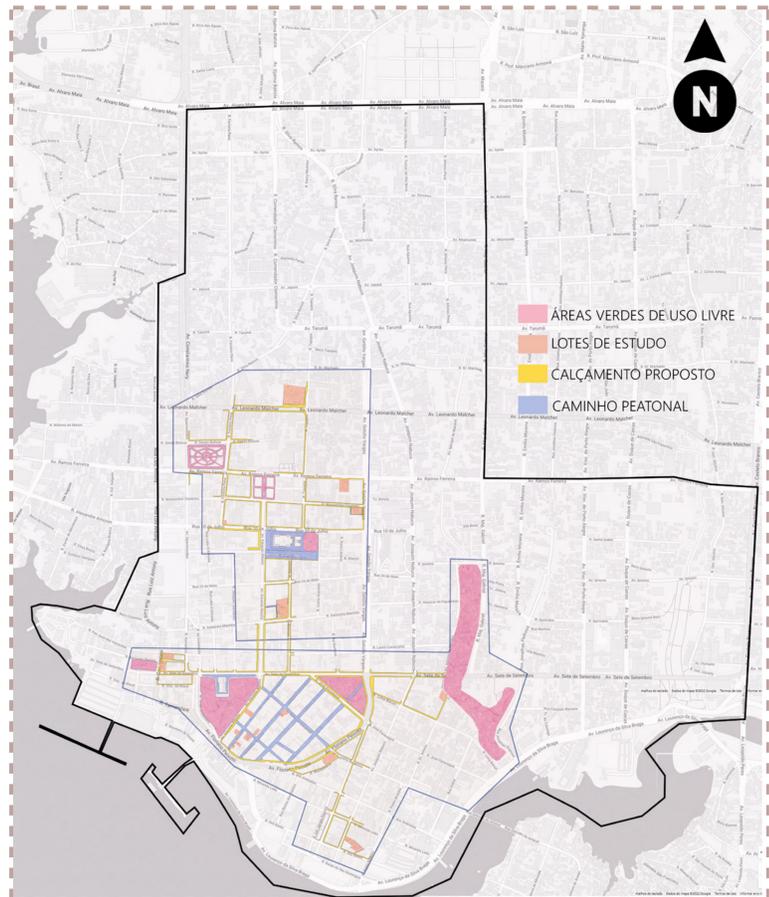


MAPA DE ZONAS E LOTES DE ESTUDO



A divisão em duas grandes zonas, alinhando seus parâmetros urbanos como fator principal dessa proposta. Tendo em vista suas características tanto no quesito de legislação urbana, mas também a sua identidade com o entorno em que se é inserido.

Será considerada alternativas construtivas que melhor conversem com o lote em que se é inserido, levando em consideração as leis que podem ser aplicadas, sua hierarquia viária, a topografia e sua relação com a paisagem em seu entorno. Para isto, foram utilizadas tipologias construtivas que agregassem valor nos locais de intervenções.

CRIAÇÃO DO CORREDOR DE ESPAÇOS DE USO LIVRE

Criação de caminhos que pudessem ser interligados e propor uma melhor conexão entre os espaços de uso livre, e assim integrar também os lotes propostos de intervenção. Estes acessos foram feitos a partir da estrutura já existente, mas fazendo aumento e/ou redução dos calçamentos existentes e das vias.

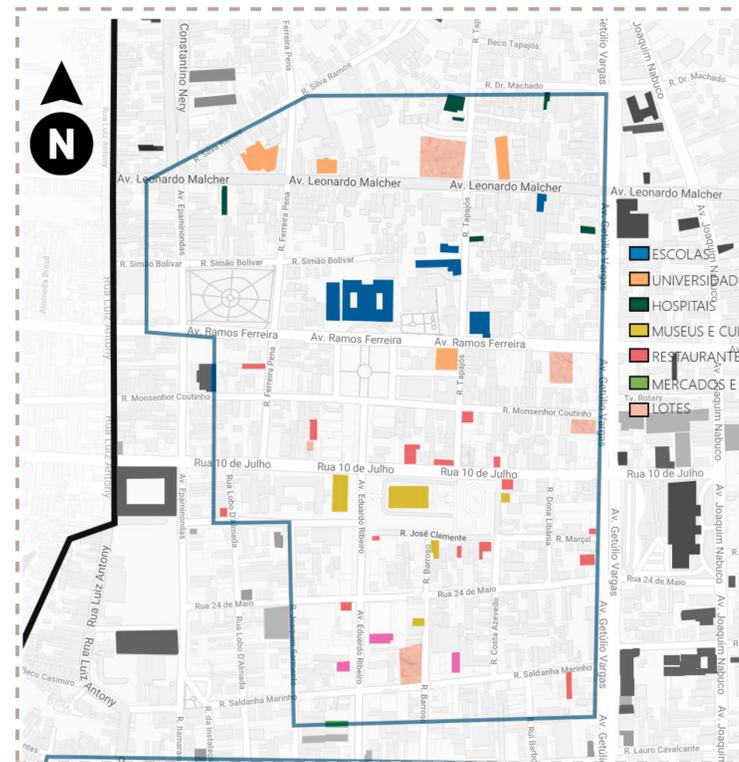
Com isso, forma-se este corredor de espaços livres, pensados de maneira que possam priorizar o uso do pedestre e fazer uma ligação que incentive seus usos e seu entorno a favor de incentivar coletividade e interação das novas pessoas.

TIPOLOGIAS UTILIZADAS

Algumas formas de construir foram apresentadas nessa segunda etapa, cada uma visando uma melhor adaptabilidade e possibilidades de qualificação dos lotes estudados. Estas tipologias podem ser descritas como verticalizadas, horizontalizadas e em forma de vila



ZONA 01



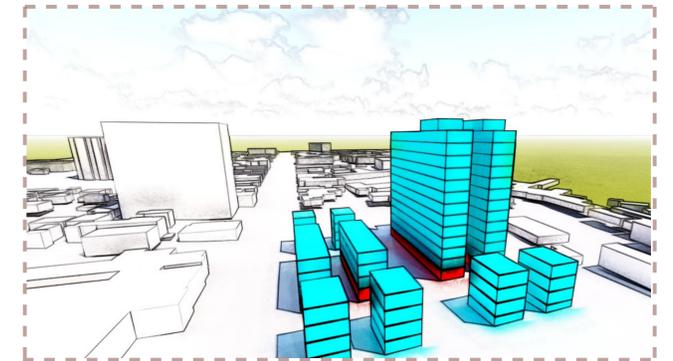
Nesta zona podemos ver a diversidade de usos do solo e a presença marcante de equipamentos que agregam a qualidade de vida dos usuários a serem alocados. Tendo forte existência de escolas, universidades, locais culturais, restaurantes e hospitais, formando assim um local propício para construção de edificações habitacionais, já que a mesma se apresenta como grande potencial de agregador na vida das pessoas, incentivando a apropriação de seus espaços e diversificando o uso dos solos da área, trazendo um teor voltado a moradia.

AMPLIAÇÃO 01

O lote em questão foi usado como estudo o TFG da aluna Raquel Reis Brasil, da Universidade Federal do Amazonas, onde foi construído um edifício multifamiliar que usa do gabarito mais amplo que o plano diretor possibilita para esta área. Além disso, o estudo em questão criou uma pluralidade de usos enquanto integra a edificação a um centro comercial e praça no térreo, promovendo um uso não somente dos novos moradores quanto dos que já habitam o local, e mesmo os que estariam de passagem, conectando com seu entorno.

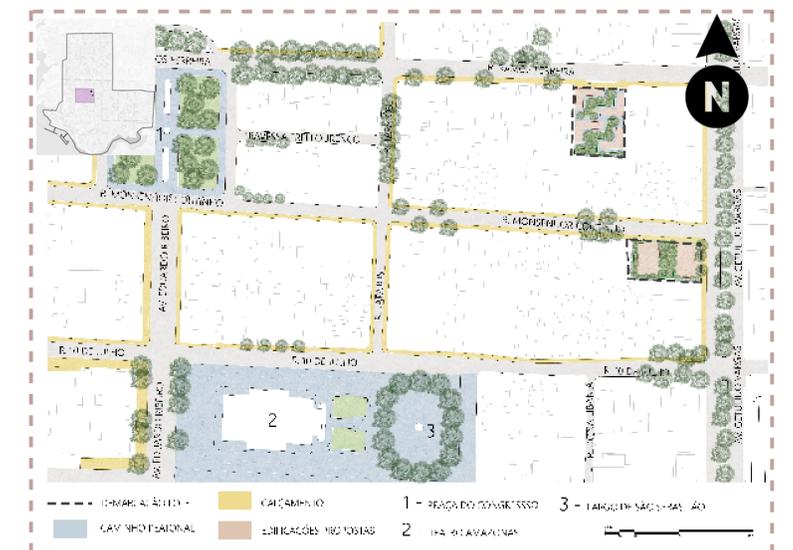


Em seu estudo a Raquel Brasil usa de layouts diferentes em razão da quantidade de pessoas que podem usar o edifício, podendo ser de edificações com 1,2 e 3 dormitórios, podendo assim abrigar diferentes tipos de famílias no local. Com isso, um valor de aproximadamente 239 novas famílias é adicionado no local e em quantidade de pessoas um número de 1060.



AMPLIAÇÃO 02

Para ambos os lotes foi pensada numa maneira que pudesse ser construídas e ainda assim tivesse a preservação e a conversação da área verde existente com a edificação. Ambos possuindo uma tipologia voltada a uso de apartamentos e edificações que entrassem no terreno, possibilitam a preservação de áreas verdes existentes como ponto de apreciação e de sombreamento, além da formação de interações de moradores e seu entorno, como uma espécie de praça.



Há a possibilidade de edificar abaixo do solo em até 3 pavimentos sem preciso do uso de elevador, com isso temos a possibilidade de adensar ainda mais o local. Para além da moradia, esta parte subterrânea poderia contar com locais voltados para comércio, serviços e uso compartilhado



Nestes dois lotes foram possíveis a alocação de 216 famílias, com unidades que se divergem entre 1, 2 e 3 dormitórios. Totalizando uma quantidade de 704 pessoas.

AMPLIAÇÃO 03

Como neste lote se tinha uma área pequena para construção foi utilizado o terreno para uma edificação do tipo apartamento que conversasse com seu lote vizinho, que se sobressai um pouco da paisagem existente visto sua altura um pouco mais elevada que os demais. Foi pensando um aproveitamento dos seus pavimentos superiores para habitação e seu térreo mais livre como espécie de mini centro de comércio e serviços, porém com espaços abertos sobre pilares para uso coletivo da população



Para este foi pensando no aproveitamento seus pavimentos superiores para habitação e seu térreo mais livre como espécie de mini centro de comercio e serviços, porem com espaços abertos sobre pilares para uso coletivo da população.

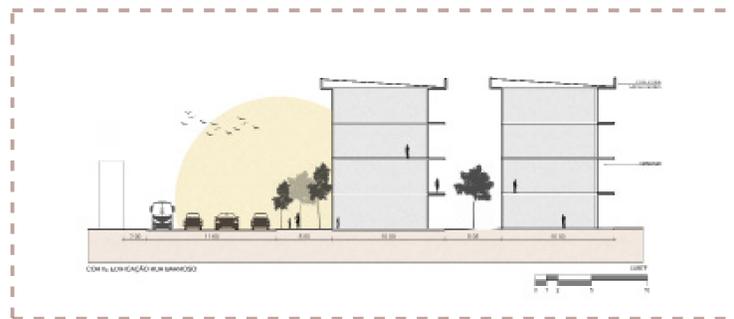
Neste foi possível a alocação de 9 famílias, totalizando uma quantidade de 36 pessoas.

AMPLIAÇÃO 04

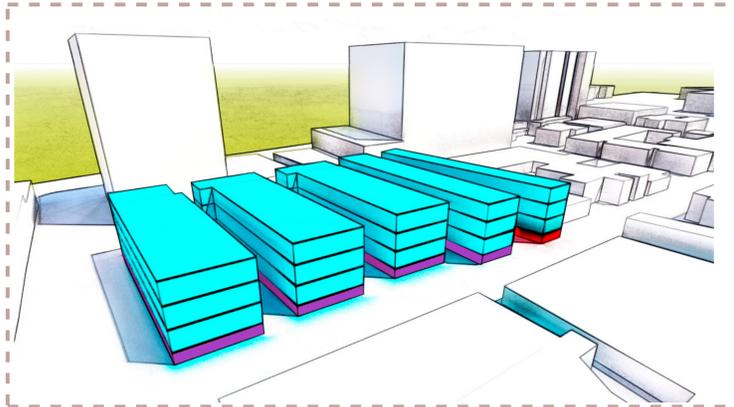
Nesta ampliação foi usada como objeto de estudo um outro TFG de uma aluna da Universidade Federal do Amazonas. Neste lote, Juliana Hickmann faz uma proposta de uma edificação voltada para o coworking e habitação social na Rua Barroso com a Saldanha Marinho. Em seu trabalho é pensado numa maneira de integrar e conectar o terreno com as ruas que fazem fronteira, mas também com a Av. Eduardo Ribeiro de modo a criar uma área peatonal em todo lote. Assim, ela tira partido do uso de uma tipologia mais horizontalizada, usando o gabarito máximo do que a zona permite, mas também com áreas em seu térreo livre para criação de praças e ambientes que proporcionem o uso dos moradores e das pessoas que frequentariam as edificações voltadas ao trabalho em conjunto.



Para uma maior capacidade de alocar pessoas foi anexada ao trabalho de Juliana o antigo local em que se encontrava a bemol na área, já que agora se encontra em desuso. Com isso foi possível a construção de 3 novas edificações que seguem os mesmos padrões que foram utilizadas no projeto original.

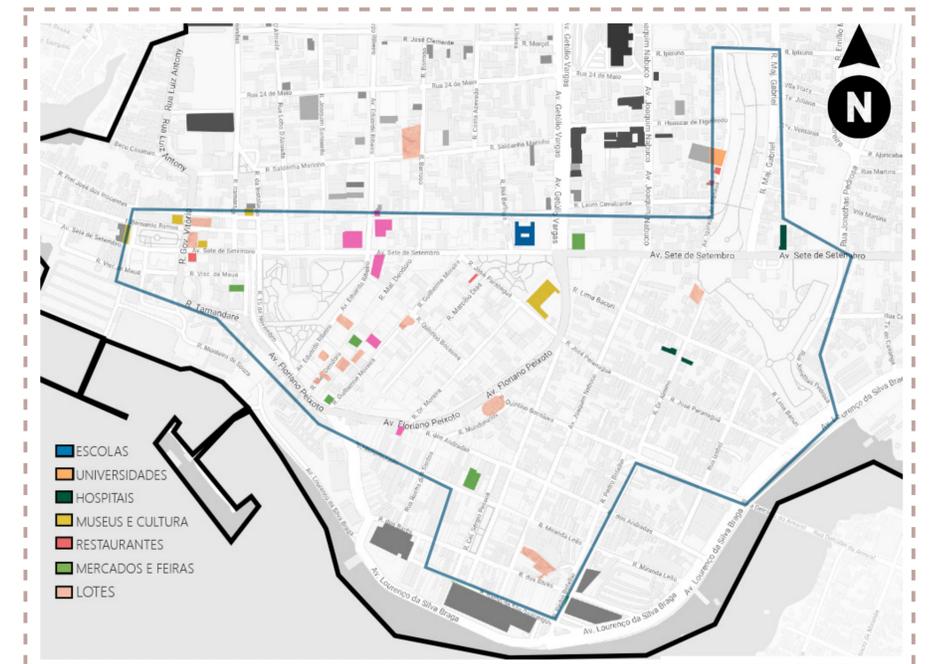


Além do uso peatonal que a própria Juliana já propunha no projeto, foi pensado numa área mais ampla do entorno da edificação, afim de intensificar ainda mais o uso e apropriação. Com parte do térreo livre e espaço com jardins entre as edificações foi possível criar ambientes para que tanto moradores quanto pessoas de passagem pudessem desfrutar do local.



Com isto foi possível a locação de 60 novas famílias nas 3 edificações em anexo, que somadas as 30 famílias já dispostas na proposta original, totalizam 90 unidades Assim um total de cerca de 268 novas pessoas, distribuídas em unidades de 1, 2 e 3 dormitórios.

ZONA 02



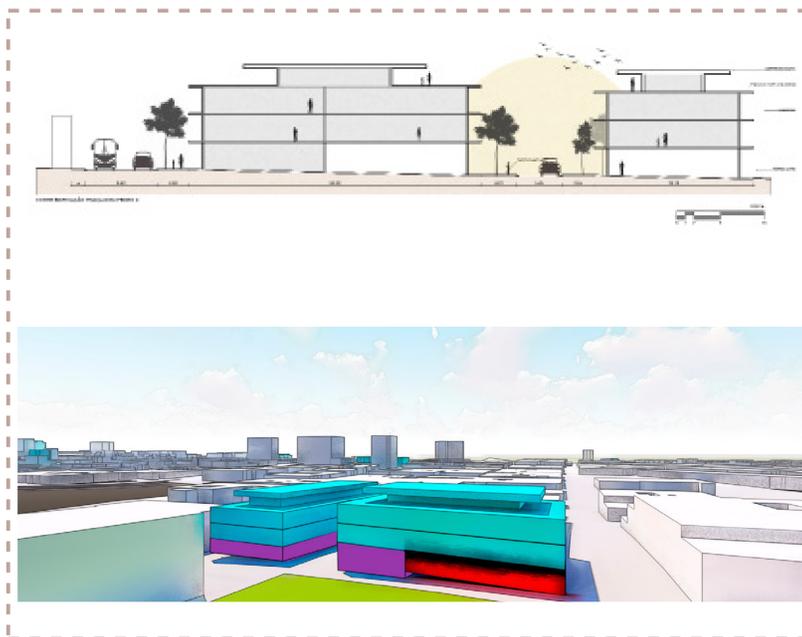
A segunda zona é caracterizada pela ligação de 4 áreas livres de uso público, sendo estas, a Praça Dom Pedro II, a Praça da Matriz, Praça dos Remédios e Parque Jeferson Perez. Sua parte mais ao leste é bem contemplada por uma diversidade de equipamentos urbanos apontados por Lara Castello. Já na parte mais ao oeste pode-se perceber certa carência desses equipamentos, também sendo uma área de transição do subsetor centro histórico. Em relação ao uso temos uma diminuição da quantidade de comércios e serviços e um começo de aumento de unidades habitacionais.

AMPLIAÇÃO 05

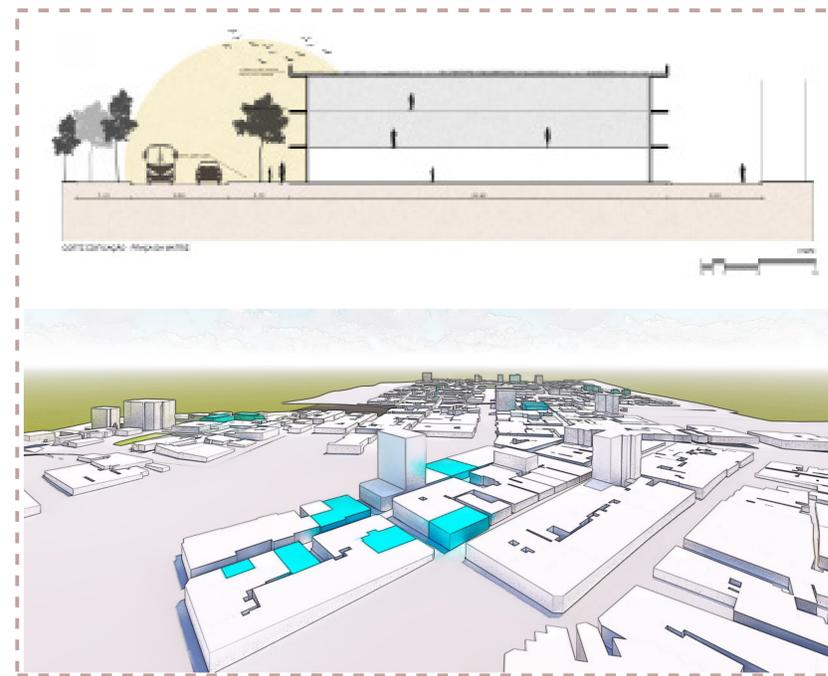
Nos lotes mais próximos à Praça Dom Pedro II temos uma presença de edifícios icônicos como o Casarão de Inovações Cassina e o Museu do Paço, além de uma presença mais latente de unidades históricas para conservação. Com isso, foi pensando numa maneira que estes não prejudicassem a paisagem já existente, mas que também pudessem proporcionar uma quantidade de unidades habitacionais.



AMPLIAÇÃO 05



O uso do térreo livre para unificar as duas edificações, marcado em vermelho, uma área destinada ao uso comercial e de serviços atendendo os moradores e pessoas em seu entorno, e também de apoio para a praça Dom Pedro, assim unificando e coletivizando as possíveis atividades da zona. Com estas edificações foi possível a locação de 40 novas famílias, totalizando 148 novas pessoas



Com estes 6 lotes podemos chegar em um quantitativo de 156 pessoas, cerca de 48 novas famílias

AMPLIAÇÃO 07

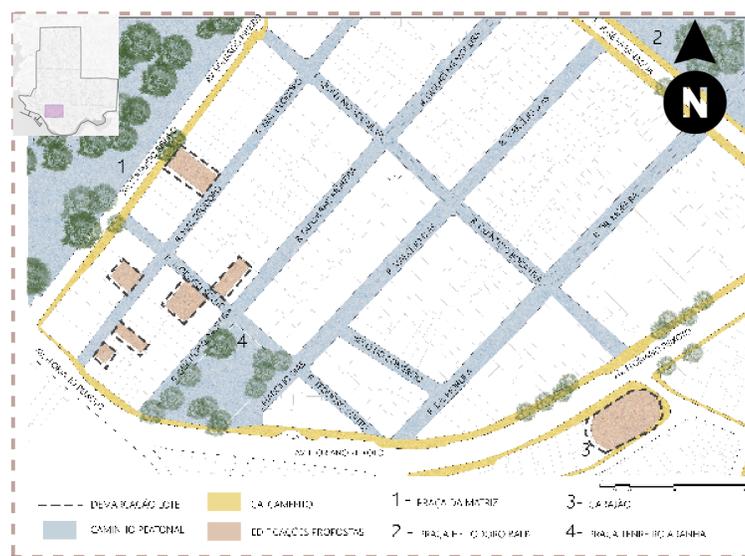
Esta zona encontra-se nas proximidades da Igreja dos Remédios e da praça em seu entorno. É um lote bem amplo que corta parte da quadra possibilitando uma criação de caminhos e ligações. Com isto, foi pensado uma proposta que funcione como uma espécie de vila, onde foi priorizado áreas mais abertas e uso peatonal, ligando a Avenida Joaquim Nabuco e Rua dos Barés.



1 - PRAÇA DOS REMÉDIOS
2 - TRAJE A TIRAR E VESTIR

AMPLIAÇÃO 06

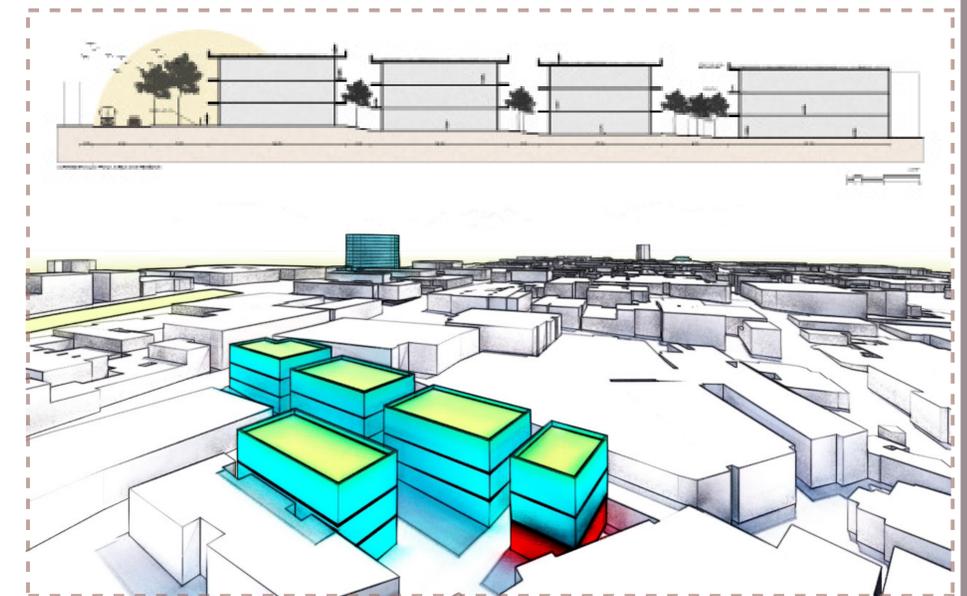
Nesta zona encontram-se edificações que foram tidas como a serem retiradas e/ou removidas, de acordo com um mapa feito pelo órgão da IMPLURB. Porém como temos a predominância latente de um uso comercial e de serviços foi pensada numa maneira que as pessoas que fossem alocadas não fossem afetadas de uma maneira negativa com este entorno já bem consolidado.



Foram adotadas edificações próximas na tentativa de criar uma nova camada de uso e ativação deste território num viés habitacional, fugindo do que temos e possibilitando uma nova característica para o local. Foram inseridas 6 edificações com proximidades entre si e com as áreas de uso livre, a fim de criar uma conexão e um pequeno núcleo voltado para o estar e vivência das pessoas.

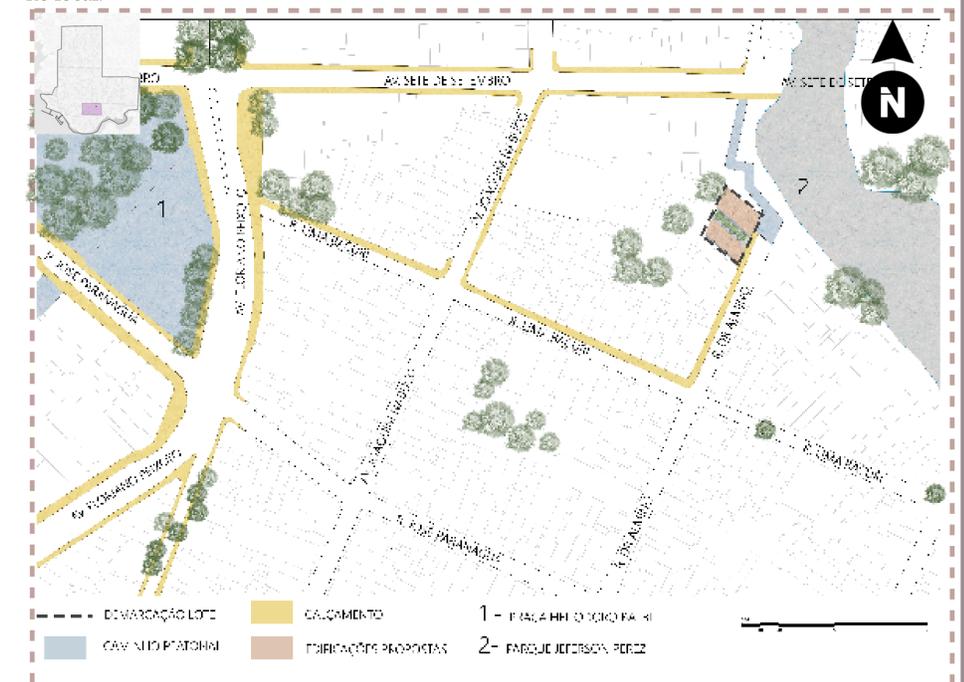
A disposição das edificações criaria um corredor central de passagem, onde a vegetação e árvores quebrariam o caráter de um local mais densificado, harmonizando e agregando qualidade de vida aos moradores. Um centro comercial se daria na marcação em vermelho, no térreo de uma das residências, esta que atende o complexo e também pessoas que possam estar de passagem por este local.

Um quantitativo de 168 novas pessoas poderia ser alocado nesta intervenção, totalizando 45 famílias.



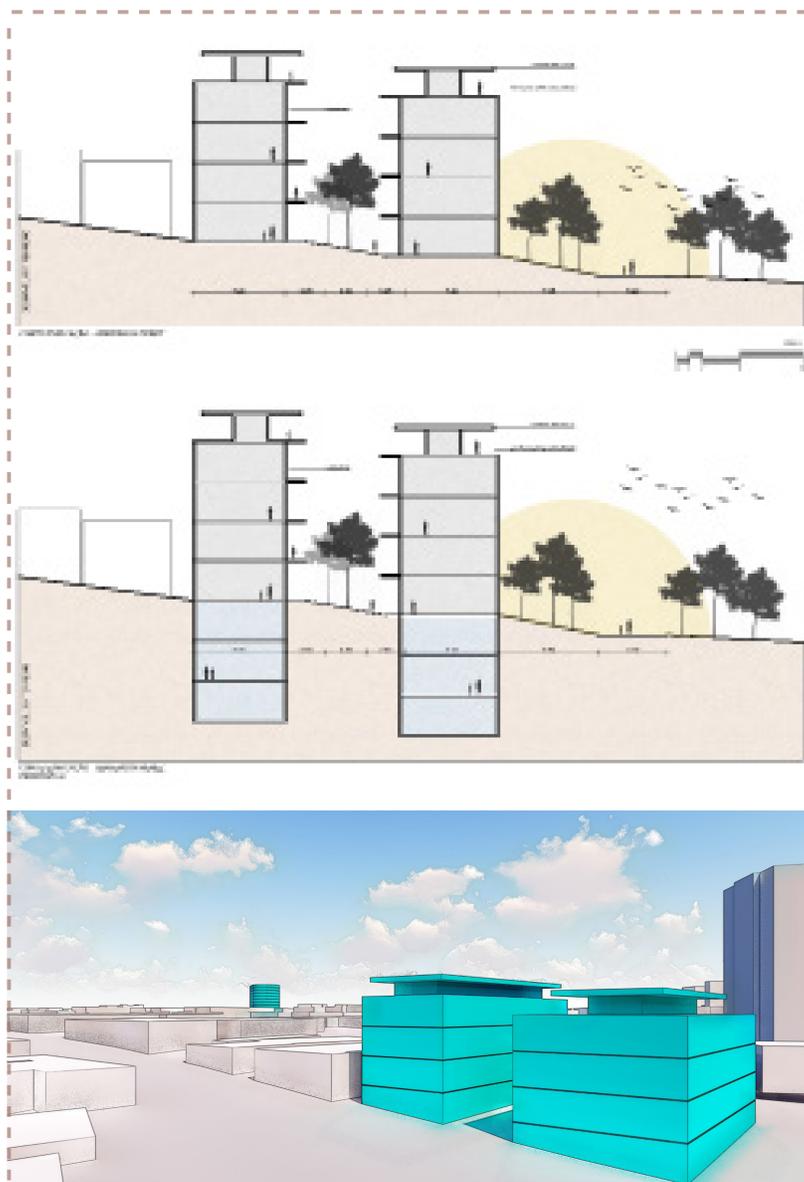
AMPLIAÇÃO 08

A última zona de intervenção se dá em lotes próximos ao Parque Jefferson Perez, onde se é criada conexões deste com o parque, a Avenida Sete de Setembro e um calçamento ligando a Praça Heliodora Balbi. Como tem-se pouca amplitude viária foi proposto que o calçamento fosse aumentado em um dos lados, visando que esta conexão peatonal não fosse prejudicial ao fluxo existente na área. Duas edificações foram criadas no lote buscando melhor aproveitamento do declive topográfico existente no local.



1 - PRAÇA HELIODORA BALBI
2 - PARQUE JEFFERSON PEREZ

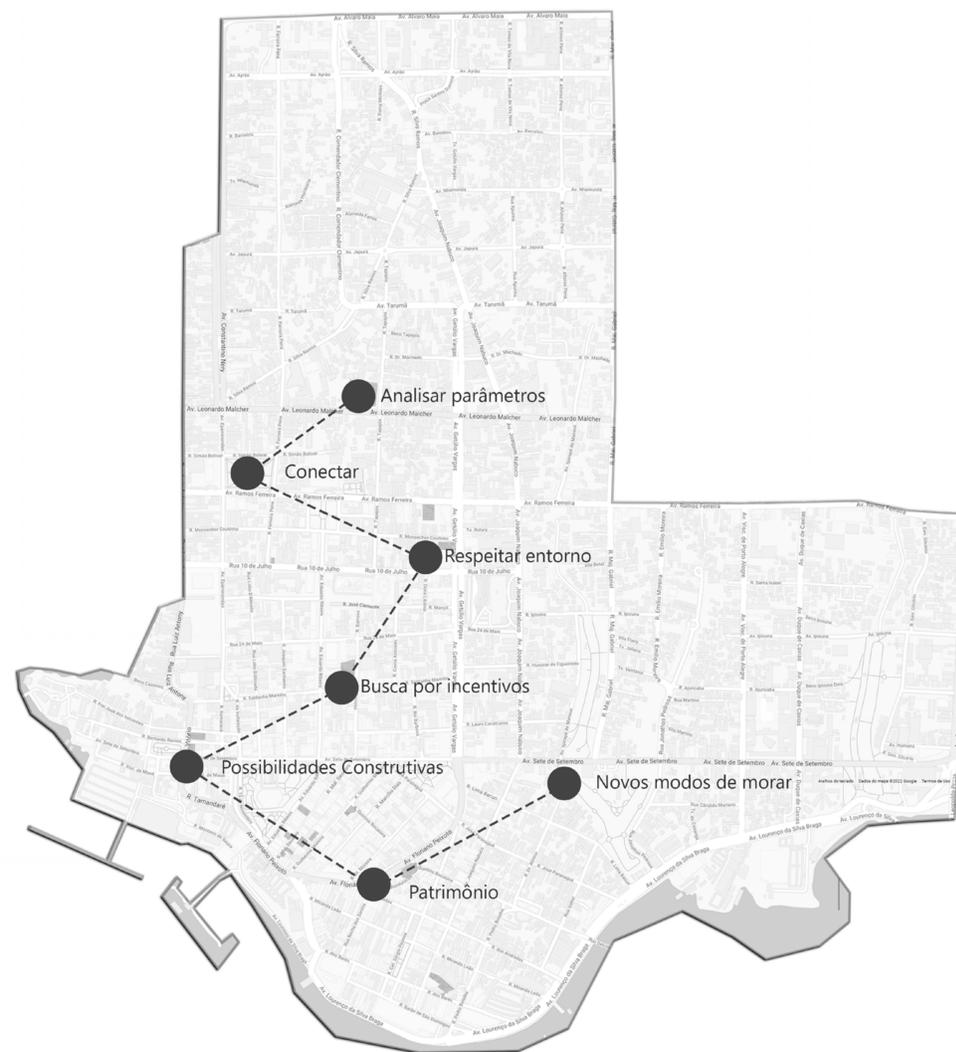
AMPLIAÇÃO 08



Com uma topografia acentuada temos a possibilidade de pavimentar para baixo do nível do solo, um total de até 3 pavimentos para que não seja necessário a criação de elevadores.

Esta intervenção totalizaria 210 pessoas, divididas em 63 famílias,

CONCLUSÃO



Nos estudos dirigidos nesta segunda etapa foi possível a chegada em um quantitativo de 2750 novas pessoas a serem alocadas neste setor, totalizando cerca de 750 famílias. Ao ser levado em consideração o estudo feito no Edifício garagem chega-se a um total de 3614 habitantes e 966 unidades habitacionais.

Ao se comparar à primeira etapa, onde obteve-se um número de 3620 pessoas, é perceptível um pequeno decréscimo em relação a segunda. Mesmo com novos lotes este número cai pelo aproveitamento do terreno para melhor qualidade e atendimento aos usuários e seu entorno.

Apesar de conseguir alocar novas pessoas, essa quantidade não concretizaria a tentativa de reverter o déficit habitacional que temos neste setor. O número de habitantes passaria de 33.183 para 36.797 pessoas, numa área que totaliza 426ha². Um aumento significativo, mas não mudaria o quadro atual do Centro. A densidade de 78 habitantes/ha² passaria a ser de 86,37 habitantes/m², este um número menor que a média da cidade, que de acordo com IBGE é de 158,06 habitantes/há².

Os parâmetros construtivos nos dois subsetores fazem com que se tenha uma homogeneidade no modo de construir. São meios de não afetar de maneira negativa a questão patrimonial, mas que podem acabar levando a um método que não fosse eficaz ou atrativo, tanto para políticas públicas e até mesmo investimentos privados.

Essas limitações podem fazer com que a ideia governamental de criar habitações não seja vista de maneira tão favorável. Pensando nisso, seria positiva no quesito de buscar ativar novos usos, aproveitamento da infraestrutura existente e de todos os serviços que já são consolidados no bairro, com isso aumentando a qualidade de vida de novos moradores. Porém se levado em consideração o lado quantitativo, a ideia de criar edificações habitacionais no setor pode não ser das mais interessantes, tendo em vista o valor dos imóveis e a baixa capacidade de aportar novas pessoas.

A ideia de viabilização que estas edificações poderiam gerar podem ser de interesses de empresas da questão privada, onde haveria novas possibilidades para que estas obras fossem efetivadas. A Lei nº 11.079/2004 implementa essa ideia de modelos de parceria público-privada (PPPs) que muda o cenário de investimento local, fazendo com que estas propostas possam ser construídas, tendo em vista que grandes obras de desenvolvimento social e tecnológicas do país acabam por não seguirem em frente devida à limitação orçamentaria e até mesmo dificuldades de alinhamento político.

Apesar desta possibilidade de maior celeridade aos procedimentos e execuções de projetos do Governo que a lei trás, o mesmo para que ocorra o interesse da empresa privada, esta obra teria que ter um valor de retorno que fosse interessante para a empresa. Então obras que possam ocasionar um grande custo e pouco retorno podem não ser tão atrativas para estes investimentos.

Esta questão de tratar esta grande zona de maneira tão homogênea faz com que obras que poderiam potencializar ainda mais o bairro Centro sejam de difícil concepção ou que não sejam tão chamativas por questões orçamentarias e o baixo retorno que possam gerar. Com o estudo apresentado foi possível identificar possíveis locais que serão propícios a criação de habitações. Cada um dos lotes tratados com uma legislação quase única, porém com características tão distintas e possibilidades de construção variáveis.

A possibilidade de analisar cada lote de maneira única, apesar de que em um primeiro momento pareça ser mais difícil, seria um método de mudar um pouco essa dificuldade de construção, e fazer com que possíveis intervenções possam realmente acontecer. Tem-se uma variedade tão grande de lugares, paisagens e possibilidades construtivas espalhadas que com a legislação atual são transformadas numa situação com característica quase singular.

Possibilidades de ultrapassar essa legislação são possíveis, como a disposta no artigo 76 do plano diretor, referente ao uso e ocupação do solo, que nos possibilita a construção de um pavimento tipo a cada 0,5m excedentes em um local onde sua caixa viária seja maior que 9,5m. Ou na lei que permite a construção de pavimentos a nível subterrâneo e ainda assim respeitando o gabarito máximo do terreno. E até mesmo a outorga onerosa do direito de construir pode nos possibilitar maior uso dos lotes em questão.

Com isto, esta nova análise em cada lote serviria para propor, após um estudo a fundo do local em si, um possível modelo de construção que sairia dos padrões estabelecidos no plano diretor, mas que traria um novo chamariz para a área. Esta análise sempre levando em consideração o seu entorno, para que de nenhuma forma possa afetar de maneira negativa a paisagem existente ou ser algo que não converse com o local em que está inserido, mas sim um instrumento que permita novas possibilidades e melhoria na qualidade de vida dos moradores existentes junto com os novos a serem alocados no bairro.