

CONDOMÍNIOS TEMÁTICOS: Uma proposta possível



Camila Shayeb ¹
Walnyce Scalise ²

SHAYEB, C. e SCALISE, W. Condomínios temáticos. Revista Assentamentos Humanos, Marília, v8, nº1, p87-98, 2008

ABSTRACT

This article addresses the concept of Thematic Condominiums. It analyzes the pro and cons of a project which intends to offer high quality housing, a golf course facility and equestrian center in a closed condominium environment, with the aim of offering residents the benefits of a better quality of life.

Keywords: cities, closed condominium environment, thematic condominiums, golf, equestrian center.

Palavras - Chave: cidade, condomínios fechados, condomínios temáticos, golfe, centro hípico/ haras.

INTRODUÇÃO

Este trabalho parte da possibilidade e da tendência criada pelo nicho

-
1. Graduada em Arquitetura e Urbanismo pela Universidade de Marília camila@shayeb.com.br.
 2. Arquiteta e Urbanista pela USP, Mestre em Comunicação, Professora de Paisagismo, Projeto de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de Marília. walnyce@terra.com.br.



imobiliário dos Condomínios temáticos, pela paixão pessoal por cavalos e um sonho de unir o dia a dia com essa paixão, sem abrir mão das vantagens urbanas. Trata-se de englobar de esportes de grande dedicação, proporcionando qualidade de vida e bem estar, itens fundamentais para definir este condomínio, e da escolha da área. Uma área rural desenvolvida com aspectos do campo, mas com todo o tratamento urbano. Sempre valorizando o existente, com a preocupação com o meio ambiente.

O trabalho pretende propor um complexo voltado à família, a volta da vida no "campo", prática de esportes e a valorização do bem estar dos frequentadores e moradores. As reflexões aqui representam parte da pesquisa teórica apresentada ao

Trabalho de Graduação Integrado em desenvolvimento, que pretendeu inicialmente levantar questões sobre a Cidade e os Condomínios fechados, artigo apresentado nessa mesma revista, para só então colocar aqui, os objetivos do tema trabalhado, os conceitos de Condomínio temático e suas possibilidades, até chegar na escolha do melhor local e justificativas da proposta que prevê um condomínio com Clube de Golfe e um Centro hípico para atender principalmente o residencial projetado, mas não unicamente, pois serão tratados distintamente para atender toda a cidade e região.

Para tanto foram necessárias pesquisas sobre condomínios temáticos, levantamentos de projetos similares e a escolha do local adequado pra essa proposta que, a princípio possuiu um caráter pessoal e que, como foi possível comprovar, vai de encontro às aspirações de grande parte de mais e mais pessoas preocupadas em unir possibilidades de suas paixões no

espaço de morar, com vizinhanças que compartilham os mesmos interesses e com qualidade de vida.

OBJETIVOS E JUSTIFICATIVAS

Quem gosta, aprecia, ou até mesmo não conhece o prazer de cavalgar, montar por simples lazer ou competir tem que fazer sua opção, de viver no campo e ter a paixão por cavalos próxima, ou precisa "abandonar" os cavalos e seguir a vida na cidade. Sou competidora de seis balizas e três tambores, e por experiência própria tive que deixar de lado os cavalos para estudar e seguir minha futura profissão. Treino no máximo duas vezes na semana, em época de provas e competições, caso contrário duas ou três vezes no mês, devido à falta de tempo de ir ao haras. Conheço muitas pessoas, onde a paixão pelos cavalos teve que ser colocada de lado e seguir a vida dentro de sua área.

No Núcleo Bauruense do Cavalo Quarto de Milha, o que se percebe é que crianças desde quatro anos - idade permitida para iniciar as competições - até 17 anos se não tiver o apoio, tempo e paciência dos pais ou alguém para levá-los, abandonam o esporte por não treinar, e pela falta de oportunidade de chegar até os haras, ou centros de treinamento. Adolescentes de 18 anos em diante precisam optar por estudar, a profissão a seguir, faculdade, etc... Existem muitos adultos em competições realizadas, mas sempre reclamando de não ter tempo para treinar.

Muitas das pessoas que se dedicam ao esporte deixam de lado toda a vida social com pessoas que não são do ramo, às vezes a família, e vivem para o "mundo rural". A maior parte de pessoas com sucesso na profissão e com



os cavalos são grandes fazendeiros que lucram com a compra e vende de cavalos, ou então, funcionários do meio como treinador, tratador e auxiliar.

Portanto, resumiria dessa maneira alguns dos objetivos principais em implantar um haras com um condomínio residencial. Para conhecimento cada modalidade de esporte com cavalos é usada algumas raças distintas umas das outras. Cada raça possui um tratamento diferenciado, devido a seus costumes de origem. O que mais influencia ao projetar um haras é a modalidade a ser treinada, essa sim define o partido arquitetônico a ser direcionado.

As raças mais utilizadas para a prática de seis baliza e três tambores que será o foco principal desse trabalho, são: quarto de milha, paint horse e appaloosas. Todas essas possuem os mesmos costumes em termos de alimentação, trato, fertilização, cuidados no dia a dia e forma de treinamento. Por essa razão, serão essas as raças escolhidas para a proposta.

A essa proposta foi agregado outro esporte também de certa tradição na região e que como o hipismo possui muitos adeptos. Pode-se perguntar, por que horas e golfe? Qual a relação? Por que unir esses dois esportes tão distintos?

As semelhanças entre o hipismo rural e o golfe são diversas, ambas precisam de muita dedicação, a distância dos centros de treinamento e dos clubes, área ampla e específica para a prática, qualquer pessoa de qualquer idade pode praticar, crianças cuja família não está envolvida dificilmente são motivadas, entre outras. Para a prática do golfe não é necessário se profissionalizar e uma das vantagens é que pode ser jogado individualmente e apenas como hobby, ou para relaxar (alguns profis-

sionais do ramo da psicologia indicam o golfe para pacientes com estafa e estressados, como uma terapia).

No Brasil, o golfe não é um esporte muito difundido. São quase 30 mil atletas e 105 campos apropriados. Um deles está na cidade de Bauru. Atualmente é considerado somente para a elite, mas acredita-se que com o tempo esse "rótulo" pode mudar. O clube de golfe proposto neste empreendimento será para atender e iniciar muitos jogadores. Por isso contará com "ranges", áreas para treino.

Nos condomínios residenciais fechados existentes em Bauru a área de lazer é muito restrita. Uma ou duas quadras para prática de esportes, pequeno salão de festa e uma praça ou área verde obrigatória pela prefeitura. Portanto, grande parte dos moradores sai para trabalhar e seus filhos ou ficam em casa ou precisam se locomover para atividades fora do condomínio. E ao final da jornada de trabalho opta em ficar com os filhos ou fazer atividades.

O principal interesse deste condomínio é unir as paixões, dedicação, facilidade, e família num mesmo espaço de convívio diário.

CONCEITOS

Condomínios Fechados

Se é verdade que os condomínios fechados conciliam habitação a um elevado padrão de conforto, de qualidade de vida e de segurança, bem como reiteram certa percepção da localização espacial da riqueza e da pobreza, logo, da segurança e do medo, é preciso que se discuta em que medida os fatores que constituem o processo de sua proliferação são estimulados por posturas



individuais que, a um só tempo, são extensivas aos grupos sociais e potencialmente reversíveis às pessoas que compartilham situações comuns, que freqüentam umas às outras, não sendo, para tanto, suficiente a imagem de sua reintegração social a partir de um caráter politicamente reconciliado e reconstituído.

Neste sentido, ao se projetarem como opção de moradia para os estratos mais abastados, os condomínios fechados consolidam, deste ponto de vista, uma imagem bastante coesa de grupos sociais que, efetivamente, têm condições de adquirir terrenos e morar nas áreas mais caras da cidade, sejam aquelas que originariamente concentram a alta renda, sejam as que mais recentemente passam a ser ocupadas por empreendimentos deste tipo – não raro, confirmando e demonstrando, como já mencionado, o deslocamento das elites dentro de um mesmo vetor espacial na cidade.

Os condomínios fechados representam somente uma das incontáveis formas com que o espaço absorve e reflete a potencialidade de conflito que a cidade produz. Se os condomínios segregam, se conformam áreas relativamente homogêneas, sobretudo do ponto de vista econômico, e indicam seu fechamento e inacessibilidade para os demais indivíduos, eles o fazem de modo a confirmar uma lógica urbana que exprime, ela mesma, uma tensão constitutiva que a um só tempo separa e une, afasta e aproxima os indivíduos.

É importante ressaltar a diferença entre um condomínio e um loteamento. Ambos é resultado do fracionamento de uma área maior, a diferença é que no condomínio os lotes são vendidos separadamente e a área comum é doada ao poder público, enquanto que nos condomínios tudo o que está

dentro do mesmo continua pertencendo ao condomínio, e cada unidade tem sua área privativa e uma fração da área comum.

A questão condomínio residencial era até pouco tempo atrás traduzida simplesmente como vimos acima. Com a diversidade e necessidade de explorar algo mais, criou-se duas denominações condomínio-clube, e mensalidade de um clube ou o salário de uma babá e o condomínio temático. Basicamente o primeiro baseia-se em um implantado junto a edifícios verticais, e o segundo em loteamentos com infra-estrutura completa para alguns temas como o golfe, esportes náuticos, etc.

Um **condomínio-clube** é caracterizado por ser um empreendimento com grande área de lazer, que aproveita a disponibilidade de terrenos com áreas usualmente superiores a 80 mil metros quadrados. O equipamento comum funciona como se fosse uma extensão do espaço privativo que, normalmente, tem áreas menores. Para compensar o espaço interno reduzido, o marketing das construtoras reforça que a despesa de condomínio fica menor que a

Como resultado físico, em geral são condomínios com três ou mais torres ou grandes áreas horizontais, com diversas opções de entretenimento e lazer, taxas menores de condomínio em função do rateio entre um maior número de unidades, tudo isso aliado a um sistema de segurança eficaz comparada à oferecida pelo poder público. Essas modalidades estão surgindo em maior freqüência nas grandes capitais.

Muitos dos condomínios-clube ou ainda mais recentemente os condomínios temáticos, mais parecem uma pequena cidade, devido ao grande número de serviços oferecidos.

O **condomínio temático**, tema abordado neste artigo, tem seu lazer



mais focado. Ao contrário do que se pode imaginar seu lazer não fica restrito ao tema, mas sim a infra-estrutura do tema "principal" é mais completa, comparada às demais.

Geralmente são exploradas grandes terras. Quando implantado em fazendas, geralmente a sede é utilizada para fins como pousada, área de lazer ou convívio, salão de festas. As demais áreas são redimensionadas de acordo com a proposta e a viabilidade e divididas em lotes, comercializados. A vantagem de reformular uma propriedade rural em condomínio é que todo o clima é preservado. Este é essencial num condomínio temático onde a tranquilidade é um fator indispensável

Haras e cavalos

Haras é o termo usado para o pedaço de terra destinado, unicamente, a criação e alojamento de cavalos de raça. Ao contrário de fazenda onde a propriedade rural pode ser destinada a criação de bovinos, ovinos, eqüinos e, ou lavoura.

Todos os haras possuem sua raça que lidera a criação e modalidade predominante. Possui quase sempre um garanhão (cavalo de raça destinado à reprodução), cavalos de prova e éguas de criação. No haras é necessário que tenha profissionais qualificados para a doma, cuidado e treinamento dos animais. Alguns haras possuem veterinários dentre os funcionários, mas não é de extrema necessidade, pois os profissionais especializados na lida com cavalos possuem treinamento para primeiros socorros, o que salva muitos animais. Fora os profissionais que lidam com os cavalos são necessários os que cuidam das demais áreas, como a sede e piquetes.

É basicamente composto de piquetes, cocheiras para alojamento,

quarto de selas e rações, pista para treino – varia conforme a modalidade-, redondel, embarcadouro, casa principal, porteira. Porém existem haras com tudo o que há de melhor para os cavalos, desde os melhores piquetes, à piscinas para hidroginástica para cavalos. Dentro de um haras a vida gira em torno dos cavalos. Treinamento, nascimento, compra, venda, competições, doma, cuidados médicos,... O trabalho é intensivo para que os animais tenham o melhor. Isso refletirá nas competições e reprodução. O que classifica um haras são seus "campeões" e reprodutores.

Ao contrário do hipismo clássico que possuem hípicas e o pólo os clubes, a maioria dos centros de treinamentos para hipismo rural funciona em haras ou fazendas particulares. Este é um item que dificulta a propagação de "amadores" e iniciantes. As modalidades de treino para hipismo rural, no haras proposto, será principalmente a de três tambores e seis balizas.

Três tambores: Os competidores correm contra o cronômetro, seguindo um percurso que consiste em três tambores dispostos triangularmente. Inicia-se a contagem do tempo, quando o focinho do cavalo cruza a linha de partida. Os competidores podem escolher o lado para começar o percurso, tanto direito como esquerdo do 1º tambor, contorná-lo e ir para o próximo tambor e completando o percurso depois de fazer o círculo em volta do 3º tambor. É permitido tocar nos tambores, mas se algum tambor cair durante o percurso da prova, uma penalidade de 5 segundos será acrescida por tambor derrubado.

Seis balizas: Esse evento testa a agilidade e velocidade do cavalo. O percurso consiste em uma série de seis balizas distantes 6,50 metros uma das outras, nas quais cavalo e cavaleiro vão



trançando as balizas em alta velocidade. O cavalo corre até o final delas, vira na última e retorna trançando para fora e para dentro, trabalhando no caminho de volta para a primeira baliza. Então, ele faz o contorno na baliza da frente e volta costurando as balizas novamente, até atingir a última. Neste ponto, ele completa o giro e volta em linha reta paralela à fila das balizas em direção à linha de chegada a toda velocidade. É adicionada uma penalidade de 5 segundos para cada baliza que for derrubada.

As raças mais utilizadas atualmente para a realização dessas provas são Quarto de Milha, Paint Horse e Appaloosa.

Golfe

A palavra golfe provém do inglês golfe que, por sua vez, vem do alemão kolb, que significa taco. A origem desse esporte tem várias versões, mas a mais provável é que os escoceses o tenham criado por volta de 1.400. Já em 1457, o parlamento escocês, por ordem do rei James II, proibia a prática do golfe, por considerá-lo um divertimento que afetava os interesses do país, devido à dedicação e ao tempo que o esporte exigia.

Outras origens são conhecidas, desde o jogo romano chamado pagânica, praticado nos séculos XVII e XVIII, em que se utilizava uma bola de couro e uma vara curva.

Há ainda os que acreditam que o golfe saiu do jeu de mail, antigo jogo francês que se assemelha ao golfe, mas é praticado em espaços fechados. As regras do golfe, as quais são conhecidas hoje, foram definidas no século XVIII, no ano de 1744, na cidade de Edimburgo, na Escócia.

Consiste em sair de um local determinado, em campo aberto, e embocar a bola no menor número de tacadas

possível, em buracos estrategicamente colocados em distâncias variadas. Para entender melhor o jogo de golfe é necessário entender o campo em que é jogado. O golfe só pode ser jogado em um campo específico para o esporte, não pode ser adaptado como o futebol. Há campos no meio de desertos, em regiões montanhosas, em regiões costeiras, etc. Cada qual é um novo desafio.

No campo completo, com 18 buracos, o percurso total, geralmente, demora cerca de quatro horas e meia para ser concluído. Este com "driving range" precisa de aproximadamente 600 mil metros quadrados. Existe também o meio campo, com 9 buracos, que será trabalhado na proposta. Todo campo é diferente. As principais características que alteram um campo é a paisagem, o local, o clima e o solo.

Existem arquitetos especializados em desenhar Campos de Golfe, e realizam obras-primas, aproveitando-se do relevo, da vegetação para criarem paisagens deslumbrantes. Os Campos devem ter projeto de irrigação e drenagem, para que possam ser utilizados em dias de chuva. Sua conservação demanda grande esforço e mão de obra especializada, visando torná-lo perfeito para ser jogado o ano inteiro.

Além disso, o esporte requer equipamentos próprios. As roupas devem ser confortáveis para propiciar liberdade de movimentos, os tacos podem ser de madeira ou de ferro e uma luva própria evita que escorreguem nas mãos.

O nível de um jogador de Golfe é medido através do chamado "Handicap" (tacadas de bonificação dadas ao jogador menos experiente para serem descontadas ao término do jogo). Quanto menor o handicap, melhor o jogador.

Alem da parte técnica, um jogo de golfe precisa também da atitude mental



de um jogador. Independente do handicap é justamente na mente de cada um, que acontece a grande diferença entre o atleta vencedor e o perdedor.

ANÁLISE DE CONDOMÍNIOS SIMILARES

1 - Haras Larissa

Há 118 quilômetros de São Paulo, em Monte Mor, está localizado o Haras Larissa. Possui o acesso único pela Rodovia dos Bandeirantes (Km 114). O haras está situado dentro das terras da antiga fazenda Santo Antonio, que pertenceu família Bordon. Das antigas terras foi criado um condomínio de alto padrão com terrenos de 1.500 a 4.000m², com foco em cavalos de salto e pólo, e golfe.

Da antiga fazenda foi mantida toda a estrutura do haras e a casa-sede, a qual foi restaurada e transformada em uma pousada com 17 apartamentos somente para condôminos e convidados. Além da estrutura mantida do haras, foi implantada uma hípica com total infraestrutura para cavalos de pólo, e novas pistas como a de grama e a coberta.

O empreendimento conta, também, com um enorme centro de lazer, com quadras de tênis, piscinas de adulto e infantil, sala de jogos, sala de bridge e king, trilha para caminhada, trilha para cavalgada,...

Foi implantado nas terras um campo de golfe desenvolvido por Dan Blankenship, considerado o melhor construtor de campos de golfe no Brasil. Este está classificado entre os melhores do país, oficializado pela Federação paulista com 18 buracos.

Quando de propriedade da família, a fazenda tinha como foco principal os cavalos, mas também possuía planta-

ções, criação de gado de elite, leiteiros e ovinos. Toda essa área da fazenda, inclusive a pequena fábrica de ração será mantida, através de um convênio ESALQ, USP.

A beleza da fazenda e a variedade de itens oferecidos, não são os pontos que mais atrai compradores. Os principais cavaleiros brasileiros, Doda Miranda e Rodrigo Pessoa possuem propriedade no Haras Larissa, o motivo é simples, a infra-estrutura completa para oferecer não só aos condôminos o melhor, mas também aos cavalos.

Outro item que agrada, desta vez aos golfistas, é a localização privilegiada. Num raio de 20 quilômetros do Haras Larissa existem mais nove campos de golfe, dez com o da fazenda.

2 - Terras de São José

Em 1975 criava-se o primeiro loteamento residencial urbano fechado do Brasil, as Terras de São José, dentro da histórica cidade de Itu. Localizado a apenas 50 minutos de São Paulo, com acessos, tanto pela Rodovia Castelo Branco como pela Rodovia dos Bandeirantes, é servido por privilegiada malha viária de pista dupla, situando-se dentro do triângulo composto por Campinas, Sorocaba e Jundiaí, a região que mais se desenvolve no Brasil.

O empreendimento caracterizou-se, como um comprovado conceito de bem viver, no melhor estilo de vida. Dotado da mais completa infra-estrutura urbana, o projeto provou ser possível morar junto à natureza, com conforto e segurança.

Hoje, mais da metade das 600 casas já construídas são utilizadas como moradia definitiva. Um estatuto social regula as relações dos condôminos entre si e a administração, proporcionando uma convivência segura e com taxas de manutenção baixas.



Possui uma área de mais de 4,2 milhões de metros quadrados entre gramados, jardins, bosques, rios, e lagos. São 978 lotes em média de 2.300 m², 32 km de alamedas asfaltadas, com calçadas gramadas e arborizadas onde estão edificadas residências de alto padrão.

Há ainda restaurantes, lanchonete, heliponto, espaços destinados à prática de diversos esportes, quadras de tênis e de squash, três campos de futebol, quadras de vôlei de areia, quadra poli esportiva, half de skate, pista de Cooper, lagos para vela e pesca, centro hípico, golfe e além de todos os atrativos oferecidos pela cidade de Itu. O muro de alvenaria com 8 km de extensão cerca todo o empreendimento com duas portarias de acesso, e um sistema de segurança de ponta.

Atendendo às necessidades dos moradores, não só do condomínio, mas de toda a região, foi criado em 1978, um anexo ao empreendimento, o Colégio Terras, onde são atendidos alunos desde o mini-maternal até o ensino superior com 6 cursos de graduação superior. Para os condôminos, o acesso é interno pelo loteamento, sem necessidade de sair pelas portarias.

Junto ao condomínio encontra-se um sofisticado campo de golfe, cujo acesso é regulamentado para condôminos e visitantes. Com seus 18 buracos de padrão internacional, fica localizado numa área de 500 mil metros quadrados entre rios, corredeiras e lagos. No centro do campo de golfe situa-se o Club House e um sofisticado bar e restaurante com terraço panorâmico. Entre os serviços oferecidos estão instrutores, vestiários e lanchonete. Conta também com o Golf Hotel. São suítes próximas ao campo de golfe onde funciona uma completa estrutura de hotel, para visitantes e convidados.

O centro Hípico Terras de São José atende a todas as necessidades para a prática de hipismo, salto, adestramento, hipismo rural, inclusive com várias opções de estabulagem. Suas instalações tanto abrigam torneios como possibilitam descontraídas cavalgadas, sempre contando com instrutores e veterinários. O Centro Terras de São José II está sendo lançado, ampliando o anterior.

3 - Quinta da Baroneza

Localizado em Bragança Paulista, a 90 km de São Paulo. Possui acesso pela Rodovia dos Bandeirantes e a Rodovia Dom Pedro I. Ocupando uma área de cerca de 10.000.000 m², a centenária fazenda BARONEZA deu lugar a um sofisticado e luxuoso empreendimento imobiliário, com um diferente conceito de lazer e moradia. Os terrenos possuem uma área mínima de 3.000m².

Possui uma completa infra-estrutura e segurança, priorizando a qualidade de vida e a preservação ecológica e foi projetado para oferecer espaço, valorizar paisagens e preservar ao máximo a fauna e a flora da região. Da área total 2.400.000 m² são de Mata Atlântica e reserva florestal com cachoeiras, lagos e nascentes. Possui coleta seletiva do lixo e estação própria para captação e tratamento de água.

O Clube Quinta da Baroneza Clube de Golfe construído em 800 mil metros quadrados é considerado um dos mais modernos do país. É estruturado com um campo em estilo escocês de 18 buracos, quatro teens de saída, range e putting green, Club House com bar, loja especializada, sauna, vestiários e sala de convivência. Durante as férias escolares proporciona aulas aos filhos de associados, para crianças e iniciantes.

O Clube Hípico da Quinta da Baroneza conta com uma infra-estrutura completa para a modalidade de salto e



pólo e a todos que gostam de cavalos. O clube oferece, também, quadras de tênis, futebol society, quadras poliesportivas, piscinas, sauna, sala de massagem, sala de ginástica, restaurante e pousada para proprietários e convidados.

Na Vila Hípica possui espaços para baias, piquetes, picadeiros, trilhas, sala de botas, sala de arreios, sala de selas e sala veterinária. Oferece aulas para iniciantes, e leigos no assunto. Apesar do completo centro hípico, o foco principal é o campo de golfe. Existem ações sociais no empreendimento, o que torna um lugar especial, não apenas para os seus proprietários, mas também para os funcionários e suas famílias

O LOCAL DA PROPOSTA

A região de Bauru possui vocação para essas modalidades esportivas, ou seja, voltada ao interesse do hipismo ou do golfe, como o Recinto Mello Moraes, com uma infra-estrutura em sua área de 180.000 m², com: Tattersal de leilões; Pista de julgamento com tribuna; Argolas cobertas para exposição de bovinos; 2.500 vagas cobertas na curralama; 300 baias cobertas para eqüinos; 110 baias para ovinos ou suínos; 100 baias para pôneis; três pistas para esporte e apresentação de eqüinos; estacionamento; Barracão para exposições; Pavilhão Expotécnica para eventos e palestras.

A Fazenda Santa Marina/ Centro de treinamento Team Horse é um centro de treinamento semi-público, onde amigos e convidados podem alojar seus cavalos e treinar nas dependências. Foram abertos espaços para outros treinadores São no total três Centros de Treinamento de Baliza e Tambor funcionando na fazenda. Cada um possui

em média 12 alunos. O forte é o treinamento de competidores e animais para provas de Baliza e Tambor. Além de todo o treinamento possui éguas para cria, comercializando potros.

O Bauru Golfe Clube foi o primeiro campo do Oeste Paulista, e surgiu no início dos anos 1970, com um campo com seis buracos e greens de areia, na fazenda de propriedade da família Yoshiura. No final da década foram abertos mais três buracos, e oficializado o clube. Em 1994 foi remodelado, ganhou greens de grama, bancos de areia e hazards de água que deram ao clube uma nova versão. Muitos dos frequentadores deste clube jogam torneios em todo o Brasil, e também no exterior.

Na região de Bauru, atualmente, estão localizados os maiores reprodutores e matrizes da raça quarto de quarto de milha, raça mais utilizada nas modalidades. Tem sido destaque não só para os cavalos, mas também para o número de competidores desta região. Na cidade de Bauru fica localizada a sede da Associação Brasileira do Cavalo Paint, outra raça muito usada nas modalidades rurais.

O local escolhido para a implantação do projeto do Condomínio temático é parte da Fazenda Santa Rosa, que já foi palco de criação de gado e plantação de café, possui 144,81 hectares, e está quase toda na cidade vizinha a Bauru, Piratininga. Possui acesso apenas pela Rodovia Eng^o João Batista Cabral Renno, mais conhecida como Rodovia Bauru-Piratininga, próximo ao Km98. Está aproximadamente a 18Km do centro comercial de Bauru e 8Km até a entrada da cidade.

Atualmente a Rodovia possui “mão simples” e sem acostamento, portanto a área beira a rodovia.



A área delimitada para o projeto antes utilizada para o pasto, possui portanto solo e desniveis favoráveis para o empreendimento. Totalmente isento de construções. Ao lado passa o Rio Batalha, que alimenta a cidade de Bauru e alguns córregos provenientes deste.

Esta área foi escolhida após a escolha do tema. Inicialmente seria utilizada parte da área hoje delimitada, mas devido à complexidade do projeto e às normas impostas pelo município, foi necessário ampliá-la.

Alguns dos motivos para a escolha desta fazenda foi a localização, topografia, grande área disponível e facilidade de futura negociação.

O último motivo citado é importante, pois existe interesse imobiliário em viabilizar e concretizar esse empreendimento. Com o crescimento da cidade de Bauru, a Rodovia

SP-225, Bauru-Piratininga via de acesso único ao local será duplicada, valorizando ainda mais o projeto.

A PROPOSTA

Inicialmente o tema surgiu da paixão pelos cavalos, posteriormente, após levantamentos e estudos foi adaptado um clube de golfe e deste modo os três itens (condomínio residencial, centro de treinamento hípico e golfe) compuseram o Condomínio Temático Santa Helena, desenvolvido no Trabalho de Graduação Integrado. Este condomínio possuirá todo o prazer da vida na fazenda, mas com conforto, luxo, segurança e bem estar.



A proposta arquitetônica é inspirada nas antigas fazendas de café com um toque dos vilarejos italianos. Construções robustas, grandes vãos, grandes varandas, pé direito alto, máximo aproveitamento do entorno, e da paisagem local.

Através de uma Alameda principal, entre "túnel" de árvores será possível o acesso a todo o complexo. Tanto entradas de serviço quanto as portarias possuem acesso exclusivo pela alameda. Esse é um item que garante a segurança. A área foi basicamente dividida em três partes. Essas foram projetadas distintamente, portanto cada uma possui auto suficiência com casa para funcionários, estacionamento, vias principais e secundárias, portarias, etc...

Tudo isso foi "separado" da área loteada para que não só condôminos possam ter acesso, mas também praticantes de hipismo e golfe usufruam da área. Esse é um outro item que pode ajudar no valor mensal do condomínio.

O espaço destinado ao centro hípico possui estrutura para grandes provas de hipismo rural, leilões, atender praticante e criadores da região, lazer, e integração dos amantes e praticantes do esporte. A vila de funcionários dentro do centro hípico é para até seis famílias, treinadores, veterinários, auxiliares,... e encontra-se próxima aos cavalos. A área de convivência funcionará como a sede de uma fazenda, com convívio entre os usuários com lanchonete e vestiários.

Na área do clube de golfe, além da portaria, foi projetada uma sede com vestiários, lanchonete, área de convivência e uma enorme varanda num nível acima do campo com uma visão total, estacionamento para CART, e casa para funcionários.

Passando a portaria do loteamento, destinada somente a proprietários

e convidados estão os lotes com área entre 650m² e 1600m², salão de festas, sistema de lazer playground, piscina com raia, fitness center, quadras de tênis, quadra poliesportiva, e uma área destinada a funcionários de manutenção com depósito, refeitório e vestiário. Para não perder o ar campestre, será bem arborizado, principalmente com árvores nos lotes.

Todo o desnível existente na área total foi um dos motivos da escolha da localização de cada setor. O campo de golfe está implantado na parte mais baixa, assim com maior chance de reaproveitamento da água pluvial para irrigação, e para melhor visão dos torneios. Já o centro hípico ficou na parte um pouco mais elevada, com a trilha para cavalgada e piquetes no nível mais alto.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A proposta do Condomínio temático Santa Helena teve além dos cuidados expostos acima, a preocupação com aspectos de acessibilidade e cuidados com o meio ambiente. Apesar de existirem desníveis, ao projetar existiu toda a preocupação com a acessibilidade, principalmente no centro hípico para a prática de equoterapia – método terapêutico e educacional que utiliza o cavalo dentro de uma abordagem interdisciplinar, nas áreas de Saúde, Educação e Equitação, buscando o desenvolvimento biopsicossocial de pessoas portadoras de deficiência e/ou de necessidades especiais.

A área é totalmente provida de tranquilidade e área verde, pois boa parte da mata onde há diversidade de espécies será preservada. Próximo à delimitação para área de trabalho passa



o Rio Batalha, e ao lado – já dentro da área- possui a área de preservação pró-Batalha, onde as autoridades controlam rigorosamente. Mesmo essa parte será explorada com devidos cuidados.

REFERÊNCIAS

ANDRADE, L.T. **Auto-segregação e vida urbana nos condomínios residenciais fechados**. Recife: ABA, 2004.

_____. Segregação socioespacial e construção de identidades urbanas. In: MENDONÇA, J.e GODINHO, M.H. **População, espaço e gestão na metrópole: Novas configurações, velhas desigualdades**. 1ed. Belo Horizonte: PUCMINAS, 2003.

ARENDT, Hannah. **A condição humana**. Rio de Janeiro: Forense Universitária, 1997.

CALDEIRA, T. Pires do Rio. **Enclaves Fortificados: A Nova Segregação Urbana**. In:

Novos Estudos, CEBRAP, nº 47, março, 1997.

JACOBS, Jane. **Morte e Vida de Grandes Cidades**. São Paulo: Martins Fontes, 2001.

JENCKS, Charles. **Movimentos Modernos em Arquitetura**. Rio de Janeiro: Edições 70, 1985.

LOPEZ, Robert. **Gaiolas de Ouro**. Revista Atenção. São Paulo: Editora Página Aberta

Ltda., ano 2, nº 5, 1996.

MAFFESOLI, Michel. **O tempo das tribos. O declínio do individualismo nas sociedades de massa**. Rio de Janeiro: Forense-Universitária, 1987.

OLIVEIRA JR. H. **Notas sobre a cidade, a modernidade e os condomínios fechados**. Dissertação Pós Graduação. Belo Horizonte: UFMG, 2005

RIBEIRO, L. **Dos Cortiços aos Condomínios Fechados**. Rio de Janeiro: Civilização

Brasileira, 1997.

SENNETT, Richard. **O declínio do homem público: as tiranias da intimidade**. São Paulo: Companhia das Letras, 2001.

SHAYEB, C., SCALISE W. **A cidade e os Condomínios Fechados**. Revista Assentamentos Humanos. Marília: Unimar, 2008

SOJA, Edward W. **Geografias pós-modernas: a reafirmação do espaço na teoria social crítica**. Rio de Janeiro: Jorge Zahar, 1993.

_____. **O desenvolvimento metropolitano pós-moderno nos EUA: virando Los Angeles pelo avesso**. In: SANTOS, Milton (Org.). Território, Globalização e Fragmentação. São Paulo: HUCITEC/ANPUR, 1994.

