

Parcelamento do Solo

Projeto de Loteamentos

Prof. Mário Barreiros

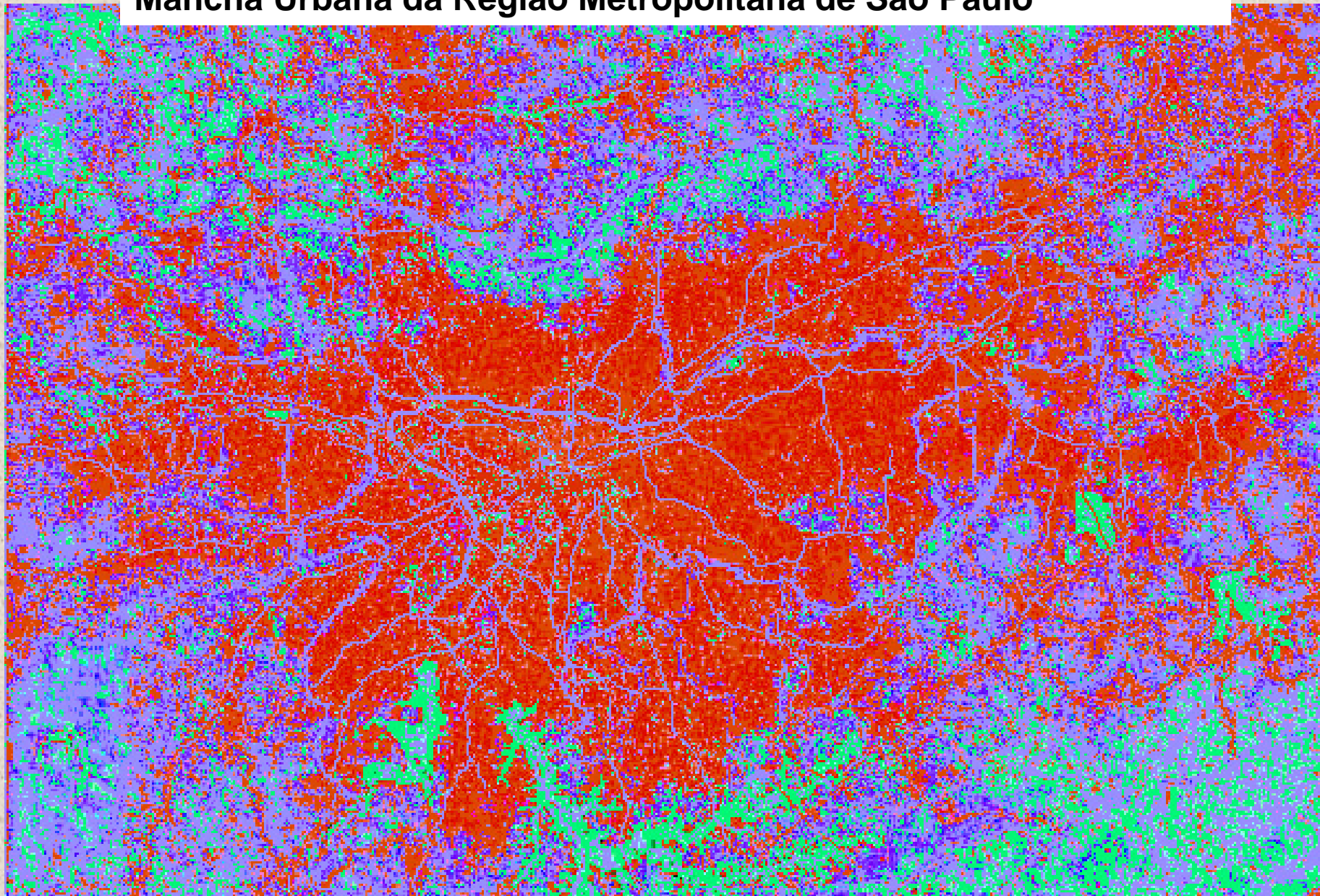
O parcelamento e a estruturação da cidade

O parcelamento do solo é o principal instrumento de estruturação do espaço urbano e, uma vez implantado, o espaço criado mantém sua estrutura por um período de tempo bastante longo.

Portanto, o espaço urbano que criamos hoje, será utilizado principalmente pelas gerações futuras.

Ao projetarmos um loteamento hoje, estamos projetando o espaço do futuro, nisso reside nossa responsabilidade de garantirmos um espaço de qualidade.

Mancha Urbana da Região Metropolitana de São Paulo



A estruturação espacial das cidades

Perenidade da Urbanização

Ao projetarmos um loteamento devemos ter em mente que a realização daquele projeto deverá perdurar por muitas décadas, até séculos.

Normalmente as ruas se mantêm como um espaço que pouco se altera.

Os lotes tomam diferentes formas, se agrupando ou desdobrando, os usos do solo se modificam, o plano de massa das construções se altera, mas o espaço determinado pela rua dificilmente se modifica.

Portanto, tenhamos cuidado na concepção deste espaço. Uma largura mal dimensionada do leito carroçável ou dos passeios dificilmente poderá ser corrigido. Uma captação de águas pluviais deslocada do ponto baixo do greide da rua acarretará poças por décadas, prejudicando os transeuntes.

Um cruzamento de vias mal planejado poderá acarretar muitos acidentes.

Um projeto bem feito e bem resolvido implicará em melhor qualidade de vida e em um incremento do valor dos lotes.

A estruturação espacial das cidades

Os agentes promotores envolvidos e seus enfoques

Poder Público:

Prefeituras

Enfoque: menor custo, lucro político

Estado/ CDHU

Iniciativa Privada

Empresas Loteadoras

Enfoque: maior aproveitamento do terreno, maior lucro, menor tempo para início de vendas

Loteador individual

Construtoras

Cooperativas

As Visões que permeiam a atividade da urbanização e que também possuem contradições de interesses.

Visão Técnica

Visão Econômica

Visão Administrativa

Visão Política

A estruturação espacial das cidades

Outros Agentes envolvidos

Outros agentes envolvidos

Empresas Concessionárias: água, esgoto, energia, telefonia, gás, recolhimento de lixo, varrição, iluminação pública, transporte, etc.

Enfoque: atendimento da demanda

Empresas Públicas Reguladoras: CETESB/SABESP/DAEE/Bombeiros etc.

Enfoque: atendimento às normas existentes, interesse coletivo, qualidade do ambiente

Órgãos Públicos: Prefeituras, Secretaria da Habitação, Secretaria do Meio Ambiente etc.

Enfoque: atendimento às leis, interesse coletivo, qualidade do ambiente

Escritórios de projetos, Consultorias, Construtoras, Imobiliárias, Escritórios de vendas etc.

Enfoque: qualidade do produto, interesse individualizado, adequação ao mercado

Cartórios. Enfoque: atendimento às normas específicas

Bancos, financiadoras etc. Enfoque: lucro financeiro, interesse individual

A estruturação espacial das cidades

Os Objetivos do parcelamento

- **objetivos formais**: ex: criar um espaço adequado para a habitação humana, atendendo as necessidades do mercado alvo. Atender às demandas do mercado imobiliário.
- **objetivos reais** : ex: garantir a maior rentabilidade do investimento empregado. >> maior taxa de aproveitamento do terreno.
- Garantir um retorno do capital no menor espaço de tempo possível. >> rápido início de vendas.

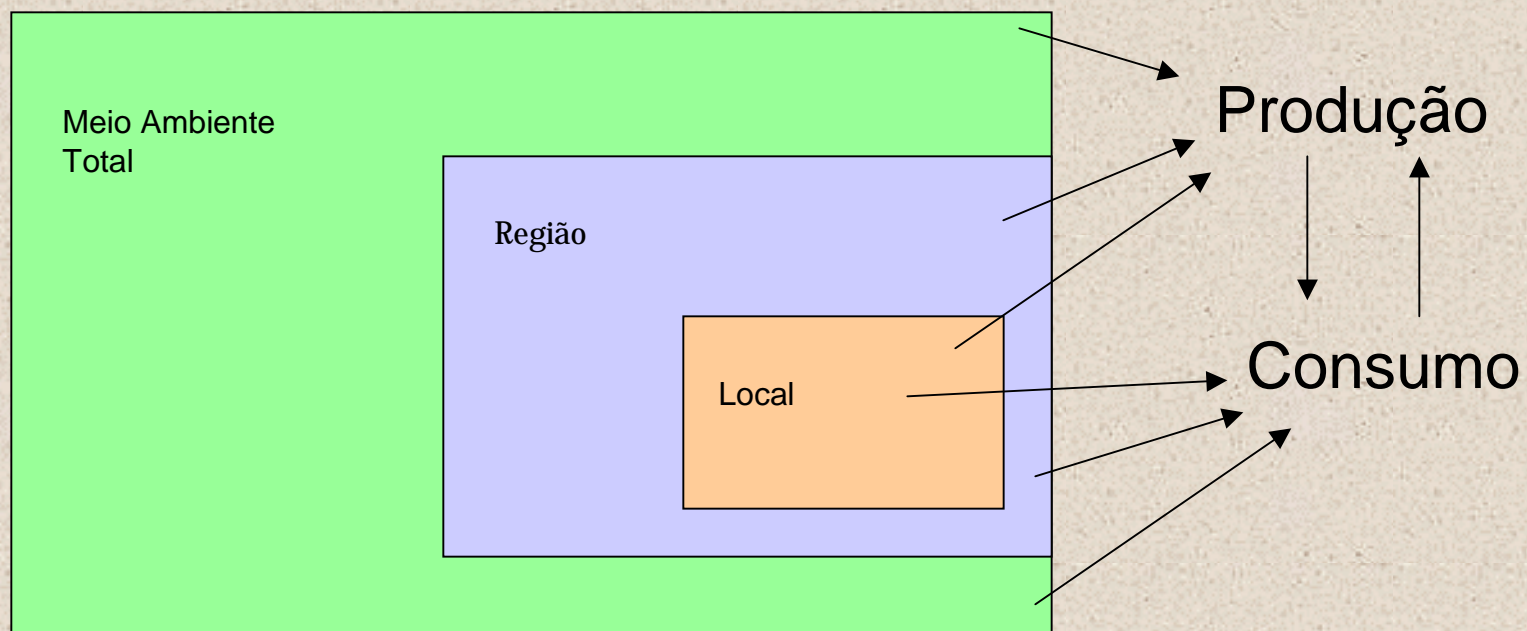
Os objetivos reais do empreendedor podem conflitar com os objetivos da sociedade, representada pelo Poder Público (que também apresenta objetivos formais e reais).

Essas contradições devem ser harmonizadas através de legislação e normas.

Freqüentemente as normas e aplicação da legislação também são conflitantes, ex: legislação ambiental – faixas non-aedificandis.

A estruturação espacial das cidades

A urbanização como elemento integrante/integrador da cidade



Criação de novas demandas: transporte, infra-estrutura, serviços públicos

Equipamentos públicos e comunitários

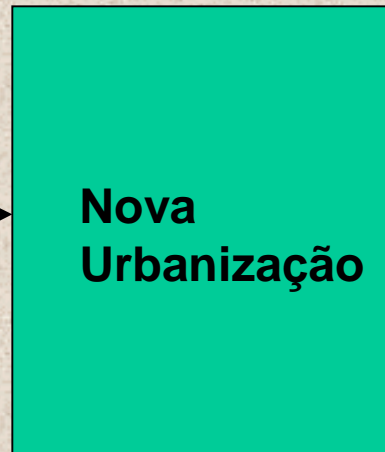
Geração de EFEITOS DIRETOS e EFEITOS INDIRETOS

A estruturação espacial das cidades

Consumo/Produção

Consumo

Ar
água
Energia elétrica
Outras fontes de energia
Alimentos
População



Produção

Poluição – ar/som
Calor
Cultura/tecnologia
Resíduos sólidos
Efluentes líquidos

A nova urbanização sempre causará impactos ao ambiente em que se insere - devemos minimizar esses impactos

A estruturação espacial das cidades

Integração no meio urbano existente

A integração deve ser cuidadosa a fim de melhorar o meio e não agravar as deficiências.

Pontos de Integração:

Topografia – Sistema Viário – Rede de Drenagem Urbana – Rede de Abastecimento de Água – Rede de Coleta e Disposição de Esgotos - Rede de Combate a Incêndios- Rede de Distribuição de Energia Elétrica e Telefonia – Sistema de Transporte Urbano – “Sistema” de Distribuição de Serviços Públicos de Educação, Saúde, Segurança – Sistema de Coleta de resíduos Sólidos, etc.

A estruturação espacial das cidades

Os Efeitos da Nova Urbanização (podem ser positivos ou negativos)

- ✚ Alteração da Paisagem
- ✚ Alteração do Uso do Solo > alteração do ecossistema urbano (micro clima –ilhas de calor, vegetação, poluição em geral- domus de poeira.
- ✚ Criação de novas demandas de Serviços Públicos
- ✚ Criação de novas demandas de comércio e serviços
- ✚ Implicações com o entorno (valorização/desvalorização de imóveis, alteração do uso do solo, saturação da infra-estrutura, de serviços públicos, transportes etc.

A estruturação espacial das cidades

Visão de Futuro – a cidade que desejamos

Naturalmente cada um de nós tem uma visão particular da cidade que desejamos, mas podemos enumerar alguns desejos comuns:

- Facilidade e rapidez de transporte
- Boas condições de habitabilidade para todos
- Facilidades urbanas: segurança, educação, cultura, saúde, entretenimento, lazer
- Ar puro, baixo nível de ruído, córregos limpos, ruas limpas
- Alto nível de arborização
- Conexção em tempo real com o mundo

A estruturação espacial das cidades

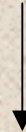
O papel do poder público

- ➔ Estabelecer regras claras para a estruturação espacial
- ➔ Zelar pelo interesse público
- ➔ Facilitar as ações empreendedoras (desburocratizar) com transparência
- ➔ Garantir o padrão mínimo de qualidade do projeto e da urbanização
- ➔ Proteger o cidadão de ações que possam ser lesivas
- ➔ Garantir o fornecimento adequado dos serviços públicos essenciais
- ➔ Garantir o direito de todas as partes
- ➔ Agir com correção, ética desprovido de interesses particulares

A estruturação espacial das cidades

Visão de Futuro

A produção HOJE, de um espaço a ser consumido e desfrutado no FUTURO, deve respeitar a população ali deverá se desenvolver e se utilizar do espaço.



SUSTENTABILIDADE

QUALIDADE (DE VIDA, PAISAGÍSTICA E AMBIENTAL)

DIMENSIONAMENTO ADEQUADO (LOTES E SISTEMA VIÁRIO)

EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS

EQUIPAMENTOS PÚBLICOS

ÁREAS LIVRES DE USO PÚBLICO (VERDES, RECREAÇÃO)

ITENS IMPORTANTES NUMA INTERVENÇÃO URBANA (aspectos existentes versus projetados)

1. infra-estrutura
2. sistema viário
3. meio físico-ambiental
4. aspectos sócio-culturais
5. aspectos econômicos
6. aspectos históricos
7. legislação e zoneamento
8. áreas públicas: verdes/lazer/institucionais
9. índices demográficos
10. uso e ocupação do solo
11. aspectos administrativos
12. tipologias arquitetônicas
13. transportes coletivos, cargas e individuais
14. fluxos: pedestres, transportes, mercadorias, lixo etc.
15. super-estrutura: educação, creches, segurança, cultura etc.
16. paisagem e estética
17. inter-relações locais e regionais