



O PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO NO ESPAÇO URBANO DO BAIRRO CAMOBI, SANTA MARIA, RS, 2017

Pedro Leonardo Cezar Spode
Universidade Federal de Santa Maria

Lilian Hahn Mariano da Rocha
Universidade Federal de Santa Maria

Resumo

Esse trabalho teve como objetivo principal o estudo a respeito do processo de verticalização no bairro Camobi, Santa Maria, RS, no ano de 2017. Para isso, fora realizado um levantamento bibliográfico a respeito da temática em questão, bem como os demais processos ligados ao tema. A segunda fase diz a respeito da coleta de dados dos edifícios, efetuada totalmente in loco, através de cinco trabalhos de campo. Identificamos que a distribuição dos edifícios forma uma grande concentração ao entorno da UFSM, sendo possível observar a evolução dos mesmos a partir da Universidade, reproduzindo-se pela Faixa Nova e Faixa Velha, assim como entre as duas faixas, reduzindo até a Avenida João Machado Soares. Portanto, apesar de ser um processo recente, iniciado nos anos de 1990, a verticalização se desenvolve de forma rápida e concentrada no bairro, com os seus edifícios prioritariamente dedicados a moradia e espacialmente concentrados na área central, sobretudo ao entorno da UFSM. A verticalização no espaço do bairro Camobi se desenvolve com a mesma tendência primordial de habitação, além do padrão espacialmente concentrado, porém, com o que pode ser entendido por uma tendência a construção de edifícios mais altos nas áreas permitidas, como o corredor de urbanidades.

Palavras-chave: Verticalização. Santa Maria. Bairro Camobi. Edifícios. UFSM.

THE PROCESS OF VERTICALIZATION IN THE URBAN SPACE OF THE CAMOBI NEIGHBORHOOD, SANTA MARIA, RS, 2017

Abstract

This work had as main objective the study about the verticalization process in the Camobi Neighborhood, Santa Maria, RS, in the year 2017. For this, was realized a bibliographic survey, regarding the thematic in question, as well as other processes linked to the theme. The second phase it concerns of data collect of buildings,

performed totally on the spot, through 5 fieldworks. We identified that the buildings distribution forms a big concentration around the UFSM, being possible observe their evolution as from the University reproducing through the “Faixa Nova” and “Faixa Velha” as between the two bands reducing at the Avenue João Machado Soares. Therefore, despite be a recent process, initiated in the 90’s, the verticalization develops quickly and concentrated in the Neighborhood, with their buildings primarily dedicated to dwelling and specially concentrated in the central area, mainly around the UFSM. The verticalization in the Camobi Neighborhood space develops with the same primordial tendency of habitation, beyond the spatially concentrated pattern, however, with what can be understood by a tendency to construction of higher buildings in allowed areas, as the corridor of urbanities.

Keywords: Verticalization. Santa Maria. Camobi Neighborhood. Buildings. UFSM.

INTRODUÇÃO

Esse texto tem por objetivo identificar o processo de verticalização urbana no bairro Camobi, cidade de Santa Maria, RS, sendo resultado do Trabalho de Graduação em Geografia intitulado “Verticalização e produção do espaço urbano no bairro Camobi, Santa Maria, RS, 2017”, defendido junto ao Curso de Geografia da Universidade Federal de Santa Maria, no segundo semestre de 2017. Para isso, o artigo se divide em duas seções principais, a primeira, contendo a fundamentação teórica a respeito do tema, bem como da cidade de Santa Maria, e a segunda com os resultados do trabalho, ou seja, o processo de verticalização no bairro. Além da metodologia, com os procedimentos metodológicos da pesquisa, as considerações finais e referências bibliográficas.

O PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO URBANA NO BRASIL

O processo de verticalização pode ser entendido como o estágio avançado da produção capitalista do espaço urbano. A construção de edifícios de diversos pavimentos, tornou-se um negócio de alta lucratividade dentro da economia capitalista, que, desta forma intensifica de forma considerável a reprodução do capital no espaço urbano. Como bem evidencia (SOUZA, 1994) “produzir cidades é um grande negócio. Produzir edifícios é um excelente negócio para poucos” (SOUZA, 1994, p. 150). A nível de exemplificação, em termos quantitativos, um local onde anteriormente residia uma família, em um edifício se multiplica pelo menos à uma dezena, uma reprodução extraordinária do solo urbano.

A verticalização do espaço urbano, sem sombra de dúvida, representa uma revolução na forma de construir, afetando a dinâmica de acumulação/reprodução do capital no setor da construção civil e mercado imobiliário (RAMIRES, 2011, p. 98).

Esse processo inicia-se no Brasil no início do século XX, precisamente em 1912, quando é construído o primeiro edifício em São Paulo, este um edifício de escritórios e estabelecimentos comerciais (SOUZA, 1994). Posteriormente, em 1928 é construído o primeiro edifício destinado a habitação, ambos construídos com o concreto armado e ainda sem utilização de elevador. Ao estudar o processo de verticalização em São Paulo, Souza (1994) examinou a dimensão histórica da construção de edifícios no país, e destacou o papel de importância das indústrias de bens de produção, e de construção civil para a produção dos mesmos a partir daquele contexto. A evolução técnica no que tange os modos de produção e trabalho, aliada ao contexto econômico do país, podem ser considerados como fatores determinantes para o desenvolvimento desse processo (SOUZA, 1994).

No caso da produção de edifícios, fica evidente que a penetração da técnica, associada ao surgimento de múltiplos agentes interessados nessa produção, articula-se sob formas que se vão diferenciando no tempo. E é exatamente essa diferenciação, aliada à característica geral de desenvolvimento da sociedade no espaço ou dela resultante, que vai configurar os diferentes períodos de produção do edifício, ou o processo de verticalização (SOUZA, 1994, p. 88).

Com a crise do capitalismo de 1929, diversos setores de ponta da indústria vão a falência, no entanto, alguns ramos industriais ainda permaneceram obtendo lucros, isso, de acordo com Souza (1994) se deve a capacidade de reduzir a produção para que não houvesse baixa de preços, e, em boa medida, pelo comportamento monopolista iniciado naquele período em alguns setores econômicos nos países industrializados. Embora com o monopólio das indústrias estrangeiras em relação a muitos produtos básicos utilizados na construção de edifícios, a indústria da construção civil no país se manteve em alta naquele contexto. Cabe ressaltar o fato de muitas das indústrias de base brasileiras, do mesmo modo que as estrangeiras, também formarem monopólios e oligopólios naquele momento, onde são exemplos disso as indústrias de cimento, vidro e siderurgias (SOUZA, 1994).

Conforme destaca (SILVA, 2008) “com a existência de tais indústrias, a produção interna viabilizava o acesso aos equipamentos necessários a verticalização” (SILVA, 2008, p. 20). A partir da década de 1930 o Estado passa a assumir papel de destaque no que tange a verticalização, explica Souza (1994), atuando como responsável pela infraestrutura, legislador e gestor de normas e leis em relação as edificações, além de fornecedor de subsídios financeiros, através de fundos de financiamentos governamentais. No entanto, somente em 1964 o Estado assume definitivamente a tutela da construção civil no Brasil (SOUZA, 1994). Nesse momento tem-se a criação do Banco Nacional de Habitação (BNH), o que evidencia a destinação

prioritária da verticalização para habitação. Para (SOUZA, 1994), trata-se do mais importante instrumento/agente financeiro do processo de verticalização no país.

Com a crise econômica no Brasil a partir da década de 1970, o setor da construção civil enfrentou dificuldades, principalmente pelas alterações político econômicas ocorridas naquele período, sobretudo a retração dos gastos públicos (SOUZA, 1994). No entanto, apesar da década difícil, a mesma autora ressalta:

De qualquer maneira, é importante ressaltar o seu poder de articulação com outros setores e, ainda mais, considerar a sua enorme dependência do setor público, a consolidação de grandes empreiteiras e, mais recentemente, a entrada de empresas estrangeiras no setor. Tais considerações deixam claro o enorme potencial do processo de verticalização (SOUZA, 1994, p. 84).

Atualmente, a expansão urbana para o alto ocorre em inúmeras cidades brasileiras, não apenas nas grandes metrópoles como em décadas passadas, mas também em uma porção de cidades médias, a exemplo de Santa Maria, RS, e até mesmo em cidades pequenas (SAHR, 2007). Em termos de definição, a verticalização do espaço urbano no Brasil é caracterizada por Souza (1994, p. 134-135) pelos seguintes aspectos:

1. é um processo inusitado por seu ritmo e sua amplitude;
2. é um processo que se passa num país novo e dominado;
3. é um fenômeno sui-generis, pois a verticalização no mundo sempre esteve vinculada mais aos serviços do que a habitação (SOUZA, 1994, p. 134-135).

Portanto, a verticalização pode ser identificada como o resultado da multiplicação do solo urbano, ou como identifica Souza (1994, p. 135):

[...] se pode defini-la, ainda que como hipótese, como a resultante, no espaço produzido, de uma estratégia entre múltiplas formas do capital – fundiário, produtivo, imobiliário e financeiro, que cria o espaço urbano. É essa estratégia que, politicamente (e não tecnicamente), definirá os limites da multiplicação do solo (SOUZA, 1994, p. 135).

Desse modo, a verticalização urbana não se trata de um processo restrito apenas as metrópoles, mas materializasse também no espaço das cidades médias brasileiras, e até mesmo, mais recentemente, nas pequenas cidades. O desenvolvimento do processo de verticalização em cidades médias no Brasil tem sua origem ligada principalmente a dois fatores: A situação político-econômica do país das décadas de 1970 e 1980, e a dinâmica socioespacial e demográfica brasileira a partir dos anos de 1950, que atribui as cidades médias uma importância estratégica, na política de desenvolvimento urbano do país (OLIVEIRA, 2012). No que se refere ao primeiro aspecto, Silva et., al. (2014, p. 177-178) apontam que:

[...] foi devido à grande perda no desenvolvimento econômico social, através do aumento da inflação e planos econômicos para combater essa recessão, deixando um pouco de lado a questão dos investimentos nas moradias populares, abrindo espaço, para as construtoras se expandirem e buscarem investir na produção de edifícios para as classes média e alta, que vinham manifestando interesse, nessa época, por esse tipo de construção (SILVA et., al. 2014, p. 177-178).

O segundo aspecto, diz a respeito da dinâmica socioespacial das cidades brasileiras, provocada pela rápida urbanização das metrópoles e grandes cidades, fato este que culminou em diversos problemas de ordem econômica e social nos centros urbanos. Diante disso, no âmbito do Estado, foram criadas medidas que pudessem solucionar esses problemas, a exemplo do I Plano Nacional de Desenvolvimento – I PND (1972-1974), implantado durante o regime militar. Em relação ao I PND, (BOLFE, 2003) examina que este “financiou casas a longo prazo e juros baixos, mas a favela continuou a crescer”. A referida autora ainda destaca que “seus planos, desvinculados da realidade local, não contemplavam a proximidade física Governo – população, em questões cotidianas, no dia-a-dia da administração” (BOLFE, 2003, p. 66).

O processo de verticalização em Santa Maria, RS

Para entendermos o processo de verticalização de Santa Maria, RS, recorreremos ao estudo de Bolfe (2003) a respeito do desenvolvimento deste processo na cidade. A autora, ao analisar as transformações do espaço urbano de Santa Maria, identificou através de uma periodização, iniciada na década de 1920 até os primeiros anos do século XXI, o processo de verticalização na cidade. Sobre a gênese desse processo

em solo santa-mariense, Bolfe (2003, p. 95) destaca a semelhança com São Paulo quando comenta:

Similarmente a São Paulo, em Santa Maria, os edifícios surgem para servir de escritórios, mas em seguida apareceram os edifícios altos para moradia. Estes últimos são amplos e de qualidade, tanto em nível de equipamentos, quanto em tecnologias da época, valorizando o solo urbano (BOLFE, 2003, p. 95).

O primeiro período identificado pela autora compreende entre as décadas de 1920 a 1950, quando ocorre a construção do primeiro edifício na cidade em 1926 (BOLFE, 2003). A autora afirma que o edifício, localizado na Avenida Rio Branco, no centro da cidade, “até hoje é destinado ao uso de escritórios e possui um salão de recepção” (BOLFE, 2003, p. 93). São ressaltados também os edifícios destinados a função de hotelaria, na década de 1930, com destaque para os Edifícios Brilman e Cauduro, construídos respectivamente em 1936 e 1939, o primeiro transformado posteriormente em um prédio de apartamentos (BOLFE, 2003). Cabe ressaltar o contexto em que Santa Maria estava inserida naquele momento, que se desenvolvia, em grande medida, por conta da importância econômica da Estação Férrea. Nas palavras da autora, “[...] a importância desse entroncamento ferroviário para a expansão urbana de Santa Maria, com o incremento de atividades na direção geral da Avenida Rio Branco, de centro comercial com hotéis e restaurantes [...]” (BOLFE, 2003, p. 97). Sobre o período compreendido entre os anos de 1920 e 1950, no que se refere o processo de verticalização no espaço urbano de Santa Maria, Bolfe (2003, p. 99) identifica:

As décadas de 20 a 50 representaram para o espaço urbano de Santa Maria um crescimento vertical muito lento, sendo de apenas 10 edifícios [...]. Vários fatores explicam esse lento crescimento vertical, os quais estão inseridos no contexto sócio-econômico do país e do estado, dentre outros, o alto valor de uma construção de mais de 4 pavimentos; o número da população e o comércio do charque que entra em crise (BOLFE, 2003, p. 99).

A partir da década de 1960 tem-se a entrada de novos fatores a cidade de Santa Maria. Apesar do momento de crise, e da decadência do sistema ferroviário, este refletido com força no município, a cidade ganha novos atores de direção e

organização do espaço da mesma, exemplo é a implantação da UFSM, no então Distrito de Camobi, no ano de 1960. “Na década de 60, a cidade adquire novas funções com a implementação da Universidade Federal de Santa Maria – UFSM – a primeira do interior do país” (BOLFE, 2003, p. 102). A autora ainda destaca que a universidade continua sendo fator fundamental para o crescimento da cidade, “influindo nos investimentos feitos pelos proprietários imobiliários” (BOLFE, 2003, p. 102), além do mais, dentre os edifícios construídos na década de 1960, três são de uso da Universidade.

Somente na década de 1960, segundo os dados de Bolfe (2003), foram construídos 16 prédios, entre eles o Edifício Taperinha, importante edifício da cidade, e o Edifício Marechal Gustavo Brown, de propriedade do Exército Brasileiro (BOLFE, 2003), reiterando o caráter militar da cidade, que na década de 1960 já estava consolidado. “Nessa época, a cidade já contava com um expressivo contingente de militares e firmava sua vocação como cidade universitária e com boa qualidade nas escolas públicas e privadas” (BOLFE, 2003, p. 105).

Na década de 1970, dentro do contexto do “milagre econômico”, o processo de verticalização se intensifica na cidade. Segundo os dados de Bolfe (2003), houve um total de 42 edifícios construídos nesse período, sendo 28 deles entre 4 e 9 andares, e 14 arranha-céus, acima de 10 andares (BOLFE, 2003). “O espaço urbano de Santa Maria incorpora e reproduz o que está ocorrendo nas grandes e médias cidades brasileiras, ou seja, na construção de grandes conjuntos habitacionais facilitados pelo financiamento do Banco Nacional de Habitação – BNH” (BOLFE, 2003, p. 108).

Cabe ressaltar que a política em prática naquele período era com base nos I e II PNDs, que, como afirma (BOLFE, 2003), “mostrava funcionalidade e era aplicada setorialmente” (BOLFE, 2003, p. 108), tendo como base os conceitos de hierarquia e rede urbana. Nesse sentido, como examina (BOLFE, 2003) “o emprego no setor de serviços foi um dos mecanismos geradores da configuração brasileira, favorecendo também a indústria da construção civil e o acesso das classes médias à aquisição da moradia” (BOLFE, 2003, p. 108-109).

Dos 42 edifícios construídos na década de 1970, 10 deles são de propriedade do Governo, mais precisamente o Ministério da Aeronáutica, pois é nesse período há a implantação, na zona Leste da cidade, da Base Aérea de Santa Maria (BASM), que investiu em edifícios de apartamentos para moradia dos militares (BOLFE, 2003). Diante disso, nesse período já é possível observar uma quantidade razoável de prédios institucionais, seja os edifícios didáticos da UFSM, ou os edifícios utilizados para moradia militar. Cabe mais uma vez evidenciar o caráter militar que Santa Maria carrega desde os primórdios. Em relação a isso, Bolfe (2003, p. 111) identifica:

Esses edifícios compreendem o investimento do governo durante o regime militar, fortalecendo, sobremaneira, as bases do Exército Civil e da Aeronáutica, em Santa Maria.

A cidade é o segundo maior centro militar do País, contendo grande quantidade de material bélico e contingente de militares em âmbito federal, municipal e estadual (BOLFE, 2003, p. 111).

Enquanto nos anos de 1970 a produção de edifícios foi grande, a dose não repetiu-se nos anos de 1980. A crise econômica configurada no Brasil nos anos 70 interferiu diretamente no ramo da construção civil. Segundo a autora, isso se refletiu na cidade de Santa Maria na diminuição da construção de edifícios com diversos pavimentos, sendo totalizados apenas 16 nesta década (BOLFE, 2003).

No entanto, da década de 1990 até o início dos anos 2000, Santa Maria apresenta um crescimento vertical contínuo. Neste período, de acordo com os dados de Bolfe (2003), foram produzidos um total de 58 edifícios, com destaque para o Edifício Royal Palace, construído em 1998, além do Edifício Foro da Comarca de Santa Maria, de 1993 (BOLFE, 2003). É no contexto dos anos 90, segundo a autora, que há intensidade na expansão dos edifícios verticais para outros bairros da cidade, além do centro.

Nos anos 2000 o crescimento vertical continua acentuado. Bolfe (2003) destaca o significativo número de 30 edifícios, em construção, finalização ou concluídos recentemente, somente no período do trabalho de campo (BOLFE, 2003). A autora reitera sobre a expansão acelerada do crescimento vertical em Santa Maria. A concentração dos edifícios ainda se revela predominantemente no Bairro Centro, com um número de 23 edifícios, porém, “apresentando indícios de expansão em outros bairros” (BOLFE, 2003, p. 119).

PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS

O desenvolvimento da pesquisa deu-se em duas partes: primeiro abordou-se os aspectos teóricos a respeito da temática proposta, e a segunda, na coleta de dados dos edifícios verticais no bairro Camobi. A bibliografia referente ao objeto em estudo pautou-se principalmente nas obras “A Identidade da Metrópole” (1994) de Maria Adélia de Souza e “Transformações do Espaço Urbano de Santa Maria/RS - e sua região: Tendências e condicionantes” (2003), tese de doutoramento de Sandra Ana Bolfe.

A coleta de dados ocorreu com o desenvolvimento de cinco trabalhos de campo divididos por áreas do bairro Camobi. Os dados coletados nos trabalhos de campo dizem a respeito ao nome do edifício, endereço, número, número de pavimentos e andares, se possui elevador ou não, assim como o número de apartamentos de cada um dos edifícios. Além disso identificou-se a função de cada prédio, isto é: residencial, comercial ou misto (quando este exerce as duas funções).

Foram realizadas visitas esporádicas a Prefeitura Municipal de Santa Maria, precisamente a Subintendência de Análise e Aprovação de Projetos – SDU, onde foram solicitados dados a respeito dos edifícios localizados no bairro Camobi, principalmente o ano dos imóveis. No entanto, apesar das diversas “visitas” a Prefeitura Municipal, não obtemos êxito, tendo em vista que apenas uma parte dos dados referentes ao ano de “habite-se”ⁱ dos edifícios fora disponibilizados pela mesma, nos impossibilitando de utilizarmos no estudo.

Com relação ao valor dos imóveis verticais no bairro Camobi, a busca se deu através dos sites de imobiliárias que atuam no bairro, bem como, nos periódicos locais. Foram efetuadas buscas a respeito de vendas e locação em sites de diversas imobiliárias, entre elas: Camobi Imóveis, Morcelli, Luiz Coelho Imóveis, Nilo Imóveis, Jair Behr Imobiliária, entre outras. Os critérios utilizados para seleção dos imóveis foi o de estes possuírem 1 e 2 quartos. Esses dados foram utilizados para confecção de um mapa temático do valor dos imóveis no bairro Camobi, dando uma noção espacial do mercado imobiliário local.

O critério utilizado para caracterizar a verticalização no bairro Camobi foi de o edifício possuir 3 pavimentos ou mais. A escolha por 3 pavimentos se deu pelo fato de o bairro em questão apresentar seu crescimento vertical limitado pela presença da Base Aérea de Santa Maria (BASM) e do Aeroporto Civil. No entanto, o critério também se enquadra na ótica de Souza (1994), onde os edifícios são prioritariamente utilizados para habitação, característica da verticalização no país. Os dados coletados em campo, assim como no IBGE, foram utilizados para a análise e interpretação do fenômeno em estudo, a verticalização, sobretudo através da espacialização em mapas temáticos. Nesse sentido, através dos dados obtidos, além do conhecimento empírico adquirido pelos trabalhos de campo, buscou-se compreender como se revela a transformação espacial do bairro em estudo, mediante o processo de verticalização urbana.

O BAIRRO EM QUESTÃO

Camobi: de distrito a bairro

A formação histórica do bairro, em tempos modernos, está associada a chegada dos imigrantes italianos, em meados do século XIX. Esses imigrantes italianos eram oriundos da colônia de Silveira Martins, e fixaram-se principalmente nas regiões de Arroio Grande e São Sebastião, hoje Distrito de Palma. “Este local foi denominado pelos imigrantes italianos de Estação Colônia” (COMIN, 2008, p. 49).

Um dos fatos de maior relevância para o desenvolvimento da Estação Colônia, como era denominado o bairro naquele contexto, está na instalação da estação ferroviária no local, em 1885, que de acordo com Comin (2008) passou a ser o local de atração para as pessoas, assim como da concentração e distribuição de mercadorias (COMIN, 2008). A instalação da Viação Férrea do Rio Grande do Sul (VFRGS) foi de extrema importância para o desenvolvimento do então Distrito de Camobi, assim como do município de Santa Maria como um todo.

A presença da estação ferroviária no então 3º Distrito de Camobi dinamizou a circulação de pessoas e mercadorias no local, transformando o Distrito em um dos mais prósperos do município (COMIN, 2008). Embora com o dinamismo proporcionado pela estação férrea, o Distrito de Camobi não sofreu grandes transformações, ainda manifestando por muitas décadas aspectos ligados ao meio rural, como destaca Comin (2008) na seguinte passagem: “A passagem do rural para o urbano inicia-se, portanto já na instalação da ferrovia, embora neste período a população fosse ainda basicamente rural [...]” (COMIN, 2008, p. 50).

A mudança nesta realidade tem seu ponto de partida na instalação da Universidade Federal (UFSM) em 1960, e da Base Aérea (BASM), dez anos mais tarde. Portanto, somente após a segunda metade do século XX, com a implantação destes equipamentos citados, que inicia-se, mesmo que ainda de modo lento, a urbanização e expansão do espaço do Distrito.

O primeiro passo rumo a transformação do distrito em área urbana ocorre na década de 1980, com o abairramento da cidade de Santa Maria (COMIN, 2008), no qual, a partir da Lei Municipal nº 2. 410/82 é criado o bairro Camobi, na zona leste da cidade, porém na área ainda urbana, passando este a coexistir com o então distrito de Camobi (COMIN, 2008). No período em que as atividades ferroviárias ainda estavam em funcionamento, a via principal do distrito era a Avenida João Machado Soares, onde se concentravam as principais atividades econômicas da época, assim como a circulação de pessoas e mercadorias. Com a decadência do sistema ferroviário, a RS-509, chamada Avenida Prefeito Evandro Behr, passa a polarizar as principais atividades, especialmente no que diz respeito ao comércio, indústrias e setor de prestação de serviços (COMIN, 2008).

Esses são elementos constituintes do processo de transformação do espaço rural do Distrito de Camobi para a condição de espaço urbanizado, o qual, com o decorrer do tempo foi se estendendo para outras áreas. Com relação a isso, Comin (2008) ainda comenta que a partir desse período, há um incremento populacional formado por pessoas que trabalhavam nas instituições (UFSM e BASM) e que passam a fixar residências no local, provocando aumento no número de loteamentos e dando margem ao processo de especulação imobiliária (COMIN, 2008).

Embora a urbanização de Camobi tenha se iniciado efetivamente a partir da década de 1960, ainda na condição de distrito, o bairro em tempos atuais ainda apresenta muitos aspectos rurais, apesar de que em proporção consideravelmente menor nos últimos anos. Com relação a isso, cabe ressaltar que a transformação rural/urbano ocorreu com sob o déficit de planejamento, fato comum em muitas cidades, e que influenciou (e ainda influencia) a organização do espaço de Camobi, na função de bairro.

Camobi da perspectiva socioespacial

Um outro ponto que merece destaque, cabendo um estudo mais aprofundado a respeito do tema, é a questão da desigualdade socioespacial e econômica no bairro. Conforme mencionado anteriormente, a partir das décadas de 1960 e 1970 a urbanização efetiva-se em Camobi sob influência da UFSM e BASM, e com isso passa a experimentar a produção capitalista do espaço local, sobretudo no que diz respeito a maior e menor valorização de determinadas porções do bairro, dando início a especulação imobiliária. Essa diferenciação entre as áreas reflete o modo de atuação contraditório e segregador, intrínseco ao sistema econômico capitalista. De acordo com Becker (1996, p. 57-58):

[...] a área de estudo, no Bairro Camobi, espelha a tendência capitalista de ocupação do solo, que consiste em ampliar as áreas ocupadas e diversificar o uso do solo de acordo com o interesse do capital: áreas valorizadas passam a receber maiores e melhores incrementos, enquanto que as vilas destinadas a pessoas de menor renda, carecem de infra-estrutura básica. Através de observações de campo, foi possível verificar que a população se distribui desigualmente no espaço da área de estudo. Assim, coexistem, dentro do Bairro, classes sociais diferentes, mas segregadas de acordo com a valorização do espaço (BECKER, 1996, p. 57-58).

Nesse sentido, Camobi pode ser identificado como um bairro heterogêneo, pois, além de apresentar uma elevada população, onde segundo os dados do IBGE para o ano de 2010 apontavam 21.822 pessoas, sendo o bairro mais populoso de Santa Maria, seguido pelo Tancredo Neves, número que certamente elevou-se até o ano de 2017, também apresenta uma grande extensão territorial, com uma área superior a 20 hectares. Desse modo, o bairro atravessou - e ainda atravessa, um processo de transição do rural para o urbano de forma desigual entre as diversas áreas do mesmo, no qual, em alguns locais é possível ser observado a presença de campos, algumas ainda com plantações variadas, denotando os últimos resquícios do espaço rural no bairro. Atualmente, muitas das áreas de campo mencionadas, deram lugar a edifícios ou loteamentos, evidenciando a transformação do espaço do bairro através da reprodução do capital, que impulsiona processos e altera a paisagem local.

O mapa a seguir representa os domicílios particulares conforme seu rendimento nominal mensal, o primeiro com os valores até 1 salário mínimo, e o segundo igual ou maior que 5 salários mínimos. Dessa forma é possível observar a presença de algumas áreas carentes em Camobi, como na região Norte, e ao mesmo tempo, áreas de alta renda, como o centro do bairro, assim como a porção oeste. Além disso, Rizzatti et al., (2016) destacam em estudo anterior, “que a população com maior renda está concentrada entre as principais rodovias de Camobi (Faixa Nova

e Velha), e que essa variável diminui em direção ao norte do bairro, próximo à ferrovia” (RIZZATTI et al., 2016, p. 2996). Isso pode ser entendido pelo fato de que a área próxima a ferrovia atualmente demonstre aspecto decadente, com pouca expressividade econômica em tempos atuais. Por outro lado, a área central do bairro apresenta atualmente a maior concentração econômica em virtude da BASM e UFSM, o que de certa forma explica a localização, no contexto atual, das classes mais elevadas.

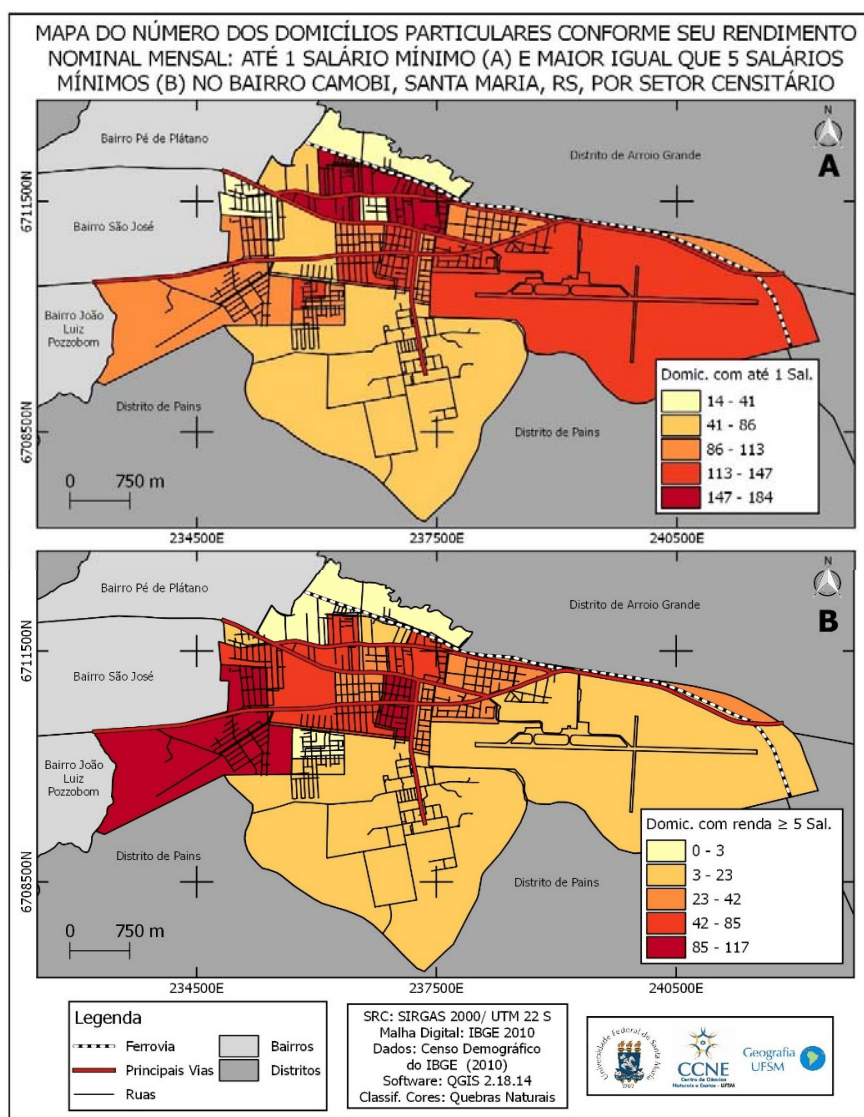


Figura 1. Mapa do rendimento nominal mensal dos domicílios no bairro Camobi.
O PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO EM CAMOBI

O Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental (PDDUA), classifica o município de Santa Maria em residencial, comercial, serviço, industrial e produção rural (PDDUA, 2006). O Plano Diretor municipal distribui as áreas do município através do Zoneamento Urbanístico, no qual o bairro Camobi pertence a zona

cidade leste (PDDUA, 2006). O zoneamento urbanístico de Camobi pode ser observado no mapa da figura a seguir.

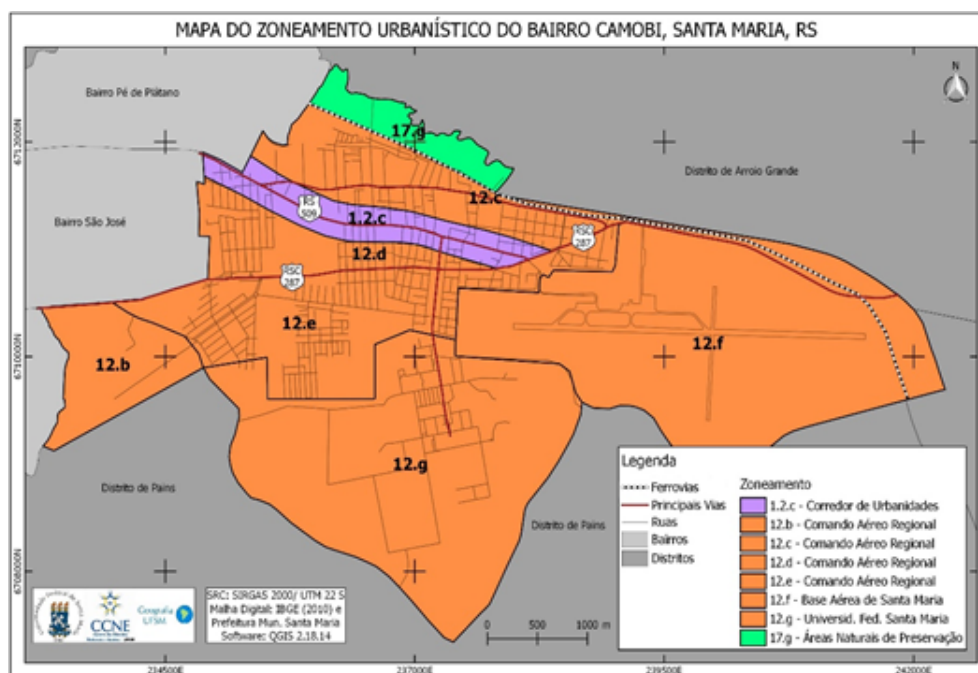


Figura 2. Mapa com as zonas urbanísticas que abrangem Camobi.

O crescimento vertical de Camobi em diversas áreas é determinado pelo Comando Aéreo Militar (COMAR), o que revela uma interessante contradição, pois, a BASM, embora em menor escala que a UFSM, atua impulsionando o fluxo populacional do bairro, e, por conseguinte os investimentos em edifícios de apartamentos, no entanto, no mesmo momento, ela também exerce o papel de regulador do crescimento vertical dentro dos limites do bairro.



Figura 3. Mapa dos edifícios de Camobi, por número de pavimentos. Fonte: Trabalho de Campo (2017).

Essa regulação se dá através da Portaria Nº 957/GC3 de 2015, do Comando da Aeronáutica, que estipula a metragem máxima das edificações no entorno de aeroportos em todo o país. O fato de ser uma lei geral para o país inteiro, acaba causando impactos no que o Sindicato das Indústrias de Construção Civil do estado de São Paulo, (SINDUSCON)ⁱⁱ chama de “potencial” construtivo, sobretudo em regiões e municípios em fase de desenvolvimento.

Contabilizam-se ao total 229 edifícios, dentro do critério selecionado, (3 ou mais pavimentos), sendo que 150 possuem 4 pavimentos, ou seja, um total de 66% dos prédios, seguido por 5 e 3 pavimentos com 34 e 32 prédios respectivamente. Os edifícios com 6 e 7 pavimentos contabilizam menor número, precisamente 11 na soma entre eles. Os edifícios de 7 pavimentos, mais elevados do bairro, localizam-se na área correspondente ao corredor de urbanidadesⁱⁱⁱ, no qual a altura das edificações é livre. Os edifícios com 3 e 5 pavimentos apresentam uma porcentagem de 14% e 15%, seguido dos com 6 e 7 pavimentos, que totalizam 4% e 1% respectivamente. O gráfico a seguir ilustra os edifícios por número de pavimentos.

No que se refere a função dos edifícios (comercial, misto e residencial), 76% deles são residenciais, ou seja, edifícios de apartamentos, (multifamiliares), seguido pelos prédios mistos, com 22%, e os comerciais com apenas 2%. Os edifícios mistos no bairro Camobi, se constituem, sobretudo, de prédios com sala comercial no pavimento térreo, e apartamentos residenciais nos pavimentos superiores. Já os comerciais, caracterizam-se por edifícios utilizados inteiramente para essa função, de serviços como consultórios médicos e odontológicos, ou de profissionais liberais, como serviços de advocacia. Apenas 4 edifícios apresentam essa função no bairro Camobi. O gráfico a seguir apresenta esses dados.

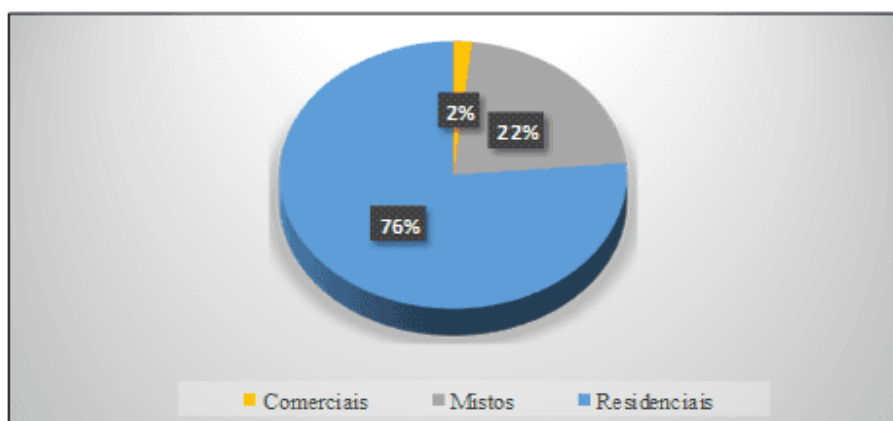


Figura 5. Gráfico dos edifícios por função no bairro Camobi. Fonte: Trabalho de Campo (2017).

Da perspectiva espacial, a distribuição dos edifícios no bairro forma uma verdadeira concentração ao entorno da UFSM, sendo possível observar a evolução dos mesmos a partir da Universidade Federal, reproduzindo-se consideravelmente pela Faixa Nova (RSC 287) e Faixa Velha (RSC 509), assim como a sul da faixa nova, e reduzem vertiginosamente até a Avenida João Machado Soares. Dentre os quatro edifícios comerciais, dois deles localizam-se na faixa velha, e os restantes na região entre as faixas nova e velha.

A faixa velha, em tempos atuais, caracteriza-se por concentrar as principais atividades comerciais do bairro, com a presença de supermercados, restaurantes, bem como, lojas de moveis e vestuários. Os edifícios mistos obedecem ao mesmo padrão, com sua concentração principalmente nas faixas citadas, sobretudo na faixa velha, além de no entorno das mesmas. Corroborando com isso, referindo-se a faixa velha, Comin (2008), em estudo a respeito da expansão territorial do bairro, aborda que “a intensificação destes usos e atividades, tem agregado valor à terra, dando início a verticalização ao longo de todo corredor de urbanidade, havendo portanto, neste local, não só a transformação das funções e atividades, mas também das formas” [...] (COMIN, 2008, p. 72).

Os edifícios residenciais dominam a paisagem urbana de Camobi, reafirmando a fala de Souza (1994) no que se refere a “especificidade da verticalização brasileira”, prioritariamente destinada a habitação (SOUZA, 1994). Dessa maneira, se torna importante a discussão com relação a atuação dos agentes produtores do espaço, sobretudo aqueles ligados com a verticalização. “Uma estratégia entre múltiplas formas do capital – fundiário, produtivo, imobiliário e financeiro, que cria o espaço urbano” (SOUZA, 1994, p. 135).

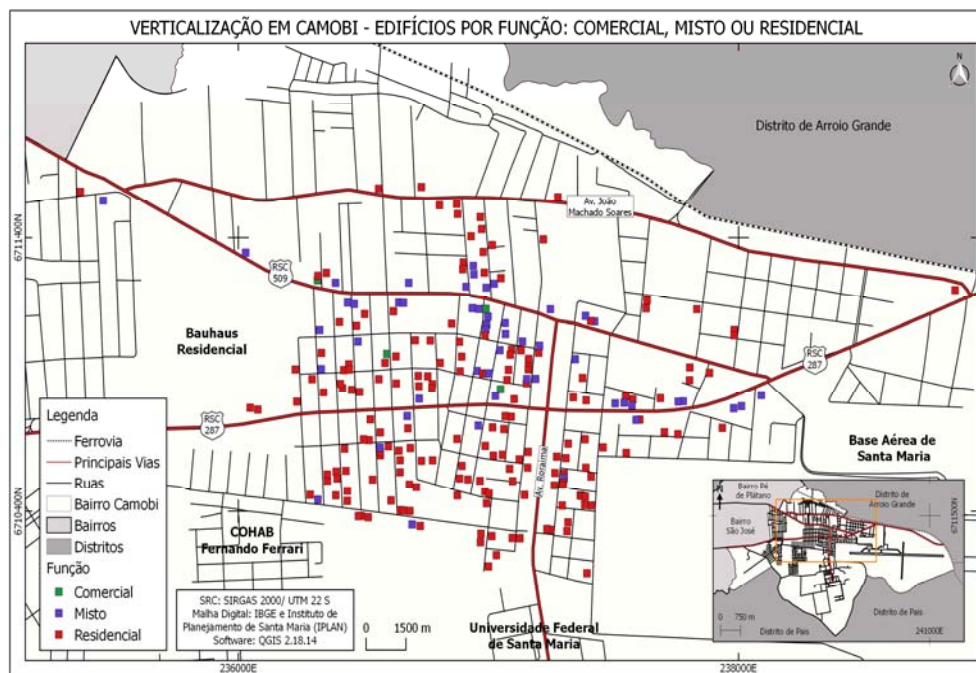


Figura 6. Mapa dos edifícios por função em Camobi. Fonte: Trabalho de Campo (2017).

O capital imobiliário possui grande participação na verticalização do bairro, onde a produção de prédios de moradia se tornou sinônimo de um bom negócio, sobretudo nos últimos anos, tendo em vista a elevada demanda de estudantes que chegam para estudar na universidade em todos os semestres, e a ascensão da construção civil e do mercado imobiliário no país, principalmente durante o Governo Dilma Rousseff (2011-2016).

O valor dos apartamentos se dá de forma mais ou menos homogênea no bairro, tendo como fatores de valorização a infraestrutura do prédio, a presença de elevador, bem como, a proximidade com a UFSM. Ou seja, embora grande parte das áreas do bairro apresentem proximidade geográfica com a universidade, os imóveis localizados nas vias mais próximas tendem a obter maior valorização que os demais. Para evidenciar isso, recorreremos a pesquisa dos valores dos imóveis prediais através de busca nos sites oficiais das principais imobiliárias situadas no bairro, onde o critério para a seleção foram os imóveis com 1 e 2 dormitórios. Os apartamentos com apenas 1 dormitório possuem valores entre R\$ 140.000 e R\$ 245.000, enquanto os imóveis com 2 dormitórios variam entre R\$ 230.000 e R\$ 402.000. A espacialização desses valores pode ser observada nos mapas dos valores dos imóveis no bairro Camobi, respectivamente nas Figuras 7 e 8.

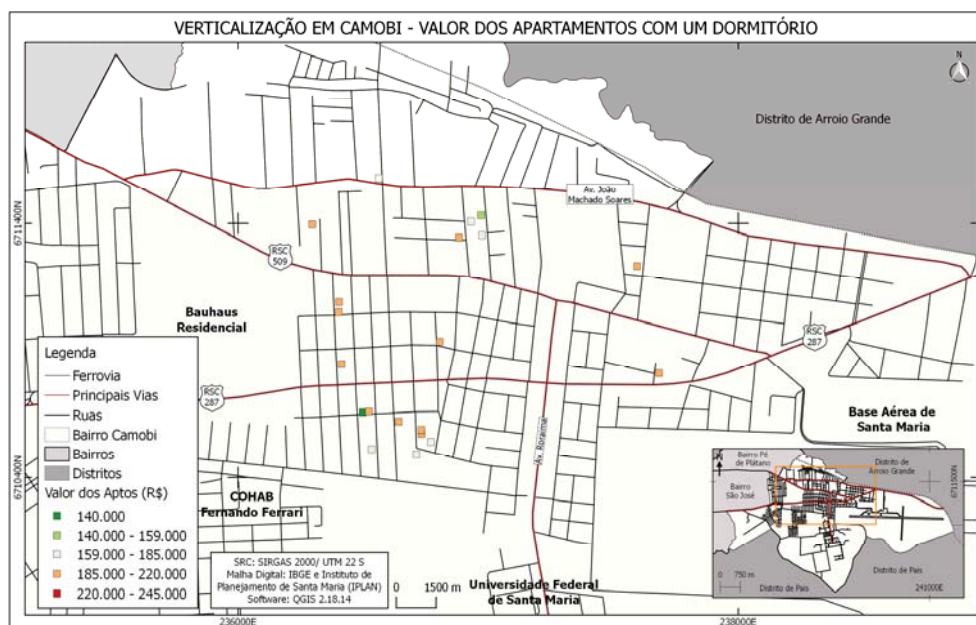


Figura 7. Mapa do valor dos apartamentos com um dormitório. Fonte: Trabalho de Campo (2017).

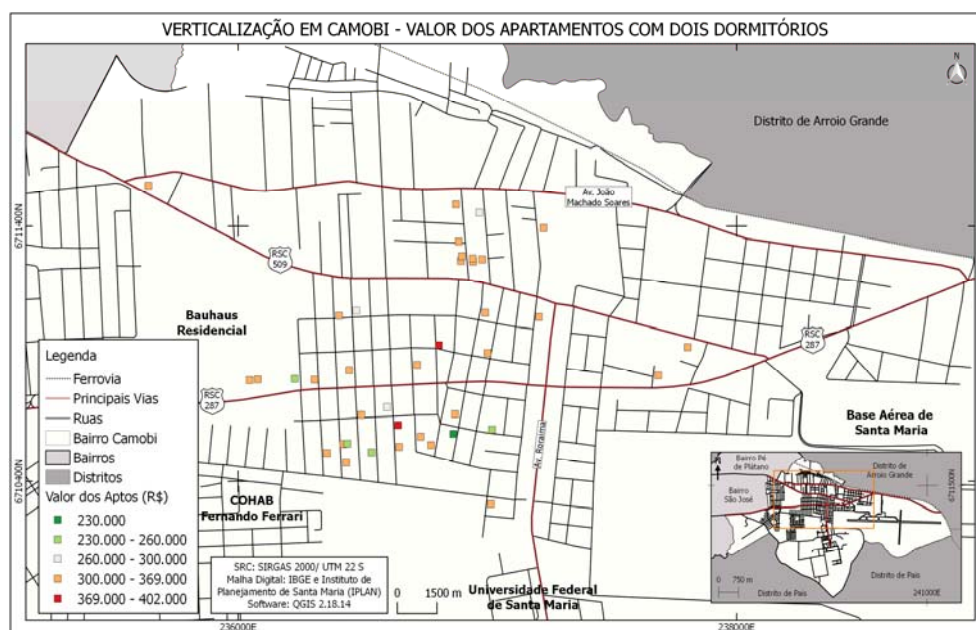


Figura 8. Mapa do valor dos apartamentos com dois dormitórios. Fonte: Trabalho de Campo (2017).

Sobre o número de apartamentos, de acordo com os dados coletados em campo, Camobi possui edifícios que variam entre 4 e 24 apartamentos, nos quais, a predominância se dá para os prédios com 9, 12 e 6 apartamentos, respectivamente. Em termos numéricos, dos 229 edifícios presentes no bairro, 40 deles possuem 12 apartamentos, seguido por 35 prédios de 9 apartamentos e 31 com apenas 6. Isso

demonstra o predomínio das edificações de pequeno e médio porte em Camobi. A imagem abaixo apresenta alguns exemplos de edificações presentes no bairro.



Figura 9. Edificações de pequeno porte no bairro Camobi. Fonte: Trabalho de Campo (2017).

Embora a verticalização em Santa Maria tenha se iniciado efetivamente na década de 1960 (BOLFE, 2003), no bairro Camobi esse pode ser considerado um processo recente, apesar da existência de alguns poucos prédios nos fins da década de 1970 e ao longo dos anos de 1980. Um exemplo é o Residencial Camobi, localizado na Avenida João Machado Soares, que segundo Comin (2008) trata-se do “Conjunto Habitacional vertical mais antigo do bairro e sua construção data outubro de 1979 (COMIN, 2008, p. 59).

Para demonstrarmos o desenvolvimento histórico da verticalização em Camobi, tornar-se-ia necessário uma periodização pertinente da produção de edifícios por década no bairro, no entanto, em virtude da falta de cooperação da Prefeitura de Santa Maria, com relação a disponibilização de dados referentes aos anos dos imóveis, a periodização tornou-se inviável, -infelizmente. Entretanto, a coleta de dados realizada no bairro através de cinco árduos trabalhos de campo nos proporcionou a possibilidade de inferir algumas constatações a respeito da verticalização em Camobi. A primeira delas diz respeito a questão temporal, no qual, apesar da falta de dados para elucidar esse fato, é possível observar que a produção de prédios, em escala maior, se trata de um processo recente, iniciado possivelmente na década de 90. Vindo ao encontro disso, Comin (2008) afirma que “na década de 1990, o bairro passa por este período de verticalização acentuada, onde Camobi apresenta uma notável expansão comercial do/no bairro” (COMIN, 2008, p. 81).

A segunda constatação diz respeito a dimensão espacial da verticalização no bairro, que se concentra prioritariamente nas áreas ao entorno da Universidade Federal, no que podemos chamar de núcleo central de Camobi. Em outras áreas do bairro, como a zona Norte, a presença de edifícios é ínfima, dando a impressão, de que se trata de um bairro distinto. Nesse sentido, portanto, podemos identificar a verticalização em Camobi como um processo recente, e muito concentrado, a partir e no entorno da UFSM.



Figura 10. Verticalização em Camobi. Fonte: Trabalho de Campo (2017).

Conforme ilustrado no mapa da Figura 3, os edifícios de 4 pavimentos são os mais numerosos, com 66 % dos prédios, seguido dos edifícios com 5 e 3 pavimentos. Segundo o Código de Obras e Edificações do município de Santa Maria (2009) Art. 152. “É obrigatório o uso de elevador, atendendo a todos os pavimentos, nas edificações cujo desnível da soleira principal de entrada até o nível do piso do pavimento mais elevado tenha altura superior a 10,00 m (dez metros)”. Não é o objetivo desse trabalho a fiscalização com relação a presença de elevador ou não nos edifícios do bairro, porém, como salientamos anteriormente, a presença deste atributo é fator relevante para a valorização dos imóveis prediais.

Desse modo, dentre os 229 edifícios situados no bairro, 153 não contam com a presença de elevador, o que pode ser entendido pelo fato da maioria dos prédios de Camobi possuírem apenas 4 pavimentos, portanto, não necessitando do elevador. Ao observarmos a distribuição dos edifícios com e sem elevadores, podemos identificar claramente a concentração de prédios sem elevador a sul da faixa nova, próximos a UFSM. Nessa região encontram-se as edificações menos elevadas, predominando a altura de 3 e 4 pavimentos.

Assim, diante dos resultados expostos, podemos tecer algumas considerações acerca da verticalização em Camobi. Como já havíamos mencionado, a BASM funciona como fator de atração populacional para o bairro, e consequentemente para o consumo de imóveis verticais, entretanto, a mesma também atua regulando a dimensão da verticalização. Nesse sentido, a altura dos edifícios das áreas limítrofes a UFSM são determinadas pela legislação da COMAR, o que de certa forma, define a característica da verticalização do bairro Camobi: uma verticalização com edifícios de pequeno e médio portes, -prédios contendo 3, 4 e 5 pavimentos, e muito concentrada ao entorno da Universidade Federal.

Através da análise dos dados, podemos identificar que a verticalização de Camobi é espacialmente concentrada na região central do bairro, partindo das áreas mais próximas da UFSM, e se estendendo entre as faixas nova e velha, até a avenida João Machado Soares. A própria configuração do bairro, com diversas Unidades Residenciais (UR) e condomínios fechados não possibilita uma expansão da verticalização para todas as áreas do mesmo, como é o caso dos loteamentos do Amaral, Alto da Colina e Novo Horizonte, que não permitem edificações verticais.

Além disso, o fator econômico deve ser considerado fundamental nesse processo, pois determina o mais alto valor de troca para os imóveis verticais presentes nas áreas centrais de Camobi, próximas da Universidade Federal, bem como de outros serviços.

Ao analisarmos os dados a respeito da produção de novos edifícios no bairro, podemos observar o ritmo intenso em que esse processo se desenvolve em Camobi. O interior do bairro pode ser considerado um verdadeiro canteiro de obras, onde caminhões e andaimes tornaram-se elementos habituais na paisagem local.



Figura 11. Edifícios em construção no bairro Camobi. Fonte: Trabalho de Campo (2017).

Até o momento da coleta de dados (julho e agosto de 2017), foram contabilizados 49 edifícios em construção no bairro, no qual 46 deles serão prédios residenciais, e 3 mistos. No que se refere o número de pavimentos, das 49 edificações em construção, adquirimos informações relativas a 33 deles, no qual: 17 serão de 4 pavimentos, 5 deles de 5 pavimentos e 7 com número de 7 pavimentos. Em termos percentuais, 59% dos prédios em que adquirimos dados possuirão 4 pavimentos, 24% serão de 7 pavimentos e 17% de 5.

Embora nossa amostra seja limitada, os dados apontam que a verticalização no espaço do bairro Camobi se desenvolve com a mesma tendência primordial de habitação, além do padrão espacialmente concentrado, porém, com o que pode ser entendido por uma tendência a construção de edifícios mais altos nas áreas permitidas, como o corredor de urbanidades.

Portanto, a verticalização surge como um processo que transforma a paisagem da área central do bairro, alterando suas formas e funções. Cabe destacar que o desenvolvimento urbano de Camobi ainda é um fato muito recente, tendo em vista que o bairro ainda não concluiu a transição do rural para o urbano de forma completa. Assim, apesar de ser um processo recente, ao que tudo indica iniciado nos anos de 1990, a verticalização urbana se desenvolve de forma rápida e concentrada no bairro, com os seus edifícios prioritariamente dedicados a moradia e espacialmente concentrados na área central, sobretudo ao entorno da UFSM. O

mapa com a distribuição espacial das edificações em construção no bairro Camobi em 2017 pode ser observado na Figura 12.

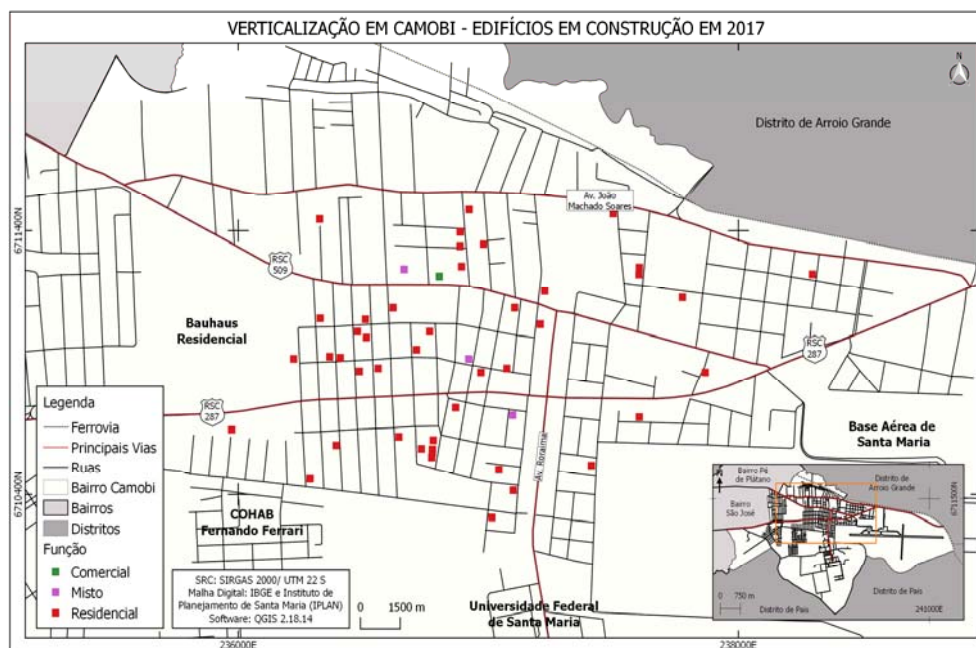


Figura 12. Mapa dos edifícios em construção no bairro Camobi. Fonte: Trabalho de Campo (2017).

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A verticalização urbana é considerada como um estágio avançado da produção capitalista do espaço, pois, a criação de solos, ou pavimentos, proporciona a reprodução do capital de forma extraordinária. Dentro dessa perspectiva, esse estudo procurou compreender como se desenvolve esse processo dentro dos limites de Camobi, bairro que adquiriu grande importância ao longo dos anos dentro da cidade de Santa Maria, RS, especialmente pelas atividades nele presentes (UFSM e BASM).

Os objetivos propostos nessa pesquisa, ou seja, a compreensão da verticalização do bairro, foram alcançados, embora com deficiência de dados no que tange ao ano dos imóveis, tendo em vista a falta de colaboração da Prefeitura Municipal de Santa Maria no que se refere a liberação dos anos de construção dos edifícios localizados no bairro.

Foram contabilizados 229 edifícios no bairro, dentro do critério utilizado, com 66% deles possuindo o número de 4 pavimentos, seguido com 15% para os com 5 pavimentos, e 14% com 3 pavimentos. Os prédios com 6 e 7 pavimentos são os menos numerosos no bairro, correspondendo uma porcentagem de 4% e 1% respectivamente. Entretanto, através dos dados dos edifícios em fase de

construção, podemos inferir que há um aumento da valorização da terra, pelo crescimento dos edifícios mais altos, com 7 pavimentos, bem como os com 4 e 5 pavimentos, não havendo a construção dos prédios com 3 pavimentos. Estes dados demonstram a continuidade do processo de urbanização do bairro, elevando o valor da terra, e reproduzindo o processo de produção do capital.

A verticalização no bairro Camobi é um processo recente, iniciado efetivamente nos anos de 1990, apesar da presença de edifícios anterior a essa década. Isso pôde ser verificado através do estudo de Bolfe (2003) a respeito da verticalização na cidade de Santa Maria, assim como empiricamente, através dos trabalhos de campo realizados no bairro, onde foi possível identificar o padrão arquitetônico recente dos prédios.

Nesse sentido, pode-se constatar que a verticalização de Camobi é um processo recente, e espacialmente concentrado no núcleo central do bairro, sobretudo ao entorno da UFSM, e em franco desenvolvimento, como pode ser observado nos dados a respeito dos edifícios em construção no interior do bairro.

Cabe destacar que Camobi é um bairro que ainda atravessa o processo de transição do rural para o urbano, ainda contando com diversas áreas de campo, algumas ainda com lavouras diversas. Desse modo, a verticalização surge como mais um processo que transforma a paisagem do bairro, alterando de forma contundente suas formas e funções.

REFERÊNCIAS

BECKER, E. L. S. Mapeamento das classes de uso do solo urbano no setor norte do bairro Camobi – Santa Maria – RS: 1966-1992. Trabalho de Graduação, Departamento de Geociências, Centro de Ciências Naturais e Exatas, Universidade Federal de Santa Maria, 1996.

BOLFE, S. A. Transformações do espaço urbano de Santa Maria–RS e sua Região: tendências e condicionantes. Departamento de Geografia. Programa de Pós Graduação em Geografia Humana, FFLCH/USP, São Paulo, 2003. Tese de Doutorado.

COMIN, F. V. Estudo da Expansão Territorial Urbana e do Uso do Solo urbano nas três principais vias do Bairro Camobi - Santa Maria/RS. Trabalho de Graduação. Universidade Federal de Santa Maria/RS, 2008.

IBGE. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Dados do Censo Demográfico 2010 para o município de Santa Maria, RS. Disponível em: <http://www.ibge.gov.br>. Acesso em: 15 de setembro de 2017.

MINISTÉRIO DA DEFESA, Comando da Aeronáutica. Disponível em: <<http://frata.com.br/wp-content/uploads/2016/09/portaria-de-sinaliza%C3%A7%C3%A3o-do-Comar.pdf>> Acesso em: 10 de novembro de 2017.

OLIVEIRA, G. A. S. de. Verticalização urbana em cidades médias: o caso de Santa Cruz do Sul-RS. 2012.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA MARIA. Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental (PDDUA) de Santa Maria – RS. 2006. Disponível em: <www.santamaria.rs.gov.br/>. Acesso em: 10 de novembro de 2017.

RIZZATTI, M. ; CASSOL, R. ; BATISTA, N. L. ; SPODE, P. L. C. . A compreensão do espaço urbano pela distribuição das faixas etárias do bairro Camobi, Santa Maria, RS. In: Simpósio Internacional do SELPER, 2016, Puerto Iguazu, Argentina. Anais [do] Simpósio Internacional do Selper, 2016

SAHR, C. L. L. Dimensões de análise da verticalização: exemplos da cidade média de Ponta Grossa/PR. Revista de história regional, v. 5, n. 1, 2007.

SILVA, L. H. da. A verticalização do espaço urbano: o caso do bairro do Prado Recife/PE. – Recife: O Autor, 2008.

SILVA, A. S. NETO, A. A. OLIVEIRA, L. N. O Estudo do processo de verticalização da zona leste de Teresina-PI. Revista Equador, v. 2, n. 2, p. 173-188, 2014.

RAMIRES, J. C. de L. A verticalização do espaço urbano de Uberlândia: uma análise da produção e do consumo da habitação. São Paulo, 1998. Tese (Doutorado em Geografia) – Universidade de São Paulo-USP. 1998.

SANTA MARIA, Lei Complementar Nº 2410/82, de 14 de outubro de 1982. Dispõe sobre as denominações de bairros urbanos de Santa Maria retifica os bairros anteriormente criados. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a/rs/s/santa-maria/lei-ordinaria/1982/241/2410/lei-ordinaria-n-2410-1982-dispoe-sobre-as-delimitacoes-e-denominacoes-de-bairros-urbanos-de-santa-maria-e-re-ratifica-os-bairros-anteriormente-criados>. Acesso em: 09 de novembro de 2017.

SANTA MARIA, Lei Complementar Nº 070, de 04 de novembro 2009. Código de Obras e Edificações do município de Santa Maria. Disponível em: http://www.santamaria.rs.gov.br/docs/leis/lm_70_codigo_obras. Acesso em: 09 de novembro de 2017.

SINDUSCON-SP. O Sindicato da Construção. Notícias. Disponível em: <https://www.sindusconsp.com.br/sinduscon-sp-novas-construcoes-proximas-a-aeroportos-terao-reducao-nos-limites-de-altura/>. Acesso em: 06 de novembro de 2017.

SOUZA, M. A. A. de; A identidade da metrópole: a verticalização em São Paulo / Maria Adélia Aparecida de Souza. – São Paulo: HUCITEC; EDUSP, 1994.

Contato com o autor: Pedro Leonardo Cezar Spode <pedrospode@yahoo.com.br>

Recebido em: 7/02/2018

Aprovado em: 12/05/2019

ⁱ Autorização concedida pelo órgão Municipal da Prefeitura permitindo que determinado imóvel seja ocupado.

ⁱⁱ O termo “potencial construtivo” foi proferido pelo vice-presidente de habitação do SINDUSCON-SP, em 2015, em virtude da implantação da Portaria Nº 957/GC3. Ver: <<https://www.sindusconsp.com.br/sinduscon-sp-novas-construcoes-proximas-a-aeroportos-terao-reducao-nos-limites-de-altura/>>

ⁱⁱⁱ Segundo a Lei Complementar Nº 034/2005, Capítulo IV, Art. 37., I - Corredor de Urbanidade - eixo estruturador viário interno: grande avenida com calçada central, com qualidade de urbanidade, acompanhado de edifícios de altura livre e usos miscigenados; Ver:

https://www.santamaria.rs.gov.br/docs/leis/lc_034_plano_diretor.pdf