

# *Boletim Gaúcho de Geografia*

<http://seer.ufrgs.br/bgg>

---

A DINÂMICA ESPACIAL DA CIDADE DE TORRES/RS, ENTRE 1970 E 1998

Miriam Falcão

*Boletim Gaúcho de Geografia, 26: 158-172, jul., 2000.*

Versão online disponível em:

<http://seer.ufrgs.br/bgg/article/view/39643/26528>

---

Publicado por

**Associação dos Geógrafos Brasileiros**

---



Portal de Periódicos  
**UFRGS**

UNIVERSIDADE FEDERAL  
DO RIO GRANDE DO SUL

---

## Informações Adicionais

Email: [portoalegre@agb.org.br](mailto:portoalegre@agb.org.br)

**Políticas:** <http://seer.ufrgs.br/bgg/about/editorialPolicies#openAccessPolicy>

**Submissão:** <http://seer.ufrgs.br/bgg/about/submissions#onlineSubmissions>

**Diretrizes:** <http://seer.ufrgs.br/bgg/about/submissions#authorGuidelines>

---

Data de publicação - jul., 2000

Associação Brasileira de Geógrafos, Seção Porto Alegre, Porto Alegre, RS, Brasil

## A DINÂMICA ESPACIAL DA CIDADE DE TORRES/RS, ENTRE 1970 E 1998

*Miriam Falcão\**

### INTRODUÇÃO

Este trabalho tem como objetivo analisar o desenvolvimento urbano de Torres (RS) desde o início do século XX até os anos 90, resgatando o processo evolutivo da sua ocupação até os dias atuais, a partir da análise do processo de urbanização de Torres, tomando o acelerado crescimento imobiliário como um dos pontos norteadores e explicando principalmente a ocupação e a organização do espaço geográfico nesta cidade na atualidade.

O interesse pela dinâmica espacial da cidade de Torres despertou o questionamento do porquê desse crescimento desordenado e acentuado nas últimas décadas. A escolha do tema deve-se à importância e à necessidade de se analisar o processo de ocupação e acelerada expansão da cidade de Torres com a transformação significativa da paisagem urbana.

Além disso, a temática em questão é fundamental para o entendimento das relações sociais que decorrem da apropriação do espaço natural, onde a natureza assume um papel de mercadoria e a segregação sócio-econômica se impõe.

Este estudo também se faz necessário pela possibilidade de um planejamento mais ordenado do uso do solo urbano, a partir da promulgação do plano diretor (1995), quando o poder público passa a propor diretrizes de ocupação conjugando o crescimento urbano com a gestão ambiental.

### BREVE HISTÓRICO DE TORRES

As cidades do litoral norte gaúcho têm o processo de origem e desenvolvimento diferenciado da grande maioria das cidades gaúchas. Sua origem é distinta das demais cidades, pois o processo de urbanização não se baseou ou não teve suporte numa atividade econômica de grande importância como a indústria, o comércio ou serviços, nem fizeram parte de rotas marítimas ou ferroviárias de grande porte, o que também são importantes fatores de desenvolvimento e crescimento urbano.

A área em estudo, o município de Torres, está localizado entre as coordenadas geográficas: Latitude Sul: 49º 43' 39" e Longitude Oeste: 29º 20' 34", limita-se pelo sudeste-leste com o oceano Atlântico, pelo norte-noroeste com o estado de Santa Catarina, pelo oeste-sudeste com os municípios de Mampituba e D. Pedro da Alcântara, pelo sul-sudeste com o município de Arroio do Sal. A área total do município de Torres corresponde a 174, 50 km<sup>2</sup>, constituído por quatro distritos: 10 Sede, 20 Vila São João, 30 Pirataba e 40 Paraíso. A área do perímetro urbano é de 57 km<sup>2</sup>; a extensão da orla marítima é de 17 km.

A região era habitada inicialmente por índios, que viviam da caça e da pesca e se dedicavam a uma agricultura de subsistência, bastante rudimentar. Os vestígios indígenas estão expressos por restos depositados nos sítios arqueológicos. Na região de Torres, os sambaquis, as cavernas e outras manifestações simbólicas revelam a presença de seu povo mais primitivo.

Pode-se estabelecer neste momento, a primeira função espacial deste local, que seria a de um núcleo de povoamento e de defesa da região. Em 1820, inicia-se o surgimento do núcleo urbano através da edificação da Capela de São Domingos; em torno dela são erguidas algumas casas para sua pequena comunidade, marcando assim, a primeira tentativa de pré-ordenamento de Torres, e tendo início o seu processo de urbanização.

*"O patrimônio de uma capela se constitui por entre as sesmarias, contribui para seu sustento, possibilita o acesso à terra. A capela acolhe moradores em pequenas porções de sua gleba, torna-se instrumento de urbanização e cria uma nova paisagem"(MARX, M., 1991).*

No período entre 1901-1912, sob o comando do coronel da Guarda Nacional e intendente João Pacheco de Freitas, foram realizadas algumas melhorias públicas como: iluminação pública a querosene; reparos em estradas e pontes no interior; a construção do farol, pela Marinha, no alto da Torre do Norte; e, com a ajuda de verbas do Estado, o início da abertura da estrada Torres-Porto Alegre (hoje BR-101), no trecho do Campo Bonito ao Mampituba, com aterro e acesso à vila.

## O INÍCIO DO TURISMO

Por volta de 1910, Torres começou a receber os primeiros turistas. Os grupos desciam do Planalto em caravanas de cavalos e mulas em busca do mar. Inicia-se nesta época, uma nova fase no desenvolvimento e ocupação da área, onde a natureza começa a ser valorizada por suas características específicas, ou seja, as condições naturais do local, tendo o mar como atração principal, e começando a despertar o interesse das pessoas para a possibilidade de novas atividades de lazer e de turismo. A difusão da ideologia que associava o estilo de vida "moderno" à preocupação com o corpo (belo e saudável) ressaltava as qualidades do banho de mar, o

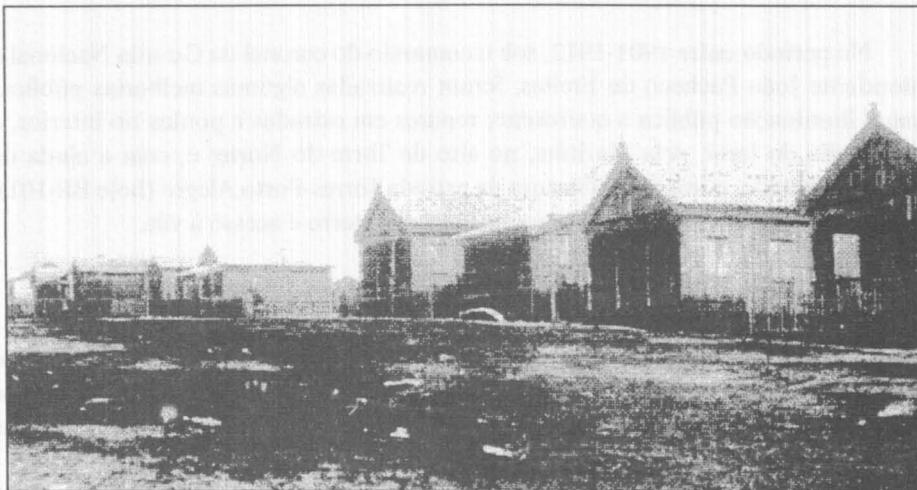
que incentivava as excursões e, mais tarde, os veraneios no litoral gaúcho; a valorização do mar passou a ser uma das causas da expansão urbana.

*“(...) os banhos de mar faziam parte de tratamentos medicinais (...). O dia incluía despertar antes do galo cantar, percorrer um quilômetro numa carreta, trocar a roupa de sair por um traje de banho bem comportado atrás de um biombo, molhar o corpo sem mergulhar e voltar rapidamente para o centro. Os grandes astros da temporada de verão eram os hotéis, que abrigavam a fina flor da sociedade porto-alegrense e do Interior. A moda era passar o veraneio inteiro nos hotéis”* (SOARES, Leda Saraiva: 1996, apud Zero Hora, 07/12/96).

A vocação turística do local teve como marco inicial a construção do primeiro complexo turístico do litoral gaúcho, o empreendimento “Balneário Picoral”, construído em 1915. A propaganda feita através de folhetos, postais, jornais e a fama de excelentes veraneios , provocou o afluxo de novas famílias e a construção de chalés e casas de verão.

*“A partir de 1916 são introduzidos anúncios de cunho turístico e organizados por balneários, incluindo Torres como a mais nova praia e a mais cara do litoral gaúcho. Enquanto uma passagem de ida e volta, incluindo o transporte no Vapor Montenegro combinado com diligências e automóvel, custava 50\$000 p/ Cidreira, e para Tramandaí (60\$000), para Torres era necessário despeser 110\$000”* (A Federação, 19/12/1917).

**Figura 1**



CHALÉS PERTENCENTES AO BALNEÁRIO PICORAL, NA ANTIGA RUA CARLOS FLORES, ATUALMENTE DENOMINADA JOSÉ A. PICORAL (DÉCADA PROVÁVEL 1930).

As décadas de 30 e 40 caracterizaram-se pela ampliação dos investimentos em transporte e infra-estrutura, contribuindo significativamente para a urbanização de Torres. O empresário Mário Abílio Jaeger iniciou, em 1935, o transporte coletivo de passageiros por ônibus para o litoral norte do estado, a partir de Porto Alegre, criando a empresa Jaeger & Irmão. Ele foi um dos pioneiros na ligação Porto Alegre – Torres por via terrestre. As condições precárias de acesso incluíam a utilização de balsas e pontes improvisadas até o destino final. Em 1951, surgiu a rodovia federal que passava por localidades como Maquiné, Três Cachoeiras e Terra de Areia com acesso ainda precário, pois não tinha pavimentação e utilizando-se ainda o uso de balsas. Torres, então torna-se conhecida como cidade de turismo nas décadas de 40 e 50.

Em 1950, é criado, por exemplo, o Parque Estadual da Guarita, valorizando a economia da região, o turismo, e incentivando a preservação da natureza litorânea ímpar de Torres. A partir desse momento as transformações do espaço começam a ocorrer de forma cada vez mais rápida até os dias atuais. A maioria dos prédios e chalés daquela época, foram sendo substituídos, gradativamente, por edifícios, transformando a paisagem geográfica de modo extremamente significativo. O período pós-guerra representou para a cidade de Torres o avanço da urbanização através de empreendimentos públicos, como calçamento de ruas, construção do novo prédio da prefeitura, hospital, escola de ensino secundário e principalmente a pavimentação de várias estradas, como a BR-101. Entre os empreendimentos privados, destacam-se a implantação de loteamentos para fins de veraneio, junto à orla como por exemplo, o promovido pela Companhia Predial e Agrícola, em 1952.

### A LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA

Até 1962, poucas leis e decretos disciplinaram o controle das construções bem como o uso e ocupação do solo urbano. Torres recebeu a sua primeira legislação urbanística em 4 de dezembro de 1962 (Lei nº 728/62), quando o espaço urbano recebeu três zonas, na época, assim explicitadas:

**Zona 1** – Caracterizada por proteger a beira-mar, tendo como limites as ruas Júlio de Castilhos e Sete de Setembro. A altura máxima prevista era de 2 (dois) pisos e somente para uso de habitações unifamiliares. Convém explicar que, apesar desse determinante legal, já existiam algumas edificações além desse limite.

**Zona 2** – Caracterizada pela antiga e tradicional Área Central de Torres, onde destacava-se a imponente construção da SAPT (edificada entre os anos 40 e 50). Essa zona, com o atrativo também de ter uma cota altimétrica intermediária entre a cidade e o Morro do Farol, recebeu um índice expressivo para construção, ou seja, o índice de aproveitamento (IA)<sup>1</sup> como 6 (seis) vezes a área do terreno, sem

limite de altura, combinado a uma taxa de ocupação (TO)<sup>2</sup> de 75%.

A utilização desses índices urbanísticos significativos proporcionou que os empreendimentos imobiliários tivessem alta lucratividade e, em contrapartida, alteraram intensamente a paisagem da Área Central, com enormes construções, sem recuos laterais, sufocados e desprovidos de qualquer visual.

**Zona 3** – Era basicamente todo o restante da área urbana, com ocupação diferenciada e podendo-se construir (IA) até 3 (três) vezes a área do terreno. No entanto, convém destacar sobre essa legislação de 1962, que impediu a proliferação de edificações de grande altura junto à orla.

É importante ressaltar, portanto, que a legislação vigente na época controlou a ocupação urbana junto à orla marítima, onde estavam implantadas as residências de veraneio da população mais abastada e impedindo que a paisagem marítima fosse prejudicada.

**Figura 2**



VISTA DA PRAINHA E PRAIA GRANDE; PERCEBE-SE A INEXISTÊNCIA DE EDIFÍCIOS À BEIRA-MAR.

No entanto, a permissão de índices urbanísticos extremamente elevados na Zona 2 (Área Central) incentivou a implantação de empreendimentos imobiliários para a população de classe média, modificando a volumetria do centro de forma significativa.

Existem grandes lacunas quanto à documentação mais antiga do município, referente principalmente à legislação das décadas de 40 a 60, possivelmente devido a um incêndio que destruiu parte dos documentos.

### A EXPANSÃO IMOBILIÁRIA DE TORRES

A transformação mais intensa na configuração espacial de Torres ocorre a partir da década de 70 com uma série de investimentos públicos em nível regional e que promovem, indiretamente, a expansão dos empreendimentos privados. Por outro lado, nos anos oitenta, a chegada dos argentinos no litoral norte do nosso estado, devido à questão cambial ser favorável ao peso argentino em comparação à moeda nacional, desencadeou um “boom imobiliário” e uma modificação na paisagem urbana.

Os anos 90 são marcados pela pressão popular e também dos veranistas contra a especulação imobiliária desenfreada que ocorria na cidade. A necessidade premente de uma nova legislação mais elaborada e também incorporando a questão ambiental para a qualificação dos espaços naturais e àqueles produzidos pelo homem, levou à aprovação do novo Plano Diretor de Torres em 1995.

A seguir, detalharemos as considerações sobre cada um desses períodos como forma de esclarecer a dinâmica espacial mais recente.

### A DÉCADA DE 70 E OS INVESTIMENTOS PÚBLICOS E PRIVADOS

O marco mais importante do período no litoral norte do estado é a construção da via expressa, conhecida como freeway. As obras da freeway iniciaram em 27 de agosto de 1970 e contaram com a presença do Ministro do Interior Mário Andradezza, e do Presidente Médici. A freeway Porto Alegre – Osório foi inaugurada em 26 de setembro de 1973, com 96 quilômetros de trecho litorâneo. A cidade de Torres foi a mais beneficiada com a inauguração da freeway, pois diminuiu sensivelmente a sua distância das principais cidades gaúchas. Em Torres, começam a surgir os efeitos do progresso com a construção dos primeiros prédios de grande altura, tornando-se uma cidade moderna, deixando o balneário de encantar apenas por suas belezas naturais.

Segundo entrevistas com empreendedores imobiliários, a maior clientela por imóveis na década de 70 foi de porto-alegrenses e caxienses de classe média alta. Essa demanda solvável (CORRÊA, 1995) procurava um diferencial na sua opção por área de veraneio. Torres, pelas suas belezas naturais e modificadas pela ação antrópica, caracterizava uma localização ímpar dentro das alternativas do litoral gaúcho. Além disso, proporcionava indiretamente, uma auto-segregação, pois, conforme Harvey (1975) “a diferenciação residencial deve ser interpretada em termos de reprodução das relações sociais dentro da sociedade capitalista”.

A preferência dos caxienses por Torres, como área de veraneio, deve-se ao projeto da Rota do Sol, elaborado na década de 70 e veiculado nos meios de comunicação como a segunda maior obra viária do Estado, depois da freeway. A Rota do Sol, no entanto, foi interrompida pelo governo do Estado por questões econômicas e políticas e sendo retomada apenas no governo de Antônio Britto, na segunda metade da década de 90.

Portanto, os investimentos públicos em rodovias no início da década impulsionaram o crescimento e o investimento no setor imobiliário. O Gráfico 1 demonstra que já em 1972 começa o crescimento das construções de residências unifamiliares e edifícios residenciais acoplados ao uso comercial. No ano de inauguração da freeway, 1973, houve um estupendo crescimento de residências multifamiliares com a média dos anos anteriores em torno de 1.270 m<sup>2</sup> (884%).

As belezas naturais do litoral de Torres atraíram os turistas e também os investidores no mercado imobiliário. No final da década, a maior demanda era por parte dos argentinos, conforme declaração dos corretores de imóveis entrevistados e informação do corpo técnico da prefeitura de Torres.

A análise desse período da história de Torres esteve baseado principalmente no Gráfico 1 que sintetiza os trinta anos da construção civil em Torres realizado pela Secretaria de Coordenação e Planejamento da Prefeitura Municipal, da pesquisa em periódicos da época e nas entrevistas.

### OS ANOS 80 E O “BOOM” IMOBILIÁRIO

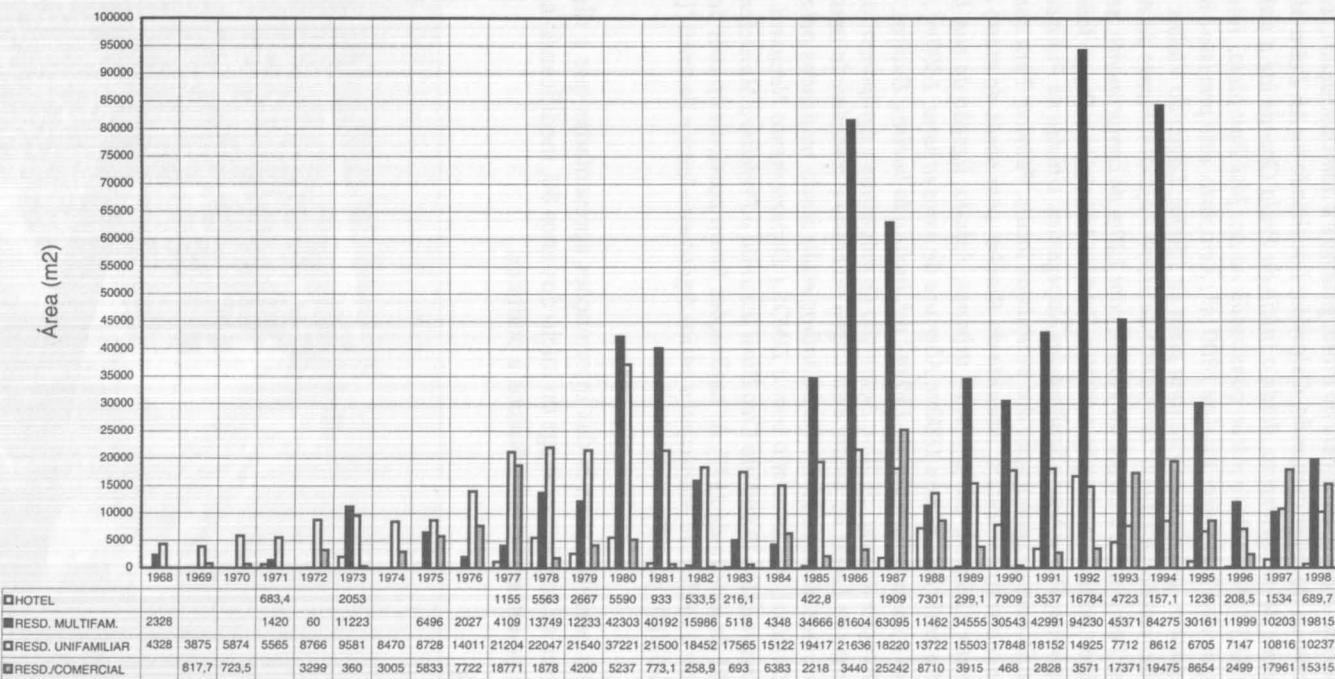
O início dos anos oitenta foi marcado pela predominância dos turistas argentinos no Brasil. Nesse período, os argentinos faziam contratos com hotéis luxuosos e casas finíssimas à beira-mar, quando não conseguiam alugar, compravam os imóveis que estavam sendo construídos e cada vez mais valorizados em Torres. Os proprietários de casas deixavam as suas residências de veraneio para alugar aos argentinos pela compensação do lucro recebido em dólares, casas no valor de até Cr\$ 4 milhões foram vendidas na época o que incentivou o aumento dos empreendimentos imobiliários e o avanço da construção civil e o crescimento econômico evoluiu através da valorização dos imóveis e a vinda de turistas.

No ano de 1980 foram construídos 5.590 m<sup>2</sup> de hotéis, em residências multifamiliares 42.303 m<sup>2</sup>, de residência unifamiliar 37.221 m<sup>2</sup>, no comércio foi de 5.237 m<sup>2</sup>, o que representou um aumento significativo em relação aos anos anteriores possibilitando-nos analisar o crescimento imobiliário na cidade de Torres a partir do Gráfico 1.

O aumento sazonal verificado em Torres, provocou preocupação junto aos órgãos públicos que buscaram melhorar a infra-estrutura da cidade.

A notícia veiculada nos meios de comunicação exaltaram a administração do Prefeito Cléo Biasi e as obras realizadas em sua gestão.

**30 Anos da Construção Civil em Torres  
Projetos Aprovados**



Fonte: Prefeitura Municipal de Torres – Secretaria de Coordenação e Planejamento

*"Torres: A visão mais bela do litoral gaúcho e a administração Cléo Biasi com a certeza do dever cumprido; Calçadão: Localizado na Av. Beira-Mar, com mil metros de comprimento, desde o início da Praia Grande até a sede esportiva da SAPT; Nova Rodoviária: construída na Av: José Bonifácio, imediações da Lagoa do Violão, área total de 1800 m<sup>2</sup>; Aeroporto: está previsto o asfaltamento para o próximo ano de uma pista de 1500m; Lagoa do Violão: serviços de urbanização da Lagoa, constando de aterro e ajardinamento da Av: Maia Filho; Ponte sobre a Lagoa do Violão: com 120m de comprimento, sendo de utilidade pública e atração turística; Estádio Municipal; Praça João Neves da Fontoura; Praça Nossa Senhora dos Navegantes: situada na Praia da Cal, construída com a colaboração dos veranistas locais. Fábrica: Para construção de saneamento doméstico; Avenida do Riacho: com obras de aterro e ensaibramento; Colégios; Calçamentos urbanos; Asfalto: ligação da rua José Picoral até a praia da Cal com 1800m; Abertura de valos urbana: 1800m; Abertura de ruas e ou reconstrução de 150 mil m<sup>2</sup>, incluindo bueiros; Bueiros: 700m; Eletrificação urbana: 3050m; Aquisição de máquinas e equipamentos. O saneamento da Lagoa do Jacaré e da Lagoa do Forno é considerada uma das maiores obras do município. Os trabalhos estão sendo realizados pela Prefeitura Municipal, em convênio com o DNOS. (Departamento Nacional de Obras e Saneamento). O prefeito Cléo Biasi assumiu a Prefeitura Municipal de Torres, a 31 de janeiro de 1977. As realizações foram possíveis através de convênios entre a Prefeitura Municipal e vários órgãos estaduais e Federais" (Zero Hora, 25/01/80, pág.17).*

Podemos perceber através das informações apresentadas que a dinâmica espacial de Torres se acentua no auge do início dos anos 80, modificando a sua paisagem em face de interesses econômicos e políticos.

**Figura 5**



VISTA AÉREA DOS MOLHES DO RIO MAMPITUBA, AO FUNDO A CIDADE DE TORRES (FOTO DE ARTHUR SCHUCH).

No gráfico apresentado, verificamos que em 1981, ocorreu um leve declínio na construção civil em Torres e uma estagnação até o ano de 1984. Alguns fatores contribuíram para o menor número de investimentos imobiliários entre os quais: a notícia de que os argentinos não viriam ao litoral gaúcho no presente ano, devido à última desvalorização do peso em relação ao dólar, determinado pelo Presidente da Argentina General Galtieri.

Também podemos mencionar os atravessadores que faturaram muito às custas dos argentinos, trocando seus dólares abaixo da cotação oficial por valores abusivos. Assim, sem a presença dos argentinos alguns investidores e proprietários de imóveis, insatisfeitos com o mercado amenizaram as construções, sobrando imóveis para o consumidor brasileiro que passava por mudanças econômicas determinadas pelo Presidente José Sarney.

Na administração de 1985 em Torres, o Prefeito Clóvis Weber Rodrigues sob a Lei Municipal nº 2.200 de 23/12/85, estabelece normas de edificações no perímetro urbano.

A Lei aqui mencionada e promulgada no ano de 85 (permitiu que todas as zonas pudessem elevar o índice de aproveitamento) e em 87 (vários dispositivos na lei de 62 foram mudados, limitando a altura e fixando uma política de recuos laterais e de fundos), nos demostram como foram elaboradas as normas de edificações no perímetro urbano de Torres.

Na análise do Gráfico 1, em 1985 começa um acentuado aumento na construção por m<sup>2</sup> em hotéis, por outro lado no ano seguinte a construção de residências multifamiliares, atinge um pico elevadíssimo superando os 81.000 m<sup>2</sup>, comprovando o acelerado crescimento dos imóveis verticalizados em Torres. Em 87, há um declínio de residências multifamiliares para 63.000 m<sup>2</sup>, e uma superação entre todos os anos na construção de residências comerciais que chegou a 25.242 m<sup>2</sup>. Em 1988, houve uma queda acentuada na construção por m<sup>2</sup> em todos os ramos de imóveis. Já em 1989, esses números começam a elevar-se novamente na construção de residências multifamiliares.

Assim, podemos perceber que toda a década de 80 foi marcada predominantemente pelo avanço imobiliário, e um grande crescimento da construção civil e tendo como consequência a valorização dos imóveis registrados na cidade de Torres, onde verificamos que alguns anos se destacaram em relação a outros, definindo as grandes edificações e os traços atuais na sua dinâmica espacial.

#### **A DÉCADA DE 90 E A QUESTÃO AMBIENTAL**

Em Torres, o início da década de 90 continuou com as mesmas características dos anos 80, os investimentos na construção civil foram extremamente elevados. No ano de 90 aumentaram as construções por m<sup>2</sup> dos hotéis em relação ao ano anterior, de acordo com o gráfico apresentado. Em 91, destacamos a tipologia residencial multifamiliar como a responsável pelo aumento significativo das construções.

O mercado imobiliário atinge o auge no ano de 1992, superando todos os anos anteriores, na rede hoteleira foram construídos 16.784 m<sup>2</sup>, em residências multifamiliares superou-se em 94.230 m<sup>2</sup>, as residências unifamiliares ficaram na média de 14.000 m<sup>2</sup>, a construção comercial foi de 3.571 m<sup>2</sup>. Este ano é marcado como o de maior número em empreendimentos imobiliários nas construções por m<sup>2</sup> dos anos 90.

Na gestão municipal de 1991 a 1992, através do prefeito César Cafrune foi iniciada a discussão e o processo técnico do atual Plano Diretor que contou também com a participação da comunidade na Câmara, tendo como objetivo frear o crescimento desordenado da cidade.

No ano de 1993, o setor comercial destaca-se em 17.371 m<sup>2</sup> de construções a hotelaria com 4.723 m<sup>2</sup> e as construções de residências multifamiliares e unifamiliares diminuem consideravelmente. Neste mesmo ano, o novo prefeito Clóvis Rodrigues, vetou a lei 2.710/93 que tinha sido aprovada pela câmara, adiando assim as exigências do novo Plano Diretor de Torres.

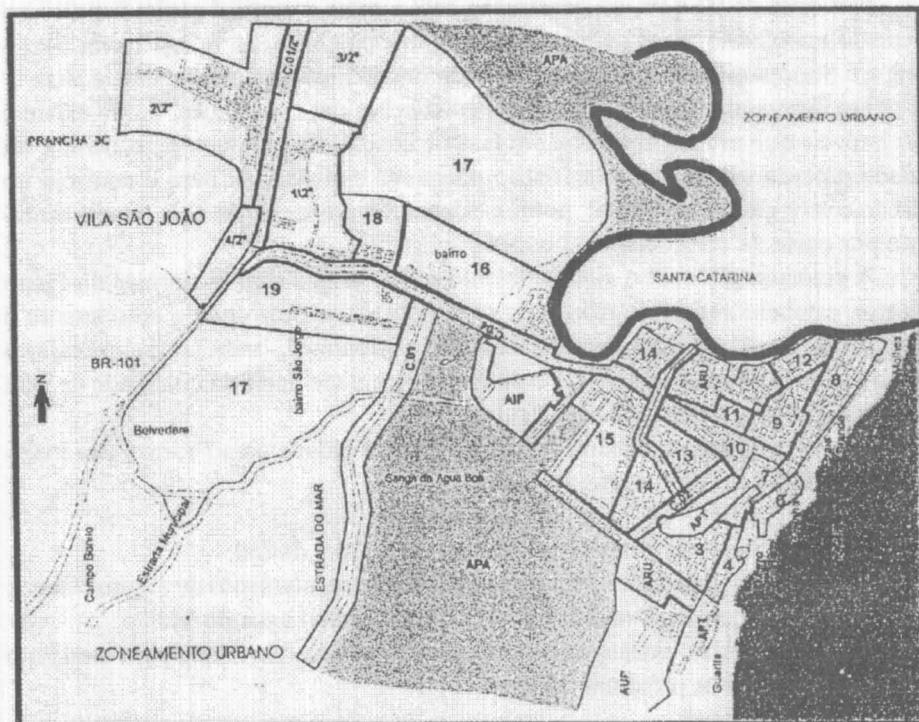
Em 1994, novamente ocorre um grande crescimento na construção multifamiliar em torno de 84.000 m<sup>2</sup>, devido à eminente aprovação do plano diretor. O setor comercial é destacado com 19.475 m<sup>2</sup>. Com a chegada do verão e um intenso número de turistas os serviços prestados à população ficam prejudicados pela falta de infra-estrutura para atender as necessidades de seus usuários.

Em 1995, 1.236 m<sup>2</sup> são construídos de hotéis, residências multifamiliares 30.161 m<sup>2</sup>, residências unifamiliares 6.705, e no setor comercial 8.654 m<sup>2</sup>. Nesse ano, em julho, entrou em vigor a Lei 2.902/95, que estabelece o Plano Diretor do Município. O plano visa controlar a densidade populacional nas diferentes áreas da cidade, além de disciplinar o uso do solo e as diversas atividades que passam a ter zonas específicas.

Destaca-se, no referido Plano, o artigo 29, onde são consideradas como Áreas de Interesse Paisagístico, Histórico, Cultural e Turístico:

- I – Lagoa do Violão e a margem hoje existente;
- II – entorno da Igreja São Domingos;
- III – totalidade dos morros, historicamente conhecidos como Torres do Sul, Centro e Norte, suas furnas, grutas e recantos;
- IV – Parque da Guarita;
- V – Monumento do belvedere junto à BR-101;
- VI – todas as praias do litoral do município, numa linha de 100 metros de largura, contados paralelamente à faixa de marinha;
- VII – “Barzinho do Abrigo”, situado ao sul da Praia Grande, encravado no afloramento basáltico;
- VIII – local definido pela Embratur, conforme Resolução de 25 de novembro de 1981.

**Figura 6: Mapa de zoneamento urbano da cidade de Torres**



As árreas especiais classificam-se em:

- I - Áreas de interesse Público e Social (AIPS);
  - II - Áreas de interesse Paisagístico, Histórico e Turístico (APT);
  - III - Áreas de Proteção Ambiental (APA);
  - IV - Áreas de Revitalização Urbana (ARU);
  - V - Áreas de Urbanização Preferencial (AUP).

## **Uso e Ocupação do Solo:**

- Zona 1 - 1º Distrito - Balneário Orla
  - Zona 2 - 1º Distrito - Balneários
  - Zona 3 - 1º Distrito - Lagoa do Violão - Praia do Cal
  - Zona 4 - 1º Distrito - Praia da Cal - Orla
  - Zona 5 - 1º Distrito - Histórica
  - Zona 6 - 1º Distrito - Praiinha
  - Zona 7 - 1º Distrito - Centro Tradicional
  - Zona 8 - 1º Distrito - Praia Grande Orla
  - Zona 9 - 1º Distrito - Praia Grande
  - Zona 10 - 1º Distrito - Alto Comércio
  - Zona 11 - 1º Distrito - Ronda

- Zona 12 - 1º Distrito - Mampituba I
  - Zona 13 - 1º Distrito - Cidade Baixa Norte
  - Zona 14 - 1º Distrito - Igra Norie - Cidade Baixa
  - Zona 15 - 1º Distrito - Igra Sul
  - Zona 16 - 1º Distrito - Engenho Velho
  - Zona 17 - 1º Distrito - Salina - Campo Bonito
  - Zona 18 - 1º Distrito - Centenário
  - Zona 19 - 1º Distrito - São Jorge
  - Zona C01 - 1º Distrito - Estrada do Mar
  - Zona C02 - 1º Distrito - José Bonifácio
  - Zona C03 - 1º Distrito - Riacho
  - Zona C04 - 1º Distrito - Castelo Branco
  - Zona 1 - 2º Distrito - São João Alta
  - Zona 2 - 2º Distrito - São João Baixa
  - Zona 3 - 2º Distrito - Mampituba II
  - Zona 4 - 2º Distrito - Comercial/Industrial
  - Zona C.01 - 2º Distrito - BR-101/José Amâncio da Rosa

A Área de Proteção Ambiental de Torres considerada atualmente como preservação está estipulada em 28,48 km<sup>2</sup>.

Em 96, houve um decréscimo acentuado nas construções em Torres, o ritmo do crescimento econômico através das construções de grandes projetos arquitetônicos diminuiu bastante em comparação com os anos anteriores, começam a surgir

através da elaboração do novo Plano Diretor novo disciplinamento para a gestão e o desenvolvimento urbano.

Nos anos de 97 e 98, na construção civil o setor comercial ganha impulso , o mercado imobiliário reage construindo dois shopping centers: o Top Torres Shopping e o Shopping Dunas, direcionados para um público de classes média e alta.

Em Torres atualmente, há poucas edificações em construção, o que existem são imóveis que estão prontos ou em fase de conclusão. O novo Plano Diretor da cidade procura manter uma legislação adequada e atualizada para o controle do uso do solo e gestão ambiental, porque existe uma preocupação com o meio ambiente por parte da sociedade e do poder público.

A preocupação com o meio ambiente se intensifica com as normas do Plano Diretor, estabelecendo diretrizes para que todos os setores onde o crescimento é acentuado, sendo exigido um planejamento sustentável, onde se faz necessário grandes somas de recursos em investimentos para a melhoria da qualidade de vida da população que deste ambiente usufrui.

Para o crescimento urbano adequado de uma cidade como Torres, são indispensáveis obras de infra-estrutura como:

- a despoluição da Praia Grande, Prainha e Praia da Cal;
- a ampliação substancial do sistema de coleta e tratamento de esgoto cloacal;
- cuidados com o assoreamento e despoluição da Lagoa do Violão;
- a conclusão de hidráulica no Morro de São Bráz, planejada para atender a demanda nos próximos 30 anos.

Torres deve receber melhor infra-estrutura com as obras da nova captação de água, às margens da Lagoa Itapeva, integrando as melhorias do sistema de tratamento de água da Corsan em Torres. Integrando o novo sistema estão sendo construídos reservatórios no Morro do Farol e ampliação na rede coletora de esgoto sanitário na Praia da Cal.

Os investimentos se fazem necessários e urgentes na medida em que a cada temporada de veraneio, com a construção de vários edifícios de porte e o crescimento desordenado, a população sazonal e a residente sofrem com a falta de melhor infra-estrutura na cidade. Portanto, se faz necessário um aporte de recursos e investimentos que agilizem as obras, permitindo aos veranistas obter tranquilidade durante a temporada de férias. No verão a população urbana flutuante é de 100.000 habitantes, dado fornecido pela Prefeitura Municipal de Torres em 1998.

A conclusão da estrada da Rota do Sol também faz parte dos interesses públicos e privados de Torres, pois propiciará que mais turistas busquem o litoral norte. A estrada está sendo considerada a mais ecológica que se tem notícia no Brasil. Devido à preocupação com a preservação do meio ambiente o projeto desta estrada foi motivo de estudos e análises por diversos órgãos ambientais até a sua definitiva aprovação.

A conclusão do aeroporto localizado em Torres representa um grande incremento para a cidade e demais municípios da região. Em função das obras projetadas como a conclusão da Rota do Sol, do Aeroporto Regional e da duplicação da BR-101, Torres terá provavelmente uma nova explosão turística e imobiliária.

### CONSIDERAÇÕES FINAIS

Na tentativa de contribuir para o entendimento do processo de urbanização e ocupação da cidade de Torres no período recente (1970 a 1998), percebemos, que os proprietários fundiários e os promotores imobiliários, se aliaram na maioria das vezes, para a construção de grandes edifícios próximos ao mar, pois é aí que ocorre a maxivalorização do espaço. Até o ano de 1994, não havia um Plano Diretor que pudesse frear o intenso avanço imobiliário. Hoje, o Plano Diretor existe e não permite mais a construção de edifícios próximos à praia. Essa decisão chega um pouco tarde, pois já existe uma barreira de edifícios em locais privilegiados próximos ao mar.

A década de 90 se caracteriza por uma grande expansão da cidade e no aumento significativo da população flutuante, causando com isso uma série de problemas ambientais, pois a infra-estrutura existente não comporta esse grande fluxo sazonal de pessoas. Esse movimento sazonal provoca alguns conflitos quanto ao uso e ocupação do solo junto à comunidade local, que, segundo HARVEY (1975):

*"esses conflitos se concentram sobre o ambiente construído e exibem características peculiares porque o poder monopolístico, conferido pelos arranjos da propriedade privada, gera não apenas o poder de se apropriar da renda mas também confere aos proprietários o controle de um monopólio natural do espaço."*

Quanto à legislação referente ao uso e ordenamento do solo, a investigação realizada nos documentos referentes à regularização e uso do solo urbano, nos demonstra que em Torres, até a década de 60, poucas leis se preocuparam com a questão do planejamento e de uma gestão urbana e ambiental. As leis municipais que foram criadas na época não foram suficientes para conter o avanço desordenado das construções e dos grandes projetos imobiliários.

Já nos anos 90, apesar da formulação do Plano Diretor, que contém uma série de dispositivos e critérios para uma regulação do uso do solo e para as construções, percebemos que ainda falta para o município um projeto de gestão urbana e ambiental mais amplo e efetivo, que priorize as questões levantadas no nosso trabalho. Como sugestão para a elaboração de um futuro projeto de gestão urbana e ambiental, seriam necessários trabalhar os seguintes pontos básicos: zoneamento ecológico e saneamento ambiental; planejamento para o desenvolvimento turístico e ecológico; urbanização, recuperação e despoluição do rio Mampituba e lagoa do Violão; programa de educação ambiental.

Ao relacionar a estruturação urbana de Torres com os agentes privados e a atuação do poder público municipal nos períodos estudados, foi constatado que, anteriormente ao Plano Diretor, os interesses político e econômico foram complementares, pois privilegiaram interesses comuns, sem grande comprometimento com a comunidade.

Para finalizar, podemos considerar que, diante das informações obtidas sobre a dinâmica espacial de Torres, chegamos a algumas conclusões sobre este processo. Pela amplitude e complexidade do tema, que deverá ser mais aprofundado e ser trabalhado sobre novos enfoques, queremos deixar nossa modesta contribuição para uma melhor compreensão das relações entre a Natureza e a Sociedade, objeto fundamental da Geografia.

#### REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- CORRÊA, R. L. O espaço metropolitano e sua dinâmica. *Boletim Gaúcho de Geografia*, n. 20. Porto Alegre: Associação dos Geógrafos Brasileiros, Seção Porto Alegre, 1995.
- \_\_\_\_\_. *O espaço urbano*. São Paulo: Ática, 1989.
- DE LAYTANO, D. *Torres – Resumo de sua história de terra e mar*. Torres: Prefeitura Municipal de Torres, 1978.
- HARVEY, D. *A justiça social e cidade*. São Paulo: Hucitec, 1980.
- MARX, M. *Cidade no Brasil: terra de quem?* São Paulo: Nobel / Ed. USP, 1991.
- RUSHEL, R. R. *Torres: origens*. Porto Alegre: Hartmann, 1995.

\*Geógrafa e Licenciada em Geografia pela UFRGS.

<sup>1</sup>O índice de aproveitamento (I.A.) é a relação entre a área máxima de construção permitida e a área total do terreno.

<sup>2</sup>A taxa de ocupação (T.O.) é o índice urbanístico que relaciona a projeção horizontal máxima com a área total do terreno.

A autora agradece ao aluno Tiago Oliveira Nicoloso, do curso de Geografia/UFRGS, pela digitalização do gráfico 30 anos da construção civil em Torres.