

LOTEAMENTO DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

MOREIRA, C.T., SCHNEIDER, J. B., MARTINEZ, S.

¹ Centro Universitário da Região da Campanha (URCAMP) – Bagé – RS – Brasil –
caa.tmoreira@gmail.com

² Centro Universitário da Região da Campanha (URCAMP) – Bagé – RS – Brasil –
jordanabergmann@gmail.com

³ Centro Universitário da Região da Campanha (URCAMP) – Bagé – RS – Brasil
sandroconceicao@urcamp.edu.br

RESUMO

Este trabalho descreve o projeto urbanístico para loteamento destinado a habitações de interesse social, situado na avenida Leonel de Moura Brizola, próximo ao Parque do Gaúcho, em uma área não urbanizada. Possui projeto com lotes residenciais, institucionais, áreas verdes, espaços de lazer e pátios compartilhados com árvores frutíferas. Com uma área total de 175.506m², o projeto inclui infraestrutura viária respeitando a topografia local e normas técnicas. O empreendimento seguirá cláusulas da legislação municipal, considerando taxas de ocupação, índices de aproveitamento e normativas para construções e acessibilidade. As redes de água seguem as diretrizes do Departamento de Água e Esgoto de Bagé. Além disso, serão atendidos os requisitos do Plano Diretor e do Código de Edificações da cidade, assim como os critérios estabelecidos por uma associação de moradores. A acessibilidade será contemplada com rebaixamento de calçadas para tratar desníveis. Demanda solicitada pela prefeitura da cidade à URCAMP.

Palavras-chave: loteamento, habitação de interesse social, projeto urbanístico

1 INTRODUÇÃO

Conforme diz o Vigliecca (2017), os projetos públicos de habitação social costumam ser frustrantes mais por uma questão filosófica do que política. Como princípio piramidal: o espaço, quando é matematicamente considerado, não tem sítios nem lugares. Ou seja, quando o objetivo é construir apenas as urgências através do máximo possível de moradias, em detrimento da qualidade de vida, não se cria condições de habitabilidade.

Segundo Vigliecca(2017), o filósofo alemão Martin Heidegger tratou de pensar a questão da construção em relação ao habitar em um congresso de arquitetura, em 1951, no qual se discutia a reconstrução da Alemanha no pós-guerra. Ele pretendia discutir o sentido do habitar antes de pensar na reconstrução; ele pensava na relação habitar e construir.

Em seu trabalho, Gehl (1936) destaca a importância de uma cidade viva e convidativa no planejamento urbano. Isso envolve criar espaços públicos utilizados

por diferentes grupos de pessoas, promovendo o contato direto entre os cidadãos e a sociedade. A ausência de vida urbana indica uma cidade sem interação social ou atividade nos espaços comuns. Desenhos arquitetônicos com pessoas felizes reforçam a importância da vida nos espaços públicos das cidades. Sentir-se seguro é crucial para que as pessoas abracem o espaço urbano. Em geral, a vida e as próprias pessoas tornam a cidade mais convidativa e segura, seja em termos de segurança percebida ou vivenciada.

Conforme Gehl (1936), devido ao esgotamento de combustíveis fósseis e à preocupação com a poluição e emissões de carbono, há um interesse crescente no planejamento de cidades sustentáveis. Cidades sustentáveis priorizam bicicletas e pedestres, economizando espaço e contribuindo para uma contabilidade verde. Transporte público eficiente e paisagem urbana agradável influenciam a qualidade de vida. Desenvolvimento orientado pelo transporte foca na interação entre infraestruturas para pedestres, ciclistas e transporte coletivo.

Pensando nisso, o loteamento de habitação de interesse social a ser construído, tem características de lazer e segurança para os que habitam e circulam na região. Localizado na avenida Leonel de Moura Brizola próximo ao Parque do Gaúcho, constitui-se de uma área não urbanizada. Os lotes serão destinados para projetos de habitação de interesse social, com áreas verdes e pátios compartilhados cultivando árvores frutíferas.

Essa Demanda solicitada pela prefeitura da cidade ao curso de Arquitetura e Urbanismo do Centro Universitário da Região da campanha – URCAMP.

2 METODOLOGIA

Foi realizado um levantamento socioeconômico e demográfico da região através de dados da comunidade, suas condições socioeconômicas, perfil demográfico, necessidades habitacionais e infraestruturas. Processo de planejamento urbanístico, incluindo o desenho do loteamento, distribuição de áreas residenciais, espaços públicos, zonas verdes e infraestrutura.

3 RESULTADOS E DISCUSSÃO

A área de implantação do Loteamento Residencial Bagé é de 175.506m², como mostra a Figura 1. As medidas da poligonal que configura esta área e as respectivas confrontações da Gleba com seus lindeiros.

Figura 1. Área de implantação do loteamento.

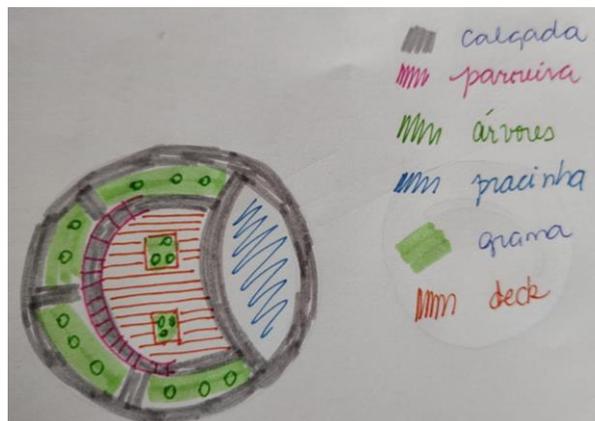


Fonte: Autoria própria.

Os lotes destinam-se para habitações de interesse social, unifamiliar com espaços destinados a lazer, áreas verdes, praça, edificações institucionais e cabos subterrâneos.

A Área Institucional e Área Verde (8.878 m²), Figura 2 passará ao domínio da Municipalidade de Bagé quando da aprovação deste projeto, da instituição desse parcelamento e Loteamento, e do registro e averbação da incorporação no Cartório de Registro de Imóveis deste Município, mediante o respectivo Projeto de Parcelamento de Solo Urbano.

Figura 2. Proposta Praça Central



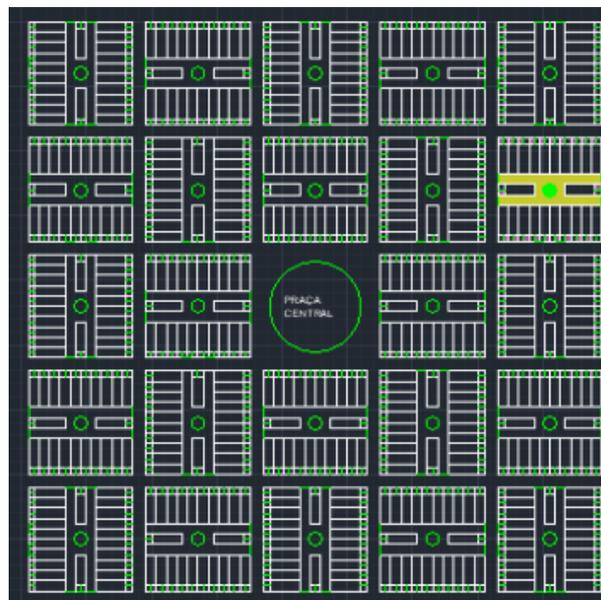
Fonte: Autoria própria.

O sistema viário do loteamento foi projetado respeitando a topografia local e as normas técnicas vigentes. As vias de acesso local estarão detalhadas no Projeto Urbanístico, tendo a área total 175506.5955m² vias com largura de 16m com pista de rolamento de 3m, ciclovia de 2,4m e passeio de 2,50m, vias com largura de 12m

com pista de rolamento de 3m, ciclovia de 2,4m e passeio de 2,50m e vias com largura de 9m com pista de rolamento de 3m, ciclovia de 2,4m e passeio de 2,50m para as ruas do Loteamento, conforme Figura 3 que demonstra a primeira proposta do projeto e Figura 4 que demonstra a proposta final do projeto.

Os passeios terão largura igual a 2,50m para o Loteamento com declividade mínima exigida para escoamento pluvial e locais destinados a postes de iluminação pública, placas sinalizadoras.

Figura 3. Evolução da proposta da grade do loteamento.



Fonte: Autoria própria.

Figura 4. Proposta Final do Loteamento



Fonte: Autoria própria.

O limite fixado para as construções nas áreas privativas dos lotes, para uso residencial, adota os mesmos parâmetros construtivos em conformidade com a legislação Municipal da cidade de Bagé.

A Taxa de Ocupação e o Índice de Aproveitamento serão definidos em conformidade e dentro dos limites e valores fixados pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental do Município; no cálculo destes não serão computados beirais ou projeções com medidas iguais ou inferiores a 1,00m de projeção.

No cálculo da área máxima edificável das habitações serão computadas todas as áreas de permanência prolongada diurnas e noturnas cobertas (salas, dormitórios, cozinhas, etc.) e de serviços, não sendo computadas aquelas áreas e atividades previstas na legislação municipal pertinente, os lotes para as residências terão área média de 350 m² como demonstra as Figuras 5 e 6.

As redes de abastecimento e distribuição de água potável serão executadas de acordo com as normas técnicas e procedimentos da do Departamento de Água e Esgoto de Bagé – DAEB.

Todas as construções irão atender às exigências municipais contidas no Plano Diretor e no Código de Edificações do Município de Bagé/RS. Também atenderão as exigências morfológicas e tipológicas regidas por uma associação de moradores e estatuto social, a serem constituídos por escritura pública no foro do Município e Comarca de Bagé, tendo como objetivo a administração, limpeza, vigilância, manutenção e conservação da infraestrutura.

O Loteamento atenderá a Norma Brasileira de Acessibilidade para edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos (ABNT NBR 9050/2015), visando proporcionar a maior quantidade possível de pessoas, independentemente de idade, estatura ou limitação de mobilidade ou percepção, a utilização de maneira autônoma e segura do ambiente, edificações, mobiliário, equipamentos urbanos e elementos.

O projeto de acessos com rebaixamentos das calçadas (tratamento de desníveis) será contemplado no projeto geométrico e executado junto ao Loteamento.

Figura 5. Quadro de resumo de lotes (1 a 120)

<LOTES>					
A	B				
LOTE	ÁREA				
1	3440 m ²	31	350 m ²	61	350 m ²
2	683 m ²	32	350 m ²	62	350 m ²
3	455 m ²	33	350 m ²	63	361 m ²
4	350 m ²	34	455 m ²	64	360 m ²
5	350 m ²	35	455 m ²	65	455 m ²
6	350 m ²	36	350 m ²	66	350 m ²
7	350 m ²	37	350 m ²	67	350 m ²
8	350 m ²	38	350 m ²	68	350 m ²
9	350 m ²	39	350 m ²	69	350 m ²
10	350 m ²	40	350 m ²	70	350 m ²
11	350 m ²	41	350 m ²	71	350 m ²
12	455 m ²	42	350 m ²	72	350 m ²
13	455 m ²	43	350 m ²	73	350 m ²
14	350 m ²	44	455 m ²	74	455 m ²
15	350 m ²	45	360 m ²	75	392 m ²
16	350 m ²	46	360 m ²	76	350 m ²
17	350 m ²	47	2067 m ²	77	350 m ²
18	350 m ²	48	455 m ²	78	350 m ²
19	350 m ²	49	350 m ²	79	350 m ²
20	350 m ²	50	350 m ²	80	455 m ²
21	350 m ²	51	350 m ²	81	360 m ²
22	455 m ²	52	350 m ²	82	455 m ²
23	360 m ²	53	350 m ²	83	350 m ²
24	360 m ²	54	350 m ²	84	350 m ²
25	455 m ²	55	350 m ²	85	350 m ²
26	350 m ²	56	350 m ²	86	350 m ²
27	350 m ²	57	455 m ²	87	350 m ²
28	350 m ²	58	455 m ²	88	350 m ²
29	350 m ²	59	350 m ²	89	350 m ²
30	350 m ²	60	350 m ²	90	350 m ²
				91	455 m ²
				92	360 m ²
				93	297 m ²
				94	455 m ²
				95	350 m ²
				96	350 m ²
				97	350 m ²
				98	350 m ²
				99	392 m ²
				100	455 m ²
				101	350 m ²
				102	350 m ²
				103	350 m ²
				104	350 m ²
				105	350 m ²
				106	350 m ²
				107	350 m ²
				108	350 m ²
				109	455 m ²
				110	360 m ²
				111	361 m ²
				112	350 m ²
				113	350 m ²
				114	350 m ²
				115	350 m ²
				116	455 m ²
				117	455 m ²
				118	350 m ²
				119	350 m ²
				120	350 m ²

Fonte: Autoria própria.

Figura 6. Quadro de resumo de lotes (121 a 208)

121	350 m ²	151	350 m ²	180	350 m ²
122	350 m ²	152	350 m ²	181	350 m ²
123	350 m ²	153	455 m ²	182	350 m ²
124	350 m ²	154	455 m ²	183	350 m ²
125	350 m ²	155	350 m ²	184	350 m ²
126	455 m ²	156	350 m ²	185	455 m ²
127	360 m ²	157	350 m ²	186	360 m ²
128	455 m ²	158	350 m ²	187	360 m ²
129	350 m ²	159	350 m ²	188	450 m ²
130	350 m ²	160	350 m ²	189	320 m ²
131	350 m ²	161	350 m ²	190	320 m ²
132	350 m ²	162	350 m ²	191	320 m ²
133	350 m ²	163	455 m ²	192	320 m ²
134	350 m ²	164	360 m ²	193	320 m ²
135	350 m ²	165	360 m ²	194	320 m ²
136	560 m ²	166	455 m ²	195	320 m ²
137	519 m ²	167	350 m ²	196	315 m ²
138	356 m ²	168	350 m ²	197	266 m ²
139	317 m ²	169	350 m ²	198	274 m ²
140	279 m ²	170	350 m ²	199	282 m ²
141	241 m ²	171	350 m ²	200	298 m ²
142	367 m ²	172	350 m ²	201	306 m ²
143	276 m ²	173	350 m ²	202	314 m ²
144	455 m ²	174	350 m ²	203	333 m ²
145	350 m ²	175	455 m ²	204	341 m ²
146	350 m ²	176	455 m ²	205	349 m ²
147	350 m ²	177	350 m ²	206	366 m ²
148	350 m ²	178	350 m ²	207	374 m ²
149	350 m ²	179	350 m ²	208	365 m ²
150	350 m ²	180	350 m ²		

Fonte: Autoria própria.

4 CONCLUSÃO

Os lotes com finalidade de habitações de interesse social prezam pela funcionalidade, técnicas construtivas modulares sem que perca a personalidade e a identificação com os que ali irão habitar. Com o conceito do pátio coletivo em suas quadras (pátio esses fechados e somente o morador da quadra terá acesso) esse loteamento valoriza a segurança, contato com a natureza com o uso de árvores nativas e frutíferas.

REFERÊNCIAS

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS (ABNT). **NBR 9050: Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos**. 2004. Rio de Janeiro, 2004.

BAGÉ. Lei Nº 25, de 08 de agosto de 2007. **Institui o plano diretor de desenvolvimento urbano e ambiental do município de Bagé**.

Gehl, J. **Cidade Para Pessoas**. 2º Ed. São Paulo: Perspectiva, 2013.

VIGLIECCA, H. **A diferença entre o ocupar e o habitar**. 20 Dez 2017. ArchDaily Brasil. Acessado 19 Nov 2023. <<https://www.archdaily.com.br/br/885845/a-diferenca-entre-o-ocupar-e-o-habitar>> ISSN 0719-8906. Acesso em: 4 de set. de 2023.