

HABITAR O CENTRO

Simulações
habitacionais a partir
dos parâmetros
urbanos vigentes



DOCENTE: KIRMCT ABREU

PROFESSOR ORIENTADOR: RODRIGO CAPELATO

Este trabalho pretende realizar uma pesquisa no perímetro urbano central de Manaus, visando entender seu funcionamento e a sua relação com o entorno consolidado, de como este adquiriu o uso predominante relacionado a comércio e serviços, e de como isso afetou a qualidade e quantidade habitacional da região, assim gerando um efeito esvaziador e sazonal na região. Nesse contexto, também serão relacionadas ideias voltadas ao direito à cidade, apropriação do território, e busca por um local para uso coletivo. A partir disso, foram estudadas possibilidades de ativação do espaço urbano a partir de um elemento fixador de moradia, com intuito de aumento da população na região e conectividade com os equipamentos urbanos existentes, usando

como referência os parâmetros vigentes do Plano Diretor de Manaus, a Lei nº 1.838 referente ao Uso e Ocupação do Solo, a Lei nº 1.837 referente as Áreas de Especial Interesse Social e o estudo sobre a hierarquia dos equipamentos urbanos da professora Iara Castello. Com o que foi analisado propõe-se fazer uma estimativa quantitativa dos locais com potencial e com isso verificar se estes conseguem atingir o objetivo de ativação neste setor.

1 Iara Castello, possui graduação em Arquitetura e Urbanismo pela Universidade Federal do Rio Grande do Sul (1966) e mestrado em Urban Design and Regional Planning - University of Edinburgh (1975). Atualmente é professor titular da Universidade Federal do Rio Grande do Sul. Tem experiência na área de Planejamento Urbano e Regional, com ênfase em Teoria do Planejamento Urbano e Regional, atuando principalmente nos seguintes temas: identidade cultural, patrimônio ambiental, análise do espaço, projeto urbanístico e desenvolvimento sustentável.

2 Neste trabalho ativação se dá com o sentido de propor um novo tipo de uso, ou, intensificação desta função.

“A importância das áreas centrais está ligada a suas lógicas históricas e socioespaciais e por isso que se destaca em nossas percepções e vivências em qualquer cidade. (Castells, 1971)”

A área central constitui-se no foco principal não apenas da cidade, mas também de sua hinterlândia. Nela estão localizadas as principais atividades comerciais, de serviços, gestão pública e privada da cidade. O surgimento desta área foi percebido e concebido a partir das transformações sociais e econômicas que ocorreram perante a Revolução Industrial. Com o aumento da industrialização e de produtos, houve a necessidade de criar uma malha de transporte que pudesse suprir a necessidade de locomoção das mercadorias, assim gerando um grande fluxo de pessoas que circulavam por estes espaços. Com isso, empresários buscavam se estabelecer próximos a estes locais e às massas de possíveis consumidores, iniciando uma aglutinação de investimentos em torno disto e delimitando a zona de maior influência da cidade. (LOBATO, 2015).

Assim, tem-se o início da zona central da cidade, local onde há um uso intensivo do solo, tendência de verticalização devido à grande demanda comercial e de serviços, assim como concentração e circulação predominantemente diurna.

A procura por áreas perto dessas zonas centrais, tanto por trabalhadores quanto por donos de indústria, gerou uma valorização da terra e ocasionou um aumento do preço dos imóveis. Com essa procura, demanda e aumento de população, teve a criação o centro periférico, que ainda constitui o modelo urbano, porém com características diferentes da zona central. Neste, por sua vez, se tem um uso semi-intensivo do solo, a verticalização mais baixa, gerando uma ocupação espacial maior, além de ser caracterizado como uma zona mais residencial. Sendo assim, consiste em uma área com fluxo menos

intenso e com a infraestrutura não tão consolidada, tendo em vista que surge de maneira mais rápida devido a necessidade de habitações.

O Centro de Manaus apresenta tais características abordadas por Lobato, porém, como em qualquer cidade, possui suas peculiaridades. Dentre elas, temos baixa verticalização dos edifícios na área central, uma área de sítio histórico que gera pontos de tensão no que pode e no que deve ser feito, assim como tem-se edificações tombadas espalhadas por toda a região e uma área portuária muito influente no comércio e na vida da população.

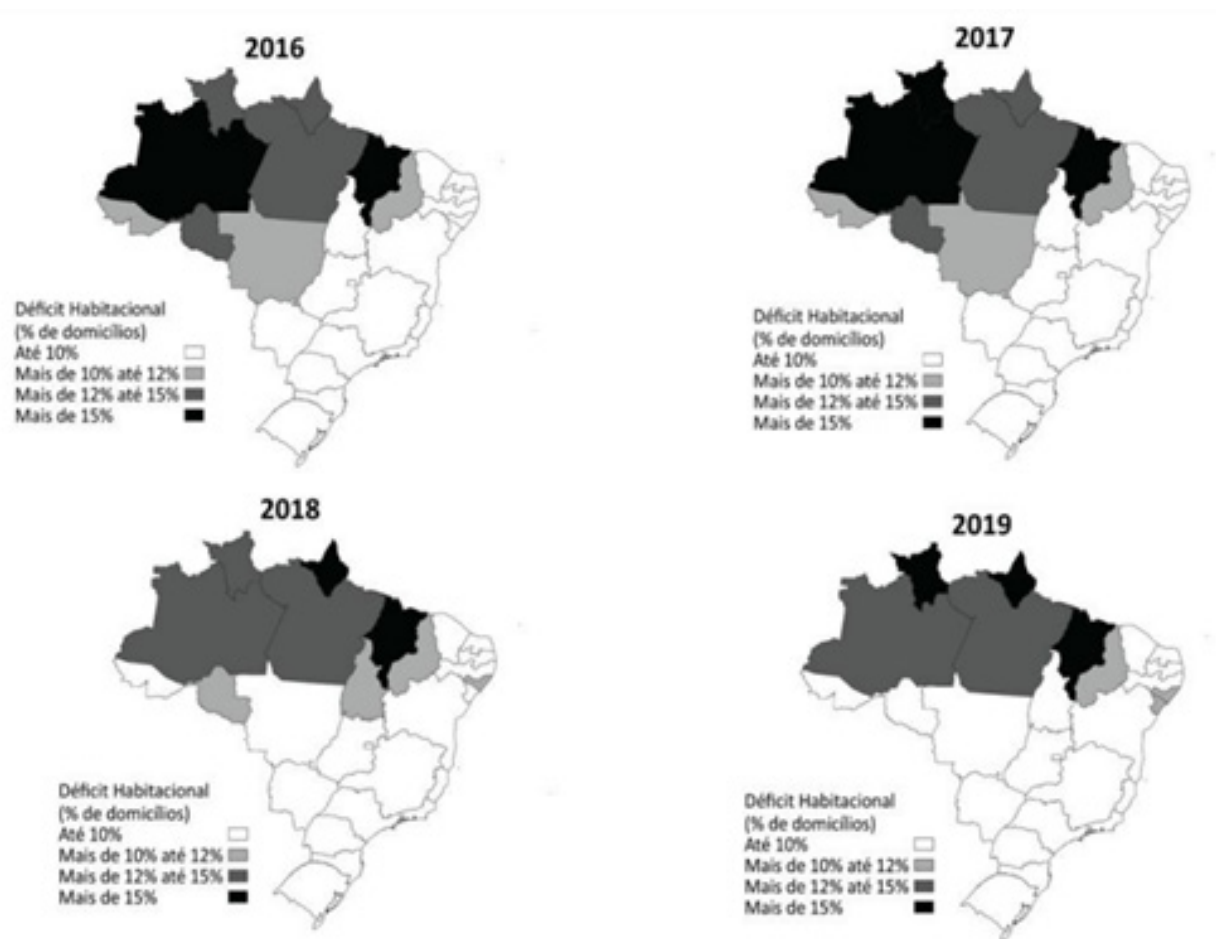
Caracterizado pelo seu uso predominantemente comercial e de serviços, no centro de Manaus é notória a sazonalidade em que as pessoas o frequentam. Sua falta de habitações e de uso pela população ocasiona um esvaziamento do bairro no período noturno, que após

o período diurno marcado pela grande movimentação de pessoas há a ociosidade e a falta de uso dos seus espaços públicos e até mesmo privados, causando assim a sensação de abandono desta área.

Com intuito de promover uma melhor qualidade e direito a cidade, foram estudadas maneiras de se fazer habitar esta área central de Manaus, fazendo com que todos possam usufruir de maneira coletiva dos espaços urbanos e dos equipamentos que já estão consolidados, porém sem uso recorrente, fazendo assim uma experiência coletivizada desta zona de centralidade.

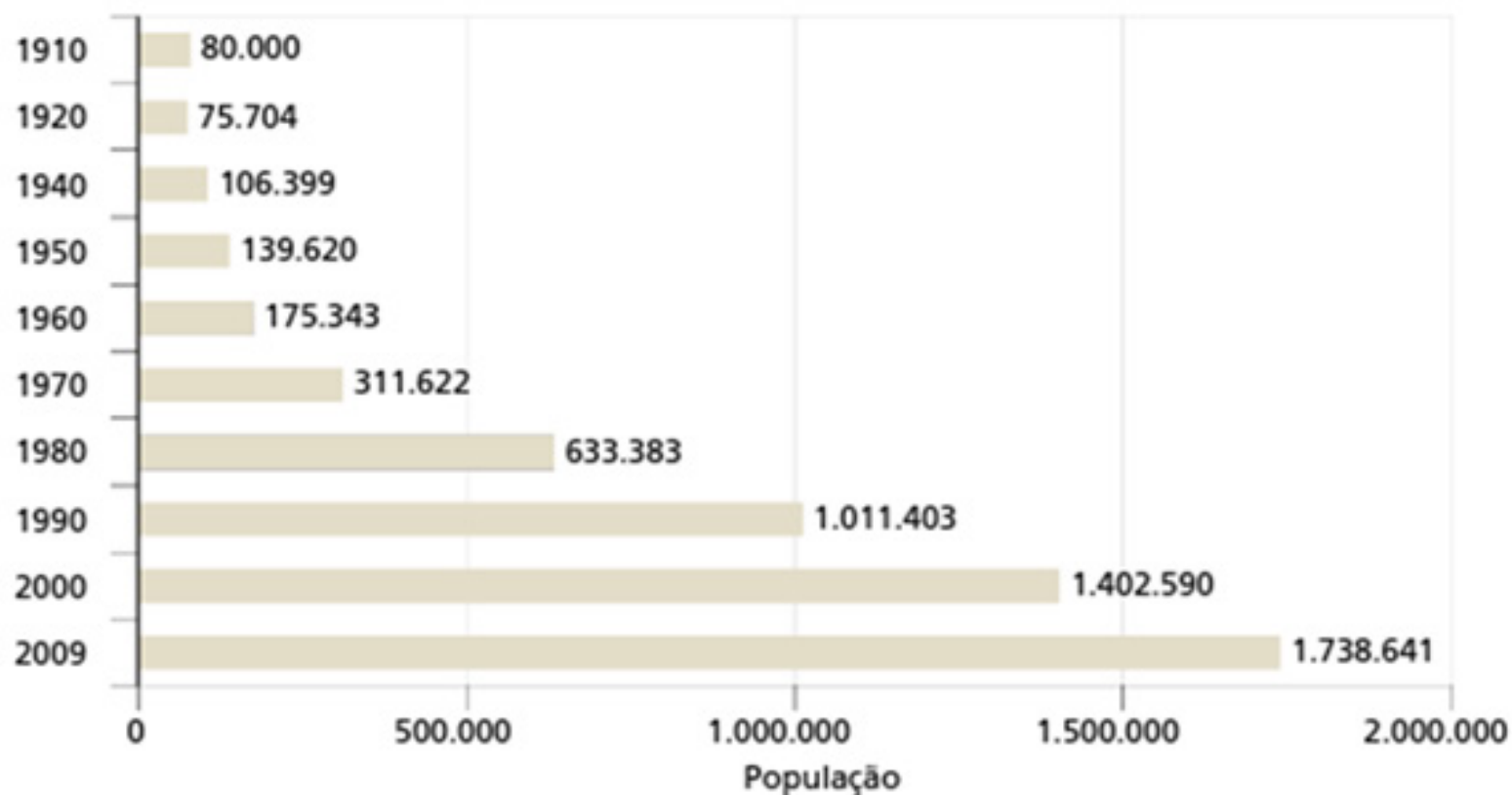
O DÉFICIT HABITACIONAL

O Estado do Amazonas está entre os que possuem maior déficit habitacional relativo do Brasil. Esta carência habitacional se dá em diversos municípios do Estado. Não somente na quantidade, mas também relacionado a qualidade das edificações residenciais, estas, de acordo com a Figura 2, apresentam um percentual de inadequação¹ com cerca de 50%.

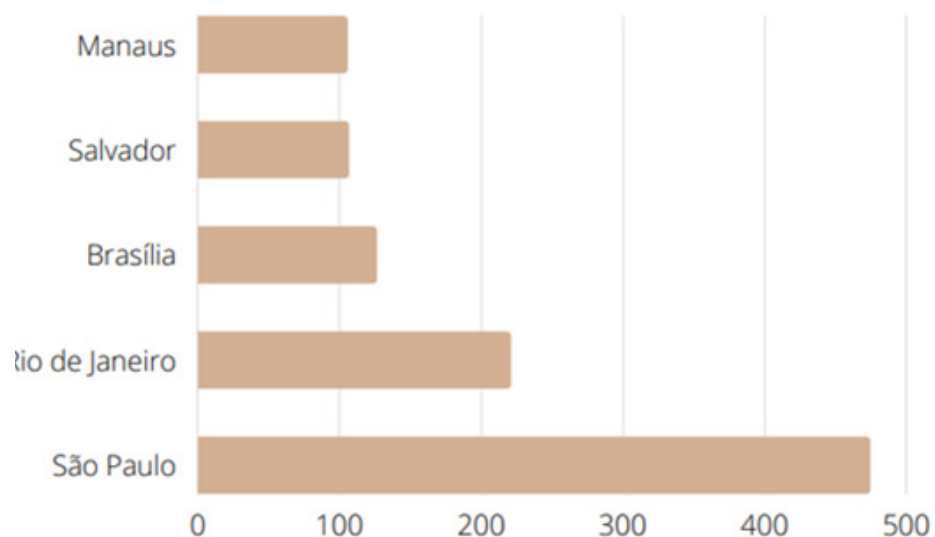


[1] Reflete problemas na qualidade de vida dos moradores. Não estão relacionados ao dimensionamento do estoque de habitações e sim as suas especificidades internas. No computo de inadequação de domicílios são considerados apenas domicílios particulares permanentes urbanos.

Manaus sofre um crescimento populacional de maneira exacerbada a partir da década de 1990, o que ocasiona a formação de novos bairros e uma zona periférica na cidade, afim de atender a população e proporcionar habitação para essa grande demanda. De acordo com o censo do IBGE de 2010, a população de Manaus era de 1.802.014 pessoas, e tem a estimativa que no ano de 2021 chegue a 2.255.903 pessoas.



Dados da Fundação João Pinheiro (2012) mostram que a cidade de Manaus se encontra na quinta posição de capitais brasileiras com maior índice de déficit habitacional, com 105.587 absoluto.



A partir destas mudanças, o centro de Manaus acabou sofrendo um processo de esvaziamento e de periferização. Apesar de ter uma estrutura bem consolidada, densidade alta, boa infraestrutura e equipamentos urbanos adequados, esta área carece de unidades e propostas de teor habitacional, tendo em vista que, de acordo com o IBGE 2010, a população da área central é de 33.183 residentes, numa área de 426ha, gerando assim uma densidade populacional de 78 habitantes/ha², sendo este um número muito menor se levado em consideração o restante da cidade, que tem em média uma densidade populacional de 158,06 habitantes/ha².

Em síntese, o objetivo da proposta é:

- Analisar a zona central da cidade e os equipamentos urbanos e como estes podem servir de parâmetro para intervenções a partir do estudo da professora Iara Castelo, afim de entender o funcionamento do bairro;
- Buscar pontos estratégicos onde há maior potencial para ativação do espaço urbano através de elementos fixadores de moradia;
- Fazer um estudo dos parâmetros urbanos nas zonas de intervenção para realização de uma análise volumétrica das zonas de intervenções para prever seu funcionamento;
- Investigar a possibilidade de aplicar a lei 1807 afim de inserir nos respectivos lotes de estudo parâmetros urbanos relativos às Áreas Especiais de Interesse Social e fazer um quantitativo de unidades habitacionais que os

parâmetros urbanos nos proporcionam e analisar se estes atendem à intenção de ativação do espaço;

- Realizar estudo simulado em determinados lotes e fragmentos para, a partir dos parâmetros vigentes do plano diretor, aplicar os instrumentos que podem melhorar/intensificar o parâmetro vigente.

Masterplan estratégico para o Centro Antigo de Salvador

Arquitetos: Levisky Arquitetos Associados, Stuchi & Leite Projetos & Consultoria; Levisky Arquitetos Associados, Stuchi & Leite Projetos & Consultoria

Área: 6.450m².

Ano: 2014.

Localização: Salvador – Brasil.

O Masterplan Estratégico para o Centro Antigo de Salvador (CAS) foi elaborado a partir de dois principais eixos estruturadores: a mobilidade e o repovoamento habitacional, buscando promover a sustentabilidade econômica, urbana e social deste território, bastante degradado ao longo dos últimos 30 anos. A ideia de “morar e conectar para regenerar” foi construída pelo CAS para que este pudesse voltar a ser um território atrativo para se morar e viver, com os diversos usos mistos desejáveis e devidamente conectado com o restante da cidade.



A conexão se dará a partir do incremento do transporte vertical. A instalação de um sistema de ciclovias, integrando os equipamentos culturais e de serviço, coloca a bicicleta como um meio de transporte alternativo, caracterizando-o como mais um elemento de integração e consolidação de um eficiente sistema de mobilidade urbana.



A moradia será incentivada através da ação no Centro Histórico buscando alterar o cenário de esvaziamento gradativo que ocorreu com as novas centralidades. Busca atrair novos moradores de diferentes faixas de renda que terá o papel na reestruturação da área.

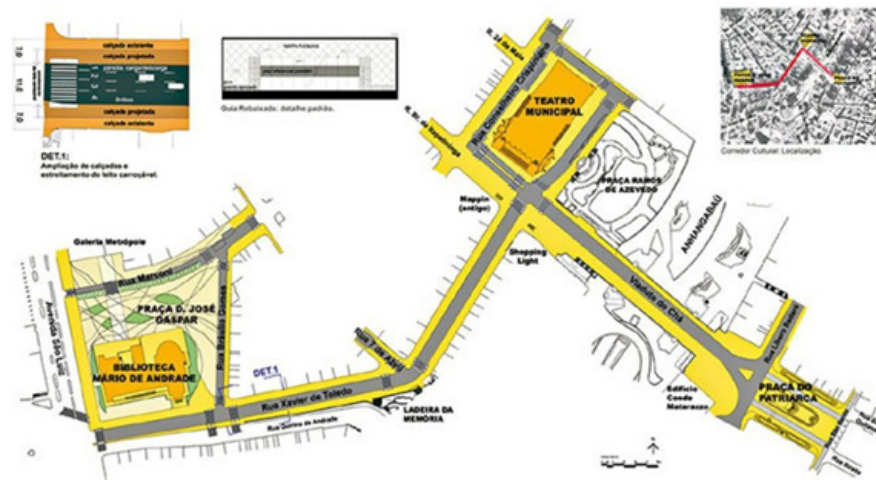
PROJETO DE CORREDOR CULTURAL DE SÃO PAULO

Maurício Faria Pinto
Horácio Calligaris Galvanese
Localização: São Paulo – Brasil.

O Corredor Cultural insere-se nesse empenho de revalorização do centro histórico da cidade de São Paulo. Foi concebido e começou a ser implantado na Praça do Patriarca, em 2001 e 2002, por uma diretoria da Empresa Municipal de Urbanização.

Constitui-se de um plano de ações que buscam a requalificação do sistema de espaços públicos entendidos como ruas, passeios e praças, seguindo um conceito de projeto integral e conformando um percurso que vai da Biblioteca Municipal Mario de Andrade (na Praça Dom José

Gaspar), segue pela Rua Xavier de Toledo, Praça Ramos Azevedo (localizado o Teatro Municipal), Viaduto do Chá e Praça do Patriarca e encerra-se na Rua Quintanda

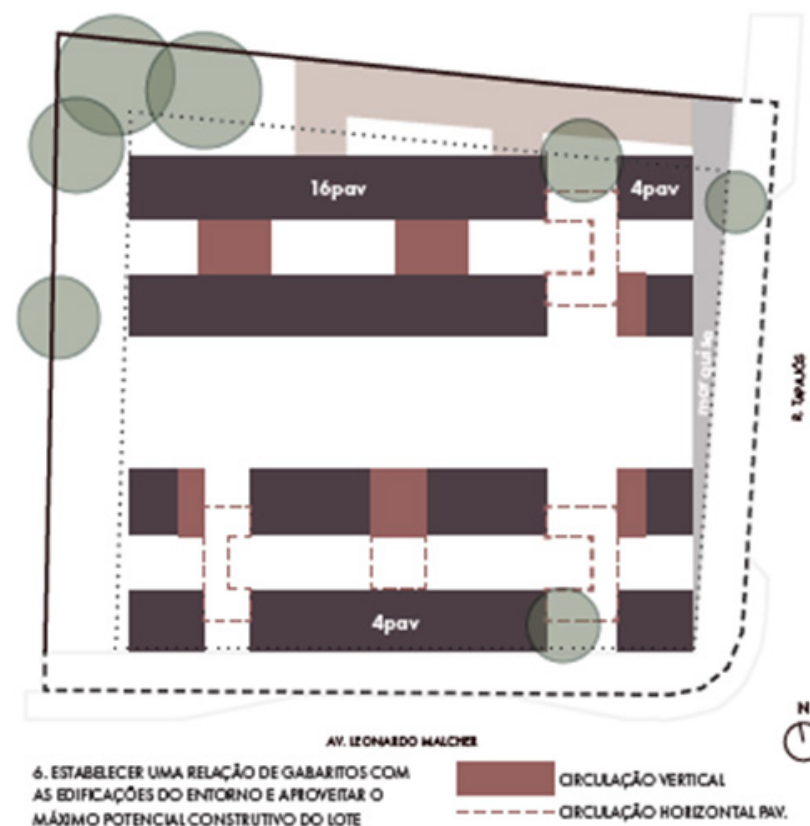


O projeto introduzia a acessibilidade e mobilidade, baseada na integração intermodal, capaz de articular trajetos mistos e compondo três tipos básicos de locomoção: automóvel, transporte público e a pé.

TCC – RAQUEL M. BRASIL DO REIS:
HABITAÇÃO SOCIAL, UMA PROPOSTA NO
CENTRO DE MANAUS

Raquel Brasil
Orientadora: Dra. Caren Michel

O projeto conta com uma edificação verticalizada de uso multifamiliar. A proposta tem objetivos que proporcionam melhor qualidade de vida para novos moradores e apresentam soluções arquitetônicas que



melhor se encaixam para que isto ocorra.

Além da preocupação de adensamento, houve o cuidado de manter e respeitar a vegetação existente no lote. O favorecimento da circulação para pedestres é uma das medidas levantadas. Há uso de varandas para manter relação com ambiente externo, assim como jardineiras para filtrar ruídos, insolação e estabelecer conexão com a natureza.

Há também a preocupação de estabelecer uma relação e respeito com o gabarito do entorno e propor o aproveitamento máximo do potencial construtivo do lote. Um espaço comercial em seu térreo ajuda a suprir necessidades de seu entorno e atender os novos moradores que serão alocados na edificação.



Foram levados em consideração para elaboração metodologia deste trabalho os parâmetros urbanísticos presentes no Plano Diretor da Cidade de Manaus. Serão estudados os percentuais de aproveitamento, os afastamentos, o uso dos solos, entre outros, levando em consideração a Lei N° 1.818, que se refere às normas estabelecidas de Uso e Ocupação do Solo do Município de Manaus, e os conceitos de área urbana e área de transição, delimitados na Lei de Perímetro Urbano. Também será considerada a Lei N° 1.837, de janeiro de 2014, que dispõe sobre as Áreas de Especial Interesse Social, previstas no Plano Diretor Urbano e Ambiental no Município de Manaus, e que tem como objetivo definir parâmetros diferenciados para parcelamento e uso do solo e para construções nas Áreas de Especial Interesse Social – AEIS

Além disso, foi utilizado um estudo realizado pela professora Iara Castelo que dispõe sobre os raios de abrangência dos equipamentos comunitários e trata da distribuição equilibrada pela malha da cidade. Estes equipamentos regulamentam distâncias máximas para que a influência destes raios de abrangência atendam às necessidades da população que fará uso desses recursos.

Tabela 1 - Raios de abrangência dos equipamentos comunitários

<i>Grupo</i>	<i>Tipo de equipamento</i>	<i>Parâmetro /Distancia</i>	<i>Observações</i>
1°	Creche, Pré-Escola, Maternal, Escola De 1° Grau, Comércio Cotidiano, Pequenos Serviços Pessoais, Praça, Playground, Área Verde, Igreja, Templo	400m	Relações frequentes e numerosas. Deslocamentos a pé diários. Aproximadamente 10 minutos de percurso.
2°	Escola De 2° Grau, Centro Comunitário (CSU), Comercio Eventual (Bens Pessoais), Shopping Mall, Serviços Pessoais, Parque (Lazer e Esporte), Ambulatório, Clínica	800m	Equipamentos de frequência média. Deslocamentos a pé. Distância de tempo até 30 minutos.
3°	Escola Técnica, Faculdade, Universidade, Biblioteca, Museu, Comercio Raro, Shopping Center, Loja De Departamento, Serviços Especializados, Hospitais Gerais E Especializados	1600m	Relações pouco frequentes, menos numerosas ou excepcionais. Deslocamentos por transporte individual ou coletivo.

Fonte: Castelo, 2013

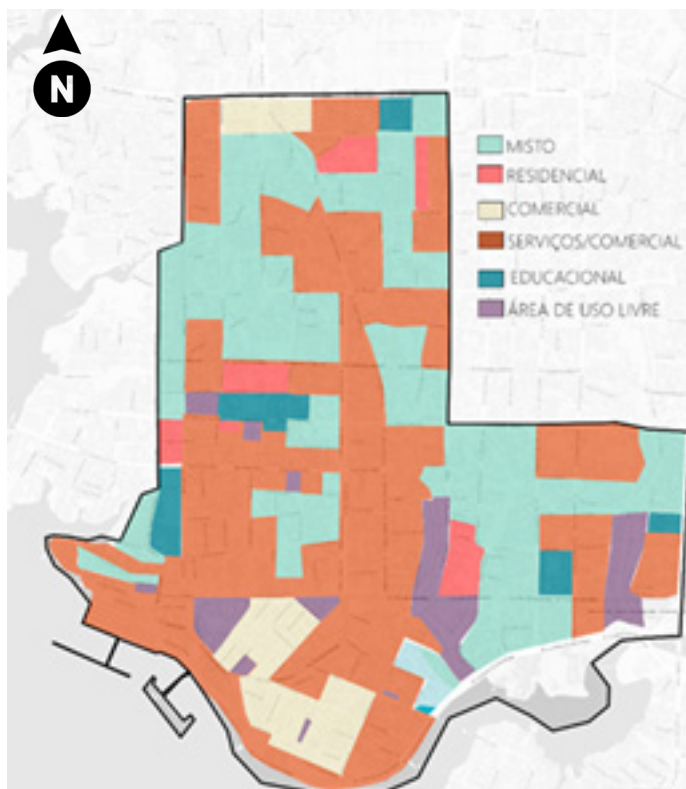
A partir destes dados que foram coletados, serão estudados e propostos zoneamentos intervencionais que se adequem a estes parâmetros, buscando destacar áreas onde se há maior potencialidade de implantação das habitações. Estas, por sua vez, poderão servir como elemento fixador, mas trabalhando em conjunto com os equipamentos urbanos no seu entorno para gerar um uso coletivo e maior conectividade e participação da comunidade em suas áreas livres de uso público – estas definidas no Plano Diretor de Reabilitação do Centro de Manaus, que foi levado em consideração como base para levantamento de alguns mapas de análise e diretrizes.

MAPA DE CHEIOS E VAZIOS



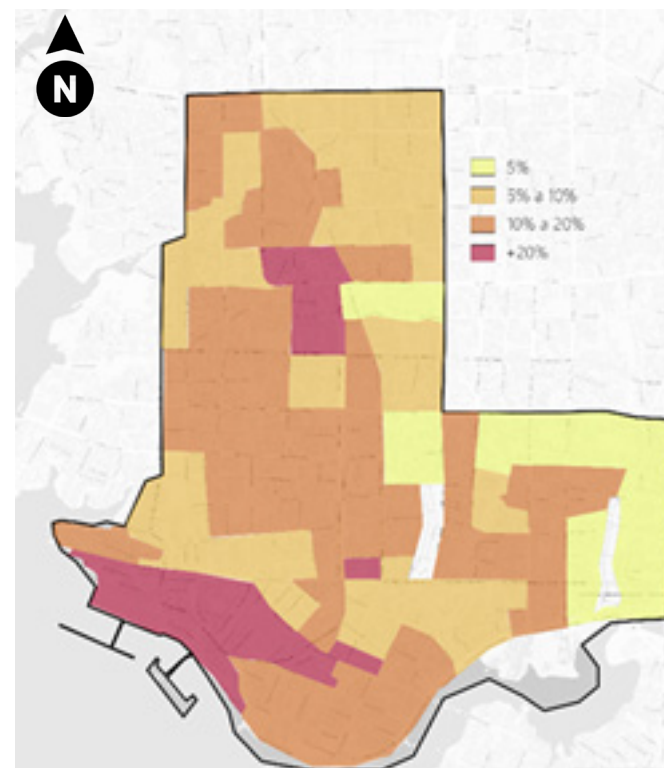
Centro de Manaus Consolidado. Poucas áreas livres. Diferença de morfologia.

MAPA USO DO SOLO



Predominância do uso comercial e serviços. Zonas mais periféricas com uso mais residencial.

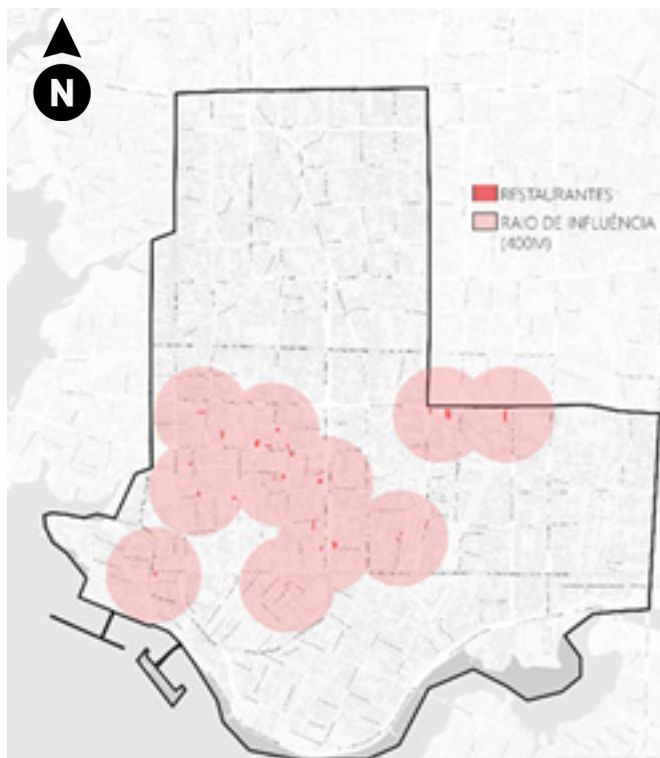
MAPA DE TAXA DE DESOCUPAÇÃO



Subsetor centro antigo e centro sítio histórico são os que mais tem taxa de desocupação.

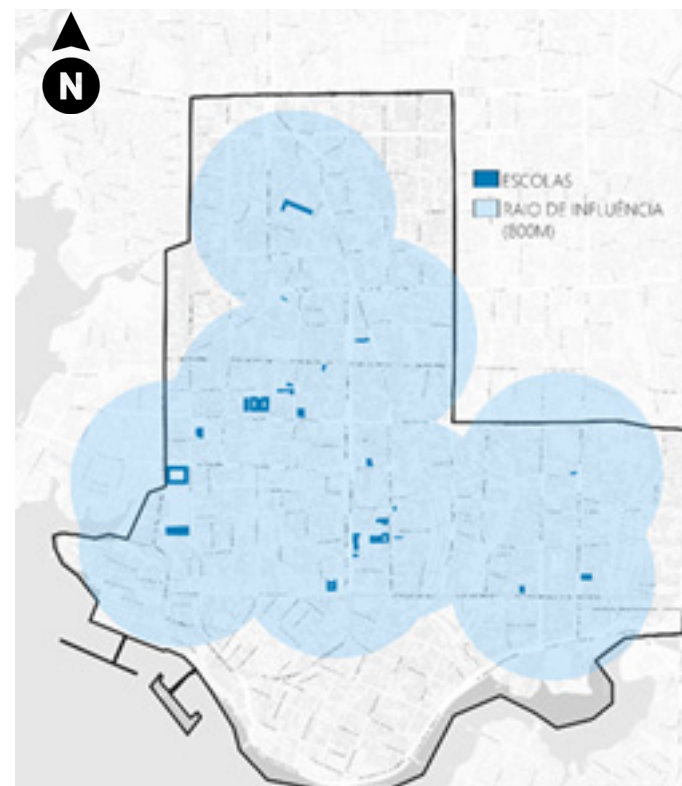
EQUIPAMENTOS URBANOS

Mapa de influencia - Restaurantes



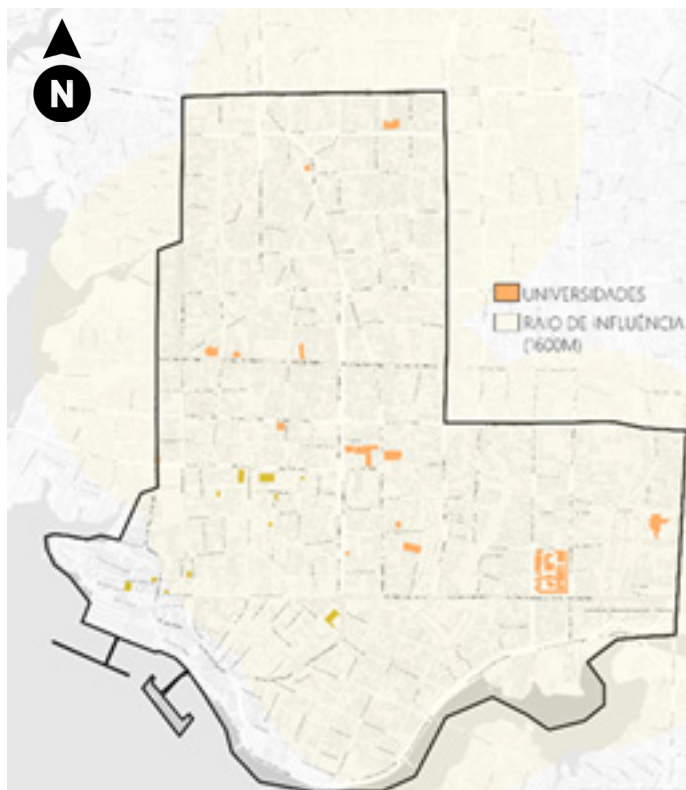
A zona de centro bairro é a que melhor é atendida, isto surgindo como uma força nas zonas próximo ao Largo São Sebastião e Teatro Amazonas

MAPA DE INFLUÊNCIA - ESCOLAS



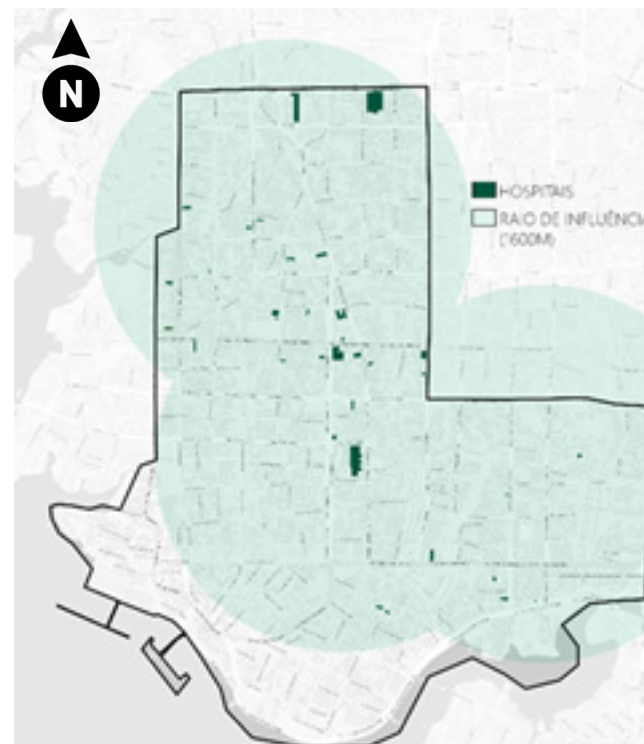
Escolas não atingem sua influência em parte do setor sítio histórico.

MAPA DE INFLUÊNCIA - UNIVERSIDADES



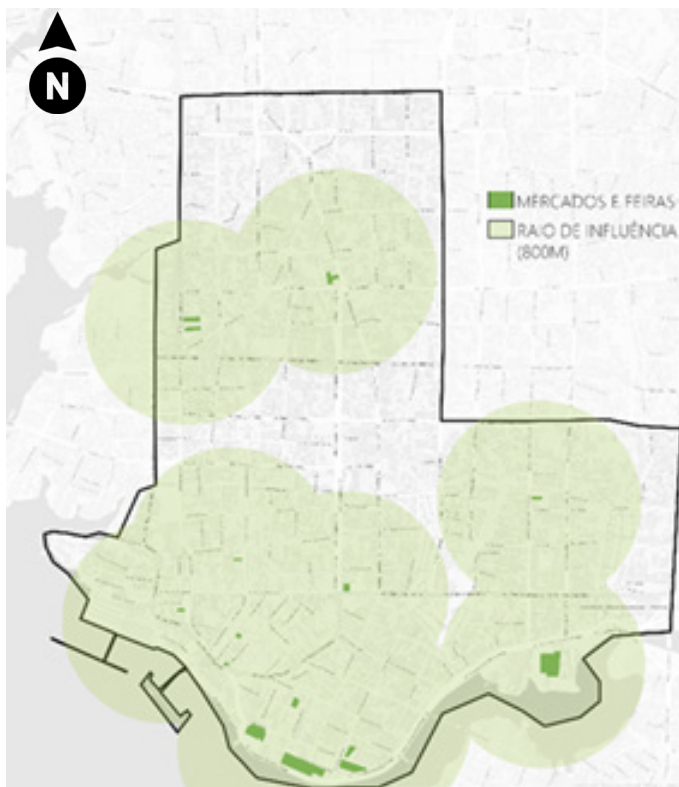
Universidades são bem influentes em toda região do centro.

MAPA DE INFLUÊNCIA -HOSPITAIS E UBS



O bairro do centro é bem servido de equipamentos voltados para a área da saúde. Com pequena carência no Sítio Histórico

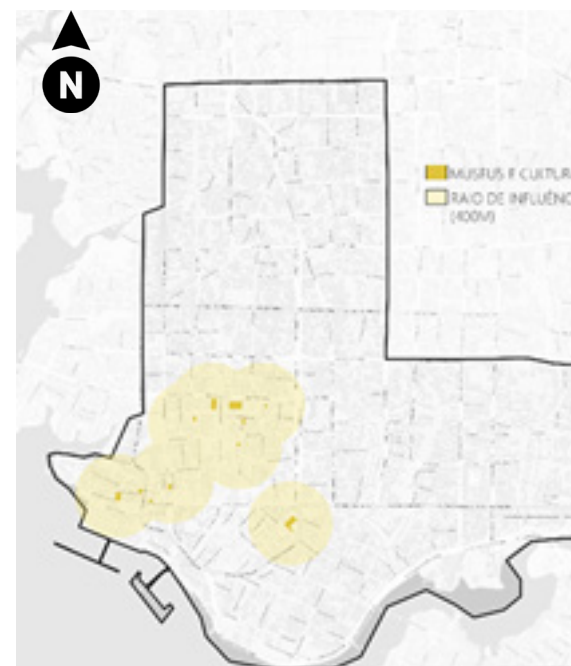
MAPA DE INFLUÊNCIAS - MERCADOS E FEIRAS



São distribuídos de maneira em que boa parte da zona central seja privilegiada, tendo maior influência no setor de Sítio Histórico, já que neste temos a

Feira da Banana, Feira da Manaus Moderna, e o Mercado Municipal Adolfo Lisboa

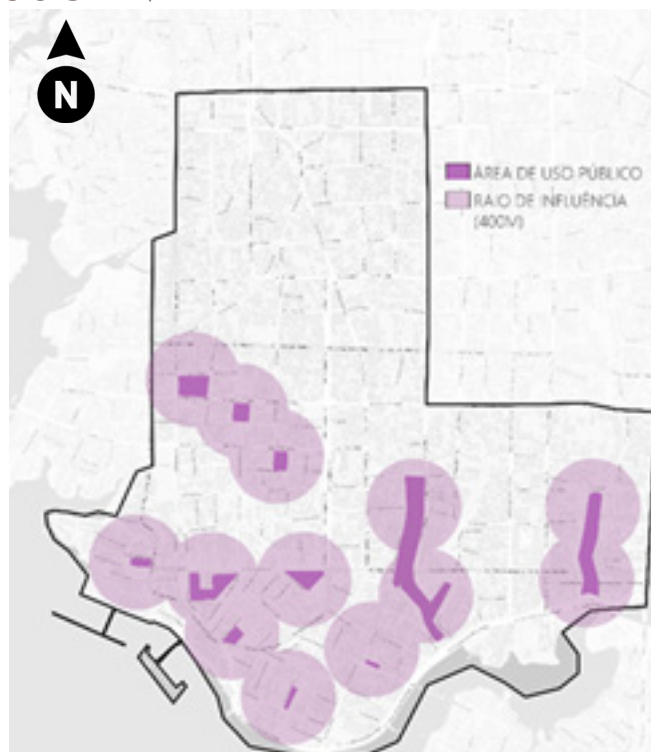
MAPA DE INFLUÊNCIAS - MUSEU E CULTURA



São presentes no centro de Manaus, porém tendo maior influência na zona de bairro e bares, já mais

próximos à orla, no setor sítio histórico se tem carência deste tipo de equipamento.

MAPA DE INFLUÊNCIAS - ÁREAS DE USO LIVRE

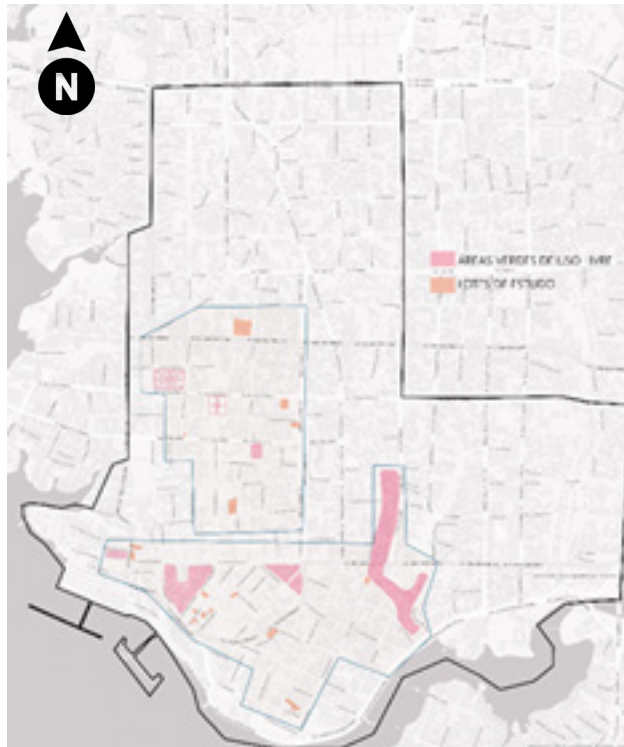


Tanto o centro bairro quando o sítio histórico possuem locais em que estes equipamentos são muito

presentes, onde basicamente toda, ou boa parte, de ambas as zonas são atendidas de maneira singular por um ou mais destes equipamentos.

Com estas análises foi possível estabelecer as áreas com maior influência dos equipamentos urbanos, estes que agregam na composição, coletividade e permanência de novos habitantes no centro de Manaus. A partir disso, foram buscados locais onde poderiam se estabelecer edificações residenciais com intuito de melhor aproveitamento do seu entorno e assim promover, além da qualidade de vida para os moradores, mas também a intenção de ativação do espaço através da moradia

MAPA DE ZONAS E LOTES DE ESTUDO



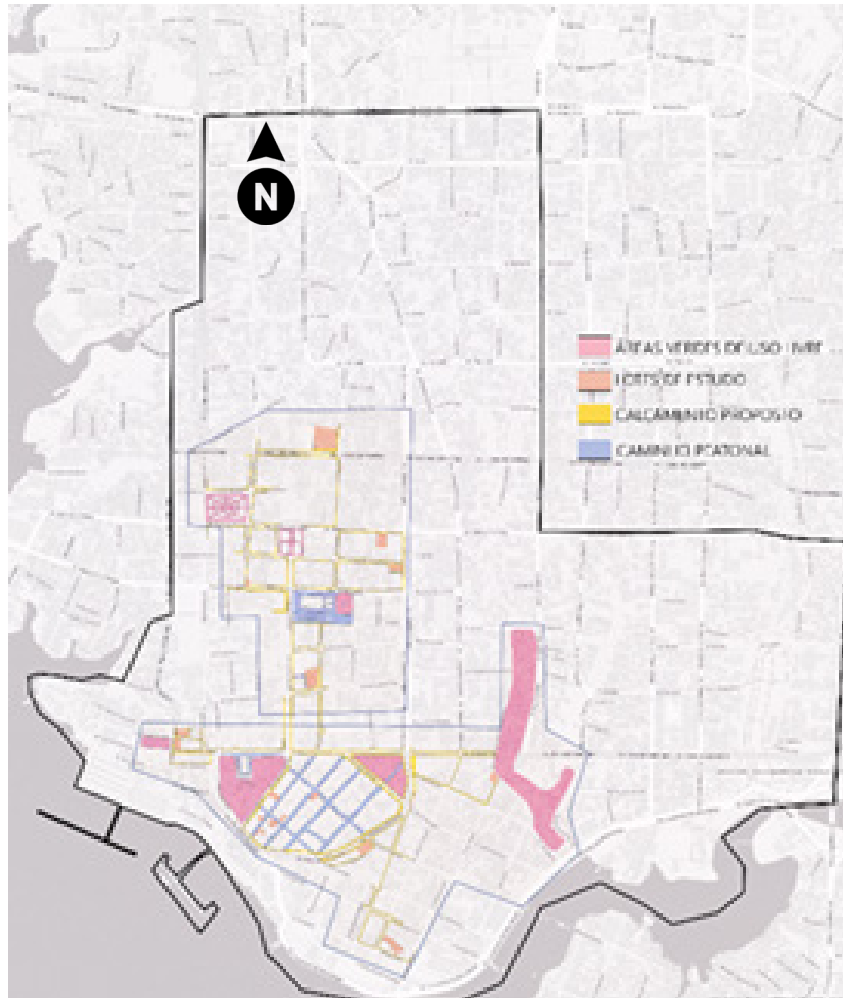
Nesta segunda etapa foi utilizado a divisão em duas grandes zonas, alinhando seus parâmetros urbanos como fator principal dessa proposta. Tendo em vista suas características tanto no quesito de legislação urbana, mas

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

Foi estudada a 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 inseridas neste contexto.



PÚBLICO ALVO

O estudo em andamento não visa diferenciar um público alvo baseado em questões. Como se trata e uma simulação quantitativa, os usuários a serem alocados nestes lotes de análise foram definidos em um número de pessoas que poderiam ocupar as unidades habitacionais.

Com isto foi definido 3 tipos de unidades padrão, que estão dispostas na tabela a seguir:

Tipo	Quarto	Cozinha	Sala Estar	Área de Serviços	Cômodo Diferenciado	Banheiro
1	1	1	1	1	0	1
2	2	1	1	1	1	1
3	3	1	1	1	1	2

Fonte: autor, adaptado da Lei nº 1.837

TIPOLOGIA 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.



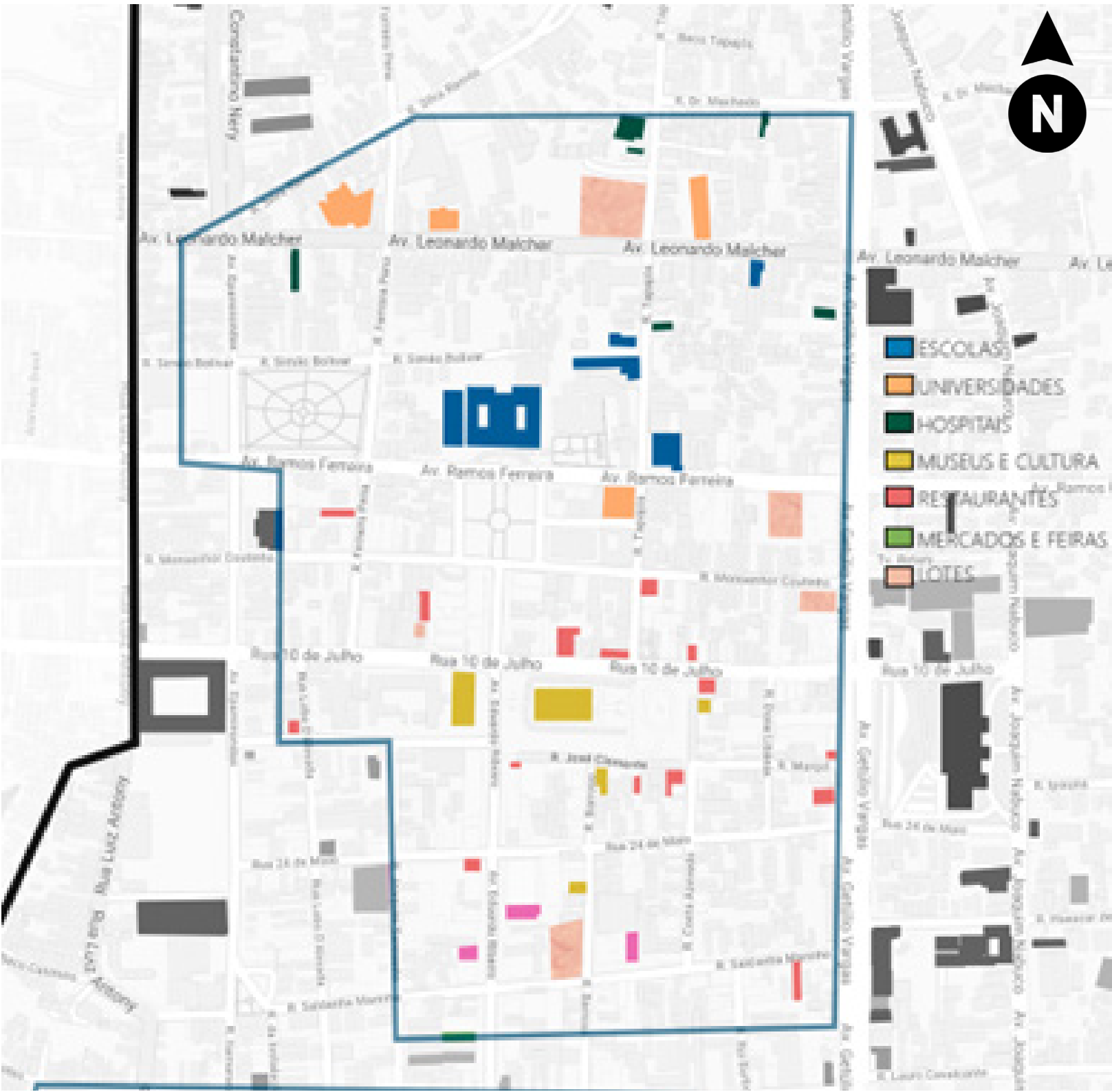
ZONA 01

HABITAR O CENTRO

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.

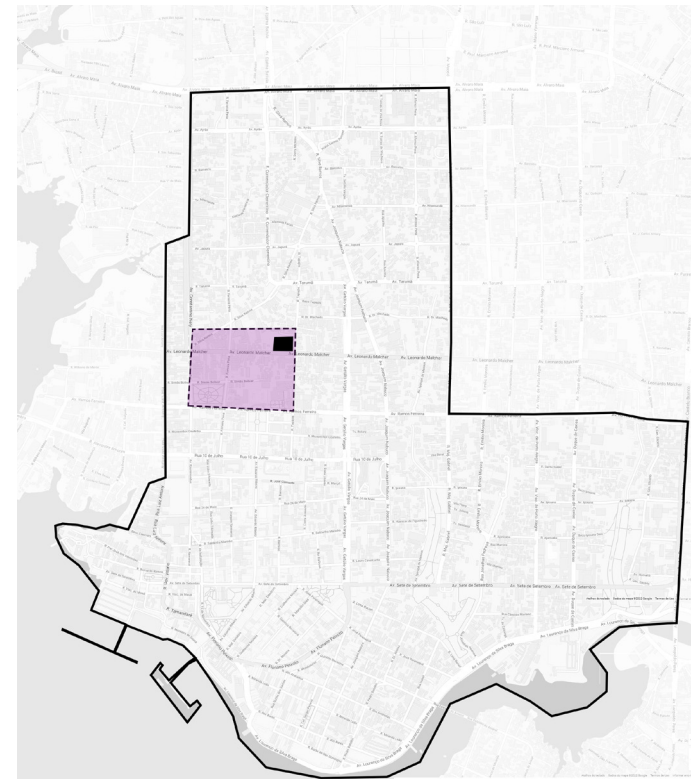


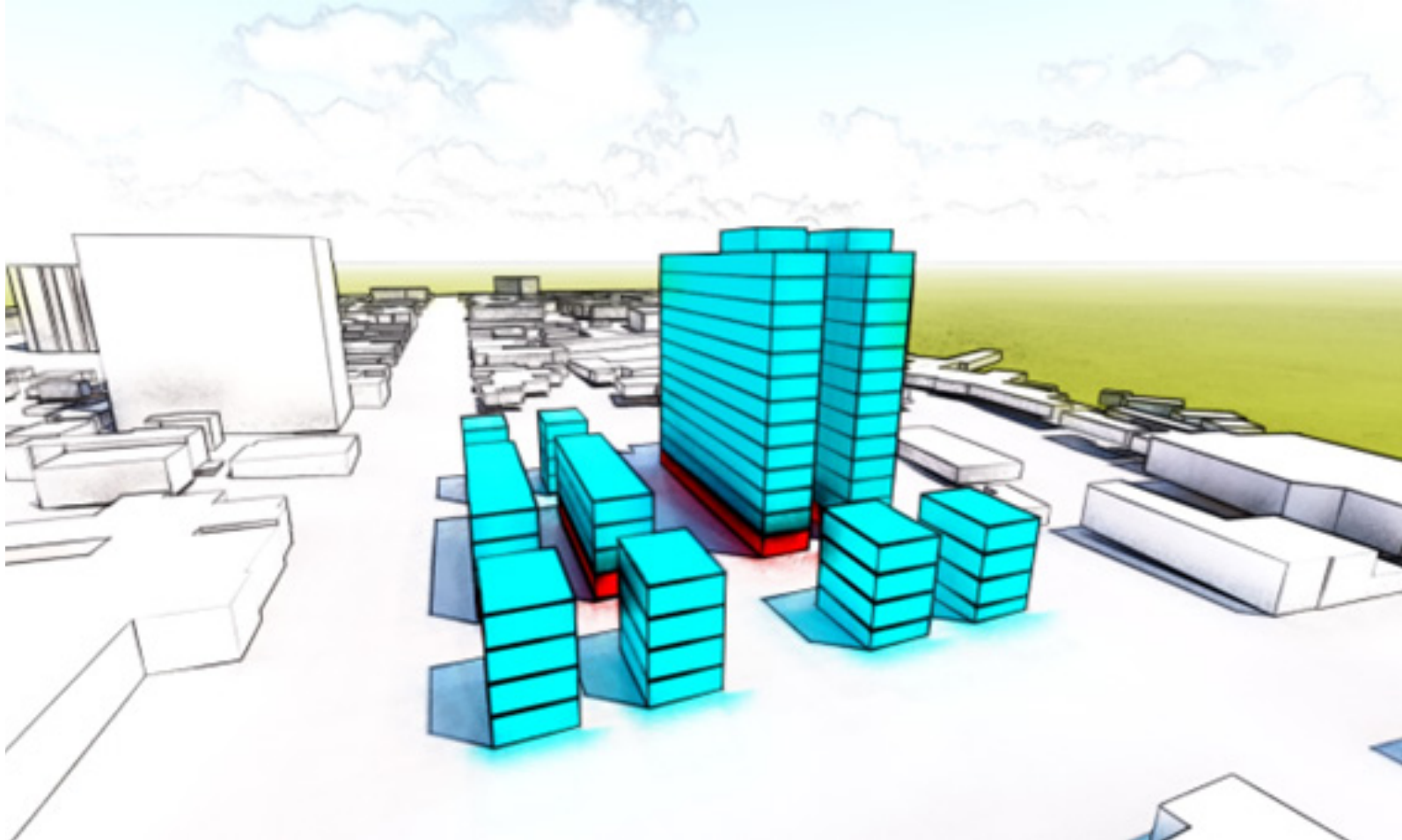
- ESCOLAS
- UNIVERSIDADES
- HOSPITAIS
- MUSEUS E CULTURA
- RESTAURANTES
- MERCADOS E FEIRAS
- LOTES



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.





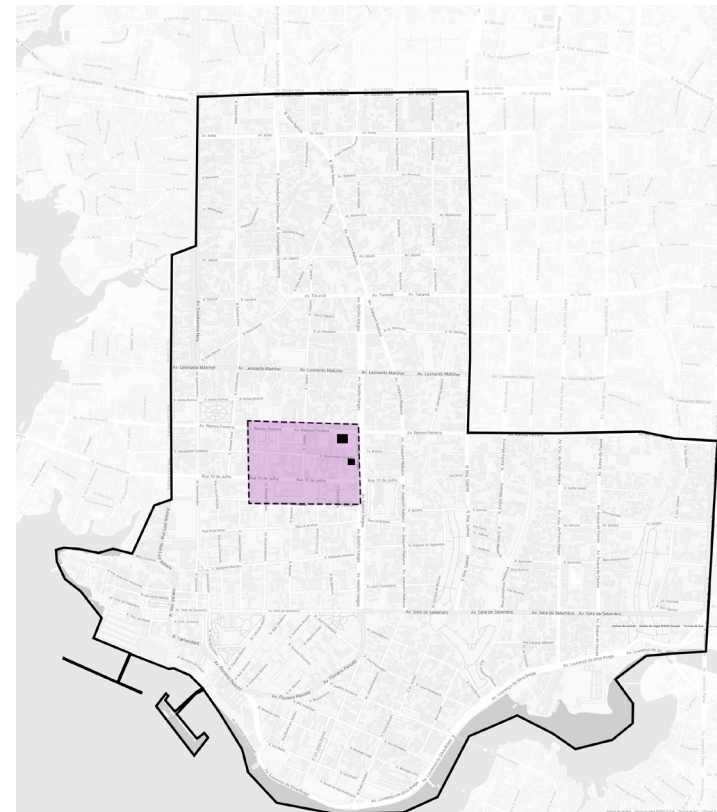
Em seu estudo a Raquel Brasil usa de layouts diferentes em razão da quantidade de pessoas que podem usar o edifício, podendo ser de edificações com 1,2 e 3 dormitórios, podendo assim abrigar diferentes tipos de famílias no local. Com isso, um valor de aproximadamente 239 novas famílias é adicionado no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

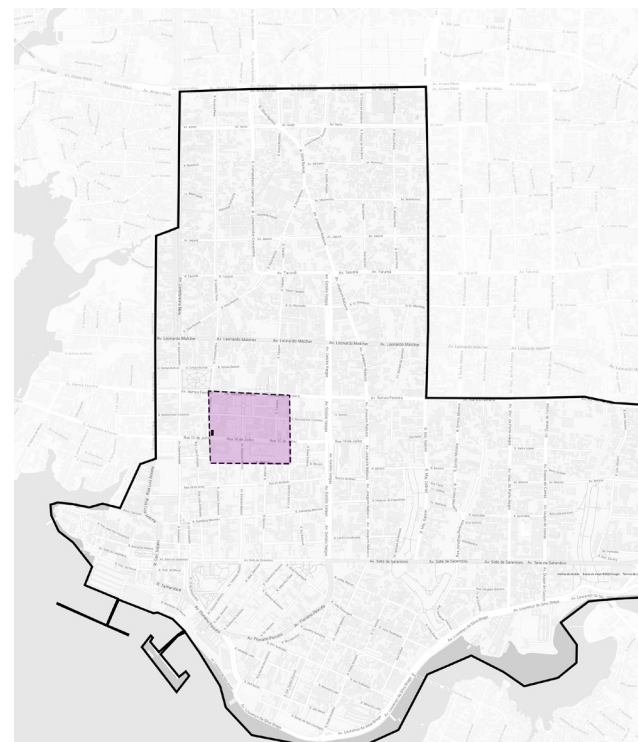
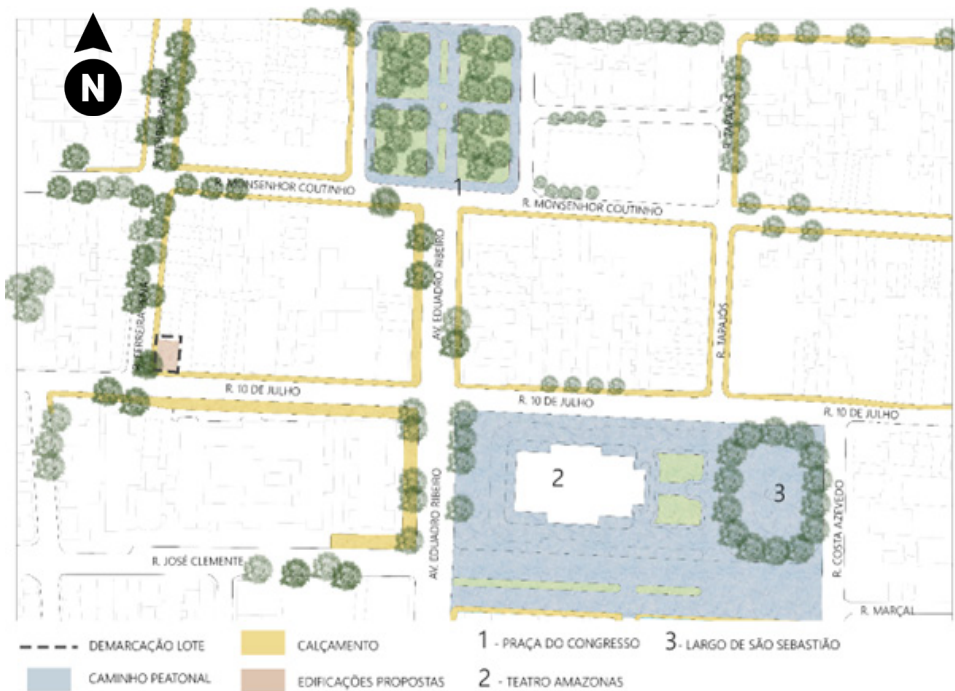


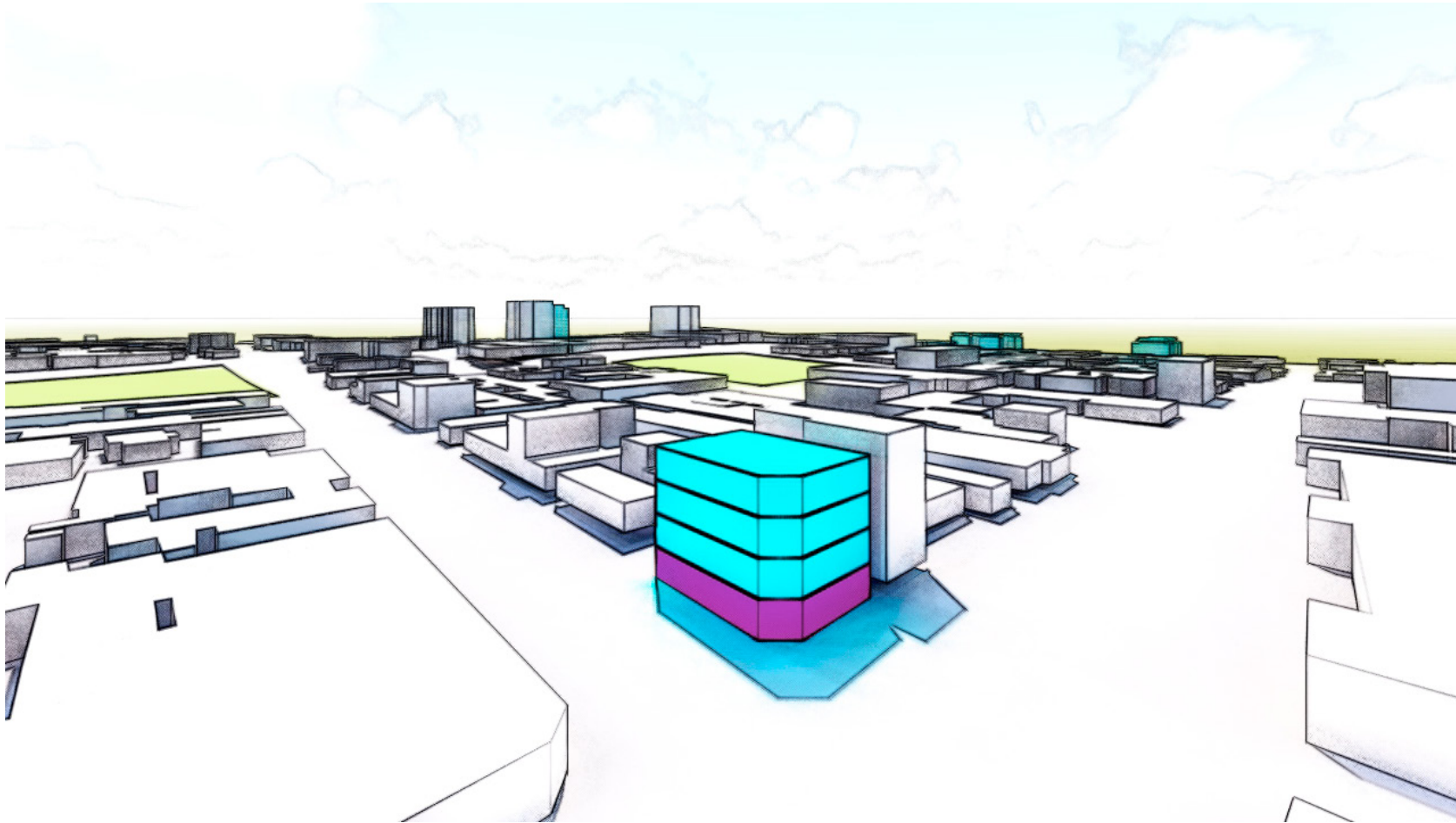


Nestes dois lotes foram possíveis a alocação de 216 famílias, com unidades que se divergem entre 1, 2 e 3 dormitórios. Totalizando uma quantidade de 704 pessoas.

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





Neste foi possível a alocação de 9 famílias, totalizando uma quantidade de 36 pessoas. Estas divididas em apartamentos de 1, 2 e 3 dormitórios.

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

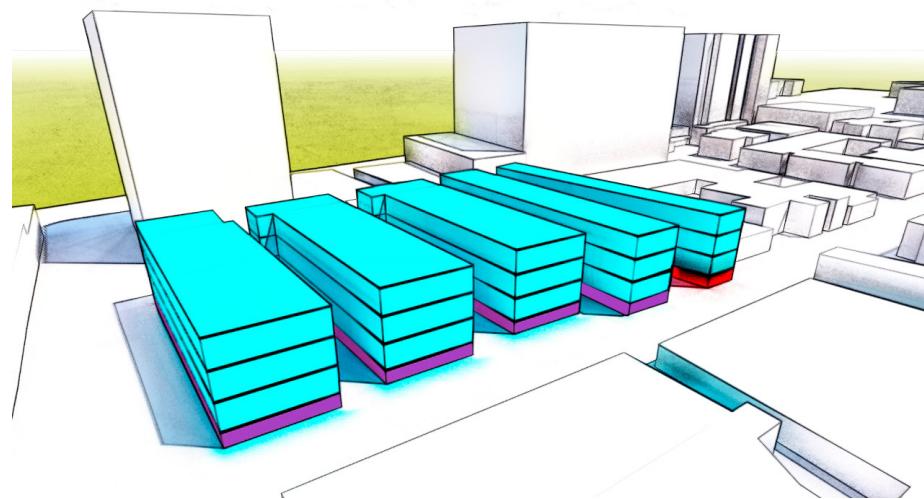
a bemol na área, já que agora se encontra em desuso. Com isso foi possível a construção de 3 novas edificações que seguem os mesmos padrões que foram utilizadas no projeto original.

Para uma maior capacidade de alocação de 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.



40 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 ambiências para que tanto moradores quanto pessoas de passagem pudessem desfrutar do local.

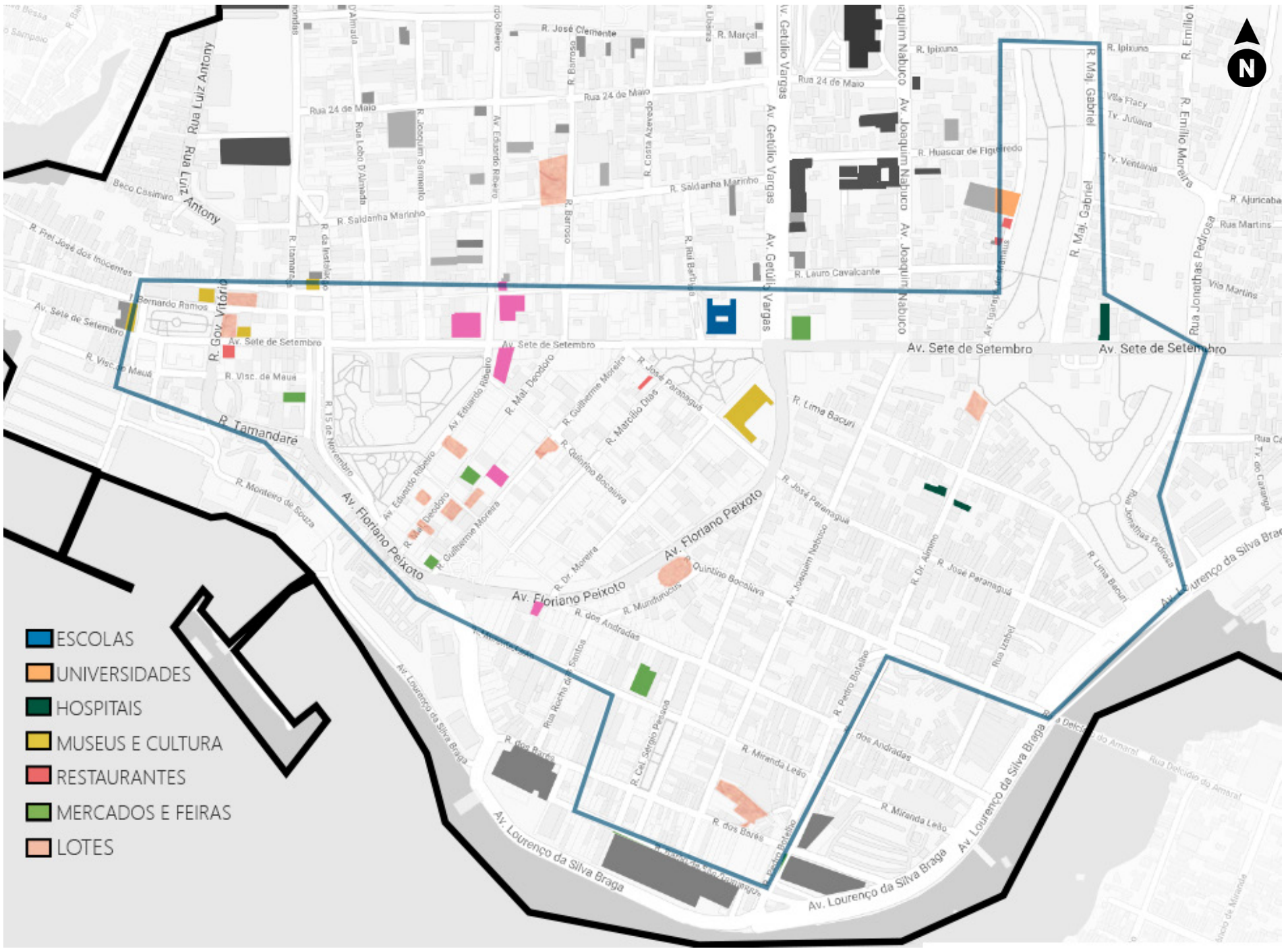


Com isto foi possível a locação de 60 novas famílias nas 3 edificações em anexo, que somadas as 30 famílias já dispostas na proposta original, totalizam 90 unidades Assim um total de cerca de 268 novas pessoas, distribuídas em unidades de 1, 2 e 3 dormitórios.

ZONA 02

HABITAR O CENTRO

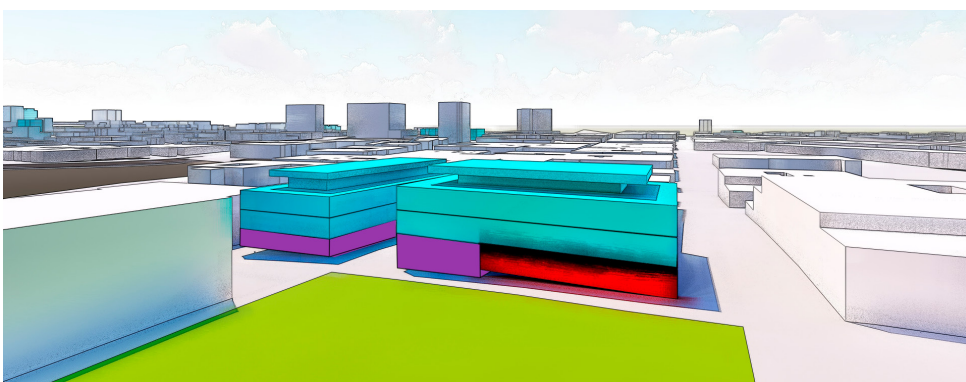
A segunda zona é caracterizada pela ligação de 4 áreas livres de uso público, sendo estas, a Praça Dom Pedro II, a Praça da Matriz, Praça dos Remédios e Parque Jeferson Perez. Sua parte mais ao leste é bem contemplada por uma diversidade de equipamentos urbanos apontados por Iara Castello. Já na parte 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.



- ESCOLAS
- UNIVERSIDADES
- HOSPITAIS
- MUSEUS E CULTURA
- RESTAURANTES
- MERCADOS E FEIRAS
- LOTES

AMPLIAÇÃO 05

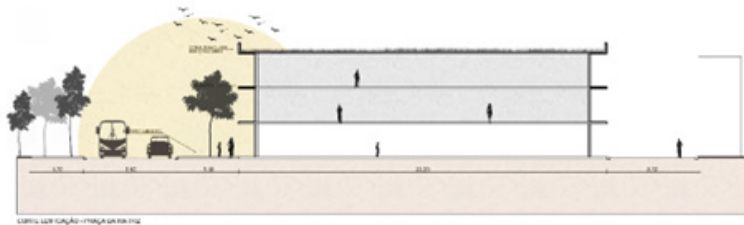
Nos lotes mais próximos à Praça Dom Pedro II temos uma presença de edifícios icônicos como o Casarão de Inovações Cassina e o Museu do Paço, além de uma presença mais latente de unidades históricas para conservação. Com isso, foi pensando numa maneira que estes não prejudicassem a paisagem já existente,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



O uso do terreno 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

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.



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

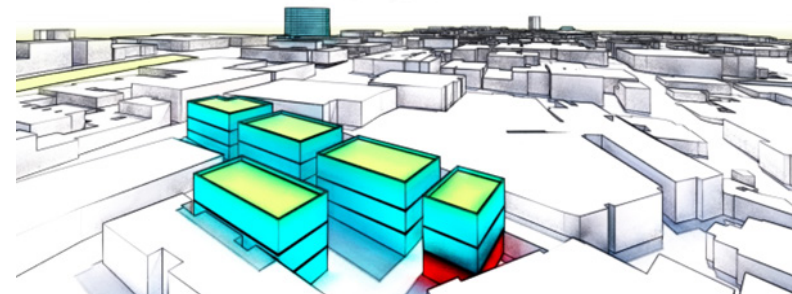
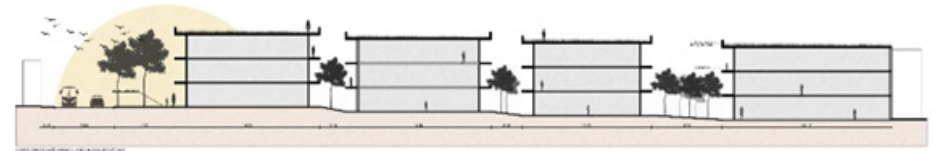
AMPLIAÇÃO 07

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.



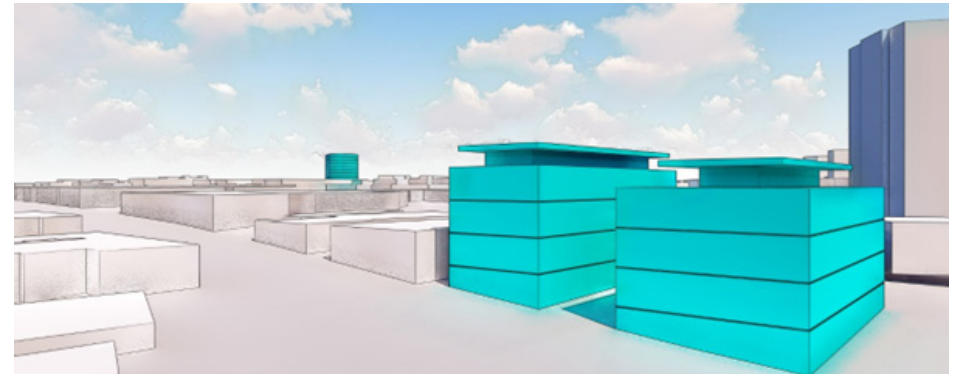
A disposição das edificações criaria um corredor central de passagem, onde a vegetação e árvores quebrariam o caráter de um local mais densificado, harmonizando e agregando qualidade de vida aos moradores. Um centro comercial se daria na marcação em vermelho, no térreo de uma das residências, esta que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



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,

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

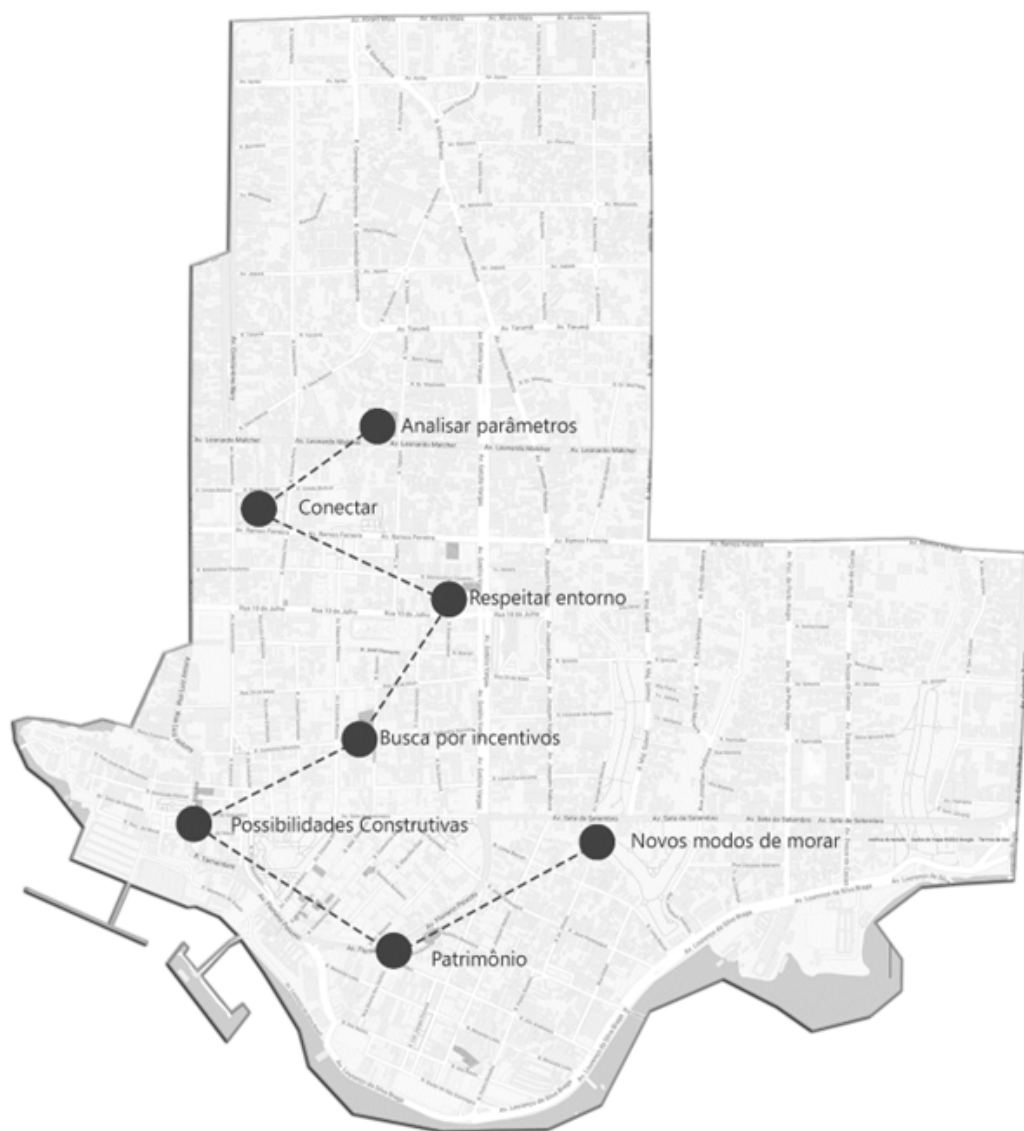
empresa privada, esta obra teria que ter um valor de retorno que fosse interessante para a empresa. Então obras que possam ocasionar um grande custo e pouco retorno podem não ser tão atrativas para estes investimentos.

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 afundo 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.