

Habitação e Intervenção Urbana na Zona Especial de Interesse Social de Kubitschek – Guarapari (ES)

Kamila Carretta Zamborlini – Graduada em Arquitetura e Urbanismo – Departamento de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal do Espírito Santo – labproj@npd.ufes.br

Paulo Sérgio de Paula Vargas – Doutor em Arquitetura e Urbanismo – Departamento de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal do Espírito Santo – pvargas@tera.com.br

Cristina Engel de Alvarez – Doutora em Arquitetura e Urbanismo – Departamento de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal do Espírito Santo – engel@npd.ufes.br

Resumo

Através da análise das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) identificadas no zoneamento do território do Plano Diretor Municipal de Guarapari (PDMG) foi diagnosticada a necessidade de desenvolver um planejamento detalhado para o bairro Kubitschek, em função dos interesses ambientais da Estação Ecológica Concha D'Ostra e do crescimento das ocupações irregulares na região. O objetivo do estudo específico desenvolvido foi o de compatibilizar esses usos, enfatizando o cumprimento do direito à moradia, de acordo com o Estatuto da Cidade. A metodologia se baseia nas diretrizes do PDMG, construídas junto à sociedade organizada de Guarapari sob uma visão participativa e multidisciplinar. Como resultado, o plano de ordenamento de Kubitschek contempla a relocação de cerca de 250 famílias para áreas próximas ao seu local original, a regularização fundiária de aproximadamente 500 famílias, além da criação de um parque linear, que funciona como zona intermediária entre a ocupação urbana e a área de preservação, auxiliando na construção de uma relação sustentável entre os usuários e a Estação Ecológica de Concha D'Ostra.

Palavras-chave: Ordenamento Territorial, Planejamento Urbano, Área de Preservação Permanente, Habitação.

Abstract

Through the analysis of the special zones of social interest (ZEIS) identified in the zoning of territory of the Guarapari Municipal Master Plan (PDMG), it was diagnosed the necessity to develop a detailed planning for Kubitschek because of the ambient interest of the Concha D'Ostra Ecological Station and because of the growth of the irregular occupations in the region. The objective of the developed specific study was to make compatible these land-uses emphasizing the fulfillment of the right to the housing in accordance with the Statute of the City. The methodology is based on the direction lines of the PDMG constructed with the organized society of Guarapari under a participation and multidiscipline vision. As result, the Kubitschek urban planning contemplates the transposition of 250 families to areas next to the origin place, the agrarian regularization of 500 families, and the creation of a linear park that works as intermediate zone between the urban occupation and the preservation area assisting in the construction of a relation of sustainability of the users with the Concha D'Ostra Ecological Station.

Keywords: Territorial Order; Urban Planning; Permanent Preservation Area, Habitation.

1) Introdução

A habitação tem sido um dos maiores problemas urbanos principalmente nos países em processo de desenvolvimento. Em 2005, a necessidade habitacional de novas moradias no Brasil já se aproximava dos 8 milhões, não considerando neste valor o déficit relativo à inadequação de domicílios (FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO, 2007). Os números crescentes refletem a fragilidade política centralizadora que historicamente foi adotada no país.

A atual política urbana brasileira deriva de um ideal social difundido através de lutas populares contra as desigualdades sociais em torno das questões urbanas, cujas reivindicações começaram a dar resultado na Constituição de 1988, quando se incluiu um capítulo específico sobre a política urbana reconhecendo a moradia como um direito social básico e, ainda incorporando o direito à infra-estrutura e serviços urbanos. Depois de mais de uma década de negociações, finalmente foi aprovado o Estatuto da Cidade, como lei complementar de nº 10.257 10 de julho de 2001, entrando em vigência em 10 de outubro do mesmo ano (BRASIL, 2004).

O Estatuto da Cidade regulamenta a política urbana objetivando garantir o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana. Com características inovadoras e de caráter progressista, a lei do Estatuto busca uma renovação baseada na descentralização, fazendo com que a administração municipal exerça maior influência sobre as questões específicas de cada local de acordo com suas características e necessidades sociais e ambientais. Assim, sua vocação democrática depende ainda da ação dos municípios através dos Planos Diretores participativos e só se efetiva na medida em que se torna uma prática cotidiana da administração das cidades.

O Município de Guarapari, na região sul do Espírito Santo, foi um dos tantos municípios brasileiros que realizaram seus Planos Diretores atendendo a exigência do Estatuto da Cidade para aqueles com mais de 20 mil habitantes (BRASIL, 2002). Seu crescimento acelerado e sem planejamento, somado à legislação permissiva, trouxe graves impactos não só para a paisagem natural da cidade e para a qualidade do turismo, como também acarretou em graves conseqüências para a população residente que não possui renda suficiente para morar nas áreas nobres, onde o poder público provê e renova regularmente a infra-estrutura. Esta população, em sua maioria, habita os bairros periféricos ao centro que têm se expandido para o interior do território municipal pelas rodovias principais, o que dificulta cada vez mais o fornecimento de infra-estrutura e serviços públicos, devido à grande extensão do perímetro urbano municipal (VARGAS e ALVAREZ, 2006).

Outro grande problema dos bairros periféricos é a proximidade das invasões e assentamentos mais pobres com as Zonas de Proteção Ambiental de nível 01, cujos níveis de proteção são comparáveis a uma Área de Preservação Permanente (APP). Esta característica e outros condicionantes de precariedade levaram algumas áreas a serem classificadas como Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) no Zoneamento Urbano de Guarapari (VARGAS e ALVAREZ, 2007), compreendendo assim que o poder público deverá construir programas de intervenção nestas áreas, destinando também os recursos necessários para sua realização. Estes programas deverão atender as diretrizes de urbanização e regularização fundiária, de modo a assegurar os direitos inerentes às melhores condições de vida da população que vive nestes bairros e enfrenta também a carência dos equipamentos e serviços públicos e comunitários.

A ZEIS, ou AEIS (Área Especial de Interesse Social) é um instrumento que surgiu na década de 80 do século passado como resultado das lutas populares pela não

remoção dos assentamentos irregulares, pelas melhorias nas condições urbanísticas e também pela regularização fundiária, em contraposição à política de "desfavelamento" até então adotada. Já aplicada em alguns municípios do Brasil como Recife, São Paulo e Rio de Janeiro, seus bons resultados forjaram a necessidade de ser uma diretriz nacional para o atendimento ao direito à cidade e à moradia digna (BRASIL, 2002). Sua concepção básica no Estatuto da Cidade é incluir no zoneamento do município uma categoria que permita, mediante plano específico de urbanização por parte do poder público, o estabelecimento de um padrão urbanístico próprio para cada assentamento, adequando-se às especificidades do local e de sua população.

2) Objetivo

O objetivo do trabalho foi avaliar a situação específica de uma ZEIS no Município de Guarapari, propondo o que seria uma possível ação do Poder Público em relação a um programa de atendimento às carências da comunidade e também em relação às peculiaridades do ambiente em questão, buscando criar uma relação saudável e ao mesmo tempo sustentável da população com a área ocupada. A principal diretriz da proposta é permitir que a população exerça seu direito à habitação de forma digna e harmônica de diante dos condicionantes urbanos, sociais, econômicos e ambientais. O plano de intervenção objetiva ainda a inserção da ZEIS na malha urbana, integrando-a com as demais regiões da cidade.

3) Metodologia

A metodologia estabelecida foi alicerçada em três etapas básicas, conforme a seguir detalhado:

3.1) Revisão Bibliográfica e Documental

Buscou-se inicialmente compreender, através da revisão bibliográfica, o processo histórico de formação das cidades juntamente com a evolução das diferenças sociais e seus reflexos na segregação física da população menos favorecidas. Foram estudadas ainda legislações pertinentes e as principais diretrizes e instrumentos da política urbana atual no Brasil, tendo em vista a importância de seu caráter indutivo, adicional ao regulador.

O fato de este trabalho ser desenvolvido concomitante aos estudos para o desenvolvimento do PDMG realizado pelo Laboratório de Planejamento e Projetos da UFES possibilitou o aproveitamento dos conhecimentos do diagnóstico geral realizado em conjunto com a comunidade e com o corpo técnico da Prefeitura Municipal de Guarapari e também do Governo do Estado do Espírito Santo.

Nesta etapa foram analisadas as origens históricas da situação urbana do Município e foi feita também uma breve descrição dos principais pontos e estratégias urbanas de planejamento contidos no PDMG. Além disso, foram identificados programas habitacionais para população de baixa renda já realizados no Município e quais são os programas atuais ou previstos para as comunidades carentes.

3.2) Análise da Área de Estudos e determinação da Área de Projeto

Considerando que uma das diretrizes estabelecidas no PDMG refere-se à necessidade de proteção das áreas de interesse ambiental e que um dos maiores problemas identificados tem relação com as condições de infra-estrutura oferecida para a população local de baixa renda, a escolha pela Zona Especial de Interesse Social de Kubitschek foi uma consequência natural, visto que a mesma está posicionada próxima ao Centro de Guarapari – onde a maioria dos moradores estabelece suas relações de trabalho formal ou informal – e apresenta-se como um local em que a expansão desordenada poderia vir a comprometer um importante ecossistema preservado – a Estação Ecológica Estadual Concha D'Ostra. Além

disso, o atual estado de ocupação ainda permite uma intervenção branda de forma a causar um impacto aceitável na vida social de seus moradores, ampliando assim o potencial de viabilidade do projeto.

Escolhida a ZEIS a ser estudada delimitou-se então uma área de estudos, abrangendo a área de projeto e seu entorno imediato, que neste caso são ainda o bairro Kubitschek, Coroado e Santa Margarida e parte do bairro Olaria. Numa etapa mais avançada, buscou-se um maior contato com a área de estudos e com os moradores através de entrevistas principalmente com os indivíduos de maior representatividade, como os diretores de escolas públicas, líderes comunitários e religiosos, além de moradores participantes de movimentos relacionados à preservação da Estação Ecológica Concha D'Ostra.

O diagnóstico físico geral foi detalhado para a área de estudos identificando características físicas específicas - como a topografia e o sistema viário - características de infra-estrutura e equipamentos públicos e comunitários - como redes de esgoto, água, energia, escolas, postos de saúde, áreas de recreação, etc. - características demográficas e fundiárias, buscando mapear a densidade de ocupações e suas situações fundiárias de registro junto à Prefeitura Municipal, e ainda a análise dos usos e tipologias das edificações característicos da área. Estas análises possuem um caráter de extrema importância para o projeto desenvolvido, visto que representam os dados técnicos e sensitivos sobre o local que e assumem este valor por se tratar informações de um Município com pouco ou nenhum cadastro sobre situação econômica, social ou demográfica de sua população local.

A avaliação do relevo e do sistema viário fez parte do diagnóstico sensitivo do local, observando-se as características de topografia acidentada com ruas bastante inclinadas, e ainda de áreas planas e alagadiças, ambos os casos com problemas de drenagem das águas pluviais e de esgoto (figura 1). Foi observado ainda a conformação dos diferentes espaços dentro da área de estudo, dados pela brusca diferenciação do relevo, onde algumas partes estão em fundo de vale, outras nos topos dos morros, outras ainda em áreas muito inclinadas, quase inacessíveis e outras realmente inacessíveis (de carro), já dentro da área de mangue. A questão da acessibilidade fica ainda mais acentuada considerando não só a dificuldade para o uso cotidiano dos moradores como, também o acesso dos prestadores de serviços essenciais, como caminhão de coleta de lixo, ambulâncias, viaturas militares, etc.



Figura 1 – Cenários característicos da área em estudo: à esquerda, topografia acidentada e com perceptível dificuldade de acesso; à direita, área de mangue, frequentemente alagada e ocupada por habitações subnormais.

A avaliação dos equipamentos públicos e comunitários foi feita com base na observação do local, em dados obtidos junto à Prefeitura Municipal e através de

entrevistas com pessoas da comunidade e representantes de escolas e associações comunitárias.

Foram diagnosticadas as demandas de infra-estrutura básica e também quais as previsões da Prefeitura para projetos a serem realizados no Município e, principalmente, na área de estudos. Foram observadas também a iluminação e arborização das vias, a drenagem e coleta de lixo. Dados de abastecimento de água e energia foram obtidos junto às empresas fornecedoras e analisados também segundo os depoimentos da população local.

Para aferir se o atendimento dos equipamentos comunitários - como as escolas e unidades de saúde - estão adequadas às necessidades da população, adotou-se o proposto por Moretti (1997), que determina áreas de atendimento com um raio de 500 metros para as escolas de ensino infantil, 800 metros para escolas de ensino fundamental e médio, e ainda 2000 metros para as unidades de saúde (MORETTI, 1997).

A inexistência de dados demográficos atualizados somada a uma delimitação pouco clara entre bairros em Guarapari apontou para a necessidade de uma metodologia de aproximação de valores de acordo com o mapeamento das construções identificadas por foto de satélite. O estudo foi então baseado na contagem das unidades, considerando para cada uma delas a média de 01 família de 05 pessoas por unidade. O mapa de identificação das unidades construídas permitiu também uma visualização dos pontos de maior densidade e a constatação do avanço das construções em direção à área de preservação da Estação Ecológica.

A análise fundiária foi também baseada em dados obtidos junto à Prefeitura Municipal, como os mapas de cadastro técnico dos loteamentos aprovados. A sobreposição de dados resultou na identificação dos assentamentos irregulares ou clandestinos, que através do mapa de identificação das ocupações puderam ser quantificados em número de famílias.

A metodologia utilizada para a avaliação de uso do solo e tipologias edilícias baseou-se na observação das construções e mapeamento de manchas que identificaram usos e tipologias predominantes dos espaços percorridos. Os critérios utilizados foram a consolidação das construções, a tipologia relacionada à quantidade de pavimentos, a situação fundiária de acordo com os dados obtidos na análise fundiária, o uso do solo, diferenciando as unidades exclusivamente residenciais daquelas que possuem o uso misto. O último o critério utilizado foi o da classe social, numa classificação definida em critérios internos à área de estudo, já que num sistema de classificação global, toda a área de estudos é considerada como ocupada por população de baixa renda.

3.3) Diretrizes Gerais e Propostas Específicas de Intervenção

Diante dos estudos realizados e à luz das análises técnicas e sensitivas da área em questão foram elaboradas as diretrizes gerais e propostas específicas, norteadas principalmente por dois critérios: o ambiental e o social. No processo de elaboração dos projetos de desenho urbano e das unidades habitacionais, foram utilizados como instrumento de avaliação o quantitativo de pessoas atendidas, a qualidade ambiental das unidades e o cenário urbano provável com a concretização do empreendimento.

4) Análise de Resultados

4.1) Diretrizes Gerais

As diretrizes gerais propostas para intervenções na região da Grande Kubitschek foram:

- Melhoria do sistema viário através da hierarquização das vias; criação de um circuito de ciclovias, interligando a área de estudos a outras partes da cidade, como o Centro e a região de Meaípe; sinalização para veículos e pedestres, visando maior segurança no trânsito interno dos bairros; melhoria da acessibilidade das vias locais através da pavimentação e criação de rampas e degraus de compensação que auxiliem o pedestre a vencer as grandes inclinações; e criação de faixas de estacionamento nas vias coletoras.
- Instalação de Infra-estrutura e Equipamentos Públicos, principalmente rede de drenagem e esgotos; construção de novos equipamentos comunitários, como os centros comunitários, creches públicas, praças, espaços para recreação e postos policiais; e otimização do uso dos equipamentos comunitários existentes, como escolas e posto de saúde.
- Preservação e Recuperação Ambiental da Zona de Preservação Ambiental da Estação Ecológica Estadual de Concha D'Ostra.
- Regularização Fundiária, baseada na premissa de que é necessário incorporar as famílias que ainda estão clandestinas à cidade legal, tanto pelas melhorias a serem realizadas com o cumprimento das demais diretrizes dadas na busca de melhoria das condições do ambiente urbano, quanto pelo reconhecimento formal da posse do terreno e imóvel onde habitam e a inserção dos assentamentos informais nos mapas e cadastros da cidade.

4.2) Propostas Específicas para a Zona Especial de Interesse Social de Kubitschek

A ZEIS de Kubitschek pode-se dividir em duas áreas: a primeira é caracterizada por lotes alongados e que fazem fundos com a Zona de Preservação Ambiental (ZPA). Com aproximadamente 120 metros de profundidade e no máximo 10 metros de testada, estes lotes são ocupados por construções conectadas, que normalmente são construídas para acompanhar o crescimento da família residente. Chegam a ter 7 casas habitadas por até 3 gerações de uma mesma família, o que teoricamente tende a continuar crescendo através de sucessivos aterros no manguezal da área da Estação Ecológica, comprometendo não somente a preservação ambiental como também o fornecimento de serviços urbanos, já que as residências tornam-se cada vez menos acessíveis à medida que adentram a área de mangue.

Nesta área, cria-se, inicialmente, um limite para que a expansão urbana não continue a avançar para dentro da Zona de Proteção Ambiental. Este limite é traçado tendo como parâmetro de referência o atual limite da Estação Ecológica, os níveis de consolidação das ocupações verificados em diagnóstico preliminar, e a possibilidade máxima de regularização fundiária e recuperação ambiental (figura 2).



Figura 2 – Esquema do limite de ocupações. Imagem: Google Earth, 2006; Fonte: Zamborlini, 2006, p.113.

A segunda área, apesar de também pertencer ao bairro Kubitschek, é localmente conhecida como Concha D'Ostra e se configura em uma área de ocupação mais recente que está inserida dentro da área de proteção da Estação Ecológica. A crescente urbanização desta área tem causado impactos negativos ao ecossistema até então preservado. Além das queimadas da vegetação existente, a ocupação atravessa a Estação dividindo-a, impossibilitando assim que os animais tenham um corredor de passagem e, muitas vezes, conduzindo-os às áreas urbanas em busca de alimento ou refúgio.

A proposta de intervenção para a ZEIS de Kubitschek sugere soluções urbanas para a situação caracterizada no diagnóstico realizado. A originalidade da proposta está na criação de uma zona tampão ou limitrofe configurada como um Parque Linear que limita o crescimento das ocupações para dentro da área de preservação e ao mesmo tempo procura criar uma relação sustentável da cidade com o ecossistema anteriormente ameaçado por suas ocupações. Considera-se como diretriz fundamental a afirmativa de que é possível estabelecer uma relação equilibrada e socialmente justa para a comunidade até então clandestina, através de projetos alicerçados no planejamento participativo e no cumprimento da legislação ambiental vigente.

A proposta de intervenção para a ZEIS prevê a aplicação do instrumento do Usucapião Coletivo das ocupações localizadas dentro do limite demarcado para intervenção urbana. São aproximadamente 500 famílias beneficiadas com a regularização do próprio imóvel, considerando que cada ocupação identificada corresponde a uma família. A ação proposta vai além da regularização com a emissão do título de propriedade e sugere que sejam realizados levantamentos específicos identificando, caso a caso, as deficiências das habitações, e que, a partir deste levantamento, sejam realizados programas sociais de melhoria das casas, como a construção e adequação das unidades sanitárias, e melhoria no nível de habitabilidade e conforto das unidades habitacionais existentes.

As demais ocupações da ZEIS, que ficaram de fora do limite urbano estabelecido, devem ser removidas, somando um total de 250 famílias a serem indenizadas e relocadas para assentamentos de habitação de interesse social que devem ser criados em locais próximos aos locais de origem desta população (figura 3).



Figura 3 – Mapa de Remoção e Regularização das ocupações na ZEIS de Kubitschek. Imagem: ZAMBORLINI, 2006, p. 117.

Foram identificadas dentro do bairro Kubitschek, três grandes áreas passíveis de desapropriação ou aquisição consorciada por parte do poder público, para que possam abrigar os projetos de habitação de interesse social. A Tabela 1 apresenta a

relação dos terrenos sugeridos com suas respectivas áreas e quantidade de famílias que cada um poderá abrigar.

Tabela 1 – Resumo das características e demandas relacionadas aos terrenos sugeridos para a produção de habitação de interesse social em Kubitschek

	Terreno 01	Terreno 02	Terreno 03	TOTAL
Área total (aproximada)	34.000m ²	15.000m ²	16.000m ²	65.000m ²
População a atender	150 famílias	50 famílias	50 famílias	250 famílias
Característica física	plano	inclinado (9%)	plano	-

FONTE: ZAMBORLINI, 2006, p. 155.

A partir da remoção das ocupações, o limite de ocupação precisa ser concretizado através de um limite físico e impedindo que a área seja retomada de ocupações clandestinas. A proposta para a consolidação deste limite é a criação de um Parque Linear que funcione também como zona intermediária de transição entre a área urbana ocupada e a área de preservação.

A figura 4 mostra o perfil do parque linear, indicando que a ambiência do parque divide-se em quatro diferentes partes: as ocupações residenciais, que são aquelas a serem regularizadas; a via parque, com passeios, estacionamentos, duas faixas de tráfego e ciclovia; a área de uso efetivo do parque, nas áreas comprometidas pela ocupação residencial (removida); e a área de reflorestamento e preservação, que faz parte efetivamente a área da Estação Ecológica de Concha D'Ostra.

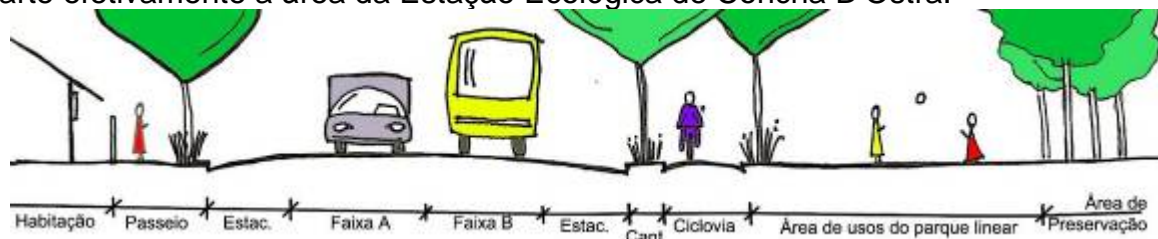


Figura 4 – Perfil esquemático proposto para o Parque Linear.

Imagem: ZAMBORLINI, 2006, p. 118.

Na Via Parque, a pavimentação intertravada, as faixas de pedestres sobrelevadas e o seu traçado sinuoso definem a sua destinação ao trânsito local, o que reforça o caráter comunitário do Parque e a necessidade de viabilizar um local tranquilo, com tráfego de baixa velocidade e preferência para os pedestres, mas que ao mesmo tempo deve ter constante movimentação de pessoas e veículos para que os próprios usuários sejam fiscais da preservação da Zona de Proteção Ambiental.

Sugere-se como programa de utilização efetiva do Parque, usos de caráter comunitário e que possam atender as carências de equipamentos identificadas no diagnóstico preliminar da área de estudos. A criação de espaços voltados para o lazer dos moradores dos bairros, além de atividades educativas, culturais, esportivas, de capacitação e geração de emprego e renda, tem a função de auxiliar na construção de uma relação sustentável entre os moradores e a Estação Ecológica (figura 5).

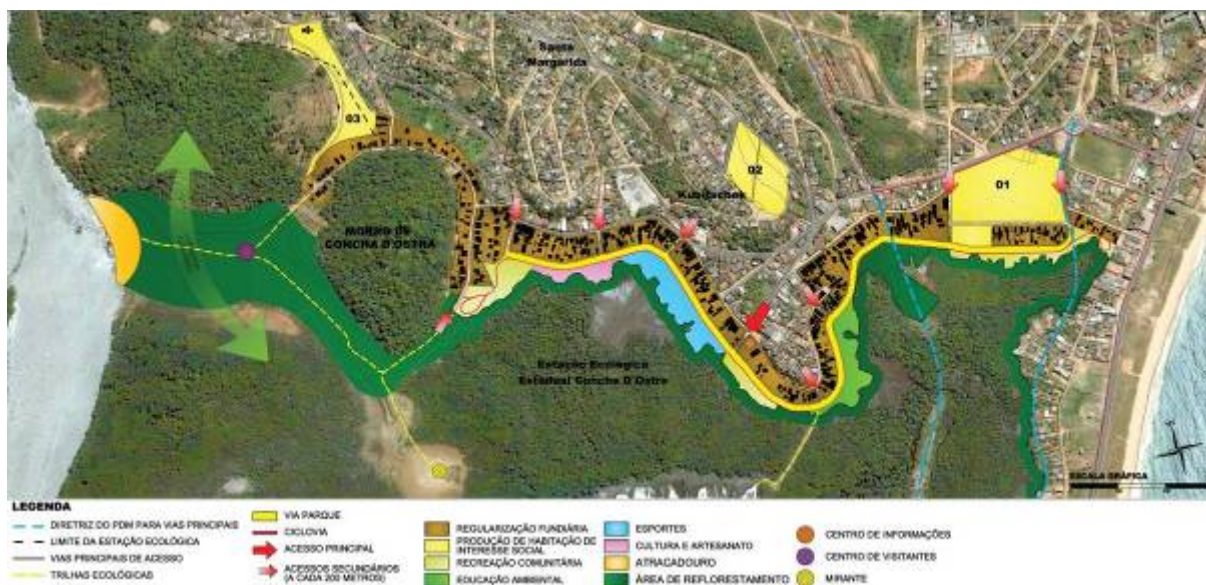


Figura 5 – Mapa de Zoneamento Específico da ZEIS de Kubitschek.

Imagem: ZAMBORLINI, 2006, p. 122.

4.3) Ensaio para a produção de habitação de Interesse Social

Dentre os terrenos sugeridos para a produção de habitação de Interesse Social, um deles foi escolhido para ensaiar um modelo residencial que atendesse as necessidades individuais e sociais relacionadas à habitação.

As necessidades individuais da população de baixa renda podem ser relacionadas com a preferência pela habitação unifamiliar, em lotes individuais, livres dos ônus de condomínio, já que a renda da família muitas vezes não é suficiente para cobrir esta despesa. Outra característica importante da unidade unifamiliar é que ela apresenta possibilidades de ampliação, visto também que a autoconstrução é uma das características mais comuns quando se trata de habitação para população de baixa renda (ANDRADE, 1981). Deve-se ainda levar em consideração, que a população a ser removida vive em habitações unifamiliares, e adotar um programa de unidades multifamiliares poderia trazer mudanças bruscas de hábitos e no estilo de vida destas pessoas, o que não seria desejável.

Existem também as necessidades sociais, que se refletem na busca de soluções que atendam um maior número de pessoas por unidade de área urbana. Estas necessidades normalmente apontam as residências multifamiliares como melhor alternativa, visto que reduz a necessidade de ampliação das redes de infra-estrutura, otimiza o consumo do solo urbano e oferece maior possibilidade de atendimento da demanda crescente da população de baixa renda (ANDRADE, 1981). A solução adotada ao final da identificação destas necessidades é a da casa geminada, que reúne em um só padrão arquitetônico as características das habitações unifamiliar e multifamiliar.

O desenho urbano adotado explora a solução de macroquadras, nas quais as vias locais configuram a formação de praças de convívio urbano e permitem uma acessibilidade adequada às propriedades privadas. No desenho das quadras, os elementos urbanísticos obedecem a uma modulação variável, cujo dimensionamento é determinado principalmente pelas distâncias a serem percorridas pelos pedestres (figura 6).



Figura 6 – Proposta de loteamento e usos na área de projetos. Imagem: ZAMBORLINI, 2006, p. 130.

As unidades residenciais partem de um módulo de habitação e servem de instrumento para testar o loteamento proposto a partir do conceito das casas geminadas, não sendo definido, portanto, como solução final, visto que se trata de um ensaio voltado para estudar a funcionalidade, dimensionamento e capacidade de ampliação dos ambientes (figura 7).



Figura 7 – Simulação de crescimento do módulo proposto. Imagem: ZAMBORLINI, 2006, p. 133.

O conjunto das residências, formado pelas tipologias geminadas e rebatidas, cria uma identidade para o lugar, fugindo da tradicional repetitividade das fachadas normalmente propostas em assentamentos de habitação para população de baixa renda. Além disso, a justaposição das quadras cria ambientes de convívio, conferindo ao local um aspecto mais familiar e resguarda a forma de apropriação do espaço público já característico da população alvo.

Considerando que em cada lote projetado seja construída apenas uma residência, de acordo com o ensaio do módulo arquitetônico sugerido, a solução desenvolvida atende, então, uma família a cada 200m² em média, sendo que 46% desta área é destinada aos espaços públicos ou ainda a lotes comerciais e institucionais que atendam a comunidade. Retomando então as características e demandas identificadas na Tabela 1, a Tabela 2 apresenta o resultado a partir da solução proposta:

Tabela 2 – Resumo dos resultados obtidos a partir da solução urbana proposta para a produção de habitação de interesse social

	Terreno 01	Terreno 02	Terreno 03	TOTAL
Área total (aproximada)	34.000m ²	15.000m ²	16.000m ²	65.000m ²
População a ser atendida	150 famílias	50 famílias	50 famílias	250 famílias
Capacidade de atendimento da solução proposta	170 famílias	75 famílias	80 famílias	325 famílias
Potencial de atendimento à demanda crescente	13,33%	50%	60%	30%

FONTE: ZAMBORLINI, 2006, p. 138.

Considerando o caráter acadêmico desse estudo, cujas idéias aqui expostas constituem uma síntese do trabalho desenvolvido originalmente enquanto monografia de conclusão de curso de Arquitetura e Urbanismo de Zamborlini (2007), desenvolvida sob orientação dos professores Paulo Vargas e Cristina Alvarez, na Universidade Federal do Espírito Santo, se buscou demonstrar principalmente a possibilidade de uma intervenção urbana responsável, integrada com os interesses coletivos e afinada com a realidade local, demonstrando assim a possibilidade efetiva de fazer o uso adequado dos novos instrumentos propostos pelo Estatuto da Cidade, construindo novas possibilidades de atuação voltadas para o interesse social, a preservação ambiental e o desenvolvimento auto-sustentável da cidade.

5) Conclusões

Embora o ensaio projetual tenha sido desenvolvido no âmbito acadêmico, foi possível verificar a potencialidade da união de áreas com vocações aparentemente díspares, como é o caso de locais com uso residencial em relação à áreas de preservação permanente. Propiciar a intensa participação da comunidade vizinha à Estação Ecológica Concha D’Ostra através da criação de um Parque Linear com usos comunitários voltados para a população local, certamente será um importante elo de ligação que incentivará o senso de “bem-comum” e reduzirá os espaços ociosos e supridos de infra-estrutura da malha urbana consolidada. Ressalta-se que a proposta tipológica – cujas unidades habitacionais permitem intervenções dos usuários e eventuais crescimentos – auxilia no estabelecimento de um cenário dinâmico e semelhante aos demais setores da cidade formal.

6) Referências

ANDRADE, Mônica Raposo. **Manual de Projetos de Habitação Popular: Parâmetros para Elaboração e Avaliação** / Mônica Raposo Andrade e Maria Ângela Almeida de Souza. Recife, Secretaria de Habitação do Estado de Pernambuco, 1981.

BRASIL. Estatuto da Cidade (2002). **Estatuto da Cidade: guia para implementação pelos municípios e cidadãos: Lei n. 10.257, de 10 de julho de 2001, que estabelece diretrizes gerais da política urbana – 2. ed – Brasília: Câmara dos Deputados, Coordenação de Publicações, 2002**

BRASIL. Ministério das Cidades (2004). **Plano Direto Participativo: Guia para implementação pelos municípios e cidadãos.**

Fundação João Pinheiro. **Déficit Habitacional no Brasil 2005**. Belo Horizonte, 2007. Disponível em: http://www.fjp.gov.br/produtos/cei/infocei_deficitbr2005.pdf; acessado em 30 abr. 2007.

MORETTI, Ricardo de Souza. **Normas Urbanísticas para habitação de interesse social**: recomendações para elaboração. – São Paulo: Instituto de Pesquisas Tecnológicas, 1997.

VARGAS, Paulo Sérgio de Paula, ALVAREZ Cristina Engel de (org). **PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE GUARAPARI – ES - Diagnóstico Preliminar**. Fundação Ceciliano Abel de Almeida (FCAA); Laboratório de Planejamento e Projetos (LPP) – UFES. Vitória, 2006.

VARGAS, Paulo Sérgio de Paula, ALVAREZ Cristina Engel de (org). **PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE GUARAPARI – ES – Proposta de Lei**. Fundação Ceciliano Abel de Almeida (FCAA); Laboratório de Planejamento e Projetos (LPP) – UFES. Vitória, 2007.

ZAMBORLINI, Kamila Carretta. **Habitação e Intervenção de Interesse Social na ZEIS de Kubitschek – Guarapari (ES)**. Vitória, 2006. Projeto de Graduação do Curso de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal do Espírito Santo.