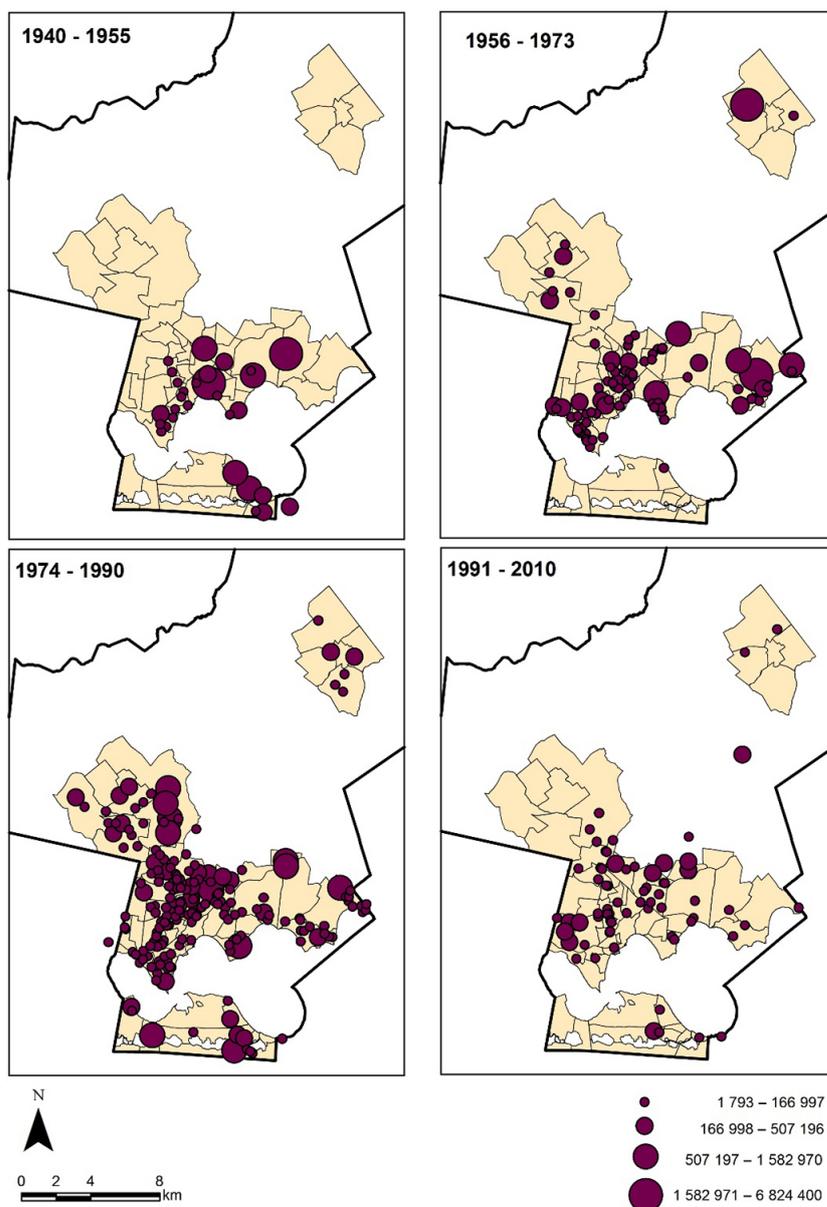
5. ANÁLISE ESPAÇO-TEMPO DA DISTRIBUIÇÃO DOS LOTEAMENTOS NO MUNICÍPIO DE ARARUAMA ENTRE 1940 E 2010

O crescimento urbano da cidade de Araruama foi acompanhado pela implantação de loteamentos que se inicia nos anos 1940 e se consolida nos anos 1970. Este crescimento substitui as dinâmicas agrícolas e extrativas de sal abandonadas pelo avanço do capital imobiliário, introduzindo desta ma-

neira as novas formas de apropriação do solo pela ação de agentes loteadores. A análise da evolução urbana do município de Araruama pela expansão de loteamentos permite a compreensão das dinâmicas imobiliárias então empreendidas desde 1940 até os dias atuais. Esta análise terá aqui um foco a partir do número de loteamentos, o período de implantação, a localização e a superfície. A geolocalização dos loteamentos nos setores do IBGE no município de Araruama, associada à sua superfície, revela a dinâmica de utilização do solo para fins residenciais, em sua grande maioria para fins de veraneio. Esses mapas⁴ mostram a evolução da superfície e da localização dos loteamentos entre 1940 e 2010.

Fig. 05: Evolução dos loteamentos (1940–2010)

Evolução da superfície e localização dos loteamentos no município de Araruama (m²) – 1940-2010



Fonte: Costa (1993); Secretaria de Obras e Urbanismo de Araruama. Realizado por Vanessa M. de LACERDA TEIXEIRA

4 Os pontos no mapa representam cada loteamento, que foi localizado segundo dados da dissertação de mestrado de Costa (1993) e de pesquisas realizadas na Secretaria de Obras e Urbanismo de Araruama através das plantas de loteamentos aprovados.

Entre 1940 e 1955, a urbanização ocorre no centro da cidade com loteamentos de tamanho variado, mas especialmente uma concentração de loteamentos maiores no núcleo urbano e um número total de 29 loteamentos. Entretanto, a Leste e ao Sul do centro da cidade, os setores apresentam loteamentos maiores. A Oeste, começa-se a delinear uma expansão de loteamentos de menor tamanho para o interior.

Entre 1956 e 1973, período em que a Rodovia Amaral Peixoto foi completamente construída e asfaltada (1956), os loteamentos residenciais avançam e se multiplicam. De 29 loteamentos do período anterior, o município passa a ter mais 84 loteamentos entre 1956 e 1973, num total de 113 loteamentos. Ao Sul do município, na Restinga de Massambaba, há somente um loteamento de 94.966 m². Os proprietários de salinas haviam neste (?) período uma atividade permanente e um retorno financeiro na produção de sal que lhes permitiam manter a propriedade, apesar da pressão imobiliária.

A ação do Estado do Rio de Janeiro nesses dois períodos, anteriores a 1973, estava associada à produção do grande complexo turístico que incluía o loteamento Parque Hotel, um aeroporto, parques, avenidas, jardins e toda a infraestrutura necessária. Apenas parte desse complexo foi realizada, através de uma articulação entre o poder político local e o governo do Estado do Rio de Janeiro. Este investimento valorizou o patrimônio imobiliário municipal e transformou o uso do solo, principalmente pelos pequenos e grandes proprietários rurais que tinham interesses na conversão de suas terras agrícolas em loteamentos (Costa, 1993).

As zonas próximas à lagoa, a Oeste, em função de uma fraca fertilidade do solo, foram fortemente exploradas para o estabelecimento de pequenas propriedades ligadas à produção familiar de subsistência. Isso permitiu a entrada do capital imobiliário em uma escala menor, acumulado pelos comerciantes e profissionais liberais, na compra dos terrenos para parcelamento do solo com a finalidade de construção de residências de veraneio.

Muitos loteamentos desse período anterior a 1973 foram instalados sem o investimento em infraestruturas, tais como calçadas, sistema de drenagem pluvial, tratamento de esgoto coletivo e abastecimento de água e eletricidade por parte do agente loteador. Os loteamentos ao longo da lagoa, assim como aqueles do centro da cidade, foram os primeiros a ter algum tipo de infraestrutura mínima, como água e eletricidade.

O período entre 1974-1990 representa a explosão de loteamentos aprovados no município: são mais 192 loteamentos. Ora, este é o período de inauguração da ponte Rio-Niterói, em 1974, facilitando o acesso à região. Os loteamentos instalados são de menor tamanho e se proliferam para o interior em zonas rurais, ao Noroeste do centro da cidade. Ao mesmo tempo, a zona da restinga, ao Sul da lagoa, conhece um aumento do número de loteamentos que são caracterizados por um tamanho superior ao tamanho dos loteamentos da zona de extensão Oeste e Noroeste.

Enfim o último período, 1991-2010, é caracterizado por um número mais restrito de loteamentos, apenas 70. Eles são menores, principalmente em razão da tipologia dos loteamentos que são autorizados. Os grandes proprietários dos loteamentos autorizados nos períodos precedentes, que não venderam seus lotes, transformaram-nos a partir do remembramento, em condomínios. A análise das plantas permitiu verificar esta dupla apropriação do loteamento: em um primeiro momento, a autorização do loteamento principal; em seguida, o remembramento dos lotes não vendidos; e, então, a aprovação para a construção de condomínios no mesmo loteamento principal. O loteamento Novo Horizonte (o maior loteamento aprovado no município em 1952, com 6.824.400 m², em uma antiga fazenda chamada Parati), localizado nas margens da Rodovia Amaral Peixoto, é um exemplo desta dinâmica de transformação espacial.

Nesses dois períodos após 1974, o parcelamento do solo avança para o Sul da lagoa, na restinga de Massambaba, e a empresa imobiliária é responsável pela metade dos loteamentos instalados. Isso está associado à demanda por lotes urbanos, à crise do setor salineiro e ao monopólio das terras nas mãos de proprietários privados, possibilitando somente às empresas com um capital imobiliário importante, situadas principalmente no Rio de Janeiro e Niterói, realizar loteamentos de maior tamanho (Costa, 1993).

De outro lado, as empresas locais, visando as zonas menos valorizadas, ao Noroeste do centro da cidade, tiveram dificuldades em valorizar seu capital imobiliário. Muitos lotes não foram vendidos, e espacialmente é possível verificar, por exemplo, a presença de inúmeros lotes vazios no entorno de

antigas fazendas de laranja. Esses loteamentos são destinados, em sua grande maioria, a uma classe social média a baixa, com origem em zonas menos valorizadas das cidades do Rio de Janeiro, e de sua Região Metropolitana, e de Niterói.

A implantação de um sistema de infraestrutura da parte do Estado do Rio de Janeiro contribuiu para a melhoria das condições locais, principalmente na zona da Restinga de Massambaba, que até este momento não era abastecida por eletricidade. O capital imobiliário acumulado pela doação de uma porcentagem da superfície do loteamento permitiu ao município realizar diversas melhorias locais, como a construção de praças, espaços verdes, arborização de ruas, etc. (Costa, 1993).

Estes dois últimos períodos revelam, também, o aparecimento de uma série de leis em função de reações oriundas de movimentos ambientais, principalmente em razão de problemas de saneamento. O Código de Obras e Urbanismo é criado em 1978 e há a instalação de duas agências em Araruama para o controle ambiental – a FEEMA (atual INEA, e a SERLA). O objetivo era analisar a qualidade da água e de verificar a implantação dos loteamentos conforme a lei.

Todas essas dinâmicas tiveram um reflexo espacial no município e na transformação e distribuição dos loteamentos em função da valorização dos terrenos no entorno da lagoa em relação àqueles situados no interior em zonas rurais.

6. PRINCIPAIS TRANSFORMAÇÕES ESPACIAIS DA IMPLANTAÇÃO DE LOTEAMENTOS

Houve um ciclo importante de transformação do uso do solo no município que contribuiu para a reconversão das terras para urbanização. Este ciclo passou da substituição de áreas florestais, de vegetação de grande porte e de zonas agrícolas, para áreas de pastagem. Essas áreas de pastagem são as primeiras a sofrer uma determinada pressão imobiliária, por formarem zonas de abandono em que a ocupação por loteamentos constitui uma fonte de renda bastante interessante por parte dos proprietários. Por volta dos anos 1940, há uma forte articulação entre os proprietários rurais, que na época eram a força do poder político local, e o governo do Estado do Rio de Janeiro, para a produção do complexo turístico municipal. Grandes investimentos para a produção deste complexo valorizaram as terras, possibilitando que uma parte dos proprietários rurais se projetasse na implantação de loteamentos, o que constituía uma forma mais rápida de aumentar o capital imobiliário (Costa, 1993).

O uso do solo do município se caracterizava pela presença de grandes propriedades improdutivas, de pequenas propriedades e de atividades ligadas à pesca e à produção salinera. Dificuldades na rentabilidade do capital investido na atividade salinera e a fraca produtividade nas propriedades rurais foram fatores sobre os quais os proprietários de terras se apoiaram para o investimento do capital imobiliário. Assim, o parcelamento do solo para fins turísticos e temporários era um meio de contornar as dificuldades. O Estado incentivou todas as formas de parcelamento do solo através da abertura de ruas e de estradas, principalmente pela falta de legislação pertinente. Somente em 1960 que aparece a primeira lei de parcelamento do solo – a lei nº 42 – para fins urbanos (Costa, 1993). No entanto, esta lei se limitava ao dimensionamento das vias no centro da cidade, onde se localizava o complexo turístico do Parque Hotel.

As zonas centrais eram as únicas a ter um sistema regular de abastecimento de água e de eletricidade. Entretanto, isso não impediu a implantação de loteamentos em zonas mais distantes e desprovidas de infraestrutura. Até o fim de 1973, havia 113 loteamentos implantados, época em que houve a inversão do número de população rural em população urbana. A partir da construção da ponte Rio-Niterói, após 1974 até 2010, este número passa a 375 loteamentos.

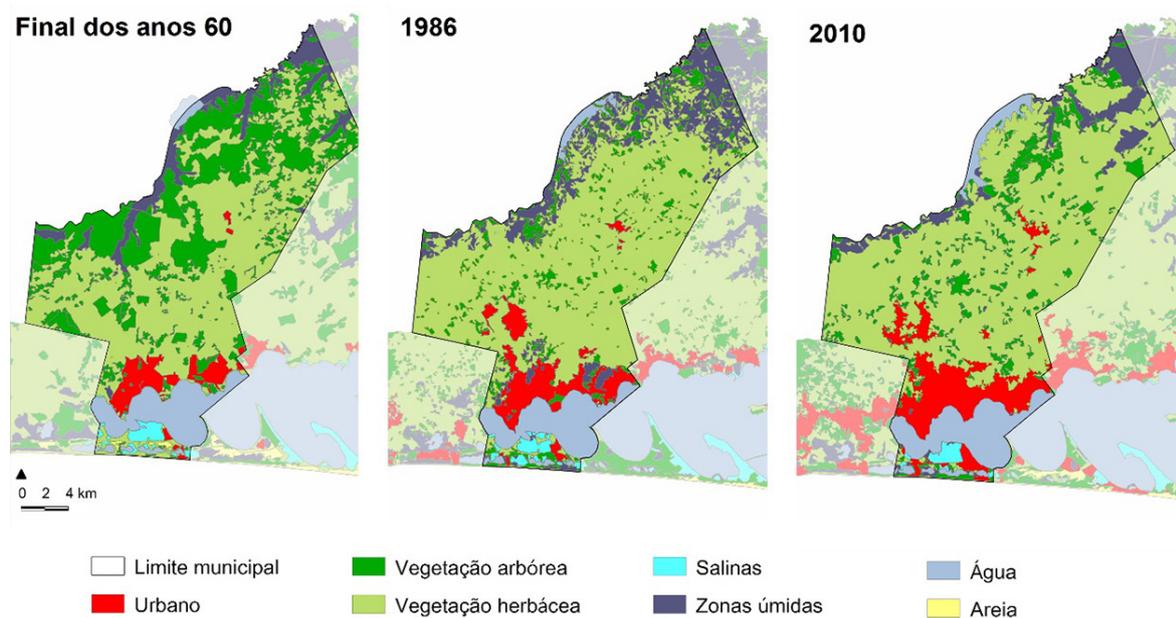
Observa-se que 80 loteamentos foram aprovados até 1973 a menos de 1,5 km da lagoa, contra 33 a mais de 1,5 km. A partir de 1974, foram aprovados 114 loteamentos a menos de 1,5 km da lagoa, contra 148 a mais de 1,5 km da lagoa (Tab. 01). Esta distribuição espacial da implantação de loteamentos no decorrer do tempo mostra uma pressão antrópica bastante importante sobre as zonas do entorno da lagoa. Atualmente, o aumento dos preços dos lotes em zonas próximas à lagoa contribuiu para o consumo do espaço em zonas rurais nas antigas fazendas agrícolas. Exemplos de loteamentos como o Collinas Park, Bougainville, Alphabeach e Alphaville representam esta lógica de apropriação das antigas zonas agrícolas transformadas principalmente em condomínios fechados e protegidos 24h.

Tab. 01: Número de loteamentos implantados a menos e a mais de 1,5 km da lagoa Araruama

Localização do loteamento	1940–1955	1956–1973	1974–1990	1991–2010
< 1,5 Km da lagoa	24	56	86	28
> 1,5 Km da lagoa	05	28	106	42
Total por período (não acumulado)	29	84	192	70

Considerando a evolução da mancha urbana do município em três períodos distintos (Fig. 06) onde estão localizados todos os loteamentos implantados, verifica-se que as zonas urbanas (em vermelho) se desenvolveram ao longo da lagoa até o fim dos anos 1960, e, em seguida, começa-se a expansão urbana em direção às áreas rurais em 1986, com um ritmo menos importante em 2010. A análise dessa evolução urbana mostra que uma grande parte das áreas de pastagem que constituía antes do século XIX inicialmente, áreas de florestas, áreas de vegetação arbórea ou áreas agrícolas agora constitui as áreas mais fortemente urbanizadas.

Fig. 06: Ocupação do solo do município de Araruama (final dos anos 1960, 1986 e 2010)



Dados: IBGE (anos 1960); Imagens de satélite do INPE (1986); INEA (2010). Realizada por Vanessa M. de LACERDA TEIXEIRA.

Os resultados dessa análise revelam que entre 1969 e 2010, 44% de zonas de pastagem ou solo exposto foram consumidas pela urbanização. As sucessivas transformações deste tipo de uso do solo empobreceram-no em termos nutritivos, impossibilitando o cultivo e favorecendo, portanto, a urbanização que se desenvolvia de forma crescente. A valorização imobiliária dessas terras foi, como já exposto, o meio pelo qual os proprietários dessas terras improdutivas encontraram para explorar e aumentar seu capital produtivo.

7. CONCLUSÕES

Os objetivos da ocupação urbana da Região dos Lagos como um todo e, mais especificamente, do município de Araruama, estão associados à exploração dos recursos naturais (lagoa, zonas úmidas, florestas, restinga, dunas, etc) e antroponaturais (salinas, áreas agrícolas) para fins de produção econômica local que, mais tarde, serão objeto de consumo turístico, criando outras formas de apropriação do espaço. A necessidade de espaços o mais próximo possível do elemento natural – a lagoa

– desencadeou problemas de ordem ambiental bastante importantes, principalmente em função da implantação de loteamentos sem estruturas de saneamento coletivas.

A ocupação do solo no fim dos anos 1960 revela que este período representa o momento em que as ações políticas de planejamento deveriam ter começado, em função da presença de um núcleo urbano concentrado e de espaços naturais e antroponaturais ainda não explorados de forma crescente pela urbanização. Alguns poucos loteamentos já implantados ainda não provocavam impactos no sistema lagunar.

No entanto, o “imobilismo” das ações políticas de planejamento municipal e a veiculação da imagem da região junto aos habitantes do Rio de Janeiro e de Niterói, associados aos interesses locais de prefeitos e proprietários de terras improdutivas, contribuíram para a pressão imobiliária. O tempo do desenvolvimento da cidade não seguiu o tempo de capacidade de regeneração dos espaços naturais, em especial da lagoa.

A ocupação de loteamentos a menos de 1,5 km da lagoa, onde o lençol freático é superficial, com menos de um metro de profundidade, associado à infraestrutura de saneamento precária dessas residências de veraneio, conduziram a problemas de ordem ambiental, principalmente do risco de inundação e de poluição a que essas zonas estão submetidas.

Essas práticas verificadas ao nível local são praticamente similares em muitas cidades médias brasileiras, onde a dependência das grandes metrópoles as coloca numa posição de vulnerabilidade face às demandas por financiamento das infraestruturas. A explosão das cidades médias orientada por um processo de dispersão e de extensão das moradias, conduzido principalmente pela construção de loteamentos, coloca em questão o planejamento dessas cidades. A sazonalidade de áreas turísticas ainda é um freio ao planejamento urbano, pois a maioria das residências construídas nesses loteamentos passa uma grande parte do ano vazia. Importantes áreas naturais e antroponaturais foram consumidas por uma população residente temporariamente, o que evidencia a dificuldade de aplicação de medidas de planejamento, especialmente ligadas ao uso do solo.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- CORRÊA Roberto Lobato. Construindo um conceito de cidade média. In: SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão (Org.), *Cidades médias: espaços em transição*. 1ª ed., São Paulo: Expressão Popular, 632 p., 2007.
- COSTA Claudio Barbosa da. *O negócio da terra. A expansão urbana de Araruama 1940–1990*. Dissertação de Mestrado. Instituto de Geociências, Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 1993.
- IBGE, 2010. Censo 2010. www.ibge.gov.br.
- INEA, 2010. *O Estado do Ambiente. Indicadores ambientais do Rio de Janeiro*. Disponível em: <http://www.inea.rj.gov.br>
- GAUTHIEZ, Bernard. *Espace urbain : vocabulaire et morphologie*. Paris: Monum, Éditions du Patrimoine, 2003.
- LIMONAD, Ester. *Urbanização dispersa mais uma forma de expressão urbana?* Revista Formação, Presidente Prudente, v.1, nº14 – p. 31–45, 2006.
- LIMONAD, Ester. *Regiões urbanas e questão ambiental*. In: ABEP, *Anais do XVI Encontro Nacional de Estudos Populacionais*, realizado em Caxambu – MG – Brasil, de 29 de setembro a 03 de outubro de 2008. Belo Horizonte: ABEP, Associação Brasileira de estudos Populacionais. Disponível em http://www.abep.nepo.unicamp.br/encontro2008/docsPDF/ABEP2008_1115.pdf. Consultado em 07 novembro 2013.
- MONTE-MÓR, Roberto Luís de Melo. *Urbanização extensiva e lógicas de povoamento: um olhar ambiental*. In: SANTOS, M.; SOUZA, M.A.S; SILVEIRA, M.L. (Org.) *Território: Globalização e Fragmentação*. São Paulo: Hucitec, Anpur, p. 169–181, 1994.
- MORAES, Antônio Carlos Robert. *Contribuições para a Gestão da Zona Costeira do Brasil. Elementos para uma Geografia do Litoral Brasileiro*. São Paulo: Annablume, 2007.
- OJIMA, Ricardo. *A produção e o consumo do espaço nas aglomerações urbanas brasileiras: desafios para uma urbanização sustentável*. In: *Anais XV Encontro Nacional de Estudos*

- Populacionais realizado em Caxambú. Belo Horizonte: ABEP, Associação Brasileira de estudos Populacionais, 2006.
- OJIMA, Ricardo. Novos contornos do crescimento urbano brasileiro? O conceito de urban sprawl e os desafios para o Planejamento Regional e Ambiental. *GEOgraphia*, vol. 10, nº 19, 2008. Disponível em <http://www.uff.br/geographia/ojs/index.php/geographia/article/viewArticle/234>. Consultado em 27 outubro de 2014.
- OLIVEIRA, Sonia Maria de M. Carvalho. Conflitos ambientais na Região dos Lagos do Estado do Rio de Janeiro. Tese de doutorado. IPPUR, UFRJ: Rio de Janeiro, 2001.
- PINHEIRO Karisa. Bases teóricas gerais sobre urbanização no Brasil. Salvador, RDE – Revista de Desenvolvimento Econômico, Ano IX, nº 15, 61, Janeiro de 2007.
- REIS, Nestor Goulart. Notas sobre Urbanização Dispersa e novas formas de tecido urbano. São Paulo: Via das Artes, 2006.
- REMY Allain. Morphologie urbaine. Géographie, aménagement et architecture de la ville. Paris : Armand Colin, 2004
- SANTOS, Milton, 2005. A urbanização brasileira. São Paulo: EdUSP.
- SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. Novas formas de produção do espaço urbano no Estado de São Paulo. In: REIS, Nestor Goulart. Brasil – Estudos sobre dispersão urbana. São Paulo: FAU/ USP, 2007.
- THÉRY Hervé; MELLO Neli Aparecida de. Brésil, Disparités et dynamiques territoriales. Collection Dynamiques du Territoire. Paris: Reclus La Documentation Française, 304 p., 2004.
- TOLOSA Hamilton C. Política urbana no Brasil: cinco temas para discussão. Anais do I Encontro Nacional de Estudos Populacionais, Belo Horizonte: ABEP, Associação Brasileira de estudos Populacionais, 1978.
- UNITED NATIONS. World Urbanization Prospects: The 2014 Revision, Highlights (ST/ESA/SER.A/352). Department of Economic and Social Affairs, Population Division, 2014. Disponível em: <http://www.un.org/en/development/desa/publications/index.html>. Consultado em 20 de setembro de 2015.