

Luiz Rodolfo Simões Alves

Faculdade de Letras, Universidade de Coimbra
luizalves90@hotmail.com

João Luís Jesus Fernandes

Departamento de Geografia. CEGOT. Faculdade de Letras, Universidade de Coimbra
jfernandes@fl.uc.pt

Os processos de fragmentação da cidade e a territorialidade dos residentes nos condomínios fechados. Relação com o planejamento estratégico dos lugares

Resumo

As transformações recentes ocorridas nas cidades têm-se traduzido no alargamento do espaço construído através de um processo nem sempre ordenado e planejado. Num complexo jogo de múltiplos fatores, estes territórios urbanos têm estado sujeitos a processos muito diversificados de fragmentação, muitas vezes conduzindo a casos, voluntários ou involuntários, de confinamento espacial das populações. Essa fragmentação não é uma novidade. Tendo como exemplo o caso português, já no passado, na cidade que se foi criando ao longo do século XX, se detectaram microterritórios de isolamento e fragmentação, sobretudo de populações mais pobres. Nesse aspecto, as cidades são um bom laboratório para análise destes processos de levantamento de velhas e novas fronteiras. Neste artigo, discutir-se-ão alguns casos portugueses e dar-se-á especial destaque aos condomínios fechados e ao modo como estes, exemplos de alargamento espacial e social de uma não-cidade, constituem um entrave à abordagem ampla e discutida dos destinos de cada lugar. Com efeito, a rejeição do espaço público pode constituir um passo na caminhada para a não participação nos destinos estratégicos coletivos.

Palavras-chave: Fragmentação do Espaço, Confinamentos Espaciais, Condomínios Fechados, Planejamento Estratégico.

Abstract

THE FRAGMENTATION PROCESSES OF THE CITY AND THE TERRITORIALITY OF RESIDENTS IN GATED COMMUNITIES. RELATIONSHIP WITH THE STRATEGIC PLANNING OF PLACES

The recent transformations occurred in the cities have translated in the space enlargement constructed by a process not always orderly and planned. In a complex game of multiple factors, this urban territories have been subject a very processes diversified of fragmentation, a lot of times conducting cases, voluntary or involuntary, of spatial confinement of populations. This fragmentation is not new. Have like example the Portuguese case, already in the past, in the city it was creating along 20th century, were detected microterritorial of isolation and fragmentation, especially of the most poor populations. In this aspect, the cities are a good laboratory to analyse this processes of lifting the old and new borders. In this article, they will discuss some of Portuguese cases and give it up special emphasis to the closed condos and how these, examples of spacial and social enlargement on a non-city, constitute an obstacle to the broad approach and discussed of destiny of each places. Indeed, the public rejection can constitute a way on the walk for the non participation of collective strategic destinations.

Key-words: Fragmentation of Space, Space Constraints, Gated Communities, Strategic Planning.

1. Fragmentação do Espaço - entre a cidade da modernidade e da pós-modernidade. Alguns exemplos

São vários os modelos de desenvolvimento das cidades e de expansão do construído no espaço urbano. Esse alargamento pode ser um processo planejado e centralizado, como pode também derivar de ações mais ou menos isoladas que, com o decorrer do tempo, vão preenchendo os vazios existentes, ampliando ou substituindo os edifícios, densificando o edificado.

Acredita-se que, para um adequado equacionamento dos problemas, toda esta dinâmica deveria agora estar integrada num processo que, no caso português, se designa por planeamento estratégico. Enquanto intervenção sobre o futuro da cidade, esta abordagem implica o debate e a construção participados, a partir da base, de caminhos e vocações adaptados à realidade social e espacial de cada um dos lugares.

Este trabalho conjunto passa por múltiplas etapas, que vão do diagnóstico à monitoração dos percursos e das medidas implementados. Além disso, tem por base uma necessária “cultura territorial” que se deve juntar às políticas de desenvolvimento local e que dê respostas proativas e participadas de cada espaço às mudanças estruturais ocorridas em cada contexto. Nesse sentido, com base numa ampla participação e seguindo princípios como, entre outros, o da equidade social e o da sustentabilidade ambiental, este planeamento estratégico pretende alcançar níveis mais ajustados de resiliência em cada um dos espaços de vida dos cidadãos, atores e destinatários últimos deste planeamento estratégico (FERREIRA, 2007).

A propósito do conceito de planeamento estratégico (em Portugal designado como planeamento estratégico), importa salientar que, em Portugal, embora sua implementação ainda se encontre pouco desenvolvida, suas mais valias estão focadas no dinamismo e na interação entre os atores públicos e privados, na capacidade de mobilização dos múltiplos agentes que atuam nos territórios urbanos.

Porém, como afirmam Fonseca e Ramos (2004, p. 8),

em Portugal há diversas fragilidades que se colocam ao planeamento estratégico de base territorial. Desde logo, a limitada tradição de participação dos agentes privados no processo de planeamento. Participação em Portugal tem significado, sobretudo, a formulação de sugestões a jusante e não um trabalho real de envolvimento dos privados. A falta de participação dos actores locais deve-se também à debilidade das suas competências e estruturas técnicas, na maioria dos casos incapazes de se afirmarem como verdadeiros dinamizadores de acções de desenvolvimento local e de assumirem a responsabilidade de executar ou de criar programas de investimentos nos territórios.

Uma outra questão relacionada com a participação das esferas privadas prende-se com as motivações verdadeiramente envolvidas nas parcerias público/privado, podendo estar subjacente a estas interrogações sobre interesses mobiliários, fundiários, etc.

Deste modo, nem sempre da forma mais correta, dá-se resposta ao crescimento populacional, mas também ao aumento da voracidade *per capita* pelo espaço, porque também neste aspecto se fez sentir a sociedade de consumo.

É, assim, numa caminhada muitas vezes orientada pela especulação imobiliária, que se produzem espaços de vida segmentados, separados

por fatores como o preço do solo e o prestígio social. Como afirma Teresa Barata Salgueiro (2005, p. 306), o território

(...) é o espaço socialmente produzido pelos grupos humanos nas suas práticas associadas à produção e à reprodução social. Apesar de ser um produto, o território, comporta-se simultaneamente como condicionante das práticas sociais subsequentes, as quais se configuram também na sua relação com esse mesmo espaço que as suporta. Deste modo, práticas sociais e espaço são duas realidades em constante interação.

Por isso, se a cidade está dividida, esse fato deve-se à separação social dos grupos humanos, à forma como, em muitos casos, promovem mais o isolamento que a celebração da vida em conjunto.

Durante muito tempo, essa segregação foi definida pela habitação, com a tendência para "(...) a organização do espaço em áreas de grande homogeneidade interna e forte disparidade entre elas, não só em termos de diferença, mas também de hierarquia" (CASTELLS, 1972 apud SALGUEIRO, 2005, p. 306).

No entanto, o campo de análise pode ser ampliado e entender-se a cidade segregada como um território zonado, uma cidade onde cada porção de território é identificada com um uso e, pelo menos, no que diz respeito às áreas habitacionais, uma classe social.

Vários autores entendem a estrutura urbana como produto do encontro da divisão econômica do espaço com sua divisão social.

O aspeto econômico resulta na segregação espacial das forças produtivas e das relações de produção, o que justifica o fato de num determinado local se situarem fábricas e noutros os escritórios, o comércio ou as habitações, tudo isto como resultado dos processos econômicos que determinam que algumas localizações ofereçam mais vantagens e lucros para certas atividades em detrimento de outras.

A dimensão social desta segregação tem como corolário a criação de mosaicos sociais de habitação, com o afastamento espacial de grupos mais vulneráveis.

Esta estratificação social está presente nas representações sobre o espaço, uma vez que as diversas áreas territoriais são identificadas pelos usos. Para cada território atribui-se uma valorização aos bairros residenciais de acordo com o nível social dos respetivos moradores. Daqui resulta outro

juízo de valor: “o próprio mapa sobre a segurança dos vários bairros é condicionado pela percepção da geografia social” (SALGUEIRO, 2005, p. 307).

Por isso, a cidade contemporânea oscila entre aquela que promove uma mistura funcional e social, quebrando as barreiras abruptas entre usos e grupos sociais, e a cidade que persiste na definição de áreas homogêneas, numa lógica de enclave que se opõe à da continuidade. Nestes casos, a cidade é produzida de forma pontual e não contínua.

É neste balanço entre continuidade e descontinuidade, entre espaço público e espaço privado, que se deve entender o polvilhar destas cidades contemporâneas por microterritórios como os centros comerciais e os condomínios fechados. É esta a cidade pós-industrial, pós-fordista e pós-moderna, aquela que resulta de alterações substanciais no modo de produção, na caminhada para a sociedade do lazer e do consumo em territórios menos regulados por um contexto de capitalismo flexível.

“A fragmentação espacial é um processo de recomposição espacial a todas as escalas, do bairro ao mundo, decorrente dos novos fatores de localização e de relação entre lugares” (SALGUEIRO, 2005, p.309). Ainda de acordo com Salgueiro, a cidade fragmentada em construção apresenta quatro características principais:

- Em primeiro lugar, esta cidade parece descentrada e tender para o policentrismo e para a multiplicação de novas centralidades.

- Em segundo lugar, este urbanismo está marcado pela presença de enclaves sociais homogêneos, uniformes e dissonantes dos espaços contíguos.

- Em terceiro lugar, esta homogeneidade social pode implicar em uma tendência para a autossuficiência, reunindo serviços diversificados, como comércio e áreas de lazer, em torno de complexos habitacionais que não precisam de nenhum dos mundos desconhecidos que, nas proximidades, se estendem para além dos muros protetores.

- Por fim, em quarto lugar, na cidade fragmentada cresce a dessolidarização do entorno próximo porque as elites auto-encerradas participam cada vez mais em redes de relações à distância e reconhecem menos o outro, aquele que vive nas proximidades, para além da barreira separadora destes mundos. Por exemplo, nos enclaves de luxo, seus residentes nada trocam com os vizinhos que os cercam, “usam o território, o da cidade e

para além dela, de forma discreta e pontual, frequentam, com maior ou menor regularidade, outros fragmentos para desenvolver as práticas que constituem o seu quotidiano” (SALGUEIRO, 2005, p. 310).

Como afirma Ferrão (2004, p. 1),

as cidades de hoje são, mais do que nunca, espaços fragmentados do ponto de vista urbanístico, social e cultural. As fontes dessa fragmentação são diversas, podendo resultar de fatores tão distintos como comportamentos sociais, estratégias imobiliárias ou políticas públicas urbanas. Mas a consequência é a mesma: incomunicabilidade. Por falta de tempo, de vontade ou de capacidade, através de estratégias explícitas de distinção ou simplesmente como consequência da voracidade dos novos tempos, a cidade cresce e torna-se mais complexa num contexto de fragmentação cada vez mais acentuada.

Esta incomunicabilidade é ampliada pelo efeito da distância. Neste caso, não se trata de distância métrica ou euclidiana, mas sim de distância social e cultural, aquela que se pode intrometer nos canais de coesão e interação social.

Este fato remete-nos ainda para o efeito de fronteira e para o tipo de barreiras que marcam essa descontinuidade. Algumas dessas barreiras são visíveis, como um muro, um obstáculo físico que pode limitar o acesso mas limitar também a visibilidade. Outros muros são invisíveis, mas também eficazes, são criados por preconceitos, estigmas econômicos, sociais ou culturais, como alguns bairros de minorias étnicas.

Estas unidades espaciais podem ter várias expressões paisagísticas e geohumanas. Se for verdade que muitos destes enclaves expressam a cidade pós-moderna e pós-industrial, outros são vestígios do espaço urbano da modernidade que, no caso português, entre os séculos XIX e XX, foi acolhendo populações rurais e promovendo a criação da nova classe do operariado. Em Lisboa e no Porto ainda hoje se reconhecem as denominadas Vilas, no caso da capital, ou Ilhas, na segunda cidade do país.

Com os problemas de habitação no decurso da segunda metade do século XIX e o aumento da população residente, desenvolveu-se a construção de um tipo de habitação operária promovida quer por industriais quer por comerciantes. Assim se construíram estes modelos habitacionais de traçado uniforme, grande densidade e elevados níveis de insalubridade.

As condições de vida nas ilhas e nas vilas eram deficientes como re-

sultado de suas características construtivas, da sobreocupação, da existência de instalações sanitárias comuns, da extrema pobreza dos moradores e das fracas condições de higiene.

As ilhas e vilas eram filas de pequenas casas de um só piso e com escasso acesso à via pública. A população que ocupava estes espaços desvalorizados pela renda fundiária incluía trabalhadores industriais, assim como outras profissões, tais como empregados de comércio, artesãos e, no geral, pessoas de escassos recursos econômicos.

Estes pátios e estas ilhas demonstram que a fragmentação urbana não é uma novidade pós-moderna. No entanto, estamos em presença de fenômenos diferentes. Na pós-modernidade, são as elites que se encerram. Nestas cidades de neo-urbanos e de neo-operários fabris, são os mais pobres aqueles que se confinam, numa cidade que, num ou noutro caso, permanece regulada pelas classes dominantes.

A título ilustrativo da relevância das vilas e ilhas no contexto urbano português, importa destacar alguns números. Na cidade do Porto, em 1909¹ existiriam 1200 ilhas (com um total de 12 000 casas), em 1929¹ contavam-se 1301 ilhas (com 14 676 casas) e, em 2001², seriam cerca de 700 ilhas (com um total de 1300 casas). Paralelamente, na cidade de Lisboa, no ano de 1905¹ contabilizavam-se 233 vilas (ou pátios), com 2278 casas e, em 1993³ seriam cerca de 1200 as edificações existentes em pátios e vilas (103 delas consideradas de interesse patrimonial pela autarquia de Lisboa).

Nesta viagem pela geografia urbana da fragmentação é importante também se referir aos solos de urbanização espontânea. Nas cidades portuguesas, ao longo do século XX, a falta de respostas relativas às necessidades de habitação de quem ia chegando à cidade, desenvolveu duas formas marginais de habitar: as barracas e as construções clandestinas.

Ambas marcaram Lisboa e Porto, as duas principais cidades portuguesas, em boa parte do século XX. É certo que o planejamento e os instrumentos que existem hoje não são os mesmos do passado. Ainda assim, esta foi a cidade que se fez à revelia das autarquias, a quem compete licenciar e controlar as obras feitas pelos particulares.

As barracas foram edificadas recorrendo-se a materiais velhos e usados, de caráter precário e sobre terrenos públicos ou arrendados. Estes

bairros de lata, assim se denominaram estes aglomerados, perduraram até ao final do século XX, aguardando por projetos que hoje quase os erradicaram da cidade portuguesa contemporânea.

A construção clandestina foi edificada de forma mais permanente, com materiais sólidos e uma qualidade geral da habitação semelhante a outros bairros, apenas com a diferença de ocuparem loteamentos ilegais e seguirem normas casuísticas, não reguladas. É a partir da década de 1960 que estas formas habitacionais começam a se expandir, em especial nas áreas metropolitanas, mas também noutras cidades do país, devido a fatores como: o rápido crescimento populacional; a imigração crescente; a falta de habitação social; a especulação do mercado habitacional; a incapacidade de planeamento e controle da ocupação e do uso do solo por parte da administração pública que originou a ocupação ilegal em terrenos privados, áreas verdes e agrícolas, áreas de proteção e de reserva dos planos, terrenos sem aptidão para construção, leitos de cheia, encostas de declives acentuados, entre outros.

A história da cidade fragmentada tem sido também marcada pelos denominados “bairros sociais”. Na maior parte dos casos, esta habitação social produz áreas desqualificadas, quase sempre de baixa qualidade de construção, concentrando problemas de pobreza e exclusão social, de marginalidade geográfica e de insegurança. Estigmatizada pelo local de residência, parte desta população está associada a comportamentos de risco de uma comunidade na qual é baixo o nível de qualificações e habilitações. Estes são territórios explosivos, uma concentração híbrida de minorias étnicas, toxicodependentes, jovens desempregados, idosos isolados.

A degradação do habitat e dos espaços públicos, as carências das acessibilidades, infraestruturas e equipamentos sociais de apoio à população reforçam seu caráter periférico e dificultam sua integração “socioterritorial”. No caso português, alguns destes bairros, vistos como uma solução em meados do século XX, foram já desmantelados. Outros persistem. Alguns são objeto de programas especiais de reabilitação.

Quem habita ali transporta consigo esta geografia. Este *‘local trap’* é um rótulo, uma limitação na sua biografia e capacidade de resiliência. Apresentar como residência oficial topônimos como a Cova da Moura

(Amadora), o Bairro do Aleixo (Porto) ou o Bairro do Ingote (Coimbra) poderá ser um fator de distanciamento, uma barreira (invisível) de acesso a um emprego, a um serviço qualquer, ao desejo de interação social.

2. Os condomínios fechados

Entre a cidade do passado e a urbe contemporânea, a fragmentação do espaço metropolitano está, sobretudo, marcada pelos condomínios fechados. Neste caso, não é a pobreza que se esconde e aglomera, mas sim as elites que se associam a seu semelhante num processo de confinamento espacial voluntário. Como afirmam Blakely e Snyder (1997, p. 20), “um dos mais importantes recursos dos condomínios fechados não é o condomínio fechado por si só, mas a liderança subjacente que o sistema requer. Os condomínios fechados são administrados por associações de proprietários autônomos”⁴.

Os condomínios fechados ou privados são novas formas de habitar produzidas por classes de renda alta e média-alta que refletem mudanças espaciais derivadas da estrutura econômica e social. De fato, os condomínios fechados simbolizam o atingir de um determinado estatuto social, um status social elevado, que marca as condições de adaptação às condições de mercado pós-socialista (CSIZMADY, 2011).

Conforme Jorge Gaspar (2003, p. 85), “os condomínios fechados são, pelas suas características, espaços destinados a grupos de elite, surgindo num contexto de grandes desigualdades socioeconômicas, como forma de auto-segregação sócioespacial”. Ou, como sugere Sardar (2010, p. 9), “condomínios fechados são a apoteose do estilo de vida ‘laissez faire’ do capitalismo de consumo”⁵.

Os condomínios fechados assumem valor simbólico e um importante papel social, correspondendo a um símbolo de classe, funcionando como um cartão-de-visita. Ao contrário dos bairros de habitação social, a filiação é aqui positiva e confere aos moradores capital de afirmação.

Neste caso, o modo de vida urbano não é contínuo mas sim reticular. A cidade afirma-se numa lógica pontual. O território continua a participar na

identificação dos indivíduos, contudo a apropriação é agora mais seletiva e realizada em uma escala micro, quando interdependências funcionais ou de interesses se sobrepõem à solidariedade de vizinhança e às dependências de proximidade.

Nas cidades, mas também fora delas, em áreas balneares ou nos espaços rurais de proximidade, com bons acessos ao centro gravitacional urbano, estes condomínios são elementos exógenos na paisagem que promovem novos poderes econômicos, novos estilos de vida e outros padrões comportamentais. De acordo com Blakely e Snyder (1997, p. 11), “condomínios fechados fazem parte de uma tendência de suburbanização, e suas raízes encontram-se no desenho urbano tradicional”⁶.

Trata-se de espaços fechados, hiper-regulados por sistemas de segurança e delimitados por barreiras físicas (muros, sebes, vedações, portões) com restrição ou controle dos acessos. Possuem diversos equipamentos e serviços de apoio à residência (equipamentos de lazer e segurança, entre outros) de fruição coletiva ou privada. Os espaços públicos são, afinal, como os espaços verdes, territórios privados, mas de uso restrito da comunidade, que se esconde e protege por uma fronteira. Os condomínios fechados são parte da tendência para a implementação de meios físicos e sociais de controle territorial. Enquanto que algumas paredes têm o intuito de manter as pessoas no seu interior, há outras que servem para mantê-las no exterior. Algumas são feitas para marcar o território e a identidade, outras servem para excluir (BLAKELY; SNYDER, 1997).

A paisagem dos condomínios residenciais fechados é heterogênea. Os princípios gerais se repetem, mas a morfologia espacial pode variar e incluir um conjunto diverso de soluções: edifícios isolados e conjuntos de edifícios de apartamentos; conjuntos de edifícios do tipo moradia, nas formas isolada ou geminada; conjuntos mistos que incluem os dois tipos anteriores.

Esta dispersão de formas reúne, contudo, algumas características comuns. Em primeiro lugar, a existência de amenidades, desde piscinas a campos de golfe, em número e tipo variáveis, ausentes dos empreendimentos ou formas residenciais que apelidamos de convencionais. Em segundo lugar, a impermeabilidade e o controle. Estes modos de habitar

delimitam perímetros impermeáveis e dispõem de recursos de controle do acesso e/ou da circulação (em ambos os casos de tipo e nível variáveis), visando a afastar e/ou controlar de fato, quando não de direito, as potenciais pretensões de intrusão (e de fruição das amenidades), mais ou menos “ilegítimas”, de terceiros não residentes. Por último, estes espaços geográficos confinados têm alguma forma de “governo próprio”, que pode resumir-se a uma “simples administração” de condomínio ou referir-se, por exemplo, à gestão realizada por associações de proprietários (RAPOSO, 1998).

Todas estas dinâmicas de fragmentação do espaço definem uma “cidade-arquipélago” de territorialidades organizadas em rede, territorialidades de atores que não têm uma fruição ampla no espaço urbano, mas que, pelo contrário, circulam entre ilhas de um mar que desconhecem e com o qual não demonstram nem afinidades nem preocupações. Muitas ruas são canais de passagem, muitos dos territórios da cidade não são vistos nem sentidos num cotidiano que é um “zapping” diário ou semanal entre casa, emprego, compras ou lazer (FERNANDES, 2003, p. 10).

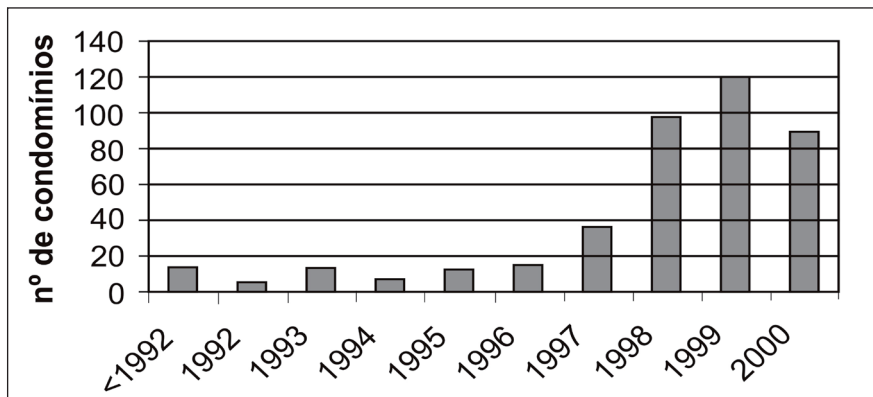
Essas “ilhas” traduzem certa “ecologia do medo”, uma cidade que perdeu as muralhas que a separavam do espaço rural envolvente, mas que, ao mesmo tempo, ergueu novas fortalezas internas de desconfiança contra perigos reais e imaginados, a favor de um ambiente acéptico e normalizado, constituído por espaços vigiados e confortáveis.

Analisando a evolução do número de novos condomínios habitacionais fechados, em Portugal, entre 1992 e 2000, facilmente constatamos a importância crescente destas tipologias de construção, sobretudo a partir de 1997 (Figura 1). As áreas metropolitanas de Lisboa e do Porto, bem como a região do Algarve, correspondem aos principais núcleos de construção de condomínios fechados.

Até dezembro de 2000, estimava-se que existissem, em Portugal, um total de 424 condomínios fechados, correspondendo a cerca de 66.332 alojamentos, tendo envolvidas, direta ou indiretamente, cerca de 205.629 pessoas neste modelo urbano que associa a habitação e o lazer (considerando uma dimensão média das famílias de 3,1 indivíduos) (FERREIRA et al., 2001).

Figura 1

EVOLUÇÃO DO NÚMERO DE NOVOS CONDOMÍNIOS HABITACIONAIS FECHADOS, EM PORTUGAL, EM DEZEMBRO DE 2000



Fonte: FERREIRA et al., 2001, p.63.

No entanto, nestas como noutras matérias, não se pode aqui traçar uma linha entre o passado e o presente. Esta é a época das coexistências. A cidade fragmentada não anula a cidade segregada. Os condomínios de luxo são uma das faces da cidade onde ainda permanecem os bairros sociais. Lisboa, Porto e Coimbra são exemplos disso. A cidade vivida é tudo isto, espaços de elites, espaços de nobilitação e gentrificação, alojamentos populares com problemas de coesão e, por que não, espaços de sem teto, habitantes precários e deambulantes que sobrevivem nos interstícios de tudo isto, algures debaixo de um vão de escadas ou numa estação qualquer de metrô ou de trens (como na Gare do Oriente, em Lisboa).

3. Os condomínios fechados e a gestão estratégica da cidade.

Algumas notas de reflexão

Uma cidade deve ser gerida com critério, seguindo um modelo participado e ascendente, envolvendo todos os atores numa estratégia de longo prazo. Os contextos são instáveis, a imprevisibilidade é grande e, nesse sentido, o grau de resiliência de um espaço urbano é importante para assegurar protagonismo proativo, para garantir sucesso, para estabelecer metas e ganhar visibilidade positiva, atrair investidores, turistas, novos

residentes, entrar na batalha da criatividade que, mais do que concorrencial, deve ser participativa e cooperativa.

Aqui estão todos os princípios do planejamento estratégico, um instrumento que quer produzir cidade mas que deriva também dessa mesma cidade, de sua vida em comum, do grau de integração e coesão dos seus atores.

Na sua visão mais contemporânea, o planejamento estratégico é entendido como um processo de negociação que visa a coordenar decisões, gerir conflitos e criar consensos entre os diversos agentes que intervêm e que estão interessados (*stakeholders*) na transformação da organização do território. O processo de planejamento é, por isso mesmo, uma atividade contínua, cíclica e deliberada, prescritiva e propositiva, ligada às decisões e às ações, que envolvem julgamentos de valor, face a normas ou “standards” de referência que permitem avaliar sua eficácia (IGEO, 2007, p.14).

Para Cristina Barros (2011, p. 28/29), o conceito de

planeamento estratégico tem as suas origens nas actividades militares, sendo que a palavra de origem grega *stratego* deriva da combinação das palavras *stratos* (exército) e de *ego* (líder). A estratégia consistia num pensamento que permitia hierarquizar e classificar intervenções para garantir a vitória dos exércitos sobre os inimigos. Estas estratégias foram reconhecidas mais tarde no contexto empresarial e passaram a integrar as acções de planificação e gestão das grandes empresas e organizações.

Por tudo isso, planejamento estratégico requer atores envolvidos, filiados à cidade, aos espaços públicos e à comunidade, atores que olhem para lá dos seus muros de proteção, participantes ativos que tenham uma percepção holística e não fragmentada da cidade.

Abre-se aqui um campo de investigação. Até que ponto podem as lógicas fragmentadas dos condomínios privados contribuir para este exercício de cidadania coletiva? Podem os condomínios fechados ser um entrave ao exercício da cidadania e do planejamento estratégico?

Como já mencionado aqui, tais formas de ocupação do território resultam em células de isolamento/células de não-participação. No entanto, por oposição ao planejamento tradicional, nos mais recentes processos de planejamento a participação é uma das palavras-chave.

Por definição, as fronteiras internas e a fragmentação que as acompanha promovem um lugar menos coeso, menos envolvente, mais fechado

em si. O menosprezo ou a rejeição do espaço público é um desses sintomas. Recriar a cidade nestes casulos de não-cidade pode não contribuir para o bem comum. Entre muros, constrói-se habitação, equipam-se espaços desportivos, organizam-se áreas ajardinadas, desenham-se parques infantis, praças e avenidas. Dentro da muralha, encena-se o espaço público que não se reconhece lá fora. “Os condomínios fechados são algo antiurbano devido ao abandono intrínseco das áreas centrais das cidades por seus moradores, exceto para trabalhar e para o lazer ocasional”⁷ (SARDAR, 2010, p.10).

Por isso, deve-se investigar os condomínios fechados em sua relação com o exterior, a partir da percepção espacial de seus residentes e dos mapas mentais destes atores.

4. Considerações finais

Estudar, conhecer e intervir sobre os processos de fragmentação do espaço é uma tarefa fundamental para o efetivo exercício da gestão do território em geral e das cidades em particular.

Por vezes, mais que as barreiras físicas que fragmentam territórios, são as barreiras invisíveis aquelas que estão na base de várias fraturas de ordem econômica, social, cultural e política.

Os condomínios fechados reúnem todas estes componentes, as barreiras materiais e as imateriais, os lugares de dentro e os de fora, os confinamentos daqueles que se fecham e os espaços exteriores dos outros, dos que não se reconhecem.

Estas coexistências de não-cidades, de bolsões de pobreza e exclusão e de ilhas elitistas mais conectadas com o vértice topológico longínquo do que com o espaço envolvente, podem ser um entrave à planificação estratégica da cidade.

Há que se investigar essa ligação, compreender a territorialidade e a percepção do espaço desses moradores de prestígio, criar mecanismos, se for esse o caso, que promovam sua abertura ao espaço exterior.

Estas geografias do medo, este enclausuramento para garantir segurança e privacidade, estas células de auto-isolamento, mais que requalificar, podem desqualificar uma cidade cujo sentido original de pólis era isso

mesmo, o contato, a coesão, a interconectividade, a política e a comunicação. Não por acaso, são estas também as palavras-chave do planejamento estratégico de cidades.

Notas

¹ In: Teixeira, 1992, p.5.

² In: Jornal Público, 2013.

³ In: Jornal Correio da Manhã, 2010.

⁴ A tradução é de responsabilidade dos autores do artigo.

⁵⁻⁶ A tradução é de responsabilidade dos autores do artigo.

⁷ A tradução é de responsabilidade dos autores do artigo.

Referências

ALMEIDA, Clarinda da Costa. O Marketing das Cidades. **Gestão e Desenvolvimento**, Viseu, n. 12, p. 9-45, 2004.

BLAKELY, Edward James; SNYDER, Mary Gail. **Fortress America: Gated Communities in the United States**. Estados Unidos da América: Brookings Institution Press, 1997.

BLAKELY, Edward Jones; SNYDER, Mary Gail. Separate places: Crime and security in gated communities. In: **Reducing crime through real estate development and management**. Washington, D.C.: Urban Land Institute, 1998. p. 53-70.

BARROS, Cristina Isabel Faria. **Planeamento Estratégico de Marketing Territorial e Perspectivas de Desenvolvimento na Região Autónoma da Madeira**. Dissertação de Mestrado em Geografia (Ordenamento do Território e Desenvolvimento), apresentada à Faculdade de Letras da Universidade de Coimbra. Coimbra, 2011.

CSIZMADY, Adrienne. Conflicts around Gated Communities. **Enhr Conference**. Universidade de Toulouse. França, 2011.

FERNANDES, João Luís. Cityscapes - Símbolos, Dinâmicas e Apropriações da Paisagem Cultural Urbana. **MÁTHESIS**, Coimbra, n. 18, p.195-214, 2009.

FERNANDES, José Alberto Vieira Rio. Contributos para a compreensão e intervenção sobre a cidade emergente. **Fórum Ambiente no Grande Porto**. Porto, 2005.

FERNANDES, José Alberto. **A Cidade, os Municípios e as Políticas**: o caso do Grande Porto. Porto, 2003.

FERRÃO, João. Debate “Visão Humanista da Cidade”. **Grupo MEDIA** do Departamento da Comicação e da Cultura do Patriarcado de Lisboa. Lisboa, 2004.

FERREIRA, António Fonseca. **Gestão estratégica de cidades e regiões**. Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian, 2007.

FERREIRA, Maria Júlia (Coord.) et al. **Condomínios Habitacionais Fechados - Utopias e Realidade**. Série de Estudos n. 4. Lisboa: Centro de Estudos de Geografia e Planeamento Regional, 2001.

FERREIRA, Maria Júlia. **O papel das dinâmicas e estratégias residenciais no desenvolvimento territorial da Área Metropolitana de Lisboa**. Lisboa, 2009.

FONSECA, Fernando; RAMOS, A. O Planeamento Estratégico na busca de potenciar o território. **XI Jornadas da Associação dos Urbanistas Portugueses**. Territórios e Desenvolvimento - Os argumentos e a disciplina do urbanismo. Santa Maria da Feira, 2004. 11 p.

Disponível em: <https://repositorium.sdum.uminho.pt/bitstream/1822/1348/1/XICom6a.pdf>. Acesso em 29 de agosto de 2014.

GASPAR, Jorge. Geografia e Ordenamento do Território - dos paradigmas aos novos mapas. **Colóquio/Ciências**, Lisboa, n. 13, p. 51-56, 1993.

GASPAR, Lucília Batalha Duarte. Auto-Segregação Sócio-Espacial em Lisboa. **Revista de Estudos Regionais**, Lisboa, n. 4, p. 75-92, 2003.

IGEO. **Conceito de Ordenamento do Território**. Instituto Geográfico Português. Lisboa, 2007. Disponível em: http://www.igeo.pt/instituto/cegig/got/17_Planning/Files/indicadores/conceito_ot.pdf. Acesso em 12 de fevereiro de 2014.

LE GOIX, Renaud. Gated communities: Sprawl and social segregation in southern California. **International Conference on Gated Communities**. Glasgow, 2004.

LUSA. **CDU quer fundos comunitários para reabilitar ilhas do Porto**. Lisboa, 2013. Disponível em: <http://www.publico.pt/local/noticia/cdu-quer-fundos-comunitarios-para-reabilitar-ilhas-do-porto-1613704>. Acesso em 16 de março de 2014.

MARTINS, Marta. Condomínios Habitacionais Fechados e Qualidade de Vida: uma discussão sobre a Cidade. **VI Congresso Português de Sociologia - Mundos Sociais: Saberes e Práticas**. Universidade Nova de Lisboa. Lisboa, 2008.

MENDES, Luís. O marketing urbano e a promoção imobiliária de novas formas de gentrificação. **XI Colóquio Ibérico de Geografia**: La Geografía ante los nuevos retos ambientales. Alcalá de Henares, 2008.

PEREIRA, Ricardo Garcia. **Génese e análise morfológica de condomínios fechados**: o caso do concelho de Cascais. Dissertação de Mestrado em Arquitetura. Instituto Superior Técnico. Universidade Técnica de Lisboa, Lisboa, 2010.

RAPOSO, Rita. Condomínios Fechados: Palavras e Leis. **Atas do IV Congresso Português de Sociologia**. Lisboa, 1998.

RAPOSO, Rita. Condomínios fechados em Lisboa: paradigma e paisagem. **Análise Social**, Lisboa, v. XLIII, p. 109-131, 2008.

SALGUEIRO, Teresa Barata. Lisboa, Metrópole Policêntrica e Fragmentada. **Finisterra**, Lisboa, v. XXXII, n. 63, 1997.

SALGUEIRO, Teresa Barata. Ainda em Torno da Fragmentação do Espaço Urbano. **Inforgo**, Lisboa, n. 14, p. 65-76, 1999.

SALGUEIRO, Teresa Barata. Cidade Pós-Moderna. Espaço Fragmentado. **Inforgo**, Lisboa, III Congresso da Geografia Portuguesa, p. 225-236, 1999.

SALGUEIRO, Teresa Barata. Segregação e Fragmentação. In: **Geografia de Portugal** - Sociedade, Paisagens e Cidade. Rio de Mouro: Círculo de Leitores, 2005. p. 306-312.

SARDAR, Ziauddin. Opening the Gates: An East–West Transmodern Discourse? In: **Gated Communities Social Sustainability in Contemporary and Historical Gated Developments**. Earthscan. Londres, 2010. p. 9-13.

SILVA, Marta Martins. **As vilas e os pátios que Lisboa esconde**. Lisboa, 2010. Disponível em: <http://www.cmjornal.xl.pt/detalhe/noticias/outros/domingo/as-vilas-e-os-patios-que-lisboa-esconde>. Acesso em 16 de março de 2014.

TEIXEIRA, Manuel. As estratégias de habitação em Portugal, 1880-1940. **Análise Social**. Revista do Instituto de Estudos Sociais da Universidade de Lisboa, Lisboa, v. XVII, p. 65-89, 1992.

Recebido em: 29/07/2014

Aceito em: 06/09/2014