

REALOCAÇÃO DE ESPAÇOS COMERCIAIS EM LOTEAMENTO

POPOPULAR: O CASO VICTÓRIO TREZ

ATIVIDADE VOLUNTÁRIA EM PESQUISA: PAULA FONTANA

ORIENTADORA: DRA. MARIA FERNANDA O. NUNES • CO-ORIENTADORA: ME. VERA L. B. FISCHER

1 | INTRODUÇÃO

Este trabalho trata da localização de espaços comerciais em loteamentos populares e insere-se na Pesquisa "Habitação Social e Relações Socioeconômicas". O trabalho está focado na análise comparativa da estratégia de localização dos pontos comerciais existentes no Núcleo Fátima Baixo, para então, identificar as diretrizes locais para o comércio no loteamento Victório Trez.



Fonte: Adaptado de GOOGLE EARTH, 2007.

Figura 1: Imagem aérea do local de implantação do loteamento Victório Trez em relação à área de remoção, no Núcleo Fátima Baixo.

A pesquisa justifica-se pelo fato de que na cidade de Caxias do Sul, atualmente, nos projetos destinados à Habitação Social financiados pelo FUNCAP - Fundo da Casa Popular, não há previsão de localização para os empreendimentos comerciais. Isso pode muitas vezes acarretar na implantação irregular e desordenada desses empreendimentos nos loteamentos.

Lay e Reis (2005, *apud* COOPER-MARCUS; SARKISSIAN, 1986) enfatizam que a origem do problema encontra-se nos processos de mudança da produção da habitação, que está na inversão do tipo de relação entre arquitetos e clientes, ou seja, o arquiteto projeta sem jamais ter entrado em contato com a população alvo do projeto: os futuros residentes.

2 | OBJETIVO GERAL

Propor alternativas para a localização do comércio original do Núcleo Fátima Baixo para o Loteamento Victório Trez, priorizando a manutenção das condições semelhantes às encontradas no Núcleo de origem corresponde ao objetivo principal deste trabalho. Os objetivos específicos são:

- Caracterizar estabelecimentos comerciais segundo atividade desenvolvida e suas relações espaciais;
- Avaliar estratégias espaciais de localização dos estabelecimentos no Núcleo Fátima Baixo;
- Estudar alternativas de localização para o mesmo fim, tendo como referência projetos já consolidados; e
- Definir critérios e procedimentos para análise.



Figura 2: Núcleo Fátima Baixo.

Fonte: Adaptado de UCS, 2008.



Figura 3: Loteamento Victório Trez (b).

Fonte: Adaptado de UCS, 2008.

3 | MÉTODO ADOTADO

Consistiu na análise de projetos já consolidados em habitação social com embasamento em critérios de localização para empreendimentos comerciais (MASANO, 2003): o grau de acessibilidade, os fluxos, o grau de exposição e a configuração do logradouro.

Os mesmos foram utilizados para a análise da localização dos quatro estabelecimentos selecionados no Núcleo Fátima Baixo, objetos de estudo da pesquisa. Então, foram atribuídas siglas de acordo com a atividade comercial desenvolvida em cada um deles: BE - bebidas e entretenimento, BJ - bebidas e jogos, BL - bebidas e lanches e MB - faz massas e exerce função de babá.

OBJETOS DE ESTUDO						
SOMATORIO DE ANÁLISE						
OBJETO DE ESTUDO	GRAU DE ACESSIBILIDADE E VISIBILIDADE	GRAU DE EXPOSIÇÃO	EXPOSIÇÃO DE VISIBILIDADE	EXPOSIÇÃO DE VISIBILIDADE	TOTAL	CLASSIFICAÇÃO
ESTABELECIMENTO "A"	1	1	1	1	4	1
ESTABELECIMENTO "B"	4	3	3	4	14	2
ESTABELECIMENTO "C"	4	4	4	4	16	3
ESTABELECIMENTO "D"	2	2	2	3	9	1

ÁREAS PASSÍVEIS PARA A LOCAÇÃO						
SOMATORIO DE ANÁLISE						
OBJETO DE ESTUDO	GRAU DE ACESSIBILIDADE E VISIBILIDADE	GRAU DE EXPOSIÇÃO	EXPOSIÇÃO DE VISIBILIDADE	EXPOSIÇÃO DE VISIBILIDADE	TOTAL	CLASSIFICAÇÃO
PARCELA 4	4	4	4	4	12	1
PARCELA 3	3	3	3	3	9	1
PARCELA 2	2	2	2	3	7	1
PARCELA 1	3	3	4	4	10	1
PARCELA 5	3	3	3	4	10	1
PARCELA 6	2	2	2	3	7	1
PARCELA 7	3	2	3	3	8	1
PARCELA 8	3	3	3	3	9	1

Figura 4: Quadros-síntese da análise locacional dos objetos de estudo (a) e das áreas passíveis para a locação (b).

Com base nestes critérios, foi realizado um estudo analítico dos espaços com maior potencialidade locacional no loteamento Victório Trez, considerando-se as características originais e as relações comerciais vinculadas aos laços de vizinhança encontrados no núcleo. Ao final de cada uma das etapas mencionadas foram confeccionados mapas-síntese, cada um deles contendo a identificação do elemento a ser analisado, a pontuação referente a cada um dos critérios, seu somatório, observações pontuais e, por fim, imagens referenciais.

4 | RESULTADOS

Os resultados obtidos indicam a existência de pontos no novo loteamento com grande potencialidade para atender às atividades designadas ao comércio.



Fonte: Adaptado de SEPLAM, 1998.

Figura 5: Imagens Núcleo Fátima Baixo e localização dos objetos de estudo.



Fonte: Adaptado de SEPLAM, 1998.

Figura 6: Imagens loteamento Victório Trez e possíveis localizações dos objetos de estudo.

5 | CONSIDERAÇÕES FINAIS

- Comparativo entre áreas:
 - Núcleo Fátima Baixo - sem planejamento para a localização do comércio, mas com características favoráveis;
 - Loteamento Victório Trez - área planejada, sem previsão de espaços comerciais;
 - Estudos referenciais - comércio está incluído desde a concepção, quando ocorre um planejamento.
- Objetivo principal e específicos | contemplados;
- Hipótese | parcialmente comprovada;
- Através deste trabalho de pesquisa é possível:
 - Oferecer subsídios para o desenvolvimento de outros estudos na pesquisa "Habitação social e relações socioeconômicas";
 - Sugerir uma abordagem em um âmbito interdisciplinar.

6 | REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

COOPER-MARCUS, Clare. SARKISSIAN, Wendy. Housing as if people mattered *apud* LAY, Maria Cristina Dias; REIS, Antônio Tarcísio da Luz. Habitação social: diferenças no papel de espaços abertos comuns segundo tipos habitacionais. In: XI ENANPUR, 2005, Salvador. Planejamento, Soberania e Solidariedade: perspectivas para o território e a cidade. XI ENANPUR. Salvador. Anais XI ENANPUR, 2005, v.1.;

MASANO, Tadeu Francisco. *Geografia de Mercado* *apud* DIAS, Sergio Roberto (Coordenador). *Gestão de marketing*. São Paulo: Saraiva, 2003.539p.

REALOCAÇÃO DE ESPAÇOS COMERCIAIS EM LOTEAMENTO

POCASO VICTÓRIO TREZ

ATIVIDADE VOLUNTÁRIA EM PESQUISA: PAULA FONTANA

ORIENTADORA: DRA. MARIA FERNANDA O. NUNES • CO-ORIENTADORA: ME. VERA L. B. FISCHER

1 | INTRODUÇÃO

Este trabalho trata da localização de espaços comerciais em loteamentos populares e insere-se na Pesquisa "Habitação Social e Relações Socioeconômicas". O trabalho está focado na análise comparativa da estratégia de localização dos pontos comerciais existentes no Núcleo Fátima Baixo, para então, identificar as diretrizes locais para o comércio no loteamento Victório Trez.



Fonte: Adaptado de GOOGLE EARTH, 2007.
Figura 1: Imagem aérea do local de implantação do loteamento Victório Trez em relação à área de remoção, no Núcleo Fátima Baixo.

A pesquisa justifica-se pelo fato de que na cidade de Caxias do Sul, atualmente, nos projetos destinados à Habitação Social financiados pelo FUNCAP - Fundo da Casa Popular, sem previsão de localização para os empreendimentos comerciais. Isso pode muitas vezes acarretar na implantação irregular e desordenada desses empreendimentos nos loteamentos.

Lay e Reis (2005, *apud* COOPER-MARCUS; SARKISSIAN, 1986) enfatizam que a origem do problema encontra-se nos processos de mudança da produção da habitação, que está na inversão do tipo de relação entre arquitetos e clientes, ou seja, o arquiteto projeta sem jamais ter entrado em contato com a população alvo do projeto: os futuros residentes.

3 | MÉTODO ADOTADO

Consistiu na análise de projetos já consolidados em habitação social com embasamento em critérios de localização para empreendimentos comerciais (MASANO, 2003): o grau de acessibilidade, os fluxos, o grau de exposição e a configuração do logradouro.

Os mesmos foram utilizados para a análise da localização dos quatro estabelecimentos selecionados no Núcleo Fátima Baixo, objetos de estudo da pesquisa. Então, foram atribuídas siglas de acordo com a atividade comercial desenvolvida em cada um deles: BE - bebidas e entretenimento, BJ - bebidas e jogos, BL - bebidas e lanches e MB - faz massas e exerce função de babá.

Com base nestes critérios, foi realizado um estudo analítico dos espaços com maior potencialidade locacional no loteamento Victório Trez, considerando-se as características originais e as relações comerciais vinculadas aos laços de vizinhança encontrados no núcleo.

Ao final de cada uma das etapas mencionadas foram confeccionados mapas-síntese, cada um deles contendo a identificação do elemento a ser analisado, a pontuação referente a cada um dos critérios, seu somatório, observações pontuais e, por fim, imagens referenciais.

Objetos de estudo						Áreas possíveis para a locação (b)								
Objeto de estudo	BE	BJ	BL	MB	Objeto de estudo	BE	BJ	BL	MB	Objeto de estudo	BE	BJ	BL	MB
Objeto de estudo	1	1	1	1	4	4	4	4	4	Objeto de estudo	4	4	4	4
Objeto de estudo	4	3	3	4	3	3	3	3	9	Objeto de estudo	3	3	3	9
Objeto de estudo	4	4	4	4	2	2	2	3	7	Objeto de estudo	2	2	3	7
Objeto de estudo	2	2	2	3	3	3	3	4	10	Objeto de estudo	3	3	4	10
Objeto de estudo	2	2	2	3	2	2	3	3	7	Objeto de estudo	2	2	3	7
Objeto de estudo	3	3	3	3	3	3	3	3	8	Objeto de estudo	3	3	3	8
Objeto de estudo	3	3	3	3	3	3	3	3	9	Objeto de estudo	3	3	3	9

Figura 3: Imagens quadros-síntese objetos de estudo (a) e áreas possíveis para a locação (b).

2 | OBJETIVO GERAL

Propor alternativas para a localização do comércio original do Núcleo Fátima Baixo para o loteamento Victório Trez, priorizando a manutenção das condições semelhantes às encontradas no Núcleo de origem corresponde ao objetivo principal deste trabalho. Os objetivos específicos são:

- Caracterizar estabelecimentos comerciais segundo atividade desenvolvida e suas relações espaciais;
- Avaliar estratégias espaciais de localização dos estabelecimentos no Núcleo Fátima Baixo;
- Estudar alternativas de localização para o mesmo fim, tendo como referência projetos já consolidados; e
- Definir critérios e procedimentos para análise.



Fonte: Adaptado de UCS, 2008.
Figura 2: Imagens Núcleo Fátima Baixo (a) e loteamento Victório Trez (b).

4 | RESULTADOS

Os resultados obtidos indicam a existência de pontos no novo loteamento com grande potencialidade para atender às atividades designadas ao comércio.



Fonte: Adaptado de SEPLAM, 1998.
Figura 4: Imagens Núcleo Fátima Baixo e localização dos objetos de estudo.



Fonte: Adaptado de SEPLAM, 1998.
Figura 5: Imagens loteamento Victório Trez e possíveis localizações dos objetos de estudo.

5 | CONSIDERAÇÕES FINAIS

Comparativo entre áreas:
 Núcleo Fátima Baixo - sem planejamento para a localização do comércio, mas características favoráveis;
 Loteamento Victório Trez - área planejada, sem previsão de espaços comerciais;
 Estudos referenciais - comércio está incluído desde a concepção, quando ocorre um planejamento.

Objetivo principal e específicos | contemplados;

Hipótese | parcialmente comprovada;

Através deste trabalho de pesquisa é possível:
 Oferecer subsídios para o desenvolvimento de outros estudos no campo de estágio, na pesquisa "Habitação social e relações socioeconômicas";
 Sugerir uma abordagem em um âmbito interdisciplinar.

6 | REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

COOPER-MARCUS, Clare. SARKISSIAN, Wendy. Housing as if people mattered *apud* LAY, Maria Cristina Dias; REIS, Antônio Tarcísio da Luz. Habitação social: diferenças no papel de espaços abertos comuns segundo tipos habitacionais. In: XI ENANPUR, 2005, Salvador. Planejamento, Soberania e Solidariedade: perspectivas para o território e a cidade. XI ENANPUR. Salvador. Anais XI ENANPUR, 2005, v.1.;

MASANO, Tadeu Francisco. *Geografia de Mercado* *apud* DIAS, Sergio Roberto (Coordenador). *Gestão de marketing*. São Paulo: Saraiva, 2003.539p.

UCS - Universidade de Caxias do Sul. Projeto de Reassentamento do Bairro Fátima Baixo. Coordenação Rosane Fátima do Nascimento Hamsch. Relatório Parcial 2008.