

UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO GRANDE DO SUL
INSTITUTO DE GEOCIÊNCIAS
COMISSÃO DE GRADUAÇÃO DO CURSO DE GEOGRAFIA

**O PROCESSO DE URBANIZAÇÃO E VERTICALIZAÇÃO DO
BALNEÁRIO CASSINO – MUNICÍPIO DE RIO GRANDE - RS**

Daiana Martins Ferrer

PORTO ALEGRE

2016

DAIANA MARTINS FERRER

**O PROCESSO DE URBANIZAÇÃO E VERTICALIZAÇÃO DO
BALNEÁRIO CASSINO – MUNICÍPIO DE RIO GRANDE - RS**

Monografia apresentada à Comissão de Graduação de Geografia
como requisito parcial para obtenção do título de bacharel em
Geografia pela Universidade Federal do Rio Grande do Sul.

Orientador (a): Prof.^a Dra. Tânia Marques Strohaecker

Porto Alegre

2016

UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO GRANDE DO SUL

Reitor: Rui Vicente Oppermann

Vice-Reitora: Jane Fraga Tutikian

INSTITUTO DE GEOCIÊNCIAS

Diretor: André Sampaio Mexias

Vice-Diretor: Nelson Luiz Sambaqui Gruber

Ferrer, Daiana Martins

O processo de urbanização e verticalização do Balneário Cassino - município de Rio Grande - RS . / Daiana Martins Ferrer. - Porto Alegre: IGEO/UFRGS, 2016.
[66 f.] il.

Monografia (Trabalho de Conclusão de Curso).- Universidade Federal do Rio Grande do Sul. Graduação em Geografia. Instituto de Geociências. Porto Alegre, RS - BR, 2016.

Orientador(es): Tânia Marques Strohaecker

1. Urbanização 2. Adensamento urbano 3. Verticalização 4. Espaços litorâneos I. Título.

CDU 911

Catálogo na Publicação

Biblioteca Instituto de Geociências - UFRGS

Sônia Teresinha Duarte de Oliveira

CRB 10/2310

DAIANA MARTINS FERRER

**O PROCESSO DE URBANIZAÇÃO E VERTICALIZAÇÃO DO
BALNEÁRIO CASSINO – MUNICÍPIO DE RIO GRANDE - RS**

Monografia apresentada à Comissão de Graduação de Geografia
como requisito parcial para obtenção do título de bacharel em
Geografia pela Universidade Federal do Rio Grande do Sul.

Aprovada em 19 de dezembro de 2016.

Prof.^a Dra. Tânia Marques Strohaecker – Orientadora (UFRGS)

Prof. Dr. Luiz Fernando Mazzini Fontoura (UFRGS)

Prof. Dr. Paulo Roberto Rodrigues Soares (UFRGS)

Porto Alegre

2016

AGRADECIMENTOS

A Deus, pela força e energia em minha vida sempre.

À Universidade Federal do Rio Grande do Sul, por proporcionar um ensino superior de qualidade e por proporcionar diversas experiências fundamentais para a minha formação acadêmica e profissional.

Aos professores do Departamento de Geografia, pelo ensino e conhecimento.

À minha orientadora, Professora Tânia Marques Strohaecker, pelo conhecimento, estímulo e constante apoio.

Aos meus pais, Newton e Odete, por sempre apoiarem todas as escolhas que fiz e principalmente, por todo o amor, carinho e suporte, sem vocês eu não sou ninguém.

Ao meu noivo, Leonardo, por ser o meu porto seguro.

À minha avó Nadir, que com seu amor, carinho e dedicação, me amparou em todas as horas difíceis.

Às minhas grandes amigas Carina e Gabriele, pelo apoio, conforto e amizade, sempre tão importantes em minha vida.

Às minhas amigas e colegas Danielly e Fabiane, por toda amizade e companheirismo.

À minha amiga e colega Sabrina, pela disposição em ajudar e me auxiliar nesses últimos períodos.

À todos os meus amigos e familiares, que acompanharam minha evolução acadêmica, compartilhando comigo as alegrias desta jornada.

Ao vô Newton, que já não está mais conosco, mas estará sempre presente em meu coração.

RESUMO

As transformações ocorridas no município de Rio Grande a partir da metade do século XIX resultaram inúmeras modificações no seu espaço urbano. O crescente desenvolvimento econômico e social do município intensificou o processo de urbanização do Balneário Cassino, favorecendo o adensamento urbano e, conseqüentemente, o processo de verticalização. Nesta pesquisa fez-se a análise das transformações ocorridas no balneário, relacionando o crescimento urbano com a atuação dos diferentes agentes na sua configuração e desenvolvimento através da análise de mapas temáticos, fotos aéreas e imagens de alta resolução. Assim, constatou-se que a área central é a mais verticalizada e também a área com maior distribuição de comércios e serviços, ou seja, a área de maior interesse dos promotores imobiliários. O Balneário Cassino ainda precisa evoluir muito em questões como pavimentação e saneamento básico para atender a todas as parcelas da população, visando um desenvolvimento igual para todos, encontrando-se em um contexto de constante evolução urbana, com grande aumento populacional e importantes transformações no espaço urbano, porém muito pautado pelos limites que o plano diretor permite, mostrando uma verticalização ainda muito recente, mas com grande potencial de crescimento.

Palavras-chave: Urbanização; Adensamento Urbano; Verticalização; Espaços Litorâneos; Balneário Cassino.

ABSTRACT

The transformations that occurred in the city of Rio Grande from half of the XIX century resulted in several changes in its urban space. The growing economic and social development of the city intensified the urbanization process in the Cassino balneary, benefiting the urban densification and consequently the verticalization process as well. This research analyzes the transformations that occurred in the Cassino, relating the urban growth with the action of different agents in its configuration and development through the analysis of theme maps, aerial photos and high resolution images. Thus, it was found that the central area is the most verticalized and also the area with the largest distribution of trade and services, which is the most interesting area for real estate developers. The Cassino balneary still needs to evolve in many aspects like paving and basic sanitation to serve all parts of the population, aiming an equal development for all, finding itself in a context of constant urban evolution, with intense population growth and important transformations in the urban space, however very bounded by the limits that the master plan allows, showing a verticalization still very recent, but with great growth potential.

Keywords: Urbanization; Urban densification; Verticalization; Coastal spaces; Cassino balneary.

LISTA DE ILUSTRAÇÕES

Figura 1: Localização do município de Rio Grande, Rio Grande do Sul.....	11
Figura 2: Vista da Av. Rio Grande, balneário Cassino. Rio Grande, Rio Grande do Sul.....	12
Figura 3: Balneário Cassino, Rio Grande/RS.....	12
Figura 4: Prédio utilizado como uma das filiais do London and Brazilian Bank Ltda. até 1938..	28
Figura 5: Bonde à tração animal	28
Figura 6: Rua Marechal Floriano na década de 1930.....	37
Figura 7: Área construída no Balneário Cassino no ano de 1965.	39
Figura 8: Área construída no Balneário Cassino no ano de 1996.	40
Figura 9: Área construída no Balneário Cassino no ano de 2006.	40
Figura 10: Área construída no Balneário Cassino no ano de 2015.	41
Figura 11: Síntese da área construída no Balneário Cassino.....	42
Figura 12: Unidades de planejamento do Balneário Cassino	46
Figura 13: Tabela geral do regime urbanístico das unidades de planejamento.	47
Figura 14: Tabela geral de índice de aproveitamento.....	48
Figura 15: Tabela geral de volumetria das edificações	49
Figura 16: Tabela geral de volumetria das edificações (continuação)	50
Figura 17: Mapa das áreas verticalizadas do Balneário Cassino.	51
Figura 18: Prédio em construção na Rua Henrique Bule, esquina com a Av. Rio Grande.....	53
Figura 19: Prédio em construção na Av. Osvaldo Cruz, próximo à Av. Rio Grande.	53
Figura 20: Prédio em construção na Rua Montevideú, próximo à Av. Rio Grande.....	54
Figura 21: Prédio em construção na Rua Montevideú, próximo à Av. Rio Grande.....	54
Figura 22: Prédio em construção na Av. Rio de Janeiro.	55
Figura 23: Apartamentos para alugar na Av. Beira Mar.	55
Figura 24: Vista da beira da praia dos prédios mais próximos da Av. Beira Mar.....	56
Figura 25: Vista da Av. Rio de Janeiro em direção a Av. Beira Mar.....	56
Figura 26: Prédio residencial e comercial na Av. Rio Grande, esquina com a Rua Alegrete..	57
Figura 27: Prédio residencial e comercial na Av. Rio Grande, n° 401.	57
Figura 28: Nelson Praia Hotel, Av. Beira Mar, n° 550.	58
Figura 29: Prédio na Av. Beira Mar..	58
Figura 30: Prédio em construção na Av. Rio Grande, n° 374.	59
Figura 31: Mapa de comércio e serviços.	60

LISTA DE TABELAS

Tabela 1: População do município de Rio Grande entre 1890 e 2010.	36
--	----

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	10
2 A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO.....	17
2.1. O ESPAÇO URBANO E SEUS AGENTES.....	17
2.2. URBANIZAÇÃO	20
2.3 VERTICALIZAÇÃO	22
2.4 URBANIZAÇÃO DOS ESPAÇOS LITORÂNEOS	24
3 URBANIZAÇÃO DO MUNICÍPIO DE RIO GRANDE E SUA LIGAÇÃO COM O BALNEÁRIO CASSINO	27
3.1 BREVE HISTÓRICO DE RIO GRANDE.....	27
3.2 EVOLUÇÃO URBANA DO BALNEÁRIO CASSINO	30
3.3 O PROCESSO DE ADENSAMENTO URBANO DE RIO GRANDE E SUA LIGAÇÃO AO BALNEÁRIO CASSINO	35
3.3.1 Verticalização do Balneário Cassino.....	43
4 CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	61
REFERÊNCIAS	63

1 INTRODUÇÃO

O processo de urbanização no Brasil é determinante para a formação estrutural da sociedade moderna brasileira, principalmente, a partir da segunda metade do século XX. Pensar a urbanização atualmente é pensar nos espaços urbanos e no que está sendo feito com eles, sendo eles mutáveis e com a atuação de diferentes agentes transformadores.

A verticalização do espaço urbano representa uma revolução na forma de construir, já que modifica o espaço em inúmeros aspectos, sendo eles positivos ou negativos, mas principalmente, sem um planejamento adequado, a verticalização pode afetar o espaço urbano negativamente.

Em razão do crescimento econômico que vem ocorrendo nas cidades de porte médio, é necessário estar atento ao processo acelerado da verticalização, principalmente quando ela ocorre em espaços litorâneos.

O município de Rio Grande tem passado por um período de expansão econômica e demográfica em virtude, dentre outros fatores, aos incentivos governamentais ao Polo Naval e à atratividade para a implementação de novos parques industriais e atividades complementares do setor terciário, conseqüentemente, aumentando a procura por residências no balneário e intensificando o processo de especulação imobiliária. O Balneário Cassino tornou-se um atrativo para as incorporadoras e construtoras, principalmente pela sua localização, e os terrenos estão cada vez mais valorizados pelo mercado imobiliário.

A cidade do Rio Grande representa, de forma clara, as transformações de um espaço portuário e urbano que através da acumulação comercial derivada das atividades de importação e exportação, consegue criar um parque fabril importante em termos nacionais a partir do final do século XIX (MARTINS, 2004, p.85).

Nesse sentido, a questão norteadora para o trabalho investigatório realizado foi, em que medida, as modificações resultantes do processo de urbanização no Cassino, nos últimos 25 anos, têm direcionado o balneário para um processo de crescimento vertical e adensamento urbano?

Conhecido como um dos principais balneários da região sul do Brasil, o Cassino faz parte do município de Rio Grande, no estado do Rio Grande do Sul (Figura 1), ficando a apenas 22 km do centro da cidade. Com mais de cem anos de existência, é considerado o

balneário mais antigo do Brasil, com aproximadamente 224 km de praias de areias brancas e de granulometria fina, formando a maior praia em extensão do mundo.

Rio Grande tem sua ascensão econômica, mais recente, relacionada ao Polo Naval, no entanto, o desenvolvimento industrial da cidade constitui-se na principal razão para as transformações ocorridas ao longo do tempo no município. Paralelo a isto, o balneário Cassino (Figuras 2 e 3) passou a receber diversos frequentadores em busca de lazer, atraindo turistas para o litoral sul gaúcho. Com o tempo, em função das melhorias dos serviços e equipamentos urbanos, o Cassino passou a ter, além de veranistas, uma população residente fixa (ENKE, 2013).

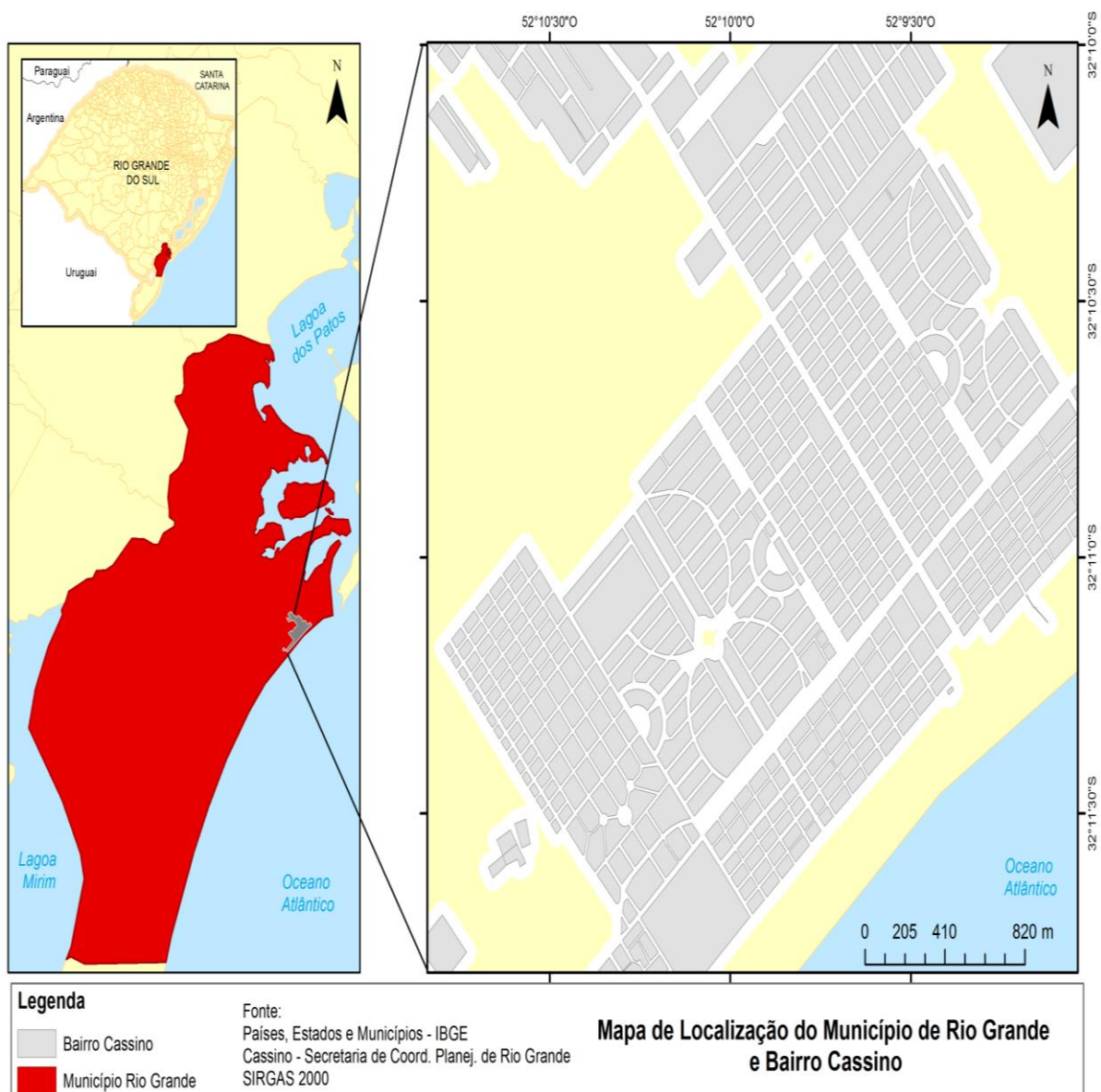


Figura 1: Localização do município de Rio Grande, Rio Grande do Sul.
Fonte: Daiana Ferrer, 2016.



Figura 2: Vista da Av. Rio Grande, balneário Cassino. Rio Grande, Rio Grande do Sul.
Fonte: www.praiadocassino.com.br

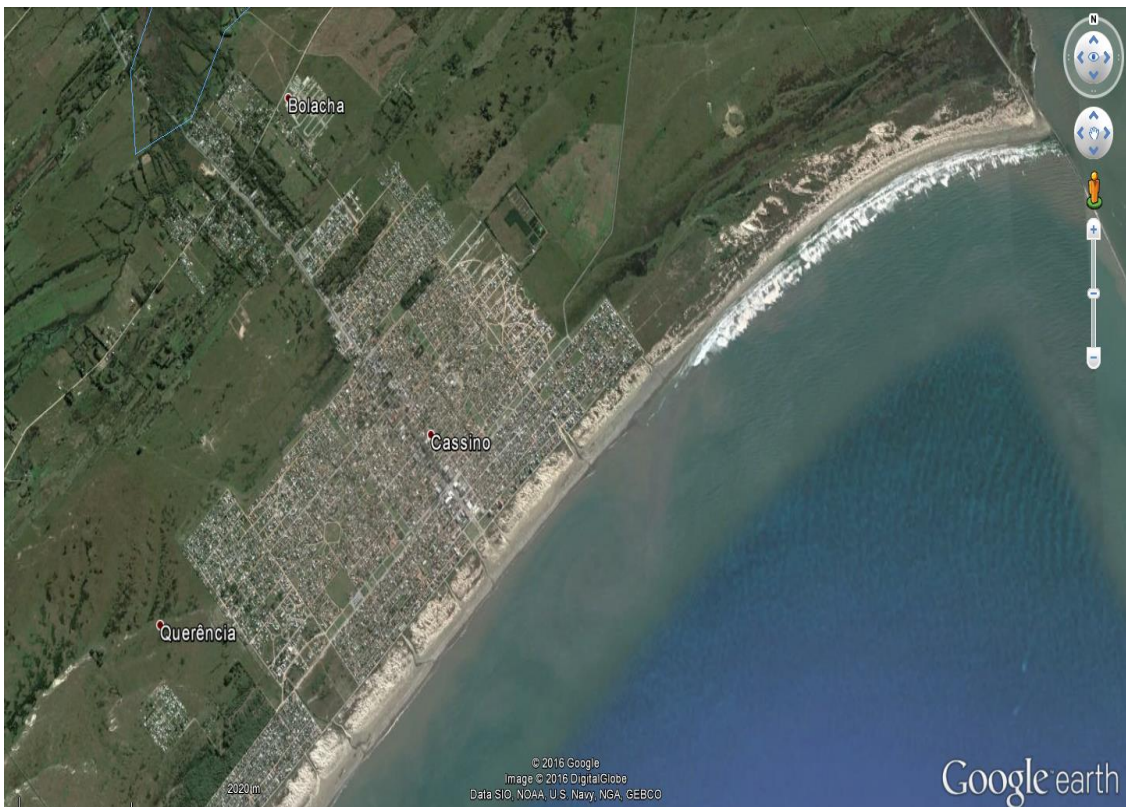


Figura 3: Balneário Cassino, Rio Grande/RS.
Fonte: Google Earth.

Como objeto de estudo, escala espacial e escala temporal têm-se, respectivamente, os processos de urbanização e verticalização do Balneário Cassino, no município de Rio Grande, no período de 1990 a 2015. O objetivo geral da pesquisa, portanto, foi analisar os processos de urbanização e verticalização do balneário Cassino no município de Rio Grande/RS, visando contribuir para um planejamento e gerenciamento costeiro sustentável.

Entre os objetivos específicos da pesquisa pretendeu-se: a) contextualizar o processo de urbanização do município de Rio Grande e sua relação com o balneário Cassino; b) analisar a evolução urbana do Balneário Cassino; c) identificar e analisar os principais fatores responsáveis pelos processos de verticalização e adensamento urbano.

Como relatado anteriormente, o Balneário Cassino é o mais antigo do Brasil, inaugurado, oficialmente, em 1890, abrangia três quilômetros de costa, possuía um hotel, alguns chalés e transporte coletivo através de bondes à tração animal. Passados mais de cem anos, o cenário urbano modificou-se e hoje a paisagem é bem diferente. Como a maioria dos municípios litorâneos do estado, o Cassino teve um processo de urbanização mais intenso nas últimas décadas. A mancha urbana avançou consideravelmente nos últimos anos, locais antes desabitados, hoje abrigam inúmeras construções, sejam elas para uso habitacional, comercial ou serviços. Atualmente, o Balneário Cassino dispõe de inúmeros estabelecimentos comerciais, como por exemplo, farmácias, bancos e supermercados, resultantes do avanço da urbanização e do aumento populacional.

Planejado para receber empreendimentos horizontais menos populosos, são grandes os prejuízos que a verticalização sem planejamento pode causar, dentre elas está a perda da ventilação natural, maior adensamento urbano e conflitos em áreas de lazer, calçadas e outros espaços públicos, gerados pelo aumento populacional, somado ao número de veículos elevado.

Para Macedo (1987), por exemplo, a verticalização é, com certeza, um dos processos responsáveis pelas alterações morfológicas e funcionais de amplos segmentos da paisagem urbana, criando solos superpostos, possibilitando a sua multiplicação, revalorizando o espaço pelo aumento do potencial de aproveitamento, ou seja, ela representa um uso intensivo do solo através da densificação de atividades em uma determinada área, aproveitando ao máximo o valor de uso do solo urbano, intensificando, conseqüentemente, o fluxo de pessoas no espaço, além de impactar significativamente na paisagem de uma cidade.

No desenvolvimento de estudos sobre o espaço urbano, se faz necessário considerar a sua dinâmica de produção e crescimento, para assim compreender as mudanças ocorridas no Balneário Cassino. Em razão do desenvolvimento econômico que ocorre nas cidades, é

necessário estar atento ao processo de verticalização, principalmente em áreas litorâneas, visto que este processo pode provocar impactos sociais e ambientais.

Nessa perspectiva, o presente trabalho propõe a discussão sobre os processos de urbanização e verticalização que ocorrem em espaços litorâneos, tendo como estudo de caso o Balneário Cassino, buscando compreender a gênese e as modificações que ocorrem no espaço urbano e os seus desdobramentos, através de um enfoque teórico e na análise dos processos decorrentes da urbanização.

Para a elaboração desse trabalho foi adotado como metodologia a pesquisa bibliográfica, o levantamento de dados de fotografias aéreas, imagens de satélite de alta resolução (Quickbird), mapas, observação de campo e registros fotográficos, em sendo dividida em três etapas de operacionalização: a) levantamento de dados primários, secundários e cartográficos; b) elaboração em gabinete de tabelas, figuras e mapas temáticos; e c) análises interpretativas e espaciais e produção textual.

Levantamento de dados primários, secundários e cartográficos

- Pesquisa bibliográfica

Esta etapa fundamenta-se em fontes bibliográficas, ou seja, os dados são obtidos a partir de fontes escritas, portanto, de uma modalidade específica de documentos, que embasam o referencial teórico deste trabalho.

- Pesquisas documentais

Nesta etapa do trabalho foram realizados os levantamentos da legislação urbanística vigente para o balneário Cassino, segundo o Plano Diretor do Rio Grande (Lei Municipal nº 6964/2010). Levantou-se, primeiramente, as especificações referentes à tabela de uso e ocupação do solo com a classificação das atividades permitidas. Feito isto, obteve-se os índices urbanísticos. Estes índices estabelecem, entre outros, os critérios necessários para o dimensionamento da altura e afastamento das edificações no local em estudo.

O plano diretor visa contribuir para o planejamento municipal no longo e médio prazo, constituindo-se no principal instrumento para a gestão do município de forma a organizar e estruturar a expansão urbana sob um marco regulatório acordado entre o setor público e a sociedade civil. A partir do plano diretor do Município de Rio Grande, pode-se analisar os parâmetros para as construções de edifícios no balneário Cassino.

- Levantamento de dados

Os dados utilizados na composição do estudo foram obtidos junto às secretarias do município de Rio Grande e através de consulta a outras instituições que disponibilizam regularmente informações atualizadas, tais como: IBGE, FEE e Secretaria do Planejamento, Mobilidade e Desenvolvimento Regional do estado.

Para se analisar o crescimento urbano de uma cidade, devemos antes entender quais são os espaços que juntos constituem os ambientes urbanos. Fatores ligados à urbanização, limite da área urbana e a expansão urbana, são facilmente identificados em imagens de satélite de alta resolução. A partir da interpretação das imagens, pode-se delimitar a mancha urbana, tendo como base as datas de 1965, 1996, 2006 e 2015, analisando a expansão do balneário no tocante à urbanização. Hoje, com a alta resolução dos novos sensores, é permitido visualizar em detalhe os ambientes urbanos.

O material cartográfico é de fundamental importância na análise da espacialização de qualquer fenômeno. Assim, para verificação da expansão urbana do Balneário Cassino, foi essencial buscar material cartográfico já existente da área de estudo. Foi disponibilizado pela Secretaria Municipal de Coordenação e Planejamento de Rio Grande um mapa vetorial do município de Rio Grande e também fotos aéreas do ano de 1965, pela Secretaria de Obras, Saneamento e Habitação do estado. Além deste material, verificou-se também a disponibilização de uma planta dos bairros do município, além de uma planta de ruas, todas disponibilizadas pelo IBGE, em formato *shapefile*, na escala 1: 25.000.

Além do material cartográfico e bibliográfico da área de estudo, as imagens aéreas consistem em elementos muito importantes na identificação, determinação e análise pontual do crescimento do Balneário. Além disso, também foram utilizados fotos aéreas, plantas e registros fotográficos de campo para se analisar a expansão e verticalização do balneário Cassino.

- Elaboração de mapas temáticos

Após o levantamento dos dados coletados, foram produzidos como forma de síntese interpretativa, mapas temáticos, através do software ArqGis, que mostram a localização dos principais comércios e serviços, bem como a localização dos prédios construídos e em construção, mostrando sua localização para, assim, verificar-se os impactos causados pela verticalização.

- Análise dos dados

A etapa final da pesquisa consistiu na análise de todas as informações geradas, para fins de proposições e ações. Nessa etapa, procurou-se identificar a evolução urbana no Balneário Cassino, bem como os principais fatores responsáveis pelo processo de verticalização e adensamento urbano.

Este trabalho está dividido em quatro seções, além desta introdução. O primeiro capítulo expõe o percurso e os procedimentos metodológicos utilizados para a realização desta pesquisa. O segundo capítulo, intitulado “A produção do espaço urbano”, apresenta a base teórica utilizada para desenvolver este trabalho, fundamentando-se em conceitos pertinentes para o entendimento dos processos de produção do espaço urbano. O terceiro capítulo, denominado “Urbanização do município de Rio Grande e sua ligação com o Balneário Cassino”, apresenta, brevemente, o histórico de município de Rio Grande e como isto influenciou na criação do Balneário Cassino. O capítulo também aborda a evolução urbana pela qual passa o Balneário Cassino, bem como os processos de adensamento urbano e verticalização. No capítulo final apresentam-se as considerações finais sobre o tema estudado, de forma a sistematizar os condicionantes da urbanização e verticalização do Balneário Cassino e expor as tendências para que estes processos estejam em fase de crescimento nas próximas décadas.

2 A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO

A base teórica utilizada para desenvolver este trabalho de pesquisa fundamentou-se em conceitos relacionados ao espaço urbano, agentes promotores do espaço, urbanização, verticalização e urbanização de espaços litorâneos.

2.1. O ESPAÇO URBANO E SEUS AGENTES

A partir do final do século XX o espaço urbano passou a sofrer uma série de transformações decorrentes da intensificação da globalização e da reestruturação produtiva dela decorrente. Dessa forma, ao analisar o espaço geográfico, deve-se levar em consideração sua produção, as relações sociais e as interferências dos agentes na sua construção.

A busca pelo entendimento das transformações urbanas envolvem questões referentes ao espaço urbano e sua produção, sendo que ele se apresenta fragmentado, articulado e caracterizado por diferentes formas de uso da terra, atuantes nas dinâmicas socioeconômicas da urbanização que repercutem na cidade e, por conseguinte, no espaço urbano.

Os elementos que configuram e estruturam o espaço urbano possibilitam a análise da concentração de pessoas e atividades neste recorte espacial. Dessa forma, na produção capitalista verifica-se que a dinâmica de acumulação do capital, envolve além de sua necessidade de reprodução os próprios conflitos de classes, assim suas relações urbanas se apresentam como um produto social e materializado na própria sociedade, ou seja, um espaço geográfico como produto, condição e meio para todas as atividades humanas nas suas dimensões históricas e sociais.

Para Santos (2008) o trabalho produz o espaço urbano onde se materializa. Portanto, verifica-se a apropriação da natureza pela sociedade, sendo que é por essa relação que se pode falar em produção social do espaço, ou seja, resultado de uma relação dos homens entre si e com a natureza, um produto da divisão social do trabalho num determinado momento, assim:

O ato de produzir é igualmente o ato de produzir o espaço. A promoção do homem animal a homem social deu-se quando ele começou a produzir. Produzir significa tirar da natureza os elementos indispensáveis à reprodução da vida. A produção, pois, supõe uma intermediação entre o homem e a natureza, através das técnicas e dos instrumentos de trabalho inventados para o exercício desse intermédio. O

homem começa a produzir quando, pela primeira vez, trabalha junto com outros homens em um regime de cooperação, isto é, em sociedade, (SANTOS, 2008, p. 202).

Ao analisar as relações do espaço com a sociedade verifica-se que ambos são dinâmicos e que a sociedade produz seu espaço no decorrer do tempo, que sofre transformações permanentes e de forma desigual. Assim se apresenta a evolução do espaço urbano, materializado no processo de mutação das cidades, à medida que essa se desenvolve através das relações capitalistas da produção, que proporcionou um aumento das atividades gerando um intenso processo de urbanização.

Em sendo assim, o espaço urbano é o conjunto de diferentes usos da terra, intercalados entre si, que se transformam a partir das relações sociais existentes, fazendo com que o espaço seja dinâmico. Segundo Corrêa (2005, p. 11):

O espaço urbano capitalista – fragmentado, articulado, reflexo, condicionante social, cheio de símbolos e campo de lutas – é um produto social, resultado de ações acumuladas através do tempo, e engendradas por agentes que produzem e consomem espaço. São agentes sociais concretos, e não um mercado invisível ou processos aleatórios atuando sobre um espaço abstrato. A ação destes agentes é complexa, derivando da dinâmica de acumulação de capital, das necessidades mutáveis de reprodução das relações de produção, e dos conflitos de classe que dela emergem.

O espaço urbano é produzido por uma variedade de agentes sociais, que atuam nas diferentes áreas da sociedade e utilizam estratégias que promovem a articulação e a produção da cidade. A ação destes agentes é complexa e origina-se da dinâmica de acumulação de capital, das diversas necessidades da sociedade e dos conflitos de classes que dessas necessidades emergem. Assim, a complexidade da ação dos agentes sociais produtores do espaço urbano, segundo Corrêa (2004, p. 11):

Inclui práticas que levam a um constante processo de reorganização espacial que se faz via incorporação de novas áreas ao espaço urbano, densificação do uso do solo, deterioração de certas áreas, renovação urbana, relocação diferenciada da infraestrutura e mudança, coercitiva ou não, do conteúdo social e econômico de determinadas áreas da cidade.

Assim, os agentes em suas práticas cotidianas são responsáveis pelas transformações do espaço urbano, sendo que a ação desses agentes sociais não se dá separadamente, mas sim em conjunto. Como cada grupo tem interesses distintos, suas ações muitas vezes geram

conflitos. Segundo Corrêa (2011), são eles os proprietários dos meios de produção, que em razão da dimensão de suas atividades são grandes consumidores de espaço; Os proprietários fundiários, que atuam no sentido de obterem a maior renda fundiária de suas propriedades e estão interessados no valor de troca da terra e não no seu valor de uso; os promotores imobiliários, que se entende como um conjunto de agentes que realizam parcialmente ou totalmente ações como incorporação, financiamento e comercialização; o Estado, que atua na organização espacial da cidade e os grupos sociais excluídos, que são aquelas pessoas que não possuem renda para adquirir ou alugar um imóvel.

Contudo, para entendermos a ação de cada um desses agentes é preciso considerar alguns pontos que são fundamentais para o entendimento da questão:

- em primeiro lugar, a ação destes agentes se faz dentro de um marco jurídico que regula a atuação deles. Este marco não é neutro, refletindo o interesse dominante de um dos agentes.
- a ação desses agentes serve ao propósito dominante da sociedade capitalista, que é o da reprodução das relações de produção, implicando a continuidade do processo de acumulação e a tentativa de minimizar os conflitos sociais.
- no estágio atual do capitalismo, os grandes capitais industriais, financeiro e imobiliário podem estar integrados indireta e diretamente, neste caso em grandes corporações que, além de outras atividades, compram, especulam, financiam, administram e produzem espaço urbano.
- é importante notar que as estratégias que estes agentes adotam variam no tempo e no espaço, e esta variabilidade decorre tanto de causas externas aos agentes, como de causas internas, vinculadas as contradições inerentes ao tipo de capital de cada agente face ao movimento geral de acumulação capitalista e dos conflitos de classe (CORRÊA, 2004, p. 12-13).

A partir das ações desses diferentes agentes sociais, o espaço é produzido, impregnado de materialidades, como campos, estradas, centros urbanos e áreas comerciais. À exceção do Estado, segundo o autor, esses agentes são encontrados em sua forma pura ou quase pura.

Em uma sociedade capitalista, a riqueza natural e material é, quase sempre, apropriada desigualmente. Isso se deve à lógica do próprio sistema econômico que rege a forma de produção e uso do espaço urbano. Ao se desenvolver, uma cidade cresce horizontalmente, através da expansão do seu tecido urbano, da incorporação de novas áreas e também verticalmente pela substituição de casas e prédios por grandes edifícios altos e modernos em certas partes da cidade (SOUZA, 2003).

Assim, na medida em que os agentes sociais produzem o espaço urbano, se torna cada vez mais difícil compreender a dinâmica desse espaço, dimensionar seu crescimento e

entender as relações sociais que aí se estabelecem. Cotidianamente o espaço urbano se torna mais complexo, fragmentado e contraditório, multiplicando subcentros de comércio e serviços e fragmentando sua centralidade.

De maneira geral, o espaço urbano representa o meio no qual se desenvolvem as atividades do homem, relação social e articulação em que participa como variável o espaço físico e no qual se desenvolve a vida da sociedade.

2.2. URBANIZAÇÃO

A urbanização está vinculada, geralmente, ao processo de industrialização. A criação de uma indústria, fábrica ou empresa, principalmente de grande porte tende a atrair um grande número de pessoas, gerando empregos diretos e indiretos, criando aglomerações no seu entorno com novos imóveis e prestadores de serviços. Assim, a cidade vai se modificando, se moldando, para atender as necessidades econômicas, políticas ou sociais dos homens.

Por um lado, há a hipótese de que a urbanização é necessária para o processo do crescimento nacional pelas economias de aglomeração e escala que cria, pelas oportunidades de emprego e melhoramento de posição social que oferece e, finalmente, por seu clima favorável à elaboração de ideologias progressistas. Por outro lado, porém, acusa-se a urbanização de agravar desequilíbrios socioeconômicos e disparidades regionais, de gerar subemprego, degradação da habitação e definição de serviços essenciais. As pessoas reagem como se a origem, tanto das boas coisas como das más, fosse a cidade e, por consequência, devesse esta elaborar suas respostas em seu próprio interior (SANTOS, 1982, p. 181).

Segundo Strohaecker (2004, p. 163), a urbanização pode ser compreendida como um processo social que se refere tanto ao crescimento físico dos artefatos geográficos em suas diferentes configurações (abordagem físico – espacial), bem como às mudanças nas relações comportamentais e sociais desenvolvidas no interior das cidades e das aglomerações urbanas (abordagem sócio – cultural).

A configuração territorial do Rio Grande do Sul na atualidade é produto de formações socioeconômicas que se constituíram ao longo da história, forjando uma trajetória caracterizada pela diversidade cultural e por desequilíbrios econômicos e sociais (SINGER, 1997 apud STROHAECKER, 2012, p. 192).

Ainda, segundo Strohaecker (2012), nas últimas décadas, o quadro urbano do Rio Grande do Sul apresentou características como: crescimento demográfico em descenso, ampliação do contingente populacional residindo em áreas urbanas, concentração populacional nos municípios com mais de 100 mil habitantes, ocorrência de um grande número de municípios com população inferior a 10 mil habitantes, no eixo compreendido entre Região Metropolitana de Porto Alegre e a Aglomeração Urbana do Nordeste¹ (AUNE), localiza-se a mais extensa área conurbada do estado, concentrando também o maior contingente populacional e maiores taxas do PIB estadual e migração dos estratos superiores da classe média para centros urbanos de porte médio como Caxias do Sul, Passo Fundo e Santa Cruz do Sul.

Todas essas características da urbanização gaúcha mostram um processo dinâmico, desenvolvendo-se sobre uma rede urbana complexa que conforma distintas territorialidades, como as regiões metropolitanas de Porto Alegre e da Serra Gaúcha e as aglomerações urbanas do Sul e do Litoral Norte, formação espacial contínua de municípios compreendendo parte da zona costeira do estado do Rio Grande do Sul.

No final de 2002, o Projeto de Lei Complementar 271, aprovado na Assembleia Legislativa, converteu a “Aglomeração Urbana de Pelotas - Capão do Leão” em Aglomeração Urbana do Sul (AUSUL), englobando os municípios de Pelotas, Capão do Leão, Rio Grande, São José do Norte e Arroio do Padre.

Segundo Soares (2005), nos últimos anos, Rio Grande tem apresentado os melhores indicadores em termos de crescimento econômico consolidando-se como o município com o maior produto interno bruto da aglomeração, influenciando diretamente no processo de verticalização do município, em especial, no caso do balneário Cassino.

Ou seja, a urbanização, tal como ocorre hoje, é um fenômeno contemporâneo; quando ele ocorre de forma lenta, permite que as cidades consigam se preparar para atender satisfatoriamente às necessidades dos cidadãos, mas, quando este processo ocorre de maneira desenfreada e sem planejamento adequado, a cidade sofre com inúmeros problemas.

¹ Atualmente institucionalizada como a Região Metropolitana da Serra Gaúcha.

2.3 VERTICALIZAÇÃO

Um dos grandes problemas de quase todas as cidades brasileiras é a demanda social por habitação, visto que a maioria da população residente das grandes metrópoles vive em condições precárias e muitas vezes em áreas de risco. Como forma de combater essa situação, diretrizes de planejamento urbano multiplicam-se indicando o adensamento como uma maneira de amenizar tal déficit, adensamento este entendido como uma intensificação na ocupação do solo urbano via verticalização. Para a cidade continuar crescendo é imprescindível a disponibilidade de terras, mas o que ocorre nas grandes e médias cidades é uma diminuição de espaços livres para a construção de novas habitações. Estes estão quase que totalmente edificados, impulsionando a tendência de verticalização das residências. Contudo, a intensificação da verticalização não é decorrente apenas da demanda por habitações, mas de uma rede de relações econômicas, sociais e técnicas que se entrelaçam criando novas tendências na cidade.

Para Souza (1994), a verticalização representa um robusto processo de produção do espaço urbano, pois produzi-lo mostra-se um grande negócio, assim como produzir edifícios apresenta-se como uma excelente atividade financeira para poucos.

A verticalização caracteriza-se como uma nova forma de ocupação do espaço, estando ligada intimamente com o processo de urbanização, aliada aos agentes sociais e interesses econômicos que, de certa forma, estruturam as cidades de forma vertical. Nesse contexto, o referido processo acaba reproduzindo uma revolução na forma de construir e reproduzir, além disso, os agentes transformadores adquirem responsabilidade na dinâmica modeladora e comportamental da vida urbana, especialmente no Brasil. Nesse sentido, Mendes lembra que:

A verticalização é um processo intensivo de reprodução do solo urbano, oriundo de sua produção e apropriação de diferentes formas de capital, principalmente consubstanciado na forma de habitação, como é o caso do Brasil. Além da associação junto às inovações tecnológicas, que interferem no processo, alterando a paisagem urbana (MENDES, 1992, p.30).

Para Macedo (1987, p.9), verticalizar significa criar novos solos sobrepostos que abriguem um grande contingente populacional, ou seja, a verticalização é mais do que apenas um novo arranjo espacial, ela representa as relações sociais presentes em determinada sociedade e, ainda, não só representa relações como, também, estabelece novas.

A cidade é a materialização, através de construções e traçados, das ações humanas acumuladas no tempo. Assim, a introdução da “modernidade” na cidade lhe traz novas características com edificações verticalizadas, simbolizando os avanços tecnológicos da atualidade. No entanto, essas novas edificações não são homogêneas em seu conteúdo social. Elas atendem diferentemente os estratos sociais, variando de forma, dimensão e mesmo de infraestrutura. Essa promoção diferenciada de espaços edificados gera uma migração intraurbana impulsionada pela valorização imobiliária de setores da cidade que tem substituído seus antigos moradores por novos residentes de renda distinta, isso porque quando uma área se valoriza, a população residente se retira, dando lugar à população de uma classe social mais abastada. O contrário ocorre com a desvalorização de uma área, a população mais abastada migra em busca de novos e melhores espaços, dando lugar à chegada de uma população de estrato social inferior.

A verticalização é, na maioria das vezes, vista como sinônimo de avanço tecnológico, sendo compreendida como sinônimo de modernização da cidade. Ela promove mudanças significativas na sociedade, com importantes impactos nas classes sociais e na economia urbana, uma vez que gera migrações internas e segregação urbana, porém nem sempre ela gera impactos positivos, em alguns casos ela pode vir a ser um grande problema social e ambiental.

O processo de verticalização, além de reproduzir o solo e o capital, mediante as inovações tecnológicas (aço, energia elétrica, concreto armado e elevador especialmente), e de alterar a paisagem urbana, transforma, também, o espaço urbano, criando novas espacialidades (GIMENEZ, 2007).

Com a verticalização das edificações ocorre também um aumento da densidade populacional, resultando em um impacto social e ambiental. O adensamento significa a intensificação do uso e ocupação do solo vinculando a disponibilidade de infraestrutura e as condições do meio ambiente. Estas características se aplicam a empreendedores que parcelam a terra com o objetivo de construir para futuramente negociar os imóveis. No caso da ocupação individual, a ausência de infraestrutura não impede a instalação irregular de pessoas, e isto acarreta diversos problemas de ordem ambiental e sanitária que influenciam na qualidade de vida da população (NUCCI, 2001).

De acordo com Nunes (2011), existem diversos problemas a serem analisados, antes de determinar o aumento do gabarito de altura, como por exemplo: a diminuição da ventilação natural, os prédios funcionam como “quebra-vento”, acarretando em áreas mais úmidas; aumento de adensamento de população, veículos e circulação, gerando conflitos nas áreas de

lazer, praias, passeios públicos, gerando assim o aumento da concentração de CO₂ (dióxido de carbono); aumento da concentração de resíduos sólidos urbanos e aumento de carga de esgotos; comprometimento e interferência paisagística, com isto, acarretando a diminuição da sensação de ver e sentir a cidade; diminuição dos aspectos culturais e dos recursos naturais os quais sustentam o turismo de algumas regiões; projeção de sombras, com perda parcial da iluminação natural, gerando o aumento da umidade, “mofo” e doenças asmáticas; e em consequência a perda da salubridade urbana.

Por isso, o desenvolvimento das cidades, sem o devido planejamento urbano, acarreta em um processo de verticalização desordenada. Consequentemente, grandes construções ocasionam efeitos negativos à sociedade dependendo do seu lugar de implantação.

2.4 URBANIZAÇÃO DOS ESPAÇOS LITORÂNEOS

No que diz respeito à natureza dos espaços litorâneos, as cidades litorâneas diferenciam-se por apresentar uma série de particularidades decorrentes das vantagens locais proporcionadas pela interface terra-mar. De acordo com Moraes (2007), tais vantagens locais estão relacionadas a atividades e usos que são próprios do litoral, entre eles a exploração dos recursos marinhos, a circulação de mercadorias e pessoas por intermédio do transporte marítimo e a apropriação da orla marítima como espaço de lazer e turismo. Estas características singulares da zona costeira, associadas ao fato dos terrenos próximos ao mar serem relativamente raros, acentuam o ritmo e as tendências da urbanização, gerando um mercado de terras cada vez mais competitivo.

No Brasil, o hábito de banhos de mar é típico do século XX, embora em alguns países europeus, como Inglaterra e França, ele ocorra desde o final do século XVII. Este hábito começa a se espalhar a partir da então capital brasileira, Rio de Janeiro, para outros centros urbanos costeiros do país, a partir da segunda metade do século XX e após, por toda a costa. Essa prática social estimula a formação de dois tipos de ocupação urbana de característica residencial no litoral, segundo Macedo (1996): o bairro inserido dentro de um contexto urbano e ou o bairro de segunda residência, destinado praticamente para ser utilizado no período de férias – principalmente no verão ou nos períodos de feriados. Um exemplo deste tipo de ocupação no Brasil é o bairro de Copacabana no Rio de Janeiro.

Apesar da urbanização das áreas costeiras no Brasil estar ligada ao início da ocupação territorial do país, foi somente no início do século XX que o loteamento de trechos significativos da orla marítima passa a ser socialmente aceito como uma figura urbana. O mar como valor cênico e paisagístico e a praia como espaço para o lazer são incorporados ao repertório urbano brasileiro (MACEDO, 1998):

Possuir um imóvel ou passar as férias em frente ao mar vira sinônimo de status e por todas as cidades de porte – capitais ou não – surgem bairros que foram construídos à semelhança de Copacabana. A via beira-mar transforma-se em pólo aglutinador da população como centro de lazer por um público amplo (p.153).

Segundo Kluge (2015), o impulso industrial no Brasil a partir das décadas de 1950 e 1960, fez com que a população de alta e média renda dos grandes centros urbanos buscasse residências secundárias, com a finalidade de descanso e lazer, criando um mercado consumidor de casas e apartamentos no litoral. Tal fato estimulou fortemente a especulação imobiliária em diversos pontos do país, culminando nas cidades litorâneas de hoje.

No acelerado processo de urbanização das cidades litorâneas, a exploração das atividades de turismo e veraneio e a progressiva periferação das camadas de baixa renda destacam-se como elementos determinantes dos padrões de uso e ocupação do solo destas regiões costeiras.

Segundo Macedo (1996), o padrão urbano adotado para os bairros de segunda residência é o mesmo, seja em qual ambiente for implantado: estende-se linearmente pela linha de costa, organizado por via de acesso que corre mais ou menos paralelo ao mar. O traçado viário mais comum dos loteamentos, por sua vez, é o ortogonal ou xadrez. Essa forma de ocupação favorece a construção à beira-mar de cópias dos bairros-jardins, ou edifícios verticalizados das cidades do interior do país.

Este processo de ocupação dos espaços litorâneos está em permanente expansão e é um excelente mercado de geração de recursos para as indústrias turística e da construção civil.

Em decorrência do processo de urbanização, o ambiente costeiro sofre com perdas dos recursos naturais. Segundo Macedo (1996), podem-se elencar os seguintes efeitos:

Poluição das águas – tanto do lençol freático, como dos rios e lagunas, do mar e das áreas estuarinas;
Erradicação de dunas – responsáveis por aquíferos e também cenicamente importantes dentro do imaginário turístico-paisagístico vigente;
Erradicação total das matas de restinga;

Assoreamento de barras de rio, praias e estuários;
Destruição total ou parcial de costões;
Eliminação de manguezais;
Transformação e destruição parcial dos recifes de corais (MACEDO, 1996, p.159).

Segundo Moraes (2007), enquanto o turismo e o veraneio, através do aumento da demanda pela construção de equipamentos turísticos e segundas residências, impulsionam a competitividade e a especulação no setor imobiliário, populações excluídas e sem acesso ao mercado formal de terras alojam-se em áreas impróprias à ocupação, muitas vezes de proteção ambiental, como encostas íngremes e zonas sujeitas a inundações, provocando uma grande perda dos recursos naturais.

O forte crescimento urbano dos municípios costeiros ocorre pelos efeitos da polarização de iniciativas, empregos, empreendimentos e investimentos que atribuem a estas áreas grande atividade, o que chama atenção da população. Segundo Espínola (2013), o problema desse processo é a falta de controle do crescimento urbano, quando são perceptíveis os problemas de saturação, escassez de solo e degradação ambiental. Da mesma maneira, há falta de infraestruturas, equipamentos e serviços, assim como problemas de gestão municipal.

3 URBANIZAÇÃO DO MUNICÍPIO DE RIO GRANDE E SUA LIGAÇÃO COM O BALNEÁRIO CASSINO

O desenvolvimento deste capítulo baseou-se na análise da evolução da urbanização do município de Rio Grande e como isto influenciou na criação do Balneário Cassino, bem como sua evolução histórica.

3.1 BREVE HISTÓRICO DE RIO GRANDE

Através da acumulação comercial derivada das atividades de importação e exportação de seu parque fabril, a cidade de Rio Grande mostra em seu território transformações que unem um espaço portuário e urbano.

Sendo a cidade mais antiga do Rio Grande do Sul, Rio Grande foi fundado em 19 de fevereiro de 1737, pelo brigadeiro José da Silva Paes, que comandava uma expedição militar e fundou a vila como uma fortificação.

A vila recebeu o nome de Rio Grande de São Pedro e seu desenvolvimento inicial foi de maneira singela, apenas servindo de passagem às embarcações que se dirigiam do Centro-Sul do Brasil para Colônia do Sacramento, hoje em território uruguaio. As disputas entre lusos e espanhóis fez com que a vila fosse invadida de 1763 a 1776 pelos espanhóis, quando em abril de 1776, o Governo Português reconquistou a Vila, graças à ação do Sargento-Mor Rafael Pinto Bandeira.

Sua configuração espacial de vila despojada, constituída não mais do que por seis ruas e sem recursos perdurou durante todo o século XVIII e somente foi alterada durante o século XIX, devido ao enriquecimento dos criadores de gado da campanha, que encontraram uma forma mais rentável de comercializar a carne e o couro com a introdução das charqueadas. A Vila do Rio Grande tornou-se cidade em 1835, quando assumiu o posto de capital imperial do Estado na eclosão da Revolução Farroupilha, sendo o único porto marítimo do Rio Grande do Sul. Isso permitiu, no século XIX, uma expansão das atividades mercantis através do comércio de importação e exportação, principalmente nas mãos de imigrantes europeus e urbanos (MARTINS, 2004).

O município de Rio Grande, no final do século XIX, apresentou uma rápida urbanização, com um crescimento econômico e social em consequência da vinda de

imigrantes para a cidade. Os ingleses, neste contexto, formaram uma parcela da população, contribuindo para o desenvolvimento da cidade em campos como o da navegação, chegando a tornar Rio Grande um centro de navegação sul-americana (ENKE, 2005).

Em 1863, o município já contava com filiais de bancos como, por exemplo, a filial do *London and Brazilian Bank*. Isto mostra que os imigrantes ingleses desta época eram ricos empresários e comerciantes, ajudando assim na expansão do comércio e urbanização de Rio Grande.



Figura 4: Prédio utilizado como uma das filiais do London and Brazilian Bank Ltda. até 1938.
Fonte: Jornal Agora – O jornal do Sul. www.jornalagora.com.br acesso em 01.11.2016.

A presença de imigrantes foi essencial para o desenvolvimento do município, pois a sociedade rio-grandina estava deslumbrada com o avanço tecnológico de seu município, e não deixou de usufruir do processo industrial pelo qual a cidade passava representado pelos bondes de tração animal da companhia Carris Urbanos.



Figura 5: Bonde à tração animal
Fonte: Jornal Agora.

O enriquecimento propiciado pelo capital comercial no final do século XIX resultaria, por iniciativa desses comerciantes, aliados ao capital bancário já existente, na gênese industrial da cidade do Rio Grande a partir da década de 1870.

No ano de 1888, um recenseamento municipal apontava uma população de 20.277 habitantes, dos quais 14.345 viviam na zona urbana e 21,70% dessa população era formada por população estrangeira de diversas nacionalidades, com predomínio de imigrantes europeus (COPSTEIN, 1975, p.40). No período comercial (1822-1873), a cidade se expandiu de forma contínua e concentrada configurando aproximadamente o que hoje é denominado de Centro (MARTINS, 2004).

Ainda segundo Martins (2004), o período áureo para a cidade estendeu-se de 1874, data da implantação do primeiro grande parque fabril, até 1930, quando transformações na economia nacional ditaram mudanças locais na disputa de mercado com a economia fabril do centro do País, especialmente São Paulo. A estagnação de determinados setores da economia acabou culminando com o fechamento de várias empresas industriais nas décadas de 1950 e 1960, o que trouxe novas formas de ocupação espacial, pondo fim à cidade planejada pela municipalidade sob inspiração do urbanismo francês e cedendo lugar a todo tipo de especulação fundiária sob os ditames da iniciativa privada, com participação direta das empresas fabris em crise.

Esse primeiro período industrial perdurou até a década de 1960, quando empresas industriais e as políticas de expansão urbana contribuíram para a criação de vilas operárias e para a constituição espacial da cidade que acompanhava as instalações industriais.

O processo de industrialização de Rio Grande colocou-a em um lugar de destaque entre os municípios do sul do país. Com a modernização de algumas indústrias e a instalação de outras, a cidade passou a ser associada ao progresso, exigindo uma melhoria em sua organização urbana para suportar o aumento da população e das indústrias que chegavam.

A urbanização do município de Rio Grande está diretamente vinculada ao processo de industrialização. A criação de uma indústria, fábrica ou empresa, principalmente de grande porte tende a atrair um grande número de pessoas, gerando empregos diretos e indiretos, criando aglomerações no seu entorno com novos imóveis e prestadores de serviços. Assim, a cidade vai se modificando, se moldando, para atender às necessidades econômicas, políticas ou sociais. A partir da construção do Porto Novo, no começo do século XX, intensificou-se a ocupação urbana, principalmente próxima às indústrias que se instalavam, como por exemplo, o Frigorífico Swift (1917) e a Refinaria Ipiranga (1937).

A partir do início do século XXI, os investimentos, principalmente no setor naval, impulsionaram o crescimento populacional do município. O acréscimo foi de 20.000 habitantes em 14 anos, aumento de 11,36% da população, próximo aos 11,76% do estado do Rio Grande do Sul. Segundo o IBGE, entre os anos de 1991 e 2000 os índices mostraram que a população de Rio Grande teve um crescimento abaixo do estado (5,33% contra 6,47%). Nos dez primeiros anos do século XXI, ocorreu uma inversão dos números, a população de Rio Grande cresceu 5,72%. Grande parte do aumento do número de habitantes do município do Rio Grande, que vem se confirmando nos últimos anos, está relacionada com a chegada de mão de obra especializada e novas vagas de emprego, marcando um período de desenvolvimento e expansão urbana tanto horizontal como verticalmente.

3.2 EVOLUÇÃO URBANA DO BALNEÁRIO CASSINO

De acordo com o historiador francês Alain Corbin, o costume de banhos de mar na Europa teve início no século XVII e se firmou nos séculos XVIII e XIX. Na segunda metade do século XVIII o hábito de banhos de mar foi associado a uma nova concepção medicinal que o colocava no receituário para a cura das doenças humanas. Deste momento em diante a praia torna-se um espaço social utilizado pelas elites. As estações balneárias e os banhos terapêuticos chegaram a Rio Grande como marco da “modernidade” pleitada pela elite local.

O balneário Cassino é comprovadamente o primeiro do sul do país. Projetado, estruturado e fundado no fim do século XIX, ele é resultado de uma realidade econômica, mas também cultural deste período. Os últimos anos do século XIX são marcados em Rio Grande por intensos debates sobre a construção do porto e das obras dos molhes da barra, possibilitando um acesso seguro ao porto. Outro fator importante foi a construção do então maior trecho ferroviário da província de São Pedro do Rio Grande do Sul, a estrada de ferro Rio Grande – Bagé, inaugurada em 1884. Somando-se a isto, Rio Grande contava com uma elite industrial e comercial fortemente capitalizada.

Na época, as conexões por via férrea cumpriam um papel muito importante de ligação entre as cidades na região sul da província, em especial na cidade de Rio Grande, que teve sua história ligada à área de imigração, pois com a construção de uma estrada de ferro que ligava Porto Alegre ao município de São Leopoldo, no ano de 1874, o Rio Grande do Sul começava a formar uma extensa rede ferroviária.

Após a inauguração da linha Rio Grande-Bagé, os proprietários da Companhia Carris Urbanos do Rio Grande, em 1885, notaram que o turismo era crescente na região com a implementação da ferrovia, e aproveitando a geografia do local com sua extensa costa litorânea, construíram uma estação de banhos, similar aos balneários europeus, como Dieppe, Biarritz, entre outros, ou sul-americanos como os de Pocitos e Ramirez, no Uruguai (ENKE, 2013).

Com a elite europeia estabilizada em Rio Grande, não demorou muito para que investissem na construção do balneário inspirados nos moldes europeus. O jornal Echo Sul, do município de Rio Grande, em 1885, publicou que a Companhia Carris Urbanos *fará construir um importante estabelecimento balneário, em tudo igual ao de Pocitos em Montevideo*². Neste mesmo ano, o Sr. Antônio Cândido Siqueira viajou a Porto Alegre com o fim de obter a concessão e o privilégio para a construção da linha de *bonds por tração a vapor*, entre a cidade e a costa do oceano, na Mangueira³.

A companhia Carris buscou apoio do Governo da Província, e o então Presidente Tristão de Araripe incentivou a construção do balneário, ajudando na desapropriação de terras de antigos proprietários daquela região.

O informativo Rio Grande esclarecia que a elite do município tinha conhecimento do que ocorria na Europa, através de revistas francesas trazidas pelos navios transatlânticos. Estas revistas possuíam ilustrações que serviram de modelo para as primeiras construções do balneário.

Assim, o balneário Vila Siqueira, atual Balneário Cassino, foi sendo construído em um contexto de mudanças sociais e culturais, presente no imaginário da população da época, e de intensa atividade econômica, principalmente, agricultura e pecuária.

Criadas as condições necessárias, o Balneário Cassino foi inaugurado oficialmente com a abertura definitiva do tráfego ferroviário em 20 de janeiro de 1890 e entregue ao público em 26 de janeiro deste mesmo ano. Tractionado por locomotivas a vapor, o trem trouxe conforto, rapidez e segurança no percurso entre a cidade e o balneário (BARCELLOS, 2000).

Ainda, segundo Barcellos (2000), no início, a companhia contava com duas locomotivas: uma grande chamada “Andorinha” e outra pequena denominada “Formiga”. Além do transporte de passageiros, o trem também oferecia o transporte de cereais, pasto

² Jornal Echo Sul, 21/11/1885.

³ Mangueira era o nome de uma extensa área do município de Rio Grande, que chegava ao mar e, na época, tinha a categoria de Distrito. Informativo SOAMAR, 1995, nº 10: p.12.

verde, leite, carneiros, porcos, aves, caça, couro, gêneros de consumo, materiais para construção, areia, pescado fresco e sal.

O Hotel Cassino, hoje denominado de Atlântico, inaugurado na mesma data, de acordo com artigo publicado no jornal Diário do Rio Grande, em 28 de janeiro de 1890, contava com apenas quatorze quartos concluídos. Neste mesmo ano, a Companhia Estrada de Ferro Rio Grande – Costa do Mar, sucessora da Cia. Bonds Suburbanos da Mangueira publicava um informativo sobre o balneário oferecendo as seguintes comodidades: 200 camarotes para homens e mulheres de 1º classe, 40 camarotes para homens e mulheres de 2º classe, 50 barracas sobre rodas, 1 restaurante a lá carte, leitaria, rouparia e cocheira. Este impresso chamado de O Guia dos Banhistas, salientava que as instalações seriam suficientes para atender a 500 banhistas ao mesmo tempo, e que elas eram as melhores do Brasil e do Rio da Prata. Isto mostra a rápida popularização do balneário entre a elite de Rio Grande, mas também mostra que aos poucos o balneário já começava também a abranger outras classes sociais que não somente a elite.

Já neste momento, o balneário Cassino não era somente uma estação de banho, ele também tinha uma importante função social. O divertimento no balneário não se limitava somente aos banhos, mas eram comuns os passeios na praia, serenatas, concertos musicais, bailes e jogos no Hotel Cassino.

Várias evidências mostram a influência europeia no Cassino. Hoje ainda é possível ver os “*chalets*” como eram chamadas as casas particulares deste período no balneário. A maioria das construções começou a partir de 1895. As casas eram construídas em terrenos de quadra inteira na rua onde passava o trem. Assim, formou-se a avenida principal, com chalés dos dois lados e o centro arborizado por eucaliptos (BARCELLOS, 2000).

Até o final da década de 1950, famílias provenientes das classes de alta renda de Rio Grande construíram casas de veraneio no Balneário Cassino. Depois deste período, uma construção teve destaque na paisagem do balneário, causando grande discussão e indignação entre a elite local. Foram construídas quarenta casas geminadas, de construção baixa e com um corredor de serviços no meio com a finalidade de ser alugada para famílias que não tinham condições de construir moradias fixas de veraneio. Ou seja, a grande indignação da elite local, consistia em acreditar ser um erro a construção de “cortiços” no balneário, pois isso abriria precedentes para outras construções do gênero e, conseqüentemente, o acesso de outras classes sociais ao balneário. A partir deste momento, o cenário do Balneário Cassino começou a mudar gradativamente.

O Cassino em seu apogeu foi um espaço de convivência social das elites não somente de Rio Grande, mas de toda a Província, depois denominada Estado do Rio Grande do Sul. Segundo Barcellos (2000), nos jornais da época são facilmente encontrados registros de grandes políticos como o senador Ramiro Barcellos, que possuía residência no Cassino ou do governador Getúlio Vargas, que ficava hospedado no sobrado da Viação Férrea do Rio Grande do Sul.

A administração do balneário foi marcada por várias sucessões desde a sua inauguração em 1890. Em 1895, a Companhia Riograndense tornou-se proprietária do balneário, posse essa que teve a duração de cinco anos, pois em 1900, a Southern Brazilian Rio Grande do Sul Railway adquiriu o ramal ferroviário ficando o restante do patrimônio de posse de Cia. Riograndense. Por fim, em 1909, estas propriedades foram vendidas em leilão para o Coronel Augusto Leivas Otero por 80 contos de réis. Este militar administrou suas posses até o ano de 1926, quando faleceu deixando sua herança para sua sobrinha Maria José Leivas Otero, conhecido como “Dona Zequinha”. Esta, por sua vez, comercializou suas terras por 30 anos e após transferiu seus bens para seus filhos. Em 1957, os herdeiros contrataram uma empresa imobiliária denominada de Comercial e Construtora América S.A., que criou o projeto Cidade Balneária do Cassino, alterando o traçado das ruas e o perfil paisagístico (BARCELLOS, 2000).

O Cassino já contava na década de 1920, com aproximadamente 90 prédios, entre residências, hotéis, pousadas e apartamentos e uma população de veranistas que alcançava duas mil pessoas. Além da via férrea, havia sido aberta uma estrada rodoviária que ligava Rio Grande à estação balneária. Esta estrada foi asfaltada na década de 1940 através de um trabalho conjunto entre a Sociedade Rio-Grandense de Estradas e Rodagem, formada por pessoas que possuíam automóveis, proprietários de bens no Cassino, comerciantes e industriais, e a municipalidade, que acordaram a execução do projeto de asfaltamento (ENKE, 2013).

Ainda segundo Enke (2013), já neste momento o transporte entre a cidade e o balneário era feito através de ônibus, serviço este explorado pela Prefeitura de Rio Grande.

O crescimento na década de 1940 esteve ligado à oferta de grandes loteamentos denominados de vilas. A instalação de energia elétrica deu-se também neste momento. Também segundo Enke (2013), nos anos 50, o vetor de crescimento se deu através do projeto de diversos loteamentos, como Cidade Balneário Cassino, já citado anteriormente, e empreendimentos similares, como os loteamentos Stella Maris, Princesa do Sul, entre outros.

Além destes loteamentos, também começaram a surgir grandes condomínios residenciais verticais, como o edifício IbaJé.

A partir destas construções, passou também a surgir construções de interesses sociais, como estacionamentos, praças, mercados, áreas de recreação, áreas reservadas para construções de hotéis, clubes e parques.

A partir dos anos 1960, segundo Enke (2013), verifica-se a existência de construções de baixa renda, quase que favelas, ocupadas por uma população de baixa renda, que recorre ao balneário pelo baixo custo de seus terrenos. Foi neste período que se deu a desativação da linha férrea que ligava a cidade ao Cassino.

Segundo Ximendes (2010), na década de 1970, a prefeitura de Rio Grande, por meio de um Decreto Federal, obteve a cessão da área da Marinha e acrescidos situados ao longo do litoral do balneário Cassino, sob o regime de aforamento. Um acordo foi firmado perante a Delegacia do Serviço do Patrimônio da União do Rio Grande do Sul (SPU) em 10/04/1974, devendo a área cedida,

Ser objeto de um plano básico de urbanização daquela praia, podendo ser dividida em porções ou lotes destinados à instalação de logradouros públicos, hotéis, terminais turísticos, sociedades recreativas e entidades de esportes, legalmente constituídas, estação rodoviária, e a construção de prédios residenciais ou de veraneio, desde que não exceda, neste último caso, cada lote, a área máxima de (quinhentos) 500m², exceto se a urbanização daquela área vier a exigir a necessidade de serem estabelecidos lotes maiores⁴.

A partir dos anos 1970, a situação do balneário Cassino foi se transformando. O balneário deixou de ter uma característica exclusiva de segunda residência, passando a ter uma população residente de proprietários do comércio, aposentados, estudantes e, mais recentemente, por contingentes economicamente ativos, destacando-se professores universitários, funcionários públicos e população com trabalho fixo no porto de Rio Grande, mas que reside no balneário.

Neste contexto, foi criada a Autarquia do Balneário Cassino, com a finalidade de regularizar e comercializar os Terrenos de Marinha, compromissando-se em investir os recursos da venda no próprio balneário e, juntamente com ele, foi criada a Associação Comercial do Cassino. Foram também construídos equipamentos comunitários, como

⁴ Artigo 1º da Lei Nº 3121 de fevereiro de 1977. Apud: XIMENDES, Alice Elias.

guarnições do Corpo de Bombeiros, Brigada Militar e Delegacia de Polícia, além de creche e posto de saúde.

São visíveis, nos dias de hoje, as transformações e a evolução urbana decorrentes da urbanização no balneário Cassino, bem como a valorização do solo e o adensamento urbano. Segundo dados da Autarquia do Balneário Cassino (ABC), a população do balneário é maior a cada ano, devendo-se considerar que a expansão do Cassino não se dá somente em período de veraneio, a cada ano observa-se a construção de novas casas, maior movimento populacional, além de maior disponibilização de serviços terceirizados, o que pressupõe um aumento de público consumidor na esfera local.

Observando-se as atividades desenvolvidas no balneário, percebe-se que o Cassino tem uma infraestrutura consideravelmente maior e melhor do que outros bairros da cidade de Rio Grande, inclusive a área de estudo hoje é capaz de comportar serviços e investimentos como grandes mercados, bancos e postos de saúde, o que em outros bairros são inexistentes. Neste sentido, o Cassino destaca-se por oferecer espaço físico para a ampliação e disponibilização de serviços. A área central do balneário ainda não se encontra em estado de saturação, tornando o Cassino um dos maiores atrativos populacionais para estabelecimento de moradias no município e principalmente atrativo para o fenômeno da verticalização.

3.3 O PROCESSO DE ADENSAMENTO URBANO DE RIO GRANDE E SUA LIGAÇÃO AO BALNEÁRIO CASSINO

A ascensão econômica, social e cultural da cidade de Rio Grande esteve diretamente relacionada ao crescimento do comércio, a instalação de inúmeras indústrias e a adoção de práticas culturais europeias. Segundo Enke (2013), a cidade de Rio Grande se transformou e conquistou lugar de destaque no imaginário popular no momento em que passou a ser vista e apreciada como um local de convívio social e cultural, e não apenas como um entreposto para o armazenamento de produtos para a importação e exportação.

O início do século XX foi um período marcado pelas transformações da sociedade rio-grandina. Estas transformações estavam diretamente ligadas ao crescimento da cidade, o aumento populacional e a nova reordenação espacial da cidade, onde se ampliavam os serviços públicos para assim promover uma nova configuração ao espaço urbano.

A acumulação de capital proveniente das atividades de exportação e importação, juntamente com a modernização e diversificação das indústrias promoveram a expansão do

espaço urbano da cidade de Rio Grande. Com a chegada de novos empresários e a implantação de novas indústrias, houve um aumento populacional e, conseqüentemente o crescimento de bairros residenciais que circundavam o centro da cidade. Juntamente com o crescimento industrial houve também o crescimento do comércio, para assim atender ao crescente aumento populacional da cidade.

Entre as décadas de 1890 e 1990, houve um grande aumento da população de Rio Grande (Tabela 1), proveniente da instalação do Distrito Industrial e do Superporto. Esse aumento populacional se deu também através da vinda de trabalhadores de outras cidades atraídos pelas novas oportunidades de emprego.

Segundo Costa (1922), a cidade de Rio Grande, no começo da década de 1920, dispunha de uma grande variedade e quantidade de casas comerciais e de serviços, expressivos para a época. Nesse período, a cidade contava com uma população de 50.500 habitantes, cuja maioria já residia na zona urbana do município.

Tabela 1: População do município de Rio Grande entre 1890 e 2010.

ANO	POPULAÇÃO
1890	24.653
1900	29.492
1920	50.500
1940	60.802
1950	77.915
1960	100.378
1970	116.488
1980	146.214
1991	172.422
2000	186.544
2010	197.228

Organizado por Daiana Martins Ferrer.

Fonte: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) e Vieira (1983).

Segundo Martins (2004), até a década de 1940 foram inúmeras as melhorias implementadas na cidade de Rio Grande com a finalidade de abastecer a população como, por exemplo, a instalação de energia elétrica, a modernização do transporte urbano e a implantação de rede de esgoto.



Figura 6: Rua Marechal Floriano na década de 1930.
Fonte: Solismar Fraga Martins (2004).

A partir da segunda metade do século XX, o município sofreu com a desaceleração da indústria, com o término das atividades produtivas em várias grandes empresas, desencadeando uma crise de desemprego no município. Porém, o aumento populacional não desacelerou.

Na década de 1950 ocorreu a proliferação de novos loteamentos, denominados vilas, onde o Balneário Cassino também foi beneficiado. Porém estes novos loteamentos não tinham a mesma infraestrutura dos bairros mais antigos, carecendo de infraestrutura adequada para a população.

A partir da década de 1970, com a instalação de um novo distrito industrial, novamente Rio Grande voltou a crescer economicamente e a ofertar novos empregos. Conforme Vieira (1988), em 1970 o total de pessoas não naturais de Rio Grande era de 30.406 habitantes (26,10% da população total) e em 1980 de 48.394 habitantes (33,12% da população total). Isto mostra um rápido crescimento populacional em um curto período de tempo, que ocasionou drásticas mudanças na cidade. O aumento populacional destas décadas está associado também a uma expansão urbana através da criação de vários loteamentos no município.

Desde então, o município de Rio Grande vem crescendo e continua exercendo um importante papel de polo econômico no Rio Grande do Sul e de atração de fluxos migratórios de centros urbanos menores e das zonas rurais do seu entorno. Outro fator importante de atração populacional é a Universidade Federal de Rio Grande (FURG), que todo ano gera um grande fluxo de pessoas.

Segundo Soares (2005), o PIB do município, o sétimo do estado, ultrapassa os 2,5 bilhões de reais, contra os 1,8 bilhões de Pelotas (o 9º do estado). Esta situação ocorre pela dinamização das atividades portuárias do “Superporto” de Rio Grande (o terceiro do país), um dos principais nós de exportação e importação do Mercosul.

Neste sentido, o Balneário Cassino teve um crescimento diferenciado dos demais bairros de Rio Grande, muito por ser um lugar atrativo para o turismo, mas também por propiciar melhor infraestrutura para a população residente. Por ser um balneário, o Cassino teve também um aumento populacional muito expressivo ao longo dos anos, justamente por abrigar estudantes ao longo do ano letivo e novos trabalhadores.

Assim, se faz necessário o planejamento estratégico do município para absorver este crescimento industrial e populacional. Planejar significa tentar prever a evolução de um fenômeno ou, tentar simular os desdobramentos de um processo, com o objetivo de melhor precaver-se contra prováveis problemas ou, inversamente, com o fito de melhor tirar partido de prováveis benefícios (SOUZA, 2004).

Para a análise da expansão urbana do Balneário Cassino, foram utilizadas fotos aéreas do ano de 1965 (Figura 7), imagem aérea em formato digital do ano de 1996 (Figura 8) e imagens do Google Earth dos anos de 2006 e 2015 (Figuras 9 e 10).

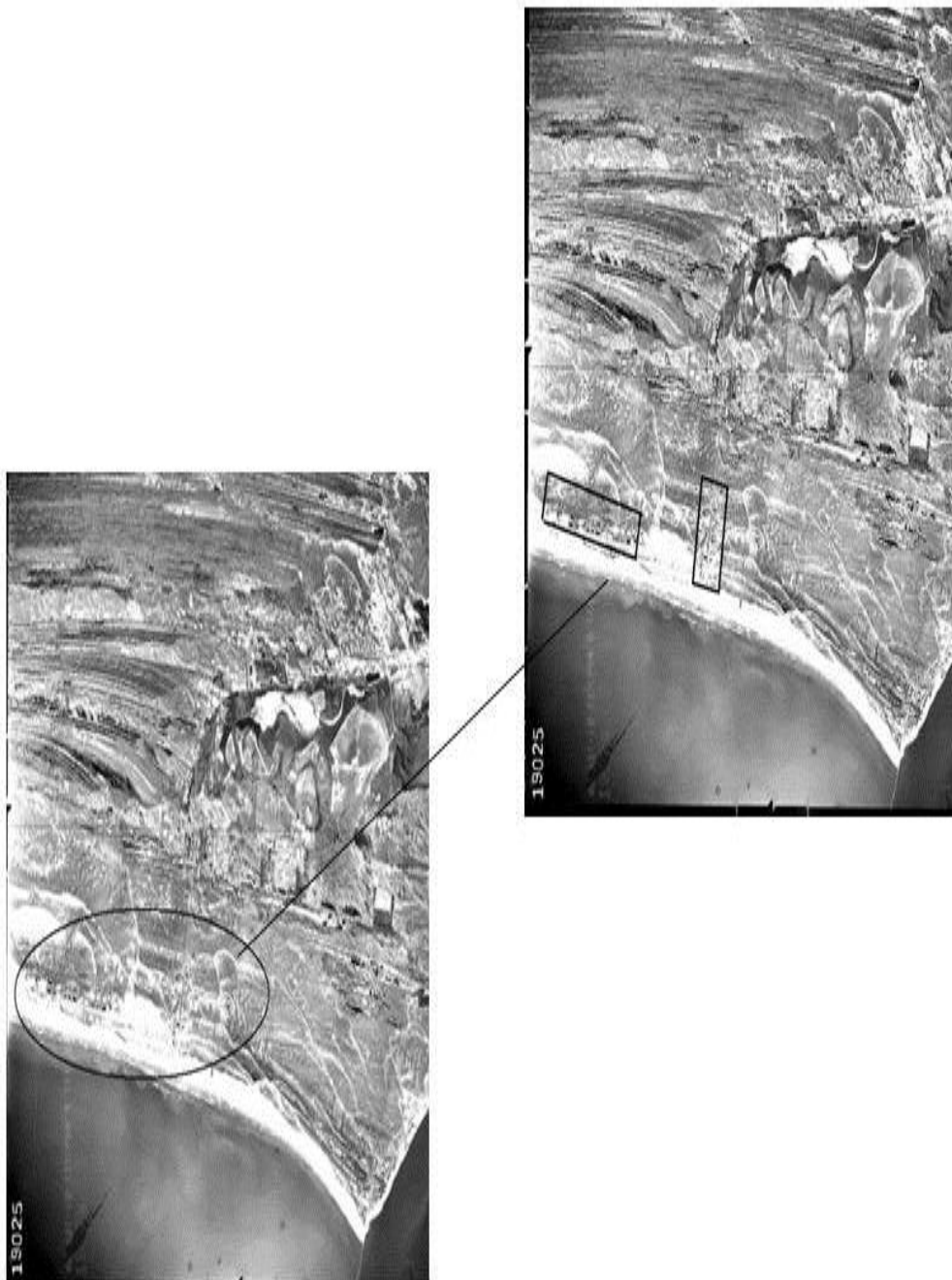


Figura 7: Área construída no Balneário Cassino no ano de 1965.
Fonte: Secretaria de Obras, Saneamento e Habitação do RS.



Figura 8: Área construída no Balneário Cassino no ano de 1996.
Fonte: Secretaria Municipal de Coordenação e Planejamento de Rio Grande - RS.



Figura 9: Área construída no Balneário Cassino no ano de 2006.
Fonte: Google Earth.

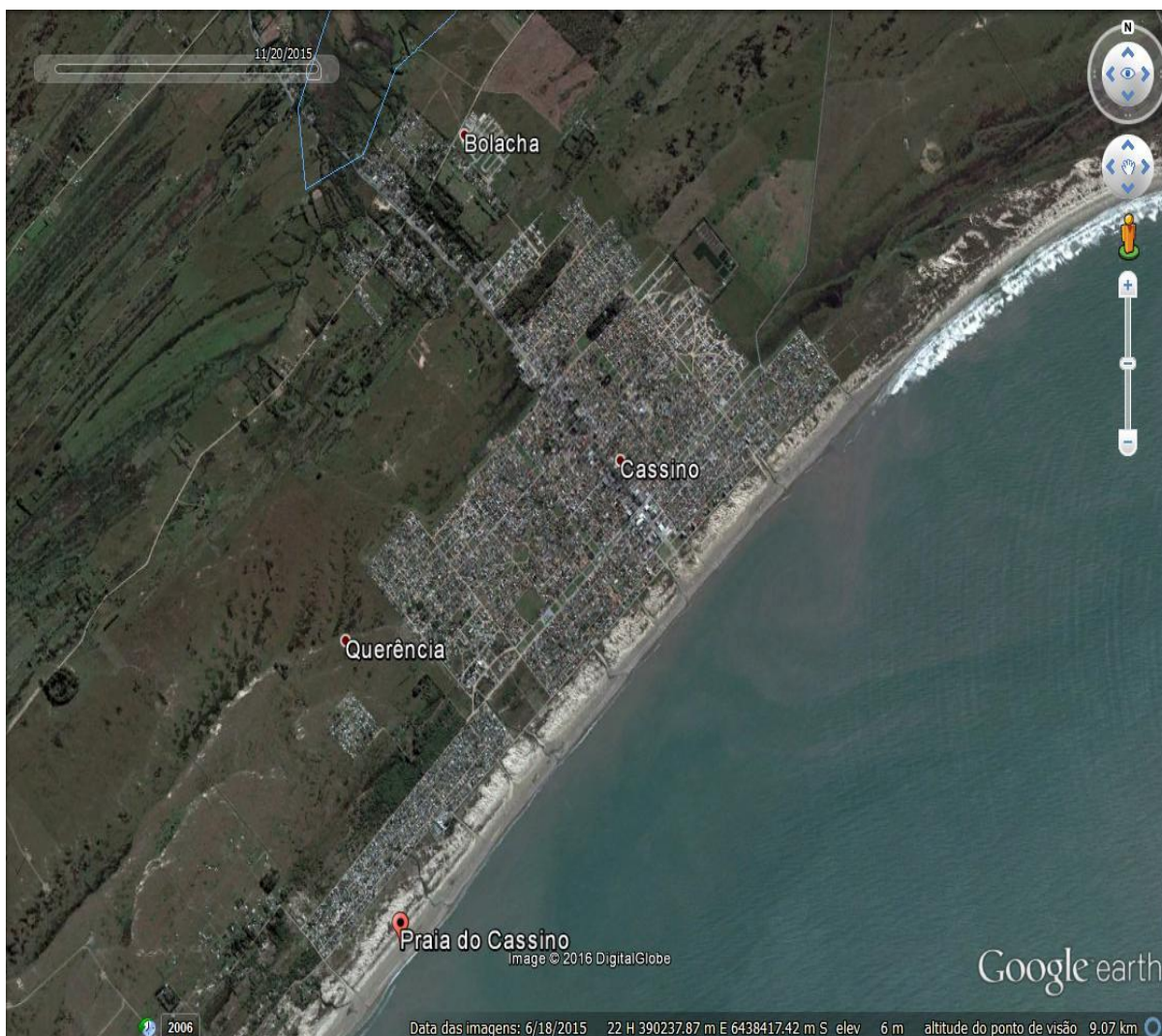


Figura 10: Área construída no Balneário Cassino no ano de 2015.

Fonte: Google Earth.

Conforme análise espacial da foto aérea do ano de 1965 constatou-se um pequeno crescimento da zona urbana do balneário, onde a área construída aparece em destaque na Figura 7.

Já no período entre 1965 e 1996, verificou-se um crescimento desenfreado, uma vez que ao confrontarmos as imagens (Figuras 7 e 8), constata-se uma expansão urbana em toda a área do balneário, estando a área urbana em destaque.

No período de 1996 a 2015 não houve um crescimento horizontal significativo, mas podemos apontar um crescimento urbano de áreas antes não habitadas e também uma concentração maior de moradias no centro do balneário, ao longo da avenida principal (Figuras 8, 9 e 10).

O crescimento urbano, bem como a verticalização do balneário, está diretamente relacionado à grande procura por imóveis, visto que o balneário já não exerce somente a

função de segunda residência, apresentando uma população permanente significativa. Atualmente têm surgido diversas construções de prédios que visam a este público.

A Figura 11 mostra uma síntese da evolução urbana no Balneário Cassino no período de 1965 a 2006.



Figura 11: Síntese de evolução da área construída no Balneário Cassino.

Fonte: Google Earth.

3.3.1 Verticalização do Balneário Cassino

Com o aumento da densidade urbana, a verticalização pode ser apontada como um exemplo de materialização das transformações técnicas que atingem a cidade contemporânea de forma contundente. Tal fato não pode ser considerado uma consequência natural da urbanização, mas uma das possíveis opções traçadas e definidas pelos diferentes atores sociais e interesses econômicos que envolvem a estruturação interna das cidades.

No caso do Balneário Cassino, sendo ele um bairro do município de Rio Grande, já são escassas as opções de crescimento horizontal. Assim sendo, a verticalização do espaço urbano no Balneário afeta a dinâmica de acumulação e a reprodução do capital no setor de construção civil e do mercado imobiliário.

No caso da produção de edifícios, fica evidente que a penetração da técnica, associada ao surgimento de múltiplos agentes interessados nessa produção, articula-se sob formas que se vão diferenciando no tempo. E é exatamente essa diferenciação, aliada à característica geral de desenvolvimento da sociedade no espaço ou dela resultante, que vai configurar os diferentes períodos de produção do edifício, ou o processo de verticalização (SOUZA, 1994, p.88).

Com a intensificação do fluxo de pessoas no balneário Cassino a partir da década de 1940, medidas foram tomadas para suprir a necessidade da população. Começaram então a surgir agências bancárias, postos de atendimento médico, grandes supermercados e maior provimento de linhas de ônibus.

A partir deste momento, o balneário passa a assumir novas características, deixando de ser visto somente como um lugar de segunda residência, para se tornar também um local de residência fixa. Ao longo dos anos a mancha urbana avançou consideravelmente, onde antes eram locais desabitados, hoje abrigam inúmeras famílias e atividades de serviços.

Além do crescimento urbano do Balneário Cassino, um processo que também chama atenção é o adensamento urbano. Segundo dados disponibilizados pela Secretaria de Município do Cassino, em consulta realizada no mês de novembro de 2016, existem hoje aproximadamente 35 mil habitantes residentes no balneário, chegando a aproximadamente 250 mil habitantes em épocas de alta temporada. Esse número é muito significativo se comparado com o restante do município e também explica a crescente especulação imobiliária do balneário.

Deve-se considerar que a expansão do Cassino não se dá somente em período de veraneio, a cada ano observa-se a construção de mais casas no local, maior movimento populacional, além de uma maior disponibilização de serviços terceirizados, o que pressupõe um aumento do público consumidor local.

Não só o Balneário Cassino, como todo o município de Rio Grande passa por um período de significativa expansão, acredita-se que em boa parte em virtude do aumento de indústrias que foram implantadas neste município recentemente. Assim, é cada vez mais corrente o número de pessoas que passam a residir no município em busca de trabalho, a fim de ter uma melhor qualidade de vida.

Portanto, o Plano Diretor é um instrumento importante para a ordenação e gestão dos territórios municipais. O Plano Diretor tem como objetivo contribuir para o planejamento urbano, sendo um instrumento para a gestão do município de forma a organizar diversos segmentos envolvidos, como habitação, saneamento, mobilidade urbana, conservação e proteção do meio ambiente, entre outras exigências de utilidade coletiva. Sendo assim, o Plano Diretor como instrumento de planejamento e gestão do território municipal torna-se essencial para o processo político, auxiliando na identificação dos principais problemas urbanos, atendendo ao desenvolvimento econômico, territorial e ambiental.

O zoneamento urbano tem como função a delimitação do território, estabelecendo regras para o uso e ocupação do solo de acordo com a finalidade desejada em determinadas áreas urbanas. Tais regras estabelecem os tipos de uso da propriedade permitidos ou proibidos para cada zona, bem como potenciais construtivos das edificações que nela sejam construídos.

Além disto, para garantir o pleno desenvolvimento da cidade, são estabelecidos índices urbanísticos, que são parâmetros construtivos, os quais devem ser respeitados dentro de cada propriedade. Estes índices são um conjunto de normas que regulamentam o dimensionamento das construções e de sua ocupação do solo.

Sendo o Balneário Cassino um bairro de Rio Grande, ele segue as normas vigentes no Plano Diretor do município. Para que se configure um adensamento urbano no balneário, antes é necessário entender como o Plano Diretor de Rio Grande é aplicado.

Para a análise da evolução urbana e verticalização do Balneário Cassino, foi analisado o Plano Diretor vigente do ano de 2010. A partir dele foram selecionados índices urbanísticos que são de extrema importância para o entendimento do processo de verticalização: Densidade, Índice de Aproveitamento e Volumetria.

A Figura 12 nos mostra a área urbana do Balneário Cassino e suas unidades de planejamento. Cada unidade tem uma densidade, um índice de aproveitamento e uma volumetria equivalente.

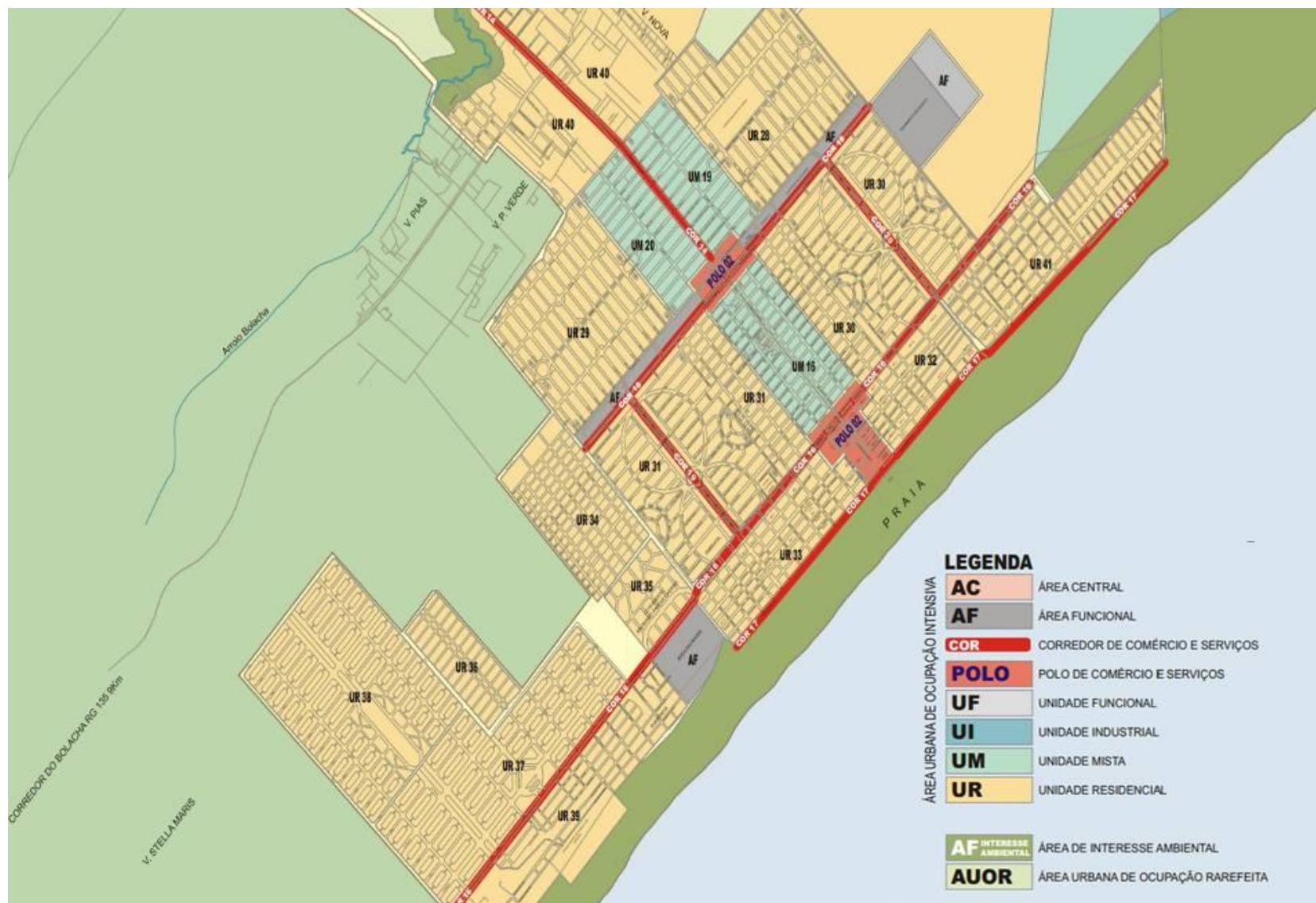


Figura 12: Unidades de planejamento do Balneário Cassino
 Fonte: Plano Diretor de Rio Grande, 2010.

A partir das unidades de planejamento pudemos analisar a densidade, a volumetria e o índice de aproveitamento do Balneário Cassino. Assim, as identificações em destaque são as que se referem ao balneário.

PREFEITURA MUNICIPAL DO RIO GRANDE						
TABELA GERAL DO REGIME URBANÍSTICO DAS UNIDADES DE PLANEJAMENTO						ANEXO 01
IDENTIFICAÇÃO	DENS	USO	IA	TO	VOL	REC
UR 01	350	01	15	07	03	09
UR 02	300	01	35	17	07	09
UR 03	350	01	33	09	19	09
UR 04	450	01	72	17	19	09
UR 05	450	01	72	17	19	09
UR 06	400	03	21	17	13	09
UR 07	150	03	21	17	13	09
UR 08	300	03	21	17	13	09
UR 09	300	03	21	17	13	09
UR 10	200	03	21	09	13	09
UR 11	200	03	21	09	13	09
UR 12	200	03	21	09	13	09
UR 13	200	03	21	17	03	09
UR 14	100	03	21	17	03	09
UR 15	150	03	21	17	03	09
UR 16	100	03	21	17	03	09
UR 17	150	03	21	17	03	09
UR 18	150	03	21	17	03	09
UR 19	200	03	21	17	03	09
UR 20	150	03	21	17	03	09
UR 21	150	03	21	17	03	09
UR 22	150	03	21	17	03	09
UR 23	150	03	21	17	03	09
UR 24	150	03	21	17	03	09
UR 25	150	03	21	17	03	09
UR 26	150	05	21	17	03	11
UR 27	150	03	21	17	03	09
UR 28	200	03	21	17	11	03
UR 29	200	03	21	17	11	03
UR 30	200	03	21	17	11	03
UR 31	200	03	21	17	11	03
UR 32	100	03	21	17	03	03
UR 33	100	03	21	17	03	03
UR 34	100	03	21	17	03	03
UR 35	100	03	21	17	03	03
UR 36	100	03	21	17	03	03
UR 37	100	03	21	17	03	03
UR 38	100	03	21	17	03	03
UR 39	100	03	21	17	03	03
UR 40	100	03	21	17	03	03
UR 41	200	01	21	17	03	03
UR 42	200	03	21	17	03	03
UR 43	200	03	27	09	17	03
UI 01	----	09	25	03	07	05
UI 02	----	09	25	03	07	05
UI 03	A CRITÉRIO DO SMPG					
UI 04	A CRITÉRIO DO SMPG					
UI 05	A CRITÉRIO DO SMPG					
UI 06	A CRITÉRIO DO SMPG					
UI 07	A CRITÉRIO DO SMPG					
UI 08	A CRITÉRIO DO SMPG					
UI 09 a 12	A CRITÉRIO DO SMPG					
UF 08	PLANO DIRETOR DA FURG					
AF 08	150	03	03	17	03	09
UM 01	250	07	21	09	15	09
UM 02	250	09	21	09	03	09
UM 03	650	11	70	15	21	09
UM 04	650	11	70	15	21	09
UM 05	650	11	70	15	21	09
UM 06	600	09	70	15	21	09
UM 07	450	07	74	09	19	09
UM 08	450	09	72	17	19	09
UM 09	450	09	72	17	19	09
UM 10	400	07	74	09	07	09
UM 11	300	09	74	09	15	09
UM 12	300	09	74	09	15	09
UM 13	250	07	21	09	17	09
UM 14	250	07	21	09	05	09
UM 15	150	13	33	07	15	05
UM 16	200	13	41	17	11	03
UM 17	150	03	03	17	11	03
UM 18	200	07	37	09	11	03
UM 19	100	15	15	07	17	03
UM 20	100	13	15	07	17	03
UM 21	250	07	21	09	05	07
COR 01	----	15	52	17	05	09
COR 02	----	15	33	17	19	09
COR 03	----	19	39	15	21	09
COR 04	----	19	39	15	21	09
COR 05	----	19	39	15	21	09
COR 06a	----	19	39	15	21	09
COR 06b	----	15	39	15	19	09
COR 06c	----	15	33	11	09	03
COR 07	----	15	72	15	19	09
COR 08	----	15	39	15	19	09
COR 09	----	15	72	15	19	09
COR 10	----	07	72	11	19	07
COR 11	----	25	54	11	09	09
COR 12	----	23	58	11	13	09
COR 13	----	25	50	09	03	09
COR 14	----	21	37	17	11	07
COR 15	----	15	52	11	05	09
COR 16	----	21	74	17	07	03
COR 17	----	13	58	17	11	03
COR 18	----	21	37	17	07	03
COR 19	----	21	21	17	11	03
COR 20	----	21	21	17	11	03
COR 21	----	25	50	17	03	09
COR 22	----	15	35	17	19	09
COR ESPECIAL	----	01	33	17	11	07
AC1 POLO 01	----	17	70	15	21	09
C.HISTÓRICO	----	17	62	15	***	09
AC2 POLO 01	----	19	70	15	21	09
POLO 02	----	21	37	15	07	09
POLO 03	----	23	37	09	13	09
POLO 04a	----	25	72	15	19	09
POLO 04b	----	25	54	17	09	09
AUOR	-----	00	15	07	03	07
N.A. Quinta	----	07	21	17	11	03
N.A. P. Novo	----	07	21	17	11	03
N.A. TAIM	----	00	03	03	03	07

(6a) Entre 24 de Maio e Major Carlos Pinto
(6c) Entre Domingos de Almeida e Saturnino de Brito
(6b) Entre Major Carlos Pinto e Domingos de Almeida
(***) Altura máxima= 8,00m

PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO DO RIO GRANDE - LEI Nº 7.058, de 24 de junho de 2011.
TABELA GERAL DO REGIME URBANÍSTICO

Figura 13: Tabela geral do regime urbanístico das unidades de planejamento.
Fonte: Plano Diretor de Rio Grande, 2010.

O índice de aproveitamento é um fator estabelecido que, multiplicado pela área do terreno, define a área total permitida de construção, ou seja, é uma relação entre a área total construída e a área total do lote.

PREFEITURA MUNICIPAL DO RIO GRANDE

ÍNDICES DE APROVEITAMENTO		ANEXO 03	
CÓDIGOS	R E G I M E		
	ÍNDICE RESIDENCIAL	COMÉRCIO/SERVIÇOS	INDÚSTRIA
01	DEFINIDO PELO SISTEMA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E GESTÃO		
03	0,75	0,75	-----
15	1,2	0,66	-----
17	1,4	0,66	-----
21	1,5	0,75	-----
25	1,5	1,00	1,0
27	1,8	0,75	-----
33	2,4	1,20	-----
35	3,6	1,80	-----
37		3,4	-----
39		5,4	-----
41		3,0	-----

ÍNDICES DE APROVEITAMENTO CUMULATIVOS		ANEXO 03	
CÓDIGOS	REGIME CONSTRUÇÃO NÃO MISTAS		REGIME CONSTRUÇÃO MISTAS
	RESIDENCIAL	COMÉRCIO/SERVIÇO	INDUSTRIAL
50	0,8	1,6	-----
52	1,2	2,0	-----
54	1,5	3,0	-----
58	2,0	3,0	-----
62	3,0	4,8	-----
64	3,6	5,4	-----

CÓDIGOS	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO COM AQUISIÇÃO		ANEXO 03
	RESIDENCIAL/COMÉRCIO/SERVIÇO (A)	ÍNDICE ADQUIRIDO (B)	TOTAL (A+B)
70	4,8	1,0	5,8
72	3,8	1,0	4,8
74	2,8	0,8	3,6

**PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO DO RIO GRANDE – Lei Municipalº 6.964, de 22 de dezembro de 2010
ÍNDICE DE APROVEITAMENTO**

Figura 14: Tabela geral de índice de aproveitamento
Fonte: Plano Diretor de Rio Grande, 2010.

Conforme o último Plano Diretor do município, as áreas intituladas UM 16, 20 e 19, bem como UR 31, 30 e Polo 2 (Figura 12), são as áreas permitidas com maiores volumetrias, ou seja, são áreas em que as edificações podem chegar até 6 andares, conforme explicitado nas Figuras 13, 14, 15 e 16.

PREFEITURA MUNICIPAL DO RIO GRANDE

VOLUMETRIA DAS EDIFICAÇÕES				ANEXO 05
CÓDIGOS	ALTURA*	AFASTAMENTO DE FRENTE	AFASTAMENTO LATERAL	AFASTAMENTO DE FUNDO
COD 03	ATÉ 7,50m	ISENTO	ISENTO	ISENTO
COD 05 E 07	ATÉ 7,50m 10,60m 13,70m MAIS DE 13,70m	ISENTO ISENTO ISENTO 0,50m POR PAVIMENTO ADICIONAL ACIMA DO 4º	ISENTO A PARTIR DO 3º PAVIMENTO, INCLUSIVE, 2,50m SOBRE 1 DOS LADOS A PARTIR DO 3º PAVIMENTO, 2,50m SOBRE 1 DOS LADOS 2,50+0,50m POR PAVIMENTO ADICIONAL ACIMA DO 4º PAVIMENTO	ISENTO 1/10 DA PROFUNDIDADE DO TERRENO OU 2,50m NO MÍNIMO A PARTIR DO 3º PAVIMENTO, INCLUSIVE 1/10 DA PROFUNDIDADE DO TERRENO OU 2,50m NO MÍNIMO A PARTIR DO 3º PAVIMENTO 1/10 DA PROFUNDIDADE DO TERRENO OU 2,50m, MAIS 0,50m POR PAVIMENTO ADICIONAL ACIMA DO 4º PAVIMENTO
COD 09	ATÉ 7,50m 10,60m 13,70m MAIS DE 13,70m	ISENTO ISENTO ISENTO 0,50m POR PAVIMENTO ADICIONAL ACIMA DO 4º	ISENTO A PARTIR DO 3º PAVIMENTO, INCLUSIVE, 2,50m DOS 2 LADOS OU 3,50m SOBRE 1 DOS LADOS. A PARTIR DO 3º PAV, 2,50m DOS 2 LADOS OU 3,50m SOBRE 1 LADO 2,50+0,50m POR PAVIMENTO ADICIONAL, SOBRE OS 2 LADOS OU 3,50+1,00m SOBRE 1 DOS LADOS, ACIMA DO 4º PAVIMENTO	ISENTO 1/10 DA PROFUNDIDADE DO TERRENO OU 2,50m NO MÍNIMO A PARTIR DO 3º PAVIMENTO, INCLUSIVE 1/10 DA PROFUNDIDADE DO TERRENO OU 2,50m NO MÍNIMO A PARTIR DO 3º PAVIMENTO 1/10 DA PROFUNDIDADE DO TERRENO OU 2,50 m NO MÍNIMO, MAIS 0,50 m POR PAVIMENTO ADICIONAL ACIMA DO 4º PAVIMENTO
COD 11	ATÉ 7,50m 10,60m 13,70m	ISENTO ISENTO ISENTO	ISENTO A PARTIR, DO 3º PAVIMENTO, INCLUSIVE, 2,50m SOBRE 1 DOS LADOS NOS 3º e 4º PAVIMENTO, 2,50m, SOBRE 1 DOS LADOS	ISENTO 1/10 DA PROFUNDIDADE DO TERRENO OU 2,50m, NO MÍNIMO, A PARTIR DO 3º PAVIMENTO, INCLUSIVE 1/10 DA PROFUNDIDADE DO TERRENO OU 2,50m, NO MÍNIMO, A PARTIR DO 3º PAVIMENTO
COD 13	ATÉ 7,50m 10,60m 13,70m MAIS DE 13,70m	ISENTO ISENTO ISENTO 1,00m POR PAVIMENTO ADICIONAL ACIMA DO 4º	ISENTO DESDE O TÉRREO 3,00m DESDE O TÉRREO 3,00m 3,00 + 1,00m POR PAVIMENTO ADICIONAL ACIMA DO 4º PAVIMENTO	ISENTO 1/10 DA PROFUNDIDADE DO TERRENO OU 3,00m, NO MÍNIMO, A PARTIR DO 3º PAVIMENTO, INCLUSIVE 1/10 DA PROFUNDIDADE DO TERRENO OU 3,00m, NO MÍNIMO, A PARTIR DO 3º PAVIMENTO 1/10 DA PROFUNDIDADE DO TERRENO OU 3,00+1,00m POR PAVIMENTO ADICIONAL ACIMA DO 4º PAVIMENTO

**PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO DO RIO GRANDE – LEI N° 6.964, de 22 de dezembro de 2010
VOLUMETRIA DAS EDIFICAÇÕES**

Figura 15: Tabela geral de volumetria das edificações
Fonte: Plano Diretor de Rio Grande, 2010.

PREFEITURA MUNICIPAL DO RIO GRANDE

VOLUMETRIA DAS EDIFICAÇÕES				ANEXO 05
CÓDIGOS	ALTURA*	AFASTAMENTO DE FRENTE	AFASTAMENTO LATERAL	AFASTAMENTO DE FUNDO
COD 15	ATÉ 7,50m 10,60m 13,70m MAIS DE 13,70m	ISENTO ISENTO ISENTO 1,00m POR PAVIMENTO ADICIONAL ACIMA DO 4º	ISENTO DESDE O TÉRREO 3,00m ISENTO DESDE O TÉRREO 3,00m 3,00 + 1,00m POR PAVIMENTO ADICIONAL ACIMA DO 4º PAVIMENTO	ISENTO A PARTIR DO 3º PAVIMENTO, INCLUSIVE, 3,00m A PARTIR DO 3º PAVIMENTO 3,00m 3,00 + 1,00 m POR PAVIMENTO ADICIONAL ACIMA DO 4º PAVIMENTO
COD 17	ATÉ 7,50m 10,60m 13,70m MAIS DE 13,70m	ISENTO ISENTO ISENTO 1,00m POR PAVIMENTO ADICIONAL ACIMA DO 4º	ISENTO DESDE O TÉRREO 3,00m ISENTO DESDE O TÉRREO 4,00m 4,00 + 2,00m POR PAVIMENTO ADICIONAL ACIMA DO 4º PAVIMENTO	ISENTO A PARTIR DO 3º PAVIMENTO, INCLUSIVE, 3,00m A PARTIR DO 3º PAVIMENTO, 4,00m 4,00 + 2,00m POR PAVIMENTO ADICIONAL, ACIMA DO 4º PAVIMENTO.
COD 19	ATÉ 7,50m 10,60m 13,70m MAIS DE 13,70m	ISENTO ISENTO ISENTO 0,50m POR PAVIMENTO ADICIONAL ACIMA DO 4º	ISENTO A PARTIR DO 3º PAVIMENTO, INCLUSIVE, 2,00m DOS 2 LADOS OU 3,50m SOBRE 1 DOS LADOS. 2,00m DOS 2 LADOS OU 3,50m SOBRE 1 DOS LADOS. 2,00+0,50m POR PAVIMENTO ADICIONAL, SOBRE OS 2 LADOS OU 3,50+1,00m SOBRE 1 DOS LADOS, ACIMA DO 4º PAVIMENTO	ISENTO 1/10 DA PROFUNDIDADE DO TERRENO OU 2,50m, NO MÍNIMO, A PARTIR DO 3º PAVIMENTO, INCLUSIVE 1/10 DA PROFUNDIDADE DO TERRENO OU 2,50m, NO MÍNIMO, A PARTIR DO 3º PAVIMENTO, INCLUSIVE 2,50 + 0,50m POR PAVIMENTO ADICIONAL, ACIMA DO 4º PAVIMENTO.
COD 21 e 23	ATÉ "N" PAV ACIMA DE "N" PAV N = $\frac{\text{LARG. RUA (m)}}{2}$ (m)	ISENTO 0,50m POR PAVIMENTO ACIMA DE N	ISENTO ISENTO	A PARTIR DO 3º PAVIMENTO, INCLUSIVE, 3,00m. 3,00 + 0,50m POR PAVIMENTO ADICIONAL, ACIMA DO 4º PAVIMENTO.

(*) DIMENSÃO MÁXIMA MEDIDA ENTRE A SOLEIRA DO EDIFÍCIO E A LAJE DO ÚLTIMO PAVIMENTO.

PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO DO RIO GRANDE – LEI N° 6.964, de 22 de dezembro de 2010
VOLUMETRIA DAS EDIFICAÇÕES

Figura 16: Tabela geral de volumetria das edificações (continuação)
Fonte: Plano Diretor de Rio Grande, 2010

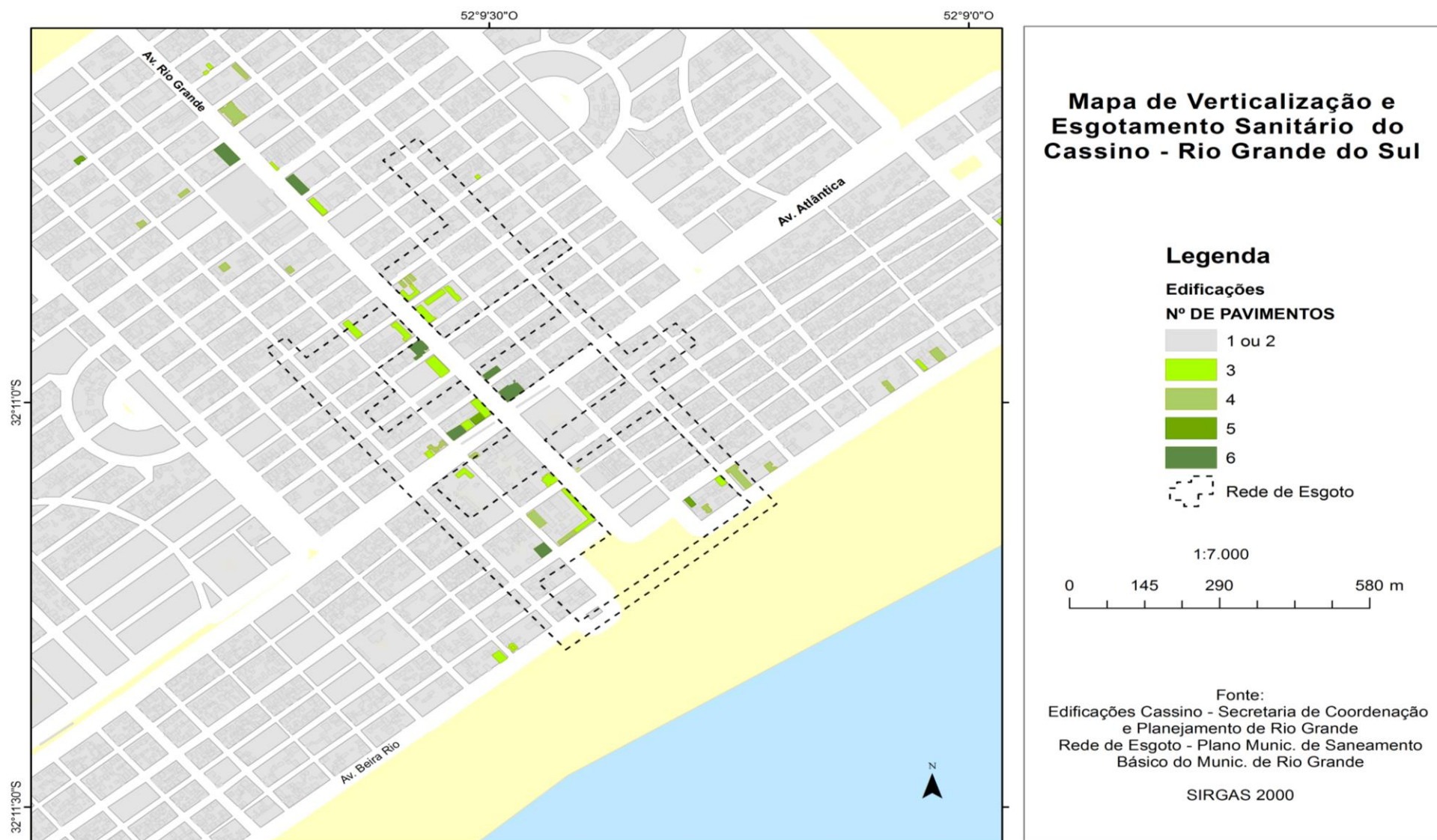


Figura 17: Mapa das áreas verticalizadas do Balneário Cassino. Elaborado por Daiana Martins Ferrer, 2016.

Analisando-se o uso e ocupação do solo da cidade de Rio Grande, percebeu-se uma concentração elevada de residências na área central, o que provoca saturamento em diversas áreas e um aumento considerável no valor do imóvel na região. São escassas as áreas municipais com infraestrutura capaz de comportar serviços e investimentos além da área central de Rio Grande, sendo pouquíssimos os bairros com grandes mercados, bancos, postos de saúde, farmácias, sistema público de transporte eficiente, e com condições de expansão e disponibilização destes serviços. Neste sentido, o Balneário Cassino destaca-se por ter muitas destas estruturas já implantadas e também por oferecer espaço físico apropriado para ampliação e disponibilização de diversos serviços como estes. A área central do Balneário ainda não se encontra em estado de saturação, tornando o Balneário Cassino uma das áreas de maior atratividade imobiliária para o uso residencial e de serviços.

Com base nos dados mostrados no mapa (Figura 17), verificou-se que o processo de verticalização do Balneário Cassino acontece principalmente ao longo da avenida principal, intitulada Av. Rio Grande, e que o máximo de pavimentos permitidos no Plano Diretor é seis (6). Também se percebeu que as edificações concentram-se, principalmente, onde há rede de esgoto instalado pela Companhia Rio-grandense de Saneamento (Corsan), através de concessão de serviços pela prefeitura de Rio Grande.

As Figuras 18, 19, 20, 21, 22 e 23, ilustram várias construções com o novo gabarito permitido pelo plano diretor, ou seja, construções que visam unidades residenciais multifamiliares. Esse tipo de construção tem sido foco de diversas construtoras e incorporadoras, que lucram com este tipo de empreendimento, fazendo com que o Balneário Cassino se torne mais populoso. Essa tipologia edilícia, hoje em dia, visa à população residente do balneário, se afastando cada vez mais daquela característica tradicional de segunda residência.



Figura 18: Prédio em construção na Rua Henrique Bule, esquina com a Av. Rio Grande.
Foto: A autora



Figura 19: Prédio em construção na Av. Osvaldo Cruz, próximo à Av. Rio Grande.
Foto: A autora



Figura 20: Prédio em construção na Rua Montevideú, próximo à Av. Rio Grande.
Foto: A autora



Figura 21: Prédio em construção na Rua Montevideú, próximo à Av. Rio Grande.
Foto: A autora



Figura 22: Prédio em construção na Av. Rio de Janeiro.
Foto: A autora



Figura 23: Apartamentos para alugar na Av. Beira Mar.
Foto: A autora

Já as Figuras 24 e 25, indicam a mudança da volumetria das edificações, principalmente a partir da linha do horizonte. Estas imagens mostram como estas construções alteram a paisagem, influenciando na qualidade de vida de toda a população que está ao redor.



Figura 24: Vista da beira da praia dos prédios mais próximos da Av. Beira Mar.
Foto: A autora



Figura 25: Vista da Av. Rio de Janeiro em direção a Av. Beira Mar.
Foto: A autora

As Figuras 26 e 27 ilustram novos usos das edificações, com comércio e serviços no térreo e uso residencial nos pavimentos superiores. Este uso é muito comum no Cassino, principalmente ao longo da Av. Rio Grande.



Figura 26: Prédio residencial e comercial na Av. Rio Grande, esquina com a Rua Alegrete.
Foto: A autora



Figura 27: Prédio residencial e comercial na Av. Rio Grande, nº 401.
Foto: A autora

A Figura 28 mostra um uso bem comum no Cassino, os hotéis. O Balneário Cassino tem uma quantidade significativa de hotéis, de pequeno a grande porte, como o Hotel Atlântico, o mais antigo da região.



Figura 28: Nelson Praia Hotel, Av. Beira Mar, 550.
Foto: A autora

A Figura 29 mostra que as ruas adjacentes à Av. Rio Grande do Balneário Cassino sofrem com a falta de pavimentação, mostrando a necessidade de um novo padrão de infraestrutura que começa a despontar no Cassino nas áreas mais valorizadas pela pavimentação e redes de saneamento.



Figura 29: Prédio na Av. Beira Mar.
Foto: A autora

Construtoras como a Signorini (Figura 30) estão cada vez mais presentes e ofertando construções de alto padrão. As construções, em geral, são edificadas em lotes relativamente amplos e com grande potencial de venda.



Figura 30: Prédio em construção na Av. Rio Grande, nº 374.

Foto: A autora

A partir de todos os dados analisados, constatou-se que o processo de verticalização do Balneário Cassino está ocorrendo em uma escala ainda pequena se comparado a outros balneários do Rio Grande do Sul, como por exemplo, Capão da Canoa, Tramandaí e Torres, no Litoral Norte. Porém, isto muito tem a ver com o atual plano diretor de Rio Grande, que não permite construções maiores que seis pavimentos. Constatou-se também que já existe o interesse de construtoras e incorporadoras na modificação desta norma, ou seja, a partir do momento que o plano diretor permitir a construção de mais pavimentos, com certeza este processo se intensificará.

O mapa a seguir (Figura 31), mostra a área do Balneário Cassino onde se encontra a maior distribuição de comércios e serviços. Analisando-se este mapa, constata-se que a área verticalizada do balneário está diretamente relacionada ao centro de comércio e serviços, fazendo com que esta área seja a mais valorizada do balneário.

As consequências da verticalização não ficam circunscritas à área verticalizada. Elas influenciam na qualidade de vida de toda a população do entorno. Os maiores beneficiários destes enormes edifícios são os empreendedores, o governo municipal, o comércio local e os que compram os apartamentos para especular.

4 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O Balneário Cassino é comprovadamente o primeiro da região sul do Brasil. Projetado, estruturado e fundado no fim do século XIX, ele é resultante de uma realidade econômica e social deste período, na região sul do estado.

A cidade de Rio Grande teve o seu crescimento urbano diretamente ligado à acumulação comercial derivada das atividades de importação e exportação de seu parque fabril, unindo um espaço portuário e urbano. A partir da construção do Porto Novo, no começo do século XX, intensificou-se a ocupação urbana, principalmente próxima às indústrias que ali se instalavam. A partir do início do século XXI, os investimentos, principalmente no setor naval, impulsionaram o crescimento populacional do município.

Paralelo a este crescimento, o Balneário Cassino foi modificando-se. No início teve como finalidade ser um espaço de lazer e convívio social para a população de alta renda de Rio Grande. Com o passar do tempo, através do avanço econômico do município, outras parcelas da população também tiveram acesso ao balneário, tornando-o de cunho mais popular.

Com o crescimento econômico de Rio Grande e com o aumento da oferta de emprego devido ao Polo Naval e atividades complementares, a densidade populacional do município cresceu rapidamente, fazendo com que o Cassino assumisse característica de local de moradia permanente, além de para fins de segunda residência.

Com o surgimento de novos loteamentos, a partir dos anos de 1940 e conseqüentemente expansão da cidade de Rio Grande, deu-se origem a novos bairros, porém que careciam de infraestrutura adequada. A carência desses loteamentos deu origem a uma crescente especulação imobiliária e, conseqüentemente ocorrem transformações nos setores que favoreceram os promotores imobiliários e o surgimento de incorporações que começaram a investir principalmente em condomínios verticalizados.

Como o Balneário Cassino tem uma infraestrutura consideravelmente maior e melhor do que outros bairros da cidade de Rio Grande, ele destaca-se por oferecer espaço físico para a ampliação e disponibilização de serviços, tornando-se um dos maiores atrativos populacionais para estabelecimento de moradias nas áreas urbanas do município e, principalmente, um atrativo para o fenômeno da verticalização.

Com a expansão do Cassino, a cada ano observa-se a construção de mais casas no local, maior movimento populacional, além de uma maior disponibilização de serviços.

Com todos esses benefícios, cresceu consideravelmente a especulação imobiliária na região, fazendo com que grandes construtoras passassem a investir em prédios verticalizados, aumentando a oferta de moradias e locais para a instalação de comércios e serviços.

Ao refletir sobre os estudos realizados durante a pesquisa, constatou-se que o Balneário Cassino apresenta uma expansão urbana crescente, assim, a cada fase vivida ao longo do tempo pelo balneário, surgem novas funções e novas formas que representam as transformações do espaço urbano.

Na análise da evolução urbana do balneário, verificou-se ao longo do estudo, que a habitação se adapta aos usos e necessidades humanas. Com as construções verticais tem-se a possibilidade de produzir mais unidades habitacionais por terreno, ou seja, produzir em massa e obter maior lucro com os imóveis ofertados.

Porém, a modernização urbana também significa a exclusão de grande parcela da população dos novos espaços e meios de consumo coletivo, levando esta parcela a construir em áreas periféricas da cidade. Os melhoramentos em infraestrutura e a ordenação dos espaços privam as camadas de menor renda de participarem deste processo.

No caso do Balneário Cassino, através da análise de sua urbanização, percebe-se que a área central é a mais verticalizada e também a área com maior distribuição de comércios e serviços, ou seja, a área de maior interesse dos promotores imobiliários, pois são áreas mais valorizadas economicamente e também de maior procura pelas classes média e alta.

O Balneário Cassino ainda precisa evoluir muito em questões como pavimentação e saneamento básico para atender a todas as parcelas da população, visando um desenvolvimento igual para todos.

Por fim, o Balneário Cassino se encontra em um contexto de constante evolução urbana, com grande aumento populacional e importantes transformações no espaço urbano, porém ainda muito pautado pelos limites que o plano diretor permite, mostrando uma verticalização ainda muito recente, mas com grande potencial de crescimento nas próximas décadas.

REFERÊNCIAS

- BARCELLOS, João. **Cassino história e ambientes: a educação e a sua preservação.** Programa de Pós – Graduação em Educação Ambiental, Mestrado – FURG, 2000.
- CLAUSSEN, Miriam Raquel Silva. **O processo de urbanização do município de Imbé, RS: dinâmicas socioespacial e socioambiental.** Departamento de Geografia, UFRGS, 2013.
- CASTELLS, Manuel. **A questão Urbana.** Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1983.
- CLAUSSEN, Miriam Raquel Silva. **O processo de urbanização do município de Imbé, RS: dinâmicas socioespaciais e socioambientais.** Monografia (Graduação). Curso de Geografia – UFRGS, 2013.
- CORRÊA, Roberto Lobato. **O espaço urbano.** 4ª edição. São Paulo: Ática, 2005.
- CUNHA, Ronell da. **O processo de verticalização no Centro Histórico de Porto Alegre (1930-1960).** Monografia (Graduação). Curso de Geografia – UFRGS, 2014.
- DANTAS, Eustógio Wanderley Correia. Cidades Litorâneas Marítimas Tropicais: construção da segunda metade do século XX, fato no século XXI. In: SILVA, J.B.; LIMA, L.C.; DANTAS, E.W.C. (ORGs.). **Panorama da Geografia Brasileira II.** 1ª edição. São Paulo, Editora Annablume, 2006.
- ENKE, Rebecca Guimarães. **O espetáculo do mar em uma estação balneária no Rio Grande do Sul – A vilegiatura marítima na Vila Siqueira/Praia do Cassino (1985 – 1960).** Programa de Pós – Graduação em História Social, Doutorado – USP, 2013.
- ENKE, Rebecca Guimarães. **Balneário Vila Siqueira, a invenção de um novo lazer (1890 – 1905).** Programa de Pós – Graduação em História, Mestrado – UNISINOS, 2005.
- ESPÍNOLA, Andréa Máximo. **Transformações espaciais na Zona Costeira: um estudo das relações entre economia, turismo e território.** Programa de Pós – Graduação em Geociência, Doutorado – UFRGS, 2013.
- FARINHA, Alessandra Buriol. **Cassino Hotel: um local de memória e turismo cultural no Balneário Cassino – RS.** Programa de Pós – Graduação em Patrimônio Cultural Conservação de Artefatos, Mestrado – UFPEL, 2008.
- KLUGE, Ivane. **A articulação entre urbanização, economia e mercado imobiliário em cidades litorâneas e a relação com o ambiente construído: o estudo de caso do município de Capão da Canoa – RS.** Programa de Pós – Graduação em Planejamento Urbano e Regional – UFRGS, 2015.
- KUNST, Aline Vicente. **Impactos ambientais urbanos nos municípios do setor norte do litoral Gaúcho.** Programa de Pós – Graduação em Geografia – UFRGS, 2014.
- MACEDO, Sílvio Soares. **Paisagem, modelos urbanísticos e as áreas habitacionais de primeira e segunda residência.** Paisagem & Ambiente. São Paulo: n° 11, 1998.

MACEDO, Sílvio Soares; PELLEGRINO, Paulo Renato Mesquita. Do éden à Cidade: transformação da paisagem Litorânea Brasileira. In: YÁZIGI, E.; CARLOS, A.F.; CRUZ, R.C.A. **Turismo: Espaço, Paisagem e Cultura**. São Paulo: Hucitec, 1996.

MARTINS, Solismar Fraga. e PIMENTA, Margareth Afeche. **A constituição espacial de uma cidade portuária através dos ciclos produtivos industriais** – O caso do município de Rio Grande (1874-1970). Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais. Rio de Janeiro: Letra Capital/ANPUR. V. 6, n. 1/maio, 2004.

MENDES, Cesar Miranda; TÖWS, Ricardo Luiz. **A geografia da verticalização urbana em algumas cidades médias no Brasil**. 1ª edição. Maringá: Eduem, 2009.

MORAES, Antônio Carlos Robert. **Contribuições para a gestão da zona costeira do Brasil**. Elementos para uma Geografia do Litoral Brasileiro. 1ª edição. São Paulo: Edusp/Hucitec, 1999.

MONTEIRO, Charles. **Porto Alegre: Urbanização e Modernidade**. A construção social do espaço urbano. Porto Alegre: Ed. PUCRS, 1995.

NOGUEZ, Everton Luis Bicca. **Gênese e transformações do bairro Cidade Nova no município de Rio Grande/RS**. Programa de Pós – Graduação em Geografia, Mestrado – FURG, 2015.

NORILER, Carla. Balneário Camboriú – A verticalização exagerada e os impactos diretos na falta de sol da sua praia central. **Revista On-line - Especialize**. Florianópolis, 2013.

<http://www.ipog.edu.br/revista-especialize-online/> Acesso em 27.05.2016.

NUCCI, João Carlos. **Qualidade Ambiental e Adensamento Urbano**. São Paulo: Humanistas/FFLCH-USP, 2001.

PEREIRA, Alexandre Queiroz. **A urbanização vai à praia: Vilegiatura Marítima e MetrÓpole no Nordeste do Brasil**. Fortaleza: Ed. UFC, 2014.

PIMENTEL, Alberto. **O Porto há trinta anos**. Porto: Livraria Universal, 1983.

POMAR, Fabrício Santiago. **Casarões, Espaços e Memórias: do século XIX ao XXI, as mudanças na paisagem edificada da Avenida Rio Grande, Balneário Vila Siqueira-RS**. Programa de Pós – Graduação em Geografia – FURG, 2011.

QUEIROZ, Maria Luiza. **A Vila de Rio Grande de São Pedro 1737-1822**. Rio Grande: Ed. FURG, 1987.

SARILHO, Karina Aparecida. **Diagnóstico socioambiental do Balneário Cassino e áreas adjacentes – Rio Grande – RS: subsídio ao Gerenciamento Costeiro Integrado Local**. Programa de Pós – Graduação em Geociências – UFRGS, 2003.

SANTOS, Milton. **Manual de Geografia Urbana**. 3ª. Ed. São Paulo: Edusp, 2008.

SANTOS, Milton. **A Natureza do Espaço: Técnica e tempo. Razão e emoção**. 4ª edição. São Paulo: Edusp, 2012.

- SANTOS, Milton. **A urbanização brasileira**. 5ª edição. São Paulo: Edusp, 2013.
- SCHOSSLER, Joana Carolina. “**As nossas praias**”: os primórdios da vilegiatura marítima no Rio Grande do Sul (1900 - 1950). Programa de Pós – Graduação em História, Mestrado. PUC/RS, 2010.
- SOARES, Paulo Roberto Rodrigues. Novos recortes territoriais e aglomerações urbanas no sul do Brasil. **Revista Eletrônica de Geografia y Ciencias Sociales**. Barcelona (ES): Universidad de Barcelona, 2005. Disponível em: <http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-194-111.htm#_edn3>. Acesso em 27 mai. 2016.
- SOUZA, Marcelo Lopes. **Abc do desenvolvimento urbano**. Rio de Janeiro: Bertrand, 2003.
- SOUZA, Paulo Ricardo Salati. **Áreas urbanas desfavorecidas do município de Rio Grande/RS**. Programa de Pós – Graduação em Geografia – Mestrado, FURG, 2011.
- SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. **Capitalismo e urbanização**. 13ª edição. São Paulo: Contexto, 2000.
- STROHAECKER, Tânia Marques. A urbanização no Rio Grande do Sul. In: VERDUM, R.; BASSO, L.A.; SUERTEGARAY, D.M.A. (Orgs.). **Rio Grande do Sul: paisagens e territórios em transformação**. 2ª edição. Porto Alegre, Editora UFRGS, 2012.
- STROHAECKER, Tânia Marques. Dinâmica Populacional. **Macrodiagnóstico da Zona Costeira e Marinha do Brasil**. Ministério do Meio Ambiente, 2008. Disponível em: <<http://www.mma.gov.br/component/k2/item/10420>> Acesso em 24 mai. 2016.
- STROHAECKER, Tânia Marques. **A urbanização no Litoral Norte do estado do Rio Grande do Sul**: contribuição para a gestão urbana ambiental do município de Capão da Canoa. Programa de Pós – Graduação em Geociências, Doutorado – UFRGS, 2007.
- STROHAECKER, Tânia Marques. **A urbanização no Rio Grande do Sul**: uma análise preliminar. In: VERDUM, R.; BASSO, L.A.; SUERTEGARAY, D.M.A. (Orgs.). **Rio Grande do Sul: paisagens e territórios em transformação**. 1ª edição. Porto Alegre, Editora UFRGS, 2004.
- XIMENDES, Alice Elias. Balneário Cassino – **Os terrenos da Marinha e a criação da Autarquia** – ABC. Monografia (Especialização). Curso de Pós-Graduação em História do Rio Grande do Sul – FURG, Rio Grande, 2010.