

# SEASIDE, ÍCONE DO NOVO URBANISMO

SEASIDE, ICON OF THE NEW URBANISM

## Adilson Costa Macedo

Arquiteto pela FAUUSP (1964), mestre em Urbanismo pela Graduate School of Design da Universidade de Harvard (1977), doutor em Estruturas Ambientais Urbanas pela FAUUSP (1987), professor dos cursos de graduação e pós-graduação da FAUUSP e USJT, participante Locum Arquitetura e Urbanismo Ltda, conselheiro da Fundação Anita Pastore D'Angelo e responsável por diversos projetos urbanos e de arquitetura

ac.macedo@terra.com.br

## RESUMO

O estudo de caso sobre a cidade de Seaside, Flórida, aponta para questões relacionadas à revisão do urbanismo moderno. O projeto da pequena cidade, uma localidade de veraneio, é de responsabilidade do escritório dos arquitetos Andrés Duany e Elizabeth Plater-Zyberk. Baseia-se na aplicação dos tipos dos espaços públicos, dos tipos de edificações e áreas verdes usuais nas cidades tradicionais americanas. Seaside se tornou uma referência histórica do movimento "novo urbanismo" (conhecido internacionalmente desde 1980). Este artigo mostra o processo de implantação de Seaside com interesse específico no relacionamento entre o empreendedor, os projetistas e os grupos de interesse. A cidade construída de forma cuidadosa, atendendo à estratégia de criar um lugar pioneiro no desenvolvimento da costa noroeste da Flórida transformou-se em referência importante para a discussão de projetos urbanos nos Estados Unidos da América. Para o controle do desenvolvimento de seu plano urbanístico foi organizada a primeira versão de um código conhecido por *smart code*, que, posteriormente, foi aprimorado como uma codificação geral dos componentes urbanos, para ser adaptado e complementado conforme os casos específicos. As qualidades intrínsecas do empreendimento urbanístico e a valorização imobiliária que Seaside trouxe para o local estimularam a construção de diversas novas localidades vizinhas.

**Palavras-chave:** Novo urbanismo, desenvolvimento urbano, projeto urbano, paisagem urbana, cidades novas.

## ABSTRACT

The town of Seaside case study brings home to questions related to the Congress for the new urbanism, founded in 1993. This town, the second designed by the architects Andres Duany e Elizabeth Plater Zyberk is based upon revising patterns of the traditional way to build small communities in America. Both, the urban tissues and the building prototypes have been considered. Following the process used by the architectural firms to conceptualize, develop and implement urban design projects the plan for Seaside is analyzed. The town was carefully programmed, designed and built. Thus, the present paper describes the interactions between the developer, the architects and the community involved, concluding that the good interaction among them is the clue for the success of any project. As a matter of controlling the urban development a code was create in a first version. Afterwards this code is unfolded to urban design more generic elements in order to fit different situations. It is denominated smart code and up to now it reached the ninth version. The plan for Seaside emphasizes the importance of the triangle drama binding the developer, architect and community to achieve a high quality project. Being successful Seaside stimulated many other initiatives along side the Gulf of Mexico panhandle.

**Keywords:** New urbanism, urban development, urban design, urban landscape, new cities.

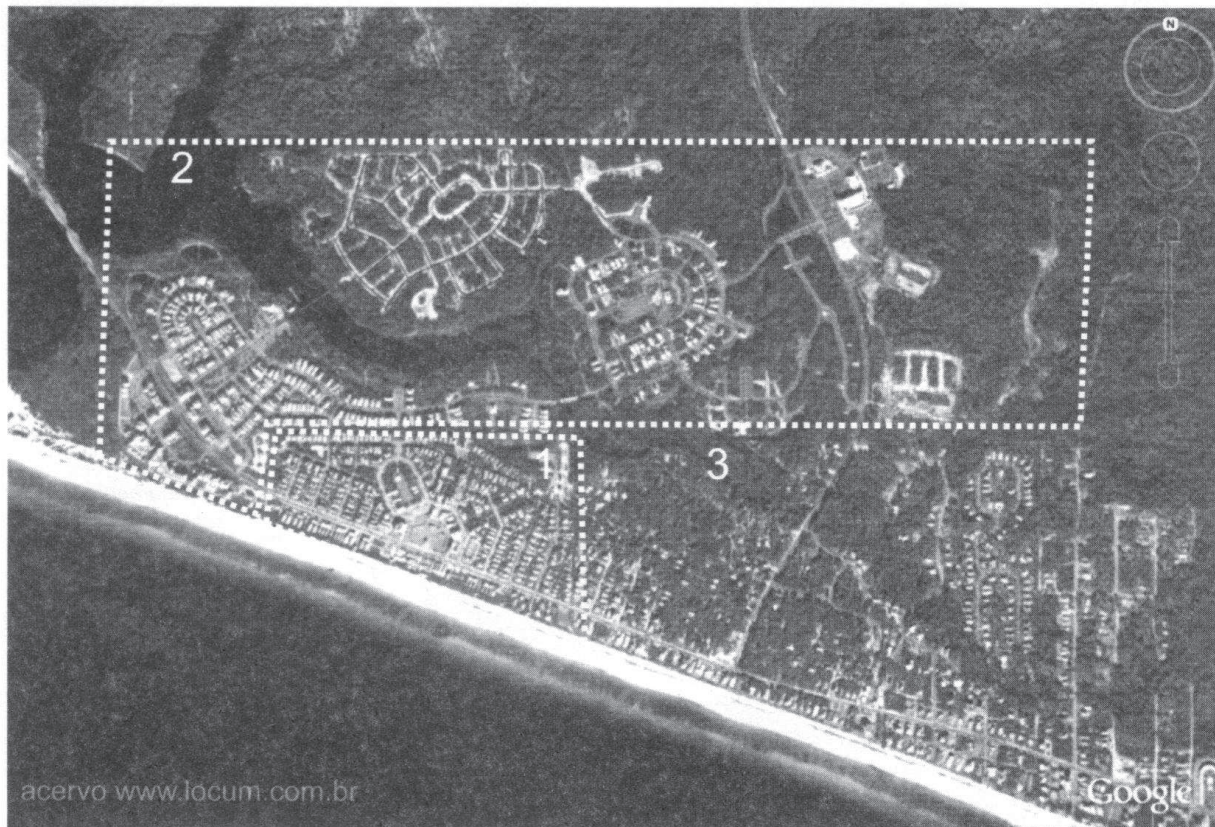


Este artigo trata de questões relacionadas à concepção do projeto de Seaside, seus desdobramentos e o processo de implantação dessa pequena cidade. Faz a revisão de conceitos, complementa dados e atualiza as figuras da versão inicial publicada pela revista *Integração*, n. 56, de janeiro de 2009, com o título "Seaside, cidade ícone do novo urbanismo", retomada indispensável após o autor ter visitado os municípios de Walton e Seaside. Já se vão 30 anos do início de sua construção. É um estudo de caso baseado em fontes secundárias (livros, revistas e Internet), em visita ao local e na vivência pessoal do autor com outras pequenas cidades americanas. O estudo está organizado em uma sequência com base nas informações gerais do local, depois a caracterização dos responsáveis pelo projeto, a descrição do processo de projeto e seus elementos e, finalmente, a conclusão<sup>1</sup>. Para a descrição do projeto foi adotado o roteiro utilizado por William Lennertz, quando explica os "fundamentos para se fazer cidade", no capítulo por ele escrito no livro *Towns and town-making principles* (DUANY; PLATER-ZYBERK, 2006). A descrição se inicia pela identificação dos princípios de projeto, depois o plano geral, incluindo o sistema viário, o sistema de circulação de pedestres, o plano regulador (zonas integradoras de atividades), a distribuição dos edifícios públicos, áreas livres e verdes. Como procedimento de trabalho foi utilizado o processo conhecido por "charrete", no qual, trabalhando no mesmo local em até cinco dias os arquitetos (urbanistas) chegam a propostas parciais de consenso. São elaborados códigos baseados na configuração dos elementos do espaço urbano (diretrizes urbanísticas) como elementos fundamentais para a "implementação" do projeto. Depois, a *implementation*, ou como colocar o plano em prática, articulando os objetivos, parceiros, prazos e os responsáveis pelas despesas. Dessa maneira, a descrição do projeto de Seaside segue o mesmo roteiro utilizado pelos arquitetos americanos, ao trabalhar no desenvolvimento do projeto de uma pequena cidade ou de um setor urbano<sup>2</sup>.

Seaside se localiza em Santa Rosa Beach, no município de Walton, a noroeste estado da Flórida, no Golfo do México, Estados Unidos da América. O município é parte de uma extensa faixa de terra que se destaca do continente como uma alça, formando a Choctawhatchee bay. Seaside é uma pequena cidade da região com acesso pela rodovia litorânea 30 A entre Fort Walton beach e Panamá city. Ocupa área de apenas 32,4 hectares – dimensão de uma localidade de veraneio ou *resort* – com população entorno de 2.000 habitantes. Sua construção teve início em 1978 e foi inaugurada em 1982. Tem cerca de 1.000 m de frente para o mar, em Santa Rosa Beach, e faz divisa com a cidade de Watercolor ao norte e a leste; ao sul, com a localidade de Seagrove beach. A vizinha Watercolor teve sua construção iniciada em 1997 e completou-se em 2008. Essa nova cidade se aproveitou do interesse pelo local e da valorização imobiliária que Seaside trouxe para a orla litorânea do município de Walton. Sua superfície é de 201,9 hectares com previsão para 15.000 habitantes. A foto aérea mostra os limites de Seaside e sua relação de proximidade com Watercolor<sup>3</sup> (Figura 1).

Na costa noroeste do Golfo do México existiam poucas e pequenas cidades quando, há 30 anos, o empreendedor e construtor de Miami, Robert Davis, decidiu fazer o que chamou, inicialmente, de uma comunidade praiana. Nela as casas teriam a forma de





1 SEASIDE. 2 WATERCOLOR. 3 DIVERSOS PROPRIETÁRIOS

Figura 1: Divisas das cidades de Seaside e Watercolor  
 Fonte: Google Earth, 2008 e autor

*cottages* – construções de madeira usadas como casa de campo – e espaços livres com projeto inspirado nos tipos encontrados na Flórida. Davis, reconhecido empresário do ramo imobiliário, teve formação acadêmica na área de História, depois em Gerenciamento de Negócios em Harvard. No empreendimento Seaside, cuja gleba recebeu como herança de seu pai, a ideia de criar uma comunidade com o objetivo de reviver o estilo de vida e recuperar o tipo das construções tradicionais americanas era compartilhada por Daryl Davis, esposa do empreendedor, que teve participação ativa na pesquisa histórica. Nesse momento, a expectativa sobre o empreendimento era modesta, voltada para a construção de *cottages*, formando um *resort* para férias. Com essa ideia, foram procurar o casal de arquitetos Andres Duany e Elizabeth Plater-Zyberk, conhecidos em Miami por trabalhar com projetos residenciais e utilizar estilos da arquitetura tradicional do país. Tratava-se de professores de projeto na Universidade de Miami e sócios do escritório DPZ Architects & Town Planners. Contratado o DPZ, os Davis, com os arquitetos, viajaram pelo estado para ampliar seus conhecimentos sobre os estilos das edificações e da ocupação dos espaços exteriores tradicionais da Flórida. Observar as pequenas comunidades em situações nas quais houvesse certa centralidade de comércio, serviços e de instituições acessíveis pelos moradores caminhando a pé. Para sua *community resort*, Davis imaginava que os moradores deixariam os carros para caminhar, utilizar bicicletas ou pequenos veículos elétricos. Passeio pelas ruas ladeadas por cercas baixas de madeira, as casas tendo a tradicional varanda fron-



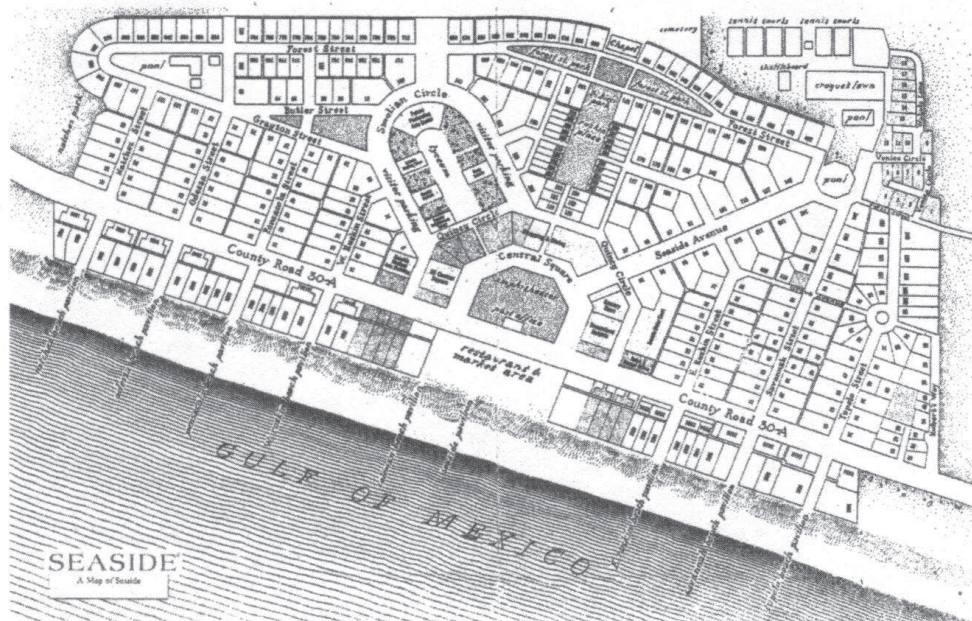


Figura 2:  
Plano viário e  
parcelamento do  
solo  
Fonte: Mapa da  
cidade, folheto 1990

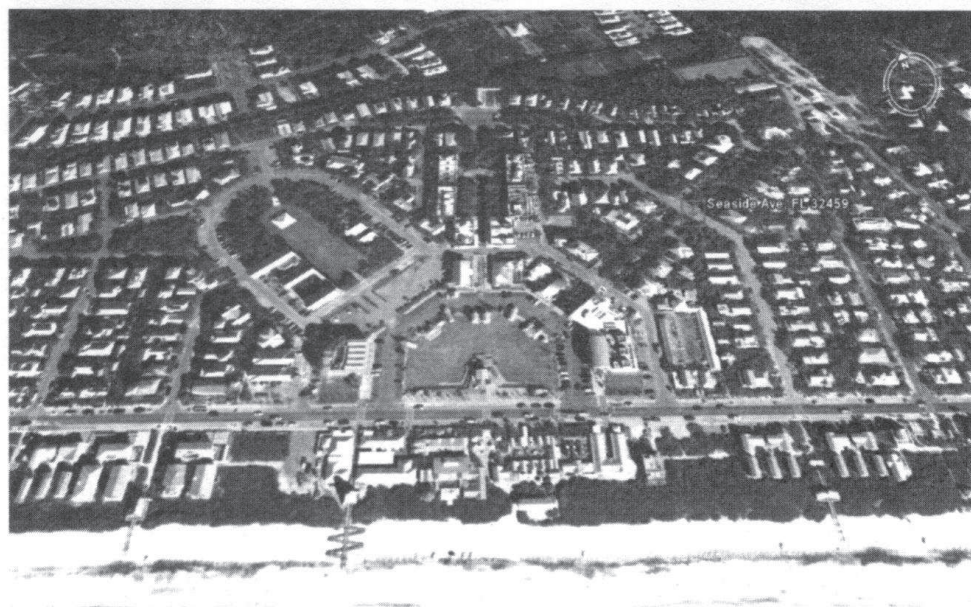


Figura 3: Orla  
marítima, faixa  
urbanizada entre a  
praia e a Rodovia  
30A e a área central  
ainda incompleta  
Fonte: Google  
Earth, 04/12/2008

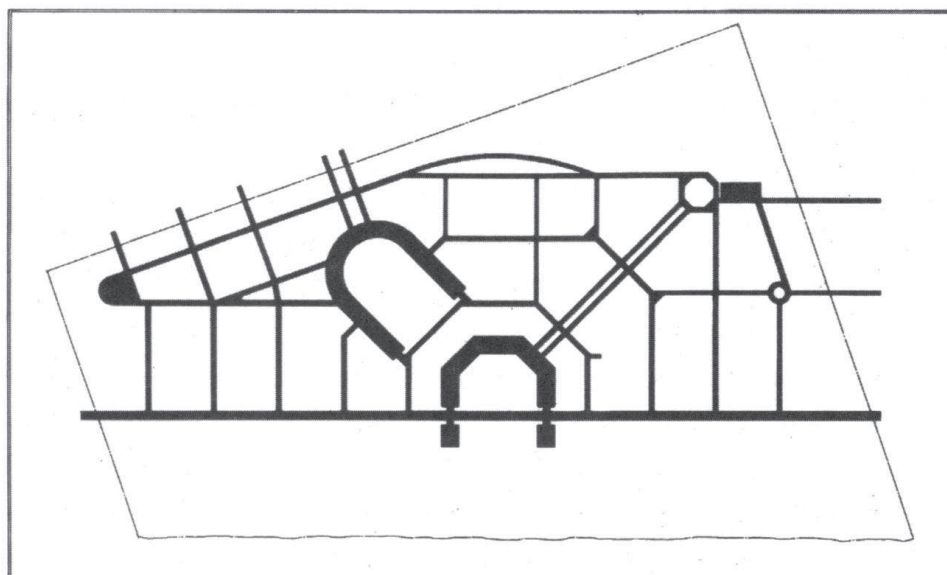


Figura 4: Sistema de  
circulação principal de  
veículos  
Fonte: DPZ. Images  
Library. Courtesy of  
Duany Plater-Zyberk Co.



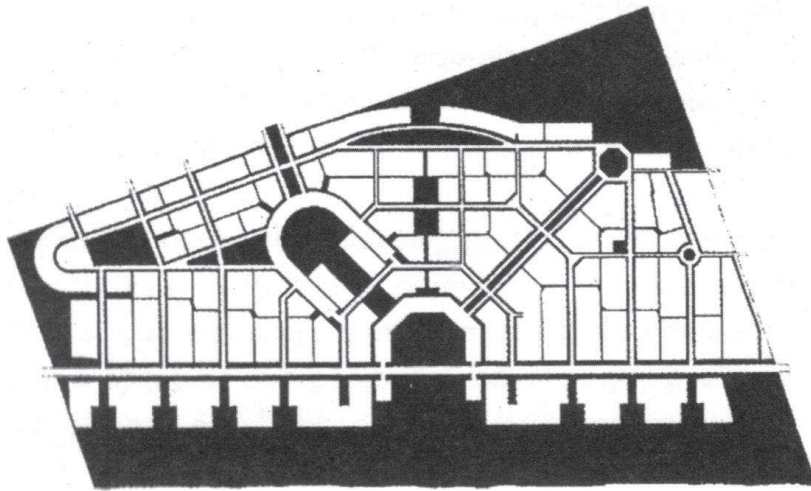


Figura 5: Sistema de circulação de pedestres  
Fonte: DPZ. Images Library. Courtesy of Duany Plater Zyberk Co.

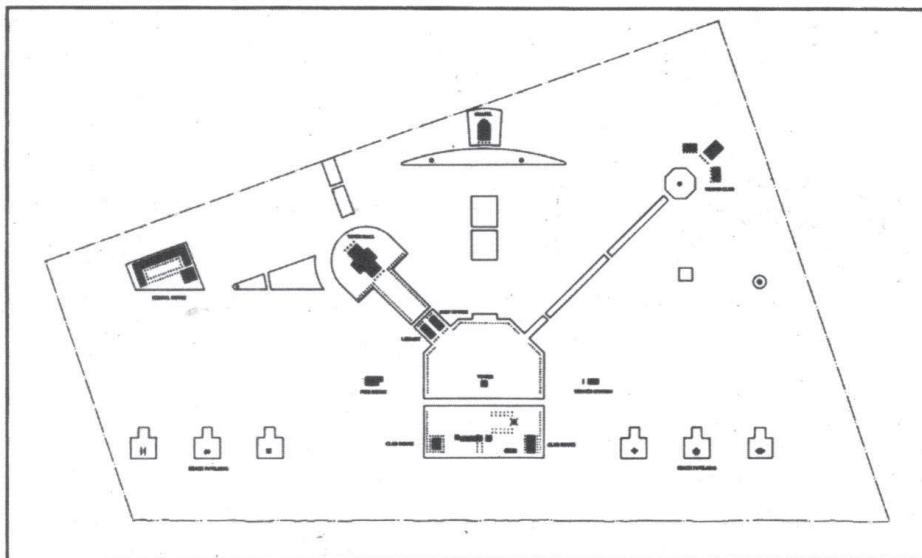


Figura 6: Sistema de distribuição dos edifícios institucionais  
Fonte: DPZ. Images Library. Courtesy of Duany Plater-Zyberk Co.

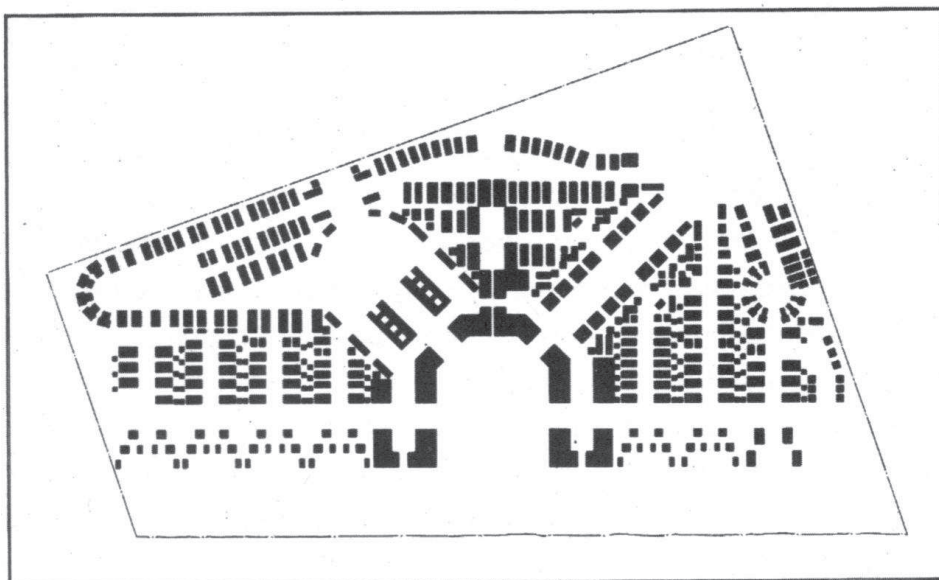


Figura 7: Localização dos edifícios privados  
Fonte: DPZ. Images Library. Courtesy of Duany Plater-Zyberk Co.



teiriça. Como alternativa para a usual garagem e pátio para estacionar veículos, o que tem sido o padrão das casas de subúrbio norte-americanas de 1950 até hoje. Fazer o espaço mais concentrado e poder ir ao centro da cidadezinha a pé. Em determinado momento, o sonho dos Davis passou a tomar forma de conceitos de projeto devido à participação dos arquitetos.

Essa pequena história, parte da história de Seaside, é fundamental contar. Ela aponta para a questão que o bom entrelaçamento de pontos de vista do cliente e do profissional é muito importante para o sucesso do projeto, quando seguido por procedimentos corretos para sua implantação. Condição que se aplica a qualquer campo profissional, em particular, na arquitetura. Na cidade de Seaside isso deu certo: um cliente interessado, culto, com recursos financeiros e um bom escritório de arquitetura <sup>4</sup>.

A evolução do projeto incorporou outros tipos construtivos. As residências isoladas se diversificaram desde o tipo *cottage*, pensado de início, até a casa grande e luxuosa se abrindo para a areia da praia. Nas quadras residenciais, nos fundos dos lotes opostos, foi aberta uma passagem estreita para a circulação de pedestres. Algo em torno de 1,20 m, sendo as cercas baixas para não impedir a visão dos espaços verdes laterais ou de fundo das casas. Foram introduzidos tipos de uso misto, comércio e serviços no térreo, com residências ou escritórios nos pisos superiores. Foi estabelecida uma gradação dos tipos de edificações desde as casas unifamiliares em terrenos grandes e afastados até o adensamento maior em torno de espaços de maior centralidade, como a Central Square, o Lyceum e o Ruskin Place; conforme se pode observar no plano de parcelamento exposto na Figura 2. O plano geral (*master plan*) segue o tipo das cidades americanas, caracterizando-se por um centro geometricamente marcado que irradia a rede viária, interconectada e ajustada às condições do sítio físico. Os prédios institucionais foram distribuídos em pontos diversos da cidade, criando referenciais urbanos e pequenos pontos de atração. O tipo de vegetação varia desde as árvores de sombra junto dos edifícios residenciais até o plantio de palmeiras na área central, para permitir permeabilidade visual aos estabelecimentos comerciais. A orientação indicada no projeto de paisagismo, de responsabilidade do escritório Douglas Duany Architects, foi de evitar-se as grandes áreas gramadas, típicas dos subúrbios americanos, e utilizar-se a vegetação característica do litoral nos espaços públicos distribuídos pela cidade e como diretriz também nas áreas privadas. A foto aérea da Figura 3 e os desenhos das Figuras 4, 5, 6 e 7 auxiliam o entendimento do plano geral. A Figura 8 mostra um trecho de edificações em fileira que delimita o espaço urbano do Ruskin Place e a Figura 9 se constitui em exemplo de um pequeno espaço, parte do critério de criar-se polaridades secundárias utilizando os edifícios institucionais. O plano permite observar como um dos objetivos do projeto foi facilitar o acesso das pessoas até a praia e foram projetadas quadras de reduzido comprimento no trecho em contato direto com o mar. Entre grupos de quatro a seis lotes aparecem passagens públicas onde o eixo é marcado por um pequeno pavilhão que funciona como portal de acesso à praia. Eles ficam no alto da duna e servem como mirante. A formação sequencial desses sete pequenos pavilhões



e o visual do Centro confere identidade a Seaside, não só para quem a percorre, como para quem tem a vista desde as águas do Golfo em direção à costa (KATZ, 1994). O Centro foi localizado para ser mostrado a quem passa pela Rodovia 30 A e sugerir um ponto de parada. Entra-se na cidade por esse ponto, como sempre acontece, em nós que unem a via litorânea com as localidades praianas. Nas figuras citadas pode-se observar a pequena edificação residencial, as maiores, o Centro, os pavilhões e as ruas de acesso ao mar (DUANY; PLATER-ZYBERK, 1991). As Figuras 10, 11 e 12 mostram o menor tipo de edificação residencial, a *cottage*, edificação para abrigar uma pousada e a residência isolada com o projeto assinado por Robert A. M. Stern, o que revela o fato de a cidade ter-se tornado um lugar sofisticado e caro. Exemplos do tipo de vizinhança residencial mais comum na cidade e seu aspecto arquitetônico encontram-se nas Figuras 13 e 14. Edificações que ladeiam o Centro formando uma *loggia* aparecem na Figura 13. Passagem de pedestres separando lotes residenciais é dada pela Figura 15. O tipo de via de circulação de pedestres em direção à praia e portal-mirante está na Figura 16.

O entusiasmo de Davis com a originalidade que a sistematização dos componentes das cidades tradicionais americanas poderia trazer para Seaside e outras comunidades semelhantes levou a fundação do The Seaside Institute (1982) a organizar seminários, focalizando a orientação de projetos e discutindo a teoria e prática do novo urbanismo e do *smart growth* (DUTTON, 2000). Denota-se o zelo com o projeto da cidade e a preocupação com o controle de sua forma. Objetivo possível, dada sua pequena dimensão e devido às premissas sobre a morfologia urbana adotada desde o princípio. Com vistas a sistematizar os tipos urbanísticos e das edificações, foi convidado para ser consultor do projeto o arquiteto Leon Krier, natural de Luxemburgo e conhecido por seu projeto para a cidade de Poundbury, Inglaterra, onde a recuperação dos valores do urbanismo e da arquitetura tradicional formou a base do projeto. Em conjunto com Krier foi contratado o escritório Opticos Design Inc. de Berkeley, Califórnia, para a organização do código de urbanismo e da construção de Seaside, o *smart code*. O trabalho de Krier e da Opticos teve o objetivo de sistematizar o conjunto de tipos urbanísticos estabelecido por Duany e Platter-Zyberk quanto ao controle formal das edificações. A Opticos abriu uma filial em Seaside, que até hoje funciona, para acompanhar o desenvolvimento da cidade e elaboração de outros trabalhos no sul dos EUA. Em conjunto com a Opticos, Krier desenvolveu o plano para a praça central. Observe-se, na Figura 17, o trecho do projeto da praça que foi construído envolvendo o anfiteatro de um lado e, do outro, os lotes de frente para a Rodovia 30 A. Do lado da praça, junto do anfiteatro, tanto o hotel projetado por Steven Holl quanto o edifício comercial projetado por Machado e Silvetti ocupam terrenos na sequência da *loggia* que configura a praça. Esses projetos, criados por arquitetos de renome internacional, seguem a diretriz indicada pelo plano geral, ficando geminados com seus vizinhos. Nas extremidades da *loggia*, com posição de maior destaque ficarão os edifícios que fazem parte do projeto Krier – Ópticos<sup>5</sup> (Figuras 18 e 19). A Figura 20 mostra a proposta de Leon Krier para a configuração final da praça. A Figura 21 mostra a lateral do hotel





Figura 8: Ruskin Place. Fileira de edificações geminadas, de uso misto. Largura de lotes variada. Expressão própria de cada edificação. Controle urbanístico feito pelo alinhamento e gabarito das edificações  
Fonte: DPZ. Images Library. Courtesy of Duany Plater-Zyberk Co.



Figura 9: Ponto de interesse secundário criado pela implantação de edifício institucional e pequena praça  
Fonte: DPZ, Images Library. Courtesy of Duany Plater Zyberk Co.

que receberá a edificação voltada para a rodovia 30 A, segundo o esquema de Krier. O espaço livre da praça é inteiramente gramado.

O livro de Peter Katz, *The new urbanism, towards an architecture of community*, escrito após dez anos da inauguração de Seaside, fornece uma base referencial rica sobre o projeto e os primeiros anos da fundação da cidade. Katz, devido à sua formação em arquitetura, seu trabalho como gestor de diversos empreendimentos imobiliários, de palestrante em diversas universidades e instituições norte-americanas e participação ativa no Congresso do Novo Urbanismo, apresenta Seaside por meio de texto e fotos que contextualizam bem o projeto. No livro, o capítulo final escrito por Vincent Scully, com o título "A arquitetura da comunidade" aponta para a importância do trabalho dos arquitetos em relação às inúmeras localidades de subúrbio nos EUA. Realça os aspectos





Figura 10: Residência do tipo cottage. Esse é um tipo térreo, construção simples. Há exemplos, escalonados ou com dois pavimentos e construção mais elaborada em madeira

Fonte: DPZ, Images Library. Courtesy of Duany Plater- Zyberk Co.



Figura 11: Construção projetada para ser uma pousada, mantendo o padrão das residências de Seaside. Pousada Inn By The Sea, de Vera Bradley

Fonte: Arquiteto A. Macedo – arquivo, foto de 03.07.2009



Figura 12: Residência convencional de alto padrão, 430,00 m<sup>2</sup>, Robert A. M. Stern Architects, "Mistura do classicismo Suíço de 1930 com o charme da arquitetura vernácula do início do Século XX, relativa às casas de praia construídas em madeira", segundo Stern

Fonte: Photo Gallery, Robert A. M. Stern Architects LLP



relativos ao combate à urbanização dispersa, contidos nas intenções do movimento do novo urbanismo e a importância do desenvolvimento regional articulado com o sistema de transportes coletivo. Comenta ainda sobre os planos que procuram recuperar valores das cidades tradicionais na relação de proximidade moradia-trabalho, e a ação sobre os empreendedores para produzirem espaços adequados à ecologia e ao ambiente como um todo. Scully discute a questão da retomada dos estilos tradicionais da arquitetura americana como fenômeno regional. Isso porque muitos dos arquitetos do grupo de novos urbanistas veem promovendo a revisão desses estilos e organizando códigos da forma urbana nos moldes dos tratados clássicos. Podem ser assim referenciados os arquitetos da empresa Urban Design Associates, os quais já publicaram dois livros cujo conteúdo é o estudo e a classificação de padrões de arquitetura e de tecidos urbanos<sup>6</sup>. A retomada dos estilos tradicionais na arquitetura americana, em particular no caso do novo urbanismo, dá margem a uma forte crítica de todo o movimento. De uma parte



Figura 13: Conjunto de quadras, lotes e edificações projetadas segundo as diretrizes do plano de Seaside. Observar a via coletora, no primeiro plano. As vias locais configurando as quadras. A passagem pelos fundos dos lotes residenciais, padrão cuja origem está nos loteamentos tradicionais. Foto de 1985

Fonte: DPZ. Images Library. Courtesy of Duany Plater-Zyberk.Co.

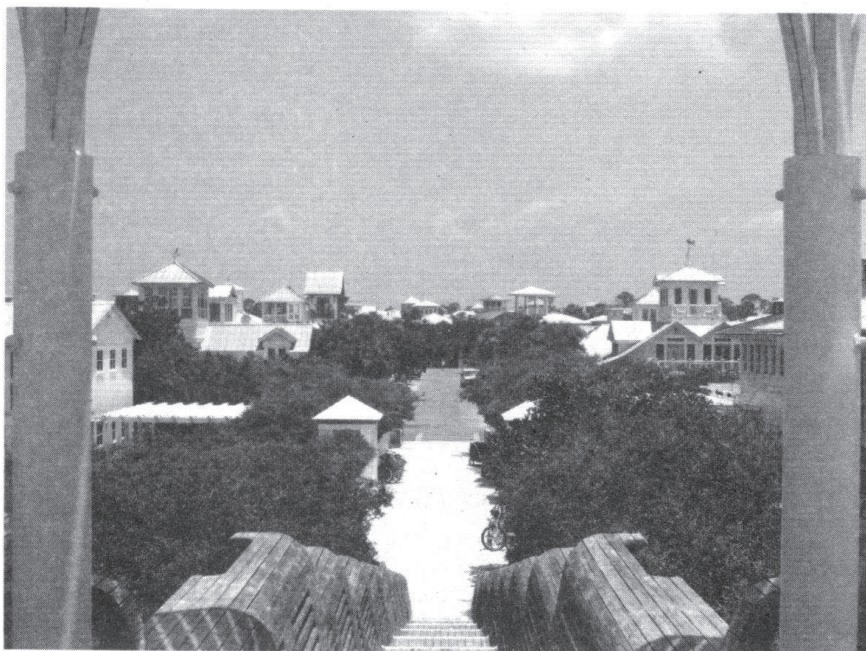


Figura 14: Caminho para pedestres. Primeiro plano, passarela de acesso à praia, sobre a duna existente ao longo da orla marítima. Continuidade da circulação até o interior das quadras com travessia pela rodovia 30A

Fonte: Arquiteto A. Macedo – arquivo, foto de 03.07.2009





Figura 15: Passagem de pedestres entre lotes residenciais. Esse tipo de passagem aparece também separando fundos de lotes  
Fonte: Arquiteto A. Macedo – arquivo, foto de 03.07.2009

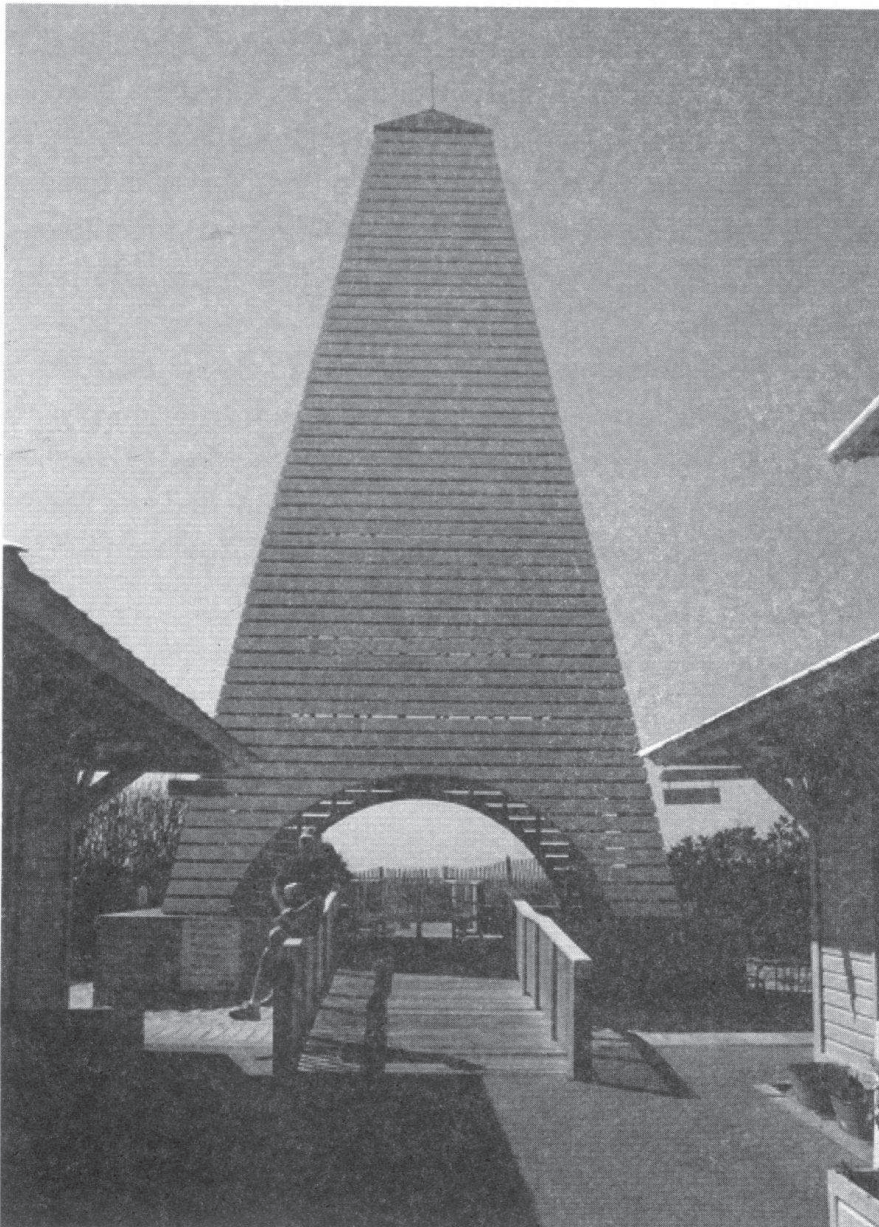


Figura 16: Obelisco, torre de 25,00 m de altura, portal de acesso à praia. Projeto Leon Krier  
Fonte: Ópticos Design Inc. Image file, 2008



é crítica consequente relacionada à retomada dos tipos tradicionais em oposição ao movimento moderno, como uma manifestação de saudosismo. De outra, a crítica é apressada, originada dos defensores do estilo internacional ou proveniente dos que têm olhos para os grandes projetos urbanos de natureza pontual. Esses não reconhecem, no ideário da *Carta do novo urbanismo*, a presença de uma visão atualizada sobre o planejamento e o projeto da região, da cidade e de suas partes. Ir além nessa questão, fora do propósito deste texto, seria esbarrar com o trato da segmentação do mercado de trabalho entre destacados escritórios de arquitetura. A propósito, os novos urbanistas atendem mais clientes com glebas isoladas para urbanizar do que fazem planos regionais. São duramente criticados por contribuir com a urbanização dispersa, contrariando os princípios da *Carta!* (MACEDO, 2007).

Relembrando que o roteiro utilizado – dos fundamentos para se fazer cidades – realça a legibilidade da organização física de Seaside. Isso se observa pela análise de sua planta (Figura 2) cuja base é a diversificação de usos e a proximidade das pessoas em pontos de centralidade da vida urbana, estratégia para evitar a concentração de atividades institucionais em um só lugar, implantação de atividades de uso misto na Central Square e diversidade dos tipos de residências e dos espaços de uso público. A partir do trabalho de Seaside e em projetos subsequentes, a DPZ desenvolveu um diagrama relacionando o uso e a ocupação do solo urbano com padrões de apropriação do espaço, ou seja, o parcelamento de áreas e os tipos de edificações. Os códigos desenvolvidos para a cidade de Seaside (comentados anteriormente) foram organizados em função desse diagrama por faixas do território: o *transect diagram*, criado pelos arquitetos da DPZ (DUANY, 2006).

Em Seaside, para fazer emergir as ideias preliminares do projeto foi utilizado o processo “charrete”. Segundo Lennertz, esse processo, aplicado para se desenvolver o projeto preliminar de uma cidade, em uma semana, começou em Seaside. O objetivo era o de idealizar-se uma cidade completa nos 32,5 ha de terra, propriedade de Robert Davis e não um empreendimento monofuncional fechado do tipo usual na Flórida.



Figura 17: Seaside – Central Square: à esquerda, o Amphitheater; à direita, os edifícios comerciais; ao fundo, torre projetada por Leon Krier Architects  
Fonte: Ópticos Design Inc. Image file, 2008





Figura 18: Central Square: à esquerda, a rodovia 30 A, com o pequeno edifício dos correios. O gramado do Amphiteater e os prédios comerciais ao fundo, formando um anel  
Fonte: Arquiteto A. Macedo – arquivo, foto de 03.07.2009

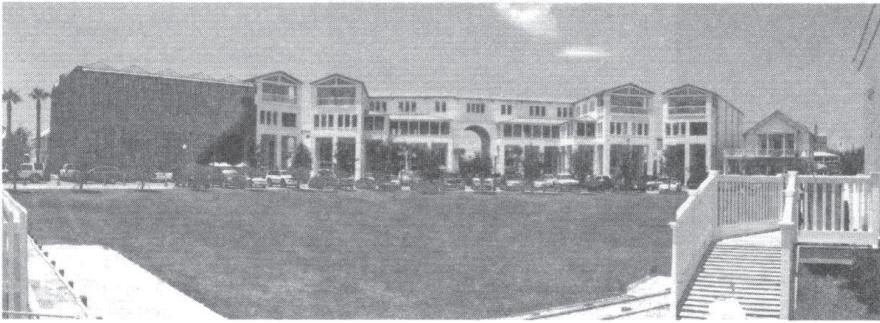


Figura 19: Central Square  
Fonte: Arquiteto A. Macedo – arquivo, foto de 03.07.2009

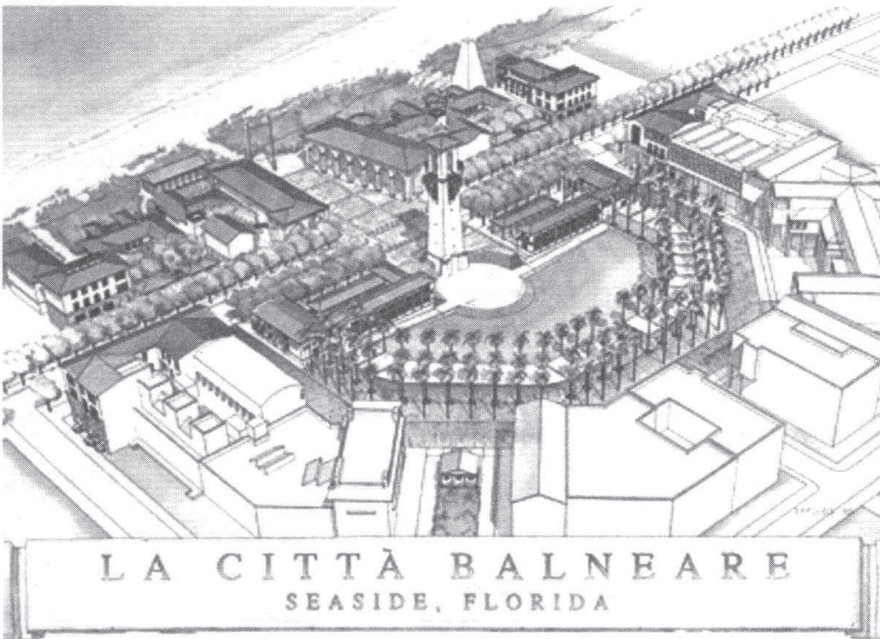


Figura 20: O projeto de Leon Krier – Ópticos, para a Central Square, ainda não construído, demonstra como será a praça quando estiver completa  
Fonte: Ópticos Design Inc. Image file, 2005

Perseguindo esse objetivo de fazer cidade, a charrete proporcionaria a oportunidade de todos estarem juntos durante uma semana: técnicos, representantes da municipalidade de Walton e cidadãos interessados. Dessa forma, o processo de discussão, reunindo até 20 indivíduos proporcionaria a educação de participantes com menor experiência, seria aberto para incorporar suas contribuições, verificar decisões e diminuir o risco de surgirem contratemplos no decorrer dos procedimentos subsequentes. A charrete se realiza junto do sítio onde será implantado o projeto. Em Seaside participaram dois profissionais da DPZ de maior experiência auxiliados por outros de menor experiência, trabalhando com técnicos de Walton, arquitetos paisagistas, historiadores, engenheiros, ecologistas, economistas e especialistas em mercado imobiliário. “A charrete começa





Figura 21: O Dreamland Heights Hotel pela visual posterior. Ocupa o segundo lote em relação à Rodovia 30A do conjunto que contorna a Central Square  
Fonte: Steven Holl Architects

com um dia de visitas ao local da futura cidade e as cidades vizinhas que possam servir de exemplo e com a apresentação para os participantes dos princípios de planejamento e projeto. Nos dias seguintes, a equipe, incluindo o cliente, trabalha durante o dia e a noite, encontrando-se com freqüência com os representantes das entidades públicas e os grupos independentes de defesa dos interesses locais, fazendo desenhos exploratórios de tudo, do plano geral as edificações típicas, do código e de áreas abertas específicas.” (LENNERTZ in DUANY, 1991) É lógico que se tratando do projeto de uma nova comunidade não existiam grupos específicos do local como mencionado por Lennertz, referindo-se a um caso genérico. Seguindo-se esse processo, os profissionais do escritório encarregado pelo plano da cidade trabalharam intensamente, utilizando as informações e esquemas físicos obtidos na charrete. O desenho de autor se mesclou com as ideias geradas pelos participantes da charrete. Finalizando o processo, foi feita uma apresentação pública dos resultados na última noite, com cerca de 40 pranchas de desenho. No final, grande parte das diretrizes passa a ser consenso, segundo Lennertz.

O amplo processo inicial de discussão de como poderia ser a cidade serviu para estimular o sentido de comunidade desde o princípio. O plano de Seaside seguiu os preceitos do que se chama comunidade planejada, articulando padrões do espaço físico com sua capacidade de gestão. Como em Walton County não existia nenhuma lei de zoneamento, não houve dificuldades para se instituir o código de ordenação urbana, como proposto pelo DPZ e consultores. Em outros lugares – o DPZ passou pela experiência de haver um plano anterior como na cidade de Charleston, Virginia (projeto da área Charleston Place). Ali, o confronto com o zoneamento existente separador das funções urbanas fez com que a área de projeto, segundo os parâmetros do novo urbanismo, fosse considerada pelas autoridades municipais como um distrito especial (*special district*). Distrito, entendido como um segmento urbano caracterizado



por um elemento característico principal, no caso o próprio projeto diferenciado por sua forma de conceber o espaço urbano e as edificações. Nos EUA essa é uma forma de contornar-se a rigidez do zoneamento tradicional e é conhecida como Traditional Neighborhood District Ordinance. Em Seaside isso foi parte do processo de "implementação" do projeto. Outra opção feita pela comunidade e o empreendedor Robert Davis, por intermédio do The Seaside Institute, foi que a cidade se mantivesse como "não incorporada" (*unincorporated community*). Isso significa não ter um governo próprio e manter-se como parte de uma divisão territorial maior, no caso, o Walton County. Nos EUA, dependendo da legislação estadual, existem vilarejos, cidades pequenas e mesmo outras de população maior, que ficam no padrão de *unincorporated*, sendo administradas como parte de um território maior, evitando, assim, os encargos da constituição de um governo local. Existe apenas um conselho de representantes na defesa dos interesses da comunidade.

É interessante observar que o Centro de Seaside ainda não ficou completo, após 26 anos da inauguração da cidade. Isso, apesar de sua fácil acessibilidade pela Rodovia 30 A. A causa mais provável dessa situação é devido ao padrão alto exigido pela comunidade em relação às instalações físicas dos estabelecimentos da Central Square. O preço dos lotes torna-se cada vez mais elevado em decorrência do clima de sofisticação que envolve o lugar. Seaside foi reconhecida pela revista *Time* como "best of decade", foi objeto de reportagens do U. S. News & World Report, Smithsonian, Travel & Leisure, People and The Atlantic (KATZ, 1994). Em 1996 realizou-se, em Seaside, o Congresso do Novo Urbanismo.

O empreendimento, que começou da ideia simples de ser um refúgio de lazer para a classe média (*resort community*) evoluiu para ter a estrutura de uma pequena cidade. Seaside foi projetada como uma cidadezinha. O controle de sua forma urbana serviu para acentuar certo caráter de cenário decorrente da retomada dos estilos temáticos. Em qualquer lugar, seja pela razão da arquitetura, seja pelo desenho dos espaços abertos, todo novo conjunto edificado possui aparência de cenário. Vai se modificando até sua ocupação mais intensa, quando as pessoas começam a deixar as marcas de sua presença. Coincidiu que o aspecto de cenário emanado de Seaside – da pequena parte da cidade então terminada – fosse considerado como a locação adequada para as filmagens da película *O show de Truman*, do diretor Peter Weir. Como cenário do extraordinário filme, Seaside ganhou a grande mídia. Foi duramente criticada como parte das observações que o filme faz sobre a cultura e a sociedade americanas. Foi criticada por muitos arquitetos e defendida por outros. Aplica-se, aí, o ditado "falem mal, mas falem de mim", somado às inegáveis qualidades de projeto que lançou Seaside como marco de referência do novo urbanismo nos EUA. Vale lembrar outras cidades novas, como Brasília, a nova capital do Brasil, que, nos primeiros anos da fundação, parecia um enorme cenário. Chandigarh, capital do Punjab, é outro exemplo. Duas novas cidades capitais, cenários iniciais que divulgaram a manifestação maior do urbanismo moderno: o projeto da cidade por inteiro. Todas elas, hoje, são simplesmente cidades, denunciando o passar de diferentes pessoas.



Seaside foi e tem sido construída com muito rigor nos detalhes. É pequena, controlada nos pormenores de sua implantação. Foi concebida segundo a estratégia utilizada por Davis de criar um lugar agradável em uma região que, na época, ainda era pouco procurada pelo turismo regional. Obter uma alta qualidade do espaço construído fez parte da estratégia de Davis como empreendedor. Com certeza, um processo alimentado por Duany e Plater-Zyberk. Davis concretizou seu sonho de excelência construindo um lugar único no braço de terra em forma de alça (*panhandle*) ao noroeste da Flórida (DUTTON, 2000). Pode-se concluir do velho aforismo “Deus está presente nos detalhes” que Seaside, por sua excelência e o charme da população burguesa, ocupa, hoje, posição de referência, como qualidade de cidade ou *resort*. Não só para os loteadores da costa do Golfo do México, como para os projetistas de urbanismo em diversos lugares do mundo.

## Notas

- (1) O estudo sobre Seaside ora apresentado serve como referência para o entendimento do novo urbanismo. Movimento organizado por profissionais de diversas áreas por meio do Congresso para o novo Urbanismo (CNU), fundado em 1993 nos EUA e que se realiza anualmente até hoje. Em artigos anteriores o autor tratou da difusão do novo urbanismo nos EUA e na Europa. No texto presente, procura-se entender a aplicação dos conceitos associados ao plano e à construção de Seaside e sua estratégia de implantação. Entendimento que poderá ser elemento de interesse para a revisão ou criação de processos de planejamento urbano em realidades outras que a norte-americana, incluindo o Brasil.
- (2) O texto de William Lennertz tem o título *Town making fundamentals*. Lennertz é diretor do National Charette Institute, NCI, cuja finalidade é ajudar pessoas a aprender a trabalhar com comunidades para que essas desenvolvam sua capacidade de colaboração para criar planos saudáveis. Como arquiteto, é sócio da firma Lennertz Coyle Associates, sediada em Portland, Oregon, EUA. Seu sócio é Steve Coyle. A palavra “implementação” na língua portuguesa, é um neologismo, usado com relativa frequência em textos técnicos.
- (3) Os dados quantitativos utilizados são fornecidos pelo Urban Land Institute – Development Case Studies (ULI), instituição nacional americana.
- (4) A aproximação de Davis com Duany é apresentada no texto *Seaside, Flórida*, no portal Everything2, de 27/05/2002. No texto *Desenrolando o projeto* é comentado, com detalhes, o tipo de relação intrínseca que deve existir entre cliente e arquiteto (MACEDO, 2002). Torna-se importante salientar que Seaside, com seus 32,4 ha e 2.000 habitantes, em uma classificação morfológica segundo padrões norte-americanos, seria *village*, no máximo *town*. Existem definições para *hamlet* (povoado), *village* (vila), *town* (pequena cidade) e *city* (cidade média ou grande). A palavra *resort* se refere a um local de lazer, fora o tamanho do aglomerado urbano. A *resort-community* de Davis, com o uso e ocupação do solo diversificado, tem administração própria. Pode ser considerada como uma pequena cidade. Em português, estamos referindo-nos a Seaside como pequena cidade ou cidade.
- (5) Quanto à formulação da forma de controle do espaço construído de Seaside reuniu-se a DPZ, Leon Krier e a Ópticos (arquitetos Daniel Parolek, Karen Parolek e Stefan Pellegrini), todos preocupados em retomar e rever critérios de projeto e controle formal dos estilos clássicos. Nessa época, a DPZ produziu a primeira versão do *smart code* (1982), atualmente (2008) o código se encontra na oitava versão. Posteriormente, Leon Krier lançou o livro *Architecture choice or faith: Travel size series* (1998) e os arquitetos da Ópticos (firma conhecida nos EUA pela elaboração de códigos) lançaram o livro *Form-based codes, a guide for planners, urban designers, municipalities and developers* (2008).
- (6) Urban Design Associates (UDA) é um escritório que tem se responsabilizado por diversos trabalhos na área de desenho urbano, seja para cidades de subúrbio, seja para projetos de setores urbanos. Raymond (Ray) L. Gindroz é um dos sócios principais. Os livros estão indicados na bibliografia. A UDA é uma equipe de arquitetos que faz pesquisas com a arquitetura clássica nos EUA, da mesma forma que o DPZ Architects, Robert Stern e outros.



## Bibliografia

- CALTHORPE, P. ; FULTON W. *The regional city. Planning for the end of sprawl*. Washington DC: Island Press, 2001.
- DUANY, A.; PLATER-ZYBERK, E.; ALMINANA, R. *The new civic art, elements of town planning*. Nova York: Rizzoli, 2003.
- DUANY, A.; PLATER- ZYBERK, E. *Towns and town making principles*. Nova York: Rizzoli, 2006.
- DUANY, Andrés; WRIGHT, William; SORTIEN, Sandy. *Smart code & manual*, V8. Nova York: New Urban Publications Inc., 2006.
- DUTTON, J. A. *New american urbanism, re-forming the suburban metropolis*. Milão: Skira, 2000.
- GINDROZ, Raymond L. *The urban design handbook: Techniques and working methods*. Pittsburgh: W. W. Norton, 2003.
- KATZ, Peter. *The new urbanism, towards an architecture of community*. Nova York: McGraw-Hill, 1994.
- KRIER, Leon. *Architecture: choice or faith*. Londres: Andreas Papadakis Publishers, 1998.
- LECCESE, M.; McCORMICK, K. Charter of the new urbanism. In: CONGRESS FOR THE NEW URBANISM, 2000, Nova York. *Proceedings...* Nova York: McGraw-Hill, 2000.
- LENNERTZ, William. *The charrete handbook: the essential guide for accelerated, collaborative community planning*. Nova York: American Planning Association, ASSN Publishers, 2006.
- MACEDO, A. C. Desenrolando o projeto. *Sinopses*, São Paulo: FAUUSP, n. 37, p. 11-21, 2008.
- MACEDO, A. C. A carta do novo urbanismo norte-americano. *Integração*, São Paulo: Universidade São Judas Tadeu, 2007.
- PAROLEK, Daniel; PAROLEK, Karen; CRAWFORD, Paul C. *Form-based codes, a guide for planners, urban designers, municipalities and developers*. Nova York: Wiley, 2008.
- POLLAN, Michael. *Breaking ground: seed, reseede, secede*. *The New York Times*, Nova York, 4 jun. 1998.
- SZOLD, Terry; CARBONELL, Armando. *Smart growth, form and consequences*. Cambridge, MA: Lincoln Institute of Land Policy, 2002.
- URBAN DESIGN ASSOCIATES. *The architectural pattern book: a tool for building great neighborhoods*. Pittsburgh: W. W. Norton, 2004.

## WEBSITES

- [www.everything2.com/e2node/Seaside](http://www.everything2.com/e2node/Seaside) (02.03.2008)
- [www.opticosdesign.com.html](http://www.opticosdesign.com.html) (13. 03.2008)
- [www.zakuski.utsa.edu;krier](http://www.zakuski.utsa.edu;krier) (19.04.2008)
- [www.com.org;charter](http://www.com.org;charter) (13.03.2008)
- [www.architecture.about.com;od;community/a/urbanismcharter.htm](http://www.architecture.about.com;od;community/a/urbanismcharter.htm) (19.04.2008)
- [www.casestudies.uli.org](http://www.casestudies.uli.org) (16.04.2008)
- [www.seasidefl.com](http://www.seasidefl.com) (16.04.2008)
- [www.urbandesignassociates.com](http://www.urbandesignassociates.com) (16.04.2008)
- [www.vitruvius.com.br/arquitextos/arqo82/arq082\\_03asp](http://www.vitruvius.com.br/arquitextos/arqo82/arq082_03asp) (09.06.2008)
- [www.wikipedia.org/wiki/Unincorporatedarea](http://www.wikipedia.org/wiki/Unincorporatedarea) (09.06.2008)
- [www.cooperrobertson.com/work/architecture.html](http://www.cooperrobertson.com/work/architecture.html) (28.11.2008)
- [www.economicexpert.com/a/unincorporated:community.htm](http://www.economicexpert.com/a/unincorporated:community.htm) (02.12.2008)
- [www.babyloncom/definion/unincorporated\\_community](http://www.babyloncom/definion/unincorporated_community) (02.12.2008)