

## **RESIDENCIAL PARQUE DO SOL NO MUNICÍPIO DE SANTA MARIA/RS: DE LOTEAMENTO A PARQUE RESIDENCIAL<sup>1</sup>**

### ***RESIDENCIAL PARQUE DO SOL IN THE CITY OF SANTA MARIA, RS: FROM A LOT TO A RESIDENTIAL PARK***

**Rosa Elaine Iensen<sup>2</sup>  
Ail C. Meireles Ortiz<sup>3</sup>**

#### **RESUMO**

A organização do espaço urbano reflete a interferência de múltiplos fatores. E sofre a influência de leis econômicas, sociais e históricas. Essa organização urbana se configura no tecido urbano, passando a revelar processos de organização, que vão caracterizar a formação de unidades denominadas loteamentos, bairros ou vilas. Esta pesquisa visa investigar o processo de urbanização que determinou a formação do residencial Parque do Sol, bairro Km 3, município de Santa Maria - RS. No estudo da estrutura urbana, há a definição de tipos de loteamento; um refere-se às zonas rurais; o outro refere-se às zonas de expansão urbana. Essa caracterização também acha-se associada aos aspectos como: topografia do terreno, condições climáticas e vegetais, nível cultural e de renda dos usuários, custos de infraestrutura. O arranjo urbano, em países subdesenvolvidos, coloca os terrenos e habitações como mercadorias, cujo preço reflete a dinâmica de oferta e procura. Há uma diferenciação de setores urbanos, segundo as diferenças de classes sociais e atividades econômicas exercidas pelos ocupantes dos mesmos. Os bairros - unidades urbanas com identidades própria e um conjunto de equipamentos urbanos - representam parcelas do sistema urbano em expansão. Cada bairro é marcado por um quadro de crescimento próprio, e o Residencial Parque do Sol carrega então uma história de passagens de loteamento à residencial. O caminho da pesquisa seguiu alguns momentos convencionais do processo científico, ou seja, logo efetuando-se a análise de cartas topográficas, bem como de material fotográfico. Os instrumentos de coleta de dados e informações - questionários e entrevistas foram aplicados. Os dados e informações levantadas foram analisados e discutidos, em confronto com o referencial teórico elaborado. Em confronto com critérios municipais, que definem áreas determinadas para residenciais, o residencial Parque do Sol neles se enquadra com segurança. Porém, em razão das infor-

<sup>1</sup> PROBIC

<sup>2</sup> Curso de Geografia - UNIFRA.

<sup>3</sup> Orientadora

mações emitidas por meio de entrevistas com moradores antigos e atuais, a oferta de equipamentos urbanos colocados à disposição dos usuários mostra que houve uma evolução acentuada, desde o período em que o local era considerado loteamento. A finalização da coleta de informações e dados mostrou que a pesquisa encerrou seus propósitos.

**Palavras-chave:** Urbanização-Infra-Estrutura urbana-Qualidade de vida.

## ABSTRACT

The organization of an urban space reflects the interference of multiple factors, suffering the influence of economic, social and historical rules. This urban organization has been configured in the urban frame, making it reveal urbanization processes which characterize the formation of urban units named lots, neighborhoods or villages. The present research aims to investigate the urbanization process which determined the building of the Residencial Parque do Sol in the neighborhood of Km 3, in the city of Santa Maria,RS. In the study of the urban structure, there is a definition of the types of lot; one of them refers to rural areas, the other refers to areas of urban expansion. This characterization is also associated with aspects such as land topography, climatic and vegetarian conditions, cultural level and income of users and infrastructure costs. The urban planning in developing countries deals with lands and housing as if they were goods whose price reflects the dynamics of offer and search. There is a differentiation of urban sectors, according to the difference of social classes and economic activities to which their occupants belong. The neighborhoods – urban units with their own identities and a set of urban equipments – represent fractions of the urban system in expansion. Each neighborhood is marked by a picture of self-development, thus the Residencial Parque do Sol carries a story passing from a lot to a residential area. The research has followed a few conventional steps of the scientific process. As a theoretical base, the analysis of topographic maps was done, as well as the analysis of the photographic material. Then, the questionnaires and interviews used for gathering data and information were analyzed and discussed in comparison with the theoretical base outlined. Taking into account municipal criteria, which define certain areas as residential, the Residencial Parque do Sol has fitted them. However, due to information given by means of the interviews with old and new residents, the offer of urban equipments set at the user's disposal shows that there has been a sharp evolution since the period when the place was considered a lot. In conclusion, it was verified that the purposes of the research were achieved.

**Key words:** urbanization, urban infrastructure, quality of life

## INTRODUÇÃO

Neste projeto de pesquisa, tem-se por objetivo investigar o processo de urbanização do Residencial Parque do Sol, em Santa Maria/RS.

Com este projeto visa-se contribuir para a compreensão da organização do espaço urbano de Santa Maria, uma vez que a situação passou por um processo de urbanização crescente em tão pouco tempo, e consequentemente, foram valorizadas áreas específicas do Município. Isso se se considerar o valor imobiliário, topográfico da região e a classe social dos moradores do Parque do Sol. Uma vez que, para transformar um espaço diferenciado, é preciso trabalho e inteligência na hora de conceber o espaço humano. Espaço esse, que foi concebido mediante particularidades, pequenos detalhes na riqueza da variação e heterogeneidade dos elementos. Um espaço construído com características individuais, sempre considerando as leis da economia e racionalidade do espaço.

Todos esses aspectos socioeconômicos irão configurar o formato de espaço urbano, numa culminância da articulação de fatores históricos e geográficos. Bem como, analisar o processo de urbanização do Residencial Parque do Sol, no Município de Santa Maria/RS, conhecer fatores que interferem na escolha do local para estabelecerem residências e analisar a sua evolução espacial, tendo como objetivos: analisar o processo de urbanização do Residencial Parque do Sol, no Município de Santa Maria / RS. Conhecer fatores que interferem na escolha do local para estabelecerem residências. Analisar a evolução do local.

## FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

Para se formar um loteamento, é necessário em primeiro lugar de um plano diretor. Isso se faz no momento em que o projeto entra na prefeitura, no setor da secretaria de obras, o qual determina quais as normas para poder lotear (MASCARÓ, 1997).

Existem 2 tipos de loteamento: zonas rurais, em que se pode lotear no máximo 1 hectare, e zonas de expansão urbana, nos quais o Bairro Parque do Sol está enquadrado.

Conforme MASCARÓ (1997), o traçado urbano começa pela definição de avenidas, ruas e caminhos para pedestres, necessários para tornar acessíveis as diferentes partes do espaço a serem organizados. Essas avenidas, ruas ou caminhos assumem traçados e desenhos muito diferentes, de

acordo com a topografia do local, as características do usuário e o motivo pelo qual se transita nessas avenidas, reunindo todos os critérios necessários para projetar loteamentos e outras urbanizações. Levando em consideração aspectos como topografia do terreno, vegetação, clima, renda e costumes dos usuários, custos de infra-estrutura e outros.

O conceito de urbanização não consiste simplesmente no crescimento das cidades. Para que ela ocorra é necessário que esse crescimento seja maior que o do campo, isto é, a porcentagem da população urbana, aumenta em relação à população total de um país ou região, associando-se a modificações espaciais ou territoriais, resultantes de alterações sociais e econômicas. Nos países subdesenvolvidos, nos quais terrenos e habitações são mercadorias cujo preço reflete a dinâmica da oferta e procura, as favelas resultam da lei econômica que regula o acesso ao solo e à moradia nas cidades: a lei da oferta e procura de terrenos e habitações.

A parcela da população com renda insuficiente para adquirir ou alugar moradias fica alijada do mercado de habitações urbanas, constituindo as favelas. (GONZALES, 1994)

A forma do tecido urbano é o resultado da oposição entre níveis de vida e entre setores de atividade econômica, isto é, entre classes sociais. Pode ser verificado e medido pela análise diferencial de um certo número de características do habitat e dos serviços de cada bairro, assim como pelas trocas entre as diferentes frações do tecido urbano.

De fato, a paisagem urbana pode ser definida como o conjunto de aspectos materiais, pelos quais a cidade se apresenta às pessoas, ao mesmo tempo como entidade concreta e como organismo vivo. Compreende os dados do presente e os do passado recente ou mais antigo, mas também compreende elementos inertes (patrimônio imobiliário) e elementos móveis (as pessoas e as mercadorias).

Da tipologia dos diferentes setores, surgem dois tipos de agrupamentos e de oposição entre bairros ricos e bairros pobres; de outro, oposição entre bairros dotados de comércio ou de outras atividades econômicas e bairros puramente "residências".

A zona urbana de Santa Maria está dividida em bairros, os quais por sua vez, são constituídos de vilas. São aproximadamente, 103 vilas que compõem os 24 bairros da cidade.

Outro fator que expressa a urbanização, é a variedade dos bairros, a classe social de seus trabalhadores, o tamanho da cidade ou o seu momento histórico. (CORREA, 1998 ).

Apresentar um referencial introdutivo à compreensão de algumas propostas que gera a idéia de formar bairros, vilas etc. Isso decorre de políticas

que conduzem à descentralização de atividades econômicas, administrativas e das populações, políticas de fixação do homem no campo, na vila, no povoado, políticas de distribuição dos equipamentos urbanos, política de ordenação e desenvolvimento, política de estruturação urbana pelo fortalecimento dos bairros, das unidades de habitação e vizinhança, do planejamento urbano e regional em que a cidade será composta pela interação de vários bairros, com vida própria autonomia e identidade e funcionará como se fosse uma pequena cidade dentro da cidade maior.

O bairro terá seu centro e subcentros de vivência animação, ou encontros sociais, culturais, comunitários nos quais a vida fluirá no sentido da evolução sociocultural e da ma qualidade.

Da participação crescente da comunidade no processo de planejamento e no processo decisório, por meio das associações de moradores, de vizinhança de bairros, terão os vizinhos se transformarão em cidadãos na busca de seus alimentos e deveres inerentes ao exercício da cidadania em prol do interesse da comunidade.

O processo de centralização das atividades econômicas de produção e conseqüente concentração do capital comanda a distribuição da rede espacial ou cidades e faz com que o crescimento se verifique em maior grau nas regiões onde esses fatores se fazem presentes.

Para ordenar um processo de urbanização, é necessária a tomada de medidas econômicas e institucionais mais em nível municipal Estadual e também Nacional, orientando a fim de que a cidade cresça de forma ordenada, evitando assim desperdícios de investimentos, e também o crescimento desordenados de edificações e espaços descaracterizados nos quais o homem se sentirá perdido, isolado e massificado. Portanto, um bairro deve ser concebido, e o seu crescimento orientado por meio da composição, união e integração de pequenas partes, como se faz com um organismo vivo que possui uma estrutura definida, que vai se compondo e formando um todo maior integrado, ou seja: a rua, a casa, a unidade de habitação, o bairro, a cidade e região, o país e o mundo. (MORETTI, 1985)

A qualidade do meio ambiente, as facilidades, conforto, segurança, que mostrou a ausência de fatores perturbadores, vão influir decisivamente na conduta psicológica, e política dos cidadãos.

A qualidade de sua estruturação, ou seja, a localização da habitação e dos locais de trabalho (indústria, comércio e serviços), o acesso aos equipamentos de centros ligando bairros centros ou seja, locais de habitação e trabalho, formando um subcentro para a cidade, "promovendo uma descentralização orgânica que evita a congestão central e facilita a expansão harmônica da cidade".

Segundo SANTOS (1996), os elementos primordiais são o "lote", o "quarteirões" e a "rua". Sugere que o conjunto de nove quarteirões configure uma unidade de vizinhança" em que um dos quarteirões, com dimensões compatíveis com a densidade demográfica prevista, será reservado para a implantação de equipamentos comunitários e serviços de infra-estrutura urbana. Da articulação de quatro conjuntos de vizinhança chegaríamos a escala do "bairro" e este assim formando seria o elemento estruturados da cidade.

Ainda conforme SANTOS (1996), nos quarteirões de tamanho adequado reservados nos bairros estariam localizados os seguintes equipamentos: praça, escala, creche, posto de saúde, campo de esporte, sede de associações, igrejas, estações de operações de serviços e infra-estrutura (água, esgoto, telefone, energia elétrica etc.) e ainda outros, mediante concessão como bares, bancas de jornais entre outros equipamentos ou serviços de interesse comunitário.

A articulação de vários bairros e a malha do sistema viário hierarquizado comporiam a "cidade em expansão". Com esta expansão urbana haveria respeito nas suas peculiaridades locais (seu sítio) preservando, por exemplo: espaços ao longo dos cursos d'água, paisagem natural, as formações rochosa, terras férteis e plantações e outros... (Santos, 1996 p. 128-29).

O crescimento intensivo das cidades brasileiras só provocaram mudanças dramáticas na organização socioeconômica e territorial do país ao longo deste século, bem como diversas formas de impacto cultural e ambiental.

Em primeiro lugar, só podem ser considerados normas gerais urbanísticas aquelas, expressamente mencionadas na constituição.

Uma é papel do município visando ao cumprimento do próprio objetivo do urbanismo, qual seja, o ordenamento das cidades para propiciar às pessoas suas funções básicas de moradia. Assim ao município cabe legislar sobre diversos aspectos, a ordenação do espaço urbano, por meio do plano diretor, do zoneamento, do loteamento, do controle das construções e da composição paisagista, além do controle de construções e posturas.

## **METODOLOGIA**

O estudo de pesquisa foi realizado no residencial Parque do Sol, localizado no município de Santa Maria/RS, conforme figura 1 e 2.

A pesquisa empreendida foi do tipo descritiva, seguindo as etapas:

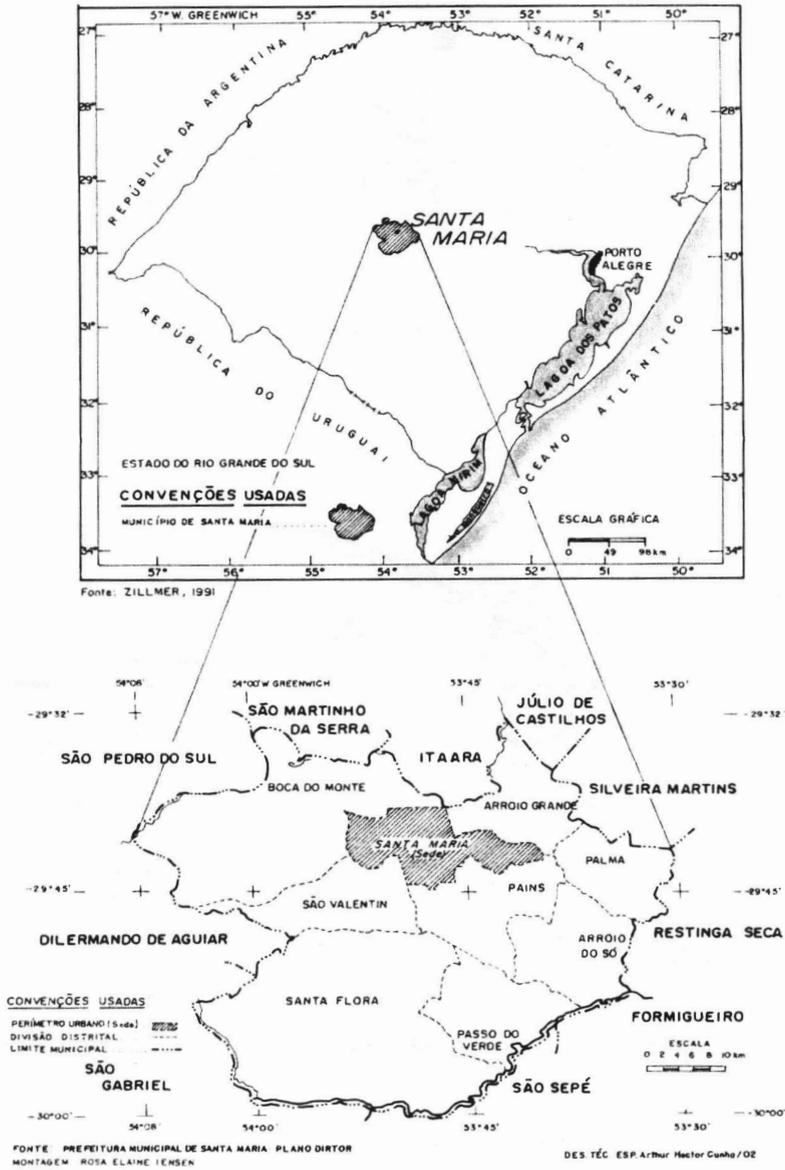
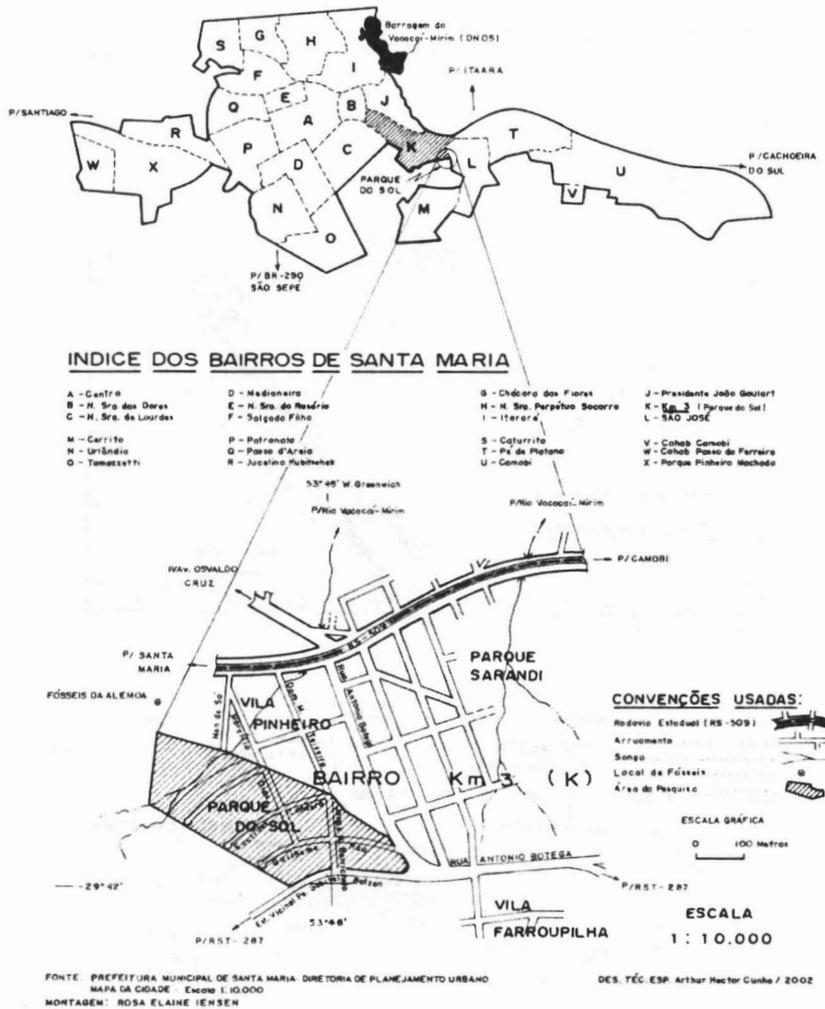


Figura 1 - Localização do Município de Santa Naria no estado do Rio Grande do Sul.



**Figura 2 -** Localização do residencial Parque do Sol na cidade de Santa Maria, RS

Em um primeiro momento foi realizado um levantamento de cartas topográficas de Santa Maria em escala de 1:10.000 fornecidas pela Prefeitura Municipal de Santa Maria - diretoria de planejamento urbano e as fotografias aéreas de 35 mm do local em estudo. Estas foram realizadas em agosto de 2002 pelo fotógrafo Luciano Barbosa, Sargento da Base Aérea de

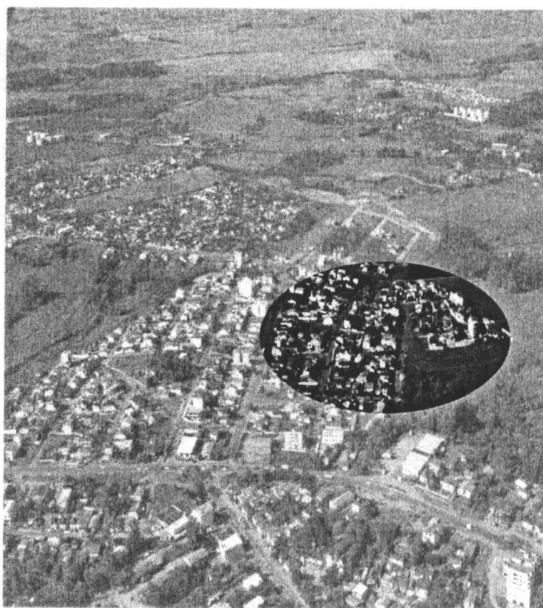
Santa Maria. Também foi executado um levantamento bibliográfico e histórico dos residenciais, loteamentos e bairros do Município.

Após, foram elaborados e aplicados instrumentos de pesquisa, um questionário a  $\square$  30% dos residentes do Parque do Sol com objetivo de diagnosticar a oferta de equipamentos urbanos oferecidos no início da ocupação em destaque até 2002. O instrumento de pesquisa envolveu os questionários abaixo.

Questionário aplicado aos moradores do Residencial Parque do Sol, KM 3, Santa Maria/RS, com o objetivo de analisar o seu processo de evolução. Os dados obtidos serão partes integrantes do projeto de pesquisa, nos quais foram feitos levantamento tais como: idade, sexo, tempo de residência local, aluguel e própria, tipo de edificação, número de dependência, se o morador observou evolução local, o motivo de investir no local, grau de escolaridade.

Outro tipo de questionamento foi quanto às condições de infra-estrutura urbana oferecida no loteamento no ano em que o morador chegou no local e a atual condição local.

Em momento final foram organizados e discutidos os dados coletados e também analisado material fotográfico (figura 3).



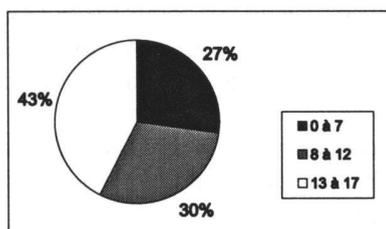
**Figura 3** - Barbosa, L., agosto de 2002. Organização: Iensen, R. E., Novembro de 2002.

Os sujeitos da pesquisa constituíram 120 residências (total de residências até ano 2002), cuja mostra envolveu 30% do universo de pesquisa.

## RESULTADOS E DISCUSSÃO

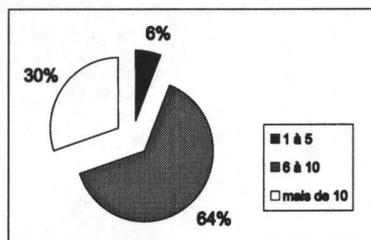
A análise que segue refere-se ao questionário aplicado aos moradores do Residencial Parque do Sol.

Quanto à questão ligada ao tempo que reside no local, 27% dos entrevistados residem até 7 anos, e 30%, de 8 a 12 anos e 43%, de 13 a 17 anos. (figura 4).



**Figura 4** - Tempo que reside no local

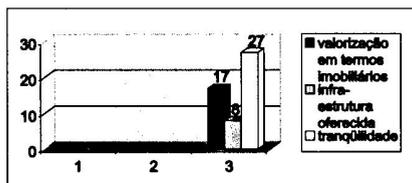
MASCARÓ (1997) diz que avenidas, ruas ou caminhos assumem traçados e desenhos muito diferentes, de acordo com a topografia do local, as características do usuário, o motivo pela qual transita nestas avenidas. Reúnem uma série de fatores para projetarem suas casas, levando em consideração aspectos como renda e costumes dos usuários, custos de infraestrutura e outros. Com isso foi levantada a questão de números de dependências das residências: 6% possuem até 5 dependências, 30% de 6 a 10 dependências e 64% mais de 10 dependências (figura 5).



**Figura 5** - Número de dependências das residências

A qualidade do meio ambiente, as facilidades, conforto, segurança e estruturação local influem decisivamente na conduta psicológica, política e

econômica dos cidadãos. Analisando esses critérios foi levantada a questão dos motivos que os levaram a escolher esse local. Dentre tantos fatores, os que mais se destacaram foram: tranqüilidade, infra-estrutura oferecida e valorização em termos imobiliários (figura 6).



**Figura 6** - Motivos que os levaram a escolher o local

A paisagem urbana pode ser definida como o conjunto de aspectos materiais, compreendendo dados do passado, presente e também compreendendo elementos inertes como: patrimônio imobiliário e elementos móveis, isto é, as pessoas e as mercadorias. O Residencial Parque do Sol foi enquadrado da seguinte forma: quanto ao passado, verificou-se que a infra-estrutura oferecida até 2000 era a seguinte: energia elétrica, esgoto, água encanada, rede pluvial, iluminação pública, coleta de lixo regular, condições de deslocamento facilitado (ônibus).

No presente (2002), podem-se citar novas infra-estruturas oferecidas como: ruas calçadas e área de lazer em andamento com verbas da associação dos moradores do Parque do Sol (AMPAS).

Toda a urbanização apresenta forma e fatores, nos quais todo bairro terá seu centro e subcentro de vivência animação ou encontros sociais, culturais, comunitários etc; e com isso, visa-se sempre à qualidade de vida, o bem estar e outros, solucionando problemas corriqueiros que existem em qualquer bairro, vila, cidade, região ou país. Dentro desse contexto, o Parque do Sol tem hoje alguns problemas levantados pelos moradores do local como: animais soltos na rua, má conservação dos terrenos baldios, falta de sinalização nas ruas, falta de segurança policial, animais que fazem ruídos à noite toda e gritos de adolescentes.

Outro fator da urbanização é o da participação crescente da comunidade no processo decisório por meio das associações de moradores, nas quais os vizinhos se transformarão em cidadãos em busca de seus alimentos e exercendo deveres inerentes ao exercício da cidadania, no interesse da comunidade, por isso há sugestões como: terminal bancário, coleta de lixo seletiva, segurança policial, farmácia, maior participação dos moradores e projeto de arborização.

## CONCLUSÃO

A organização do espaço urbano reflete a interferência de múltiplos fatores como leis econômicas, sociais e históricas, e a oferta de equipamentos urbanos colocados à disposição dos usuários vem aumentando gradativamente, fazendo com que os moradores se aproximem de uma relativa qualidade de vida.

## BIBLIOGRAFICA

MORETTI, Ricardo de Souza. 1985. **Loteamentos**: manual de recomendações para elaboração de projetos. São Paulo: IPT.

MASCARÓ, Juan Luís. 1977. **Manual de loteamentos e urbanizações**. 2a edição. Porto Alegre: SAGRA: LUZZATTO.

CORRÊA, Roberto Lobato. 1989. **A Rede urbana**. Ática: São Paulo.

GONZALEZ, Fernando. 1994. **A estruturação urbana e a participação da comunidade**. 1a edição: Editora da Universidade/UFRGS - Porto Alegre, RS.

SANTOS, Milton. 1996. **Metamorfose do espaço habitado**. São Paulo: Hucitec.