

Intervir para melhorar o padrão habitacional das cidades

Concurso Nacional Sistemas Ambientais Integrados para Populações Carentes - 1.º lugar

Projeto
Helena Maria Menna Barreto Silva,
Aldo Tinôco Filho,
Eliane Guedes,
Gilberto Machado Rizzi,
Alejandra Devecchi,
Alex Kenya Abiko

As premissas básicas da equipe são que a carência habitacional no Brasil constitui principalmente um problema de distribuição de renda e que é dever do Estado garantir um padrão adequado de habitação para toda a população. Isso significa não apenas que os governos devem construir habitações para as famílias de baixa renda em condições de pagamento compatíveis e com boa qualidade, mas também que eles devem e podem integrar outras "modalidades de intervenção" na cidade com o objetivo de melhorar o padrão das moradias e do ambiente urbano. A garantia desse padrão de qualidade am-

biental (casa, infra-estrutura e serviços essenciais) e a redução das despesas com habitação (aluguéis, prestações, impostos, tarifas) são o principal objetivo do programa habitacional proposto para as cinco cidades incluídas no concurso - Almenara, Manhuaçu, Varginha, Unaí e Belo Horizonte - e para a política habitacional, na óptica da equipe.

A definição das "modalidades de intervenção" adequadas para cada cidade passa por um "diagnóstico" dos aspectos físicos, urbanísticos, econômicos, administrativos, demográficos etc., que terá que ser



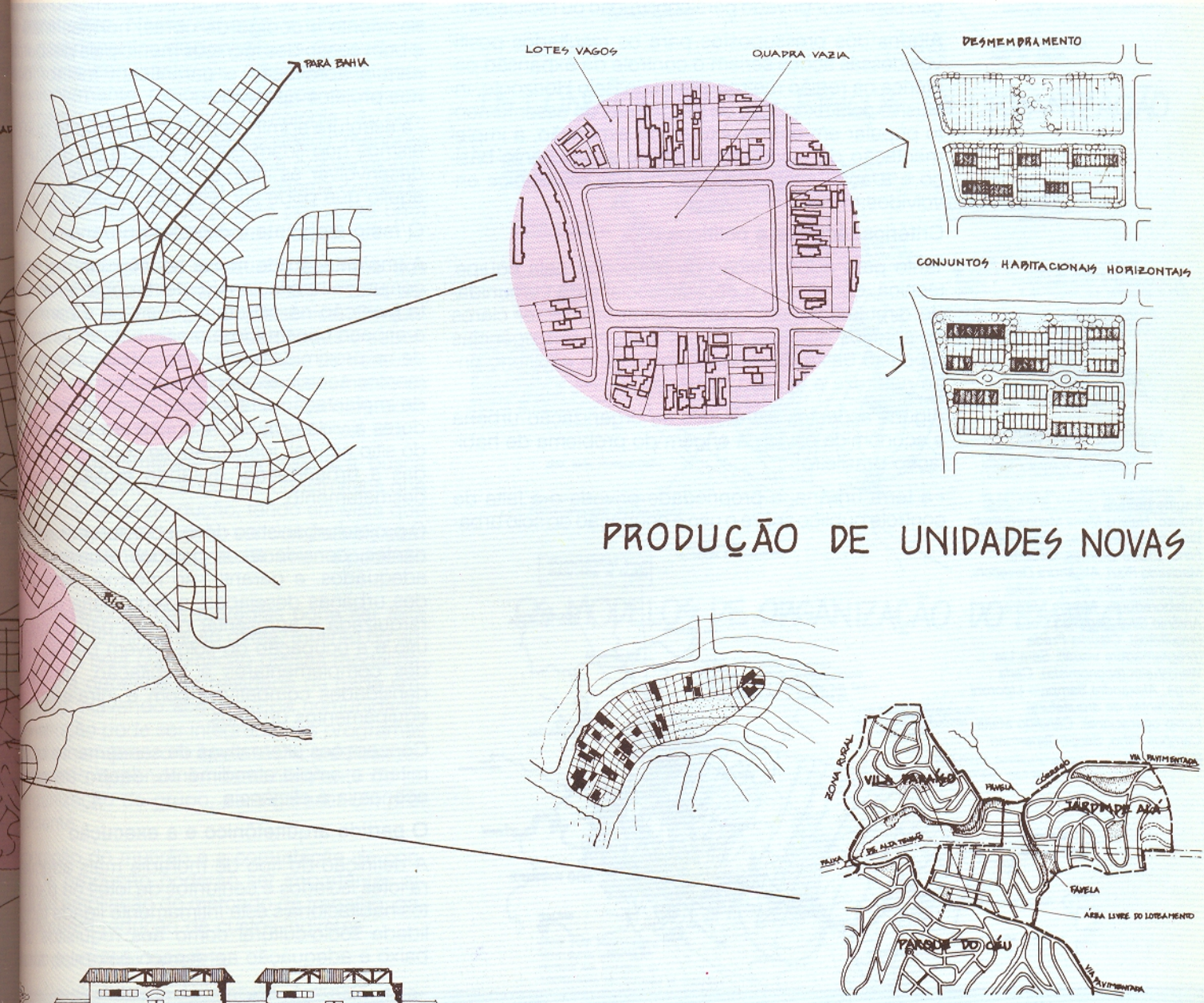
...mado pelos anseios expressos pela população
 ...al, assim como levar em conta diretrizes de desenvolvimento regional e programas já em andamen-
 ...As propostas de programas feitas pela equipe
 ...rica e pelo governo devem ser submetidas a
 ...processo social de decisão (comunidades, vereadores,
 ...entes, entidades profissionais, o Judiciário, empresários,
 ...sindicatos etc.) para definir as prioridades e o
 ...do de levá-las a bom termo, de acordo com as
 ...características sócio-culturais, os recursos financeiros
 ...possíveis de obter, as condições operacionais,
 ...legislação e outras condicionantes locais.

Programas para as cinco cidades

...e formular as propostas para as cidades mineiras,
 ...equipe valeu-se apenas das informações constantes
 ...nas bases do concurso. A opção, determinada
 ...a informação disponível e pelo entendimento do
 ...conceito de "sistemas ambientais integrados", foi

por definir em cada uma delas as prioridades para um conjunto integrado de intervenções, tendo como pressuposto a implementação de um conjunto de ações ao nível do desenvolvimento regional ou de políticas setoriais, como apoio e garantia à viabilidade das soluções propostas.

Assim, para a periferia norte da região metropolitana de Belo Horizonte, formada por partes de três municípios, e que se caracteriza pela ocupação desordenada em loteamentos clandestinos e moradias autoconstruídas, as prioridades definidas foram: 1. plano de estruturação urbana do vetor norte definindo diretrizes e providências quanto a reforço da centralidade de Venda Nova; limites da área de expansão/indução à ocupação dos vazios; sistema viário



PRODUÇÃO DE UNIDADES NOVAS

MELHORIA DO PADRÃO DE URBANIZAÇÃO

RECICLAGEM

necessário às funções urbanas/hierarquização; recuperação do meio físico e sistema viário; equipamentos e serviços; 2. programa de regularização de assentamentos precários, incluindo e articulando: regularização jurídica dos loteamentos e dos contratos; aquisição de lotes e quadras vazias antes das obras de melhoria para produção de habitações e equipamentos; regularização de favelas; escritório de campo; execução de obras para regularização física, priorizando o saneamento, sistema viário principal e acesso de pedestres; 3. execução de unidades novas: construção de conjuntos de casas geminadas ou escalonadas em terrenos resultantes de desmembramento de lotes; conjuntos horizontais ou mistos em quadras de áreas já urbanizadas; 4. programa de aluguel, gerido pela prefeitura de Venda Nova; experiência piloto em edifícios para uso misto (comercial, administrativo e residencial) em área central; associação com setor privado para construção ou reciclagem.

Alguns dos pressupostos para os resultados positivos dessas ações seriam o controle da expansão periférica na região metropolitana de Belo Horizonte, inclusive pela execução de programas de assentamento popular em outros vetores de expansão, a implementação de plano municipal de saneamento básico e a ação integrada entre os três municípios envolvidos.

Critérios técnicos e políticos

Tanto para a formulação de propostas pela equipe técnica, como para a decisão social e da comunidade diretamente interessada, é importante ter claros os critérios que vão permitir atender as exigências de custo baixo, qualidade ambiental e equilíbrio entre natureza e espaço construído.

Alguns aspectos estruturais da organização urbana e econômica estão na origem do problema de habitação brasileiro:

- a terra urbana: a propriedade privada e a falta de controle público sobre o uso e ocupação do solo urba-

no constituem hoje o principal entrave para que a população urbana tenha uma moradia, ainda que precária; os organismos públicos ou as comunidades devem traçar estratégias de obtenção, explorando as possibilidades legais (ampliadas na Constituição) e conjunturas favoráveis de mercado; isso vale para áreas vazias e para áreas já ocupadas por favelas;

- os recursos para habitação: são conhecidos os efeitos do Sistema Financeiro da Habitação (SFH), que gere o dinheiro do FGTS; é importante articular recursos de origens diversas destinados à mesma região e obter recursos de atividades predadoras para a correção de seus efeitos no quadro urbano; a criação de fundos municipais viabilizaria os subsídios a famílias com renda insuficiente e o estímulo a sistemas de poupança de cooperativas de habitação;

- a legislação: deve ser adequada às realidades locais, no que se refere ao parcelamento do solo, zoneamento e código de obras; normas mais simples e bom senso dos técnicos municipais desburocratizariam a aprovação e garantiriam melhor qualidade nos projetos aprovados;

- a estrutura administrativa: é importante que os organismos que lidam com a cidade se articulem, para desenvolver as intervenções públicas e apoiar tudo aquilo que pode ser feito por iniciativa popular.

O meio ambiente e o projeto urbano

A implantação de novas residências, especialmente conjuntos habitacionais, deve considerar sua correta inserção na estrutura urbana e a harmonia entre o espaço construído e o sítio natural. A acessibilidade, a proximidade da infra-estrutura e dos equipamentos sociais existentes reduzem os investimentos de implantação e favorecem a integração dos moradores à vida urbana. Respeitando as características do sítio natural, identificam-se com as áreas adequadas à urbanização, evitando erosão, enchentes e desmatamento.

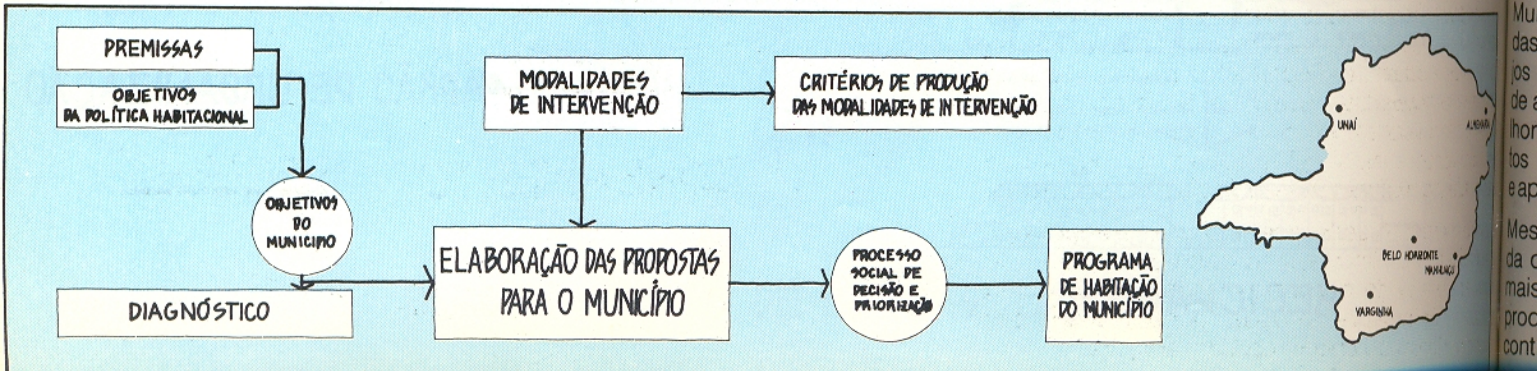
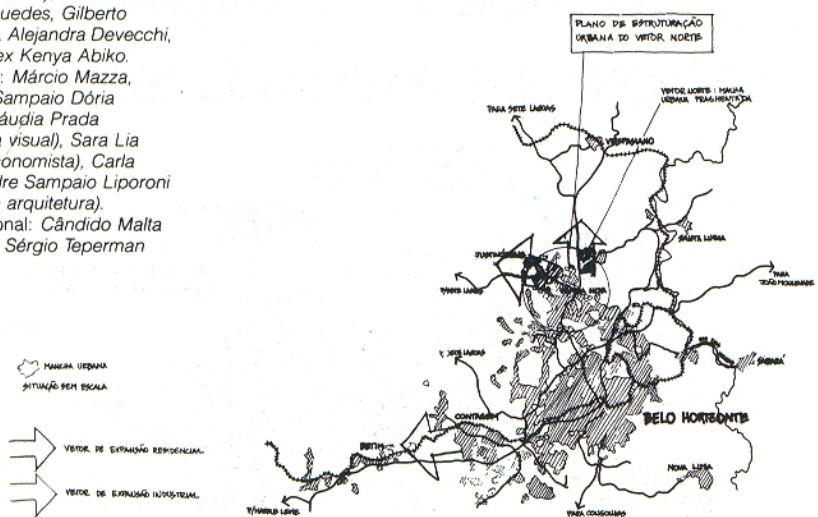
O projeto urbanístico deve incorporar essas condicionantes, considerar os partidos arquitetônicos mais adequados, e garantir, ao mesmo tempo, qualidades urbanas desejadas: a rede viária deve ser hierarquizada e apresentar opções para o pedestre; o uso e a ocupação do solo devem prever as atividades complementares à habitação, distribuída em densidades compatíveis com a infra-estrutura e os equipamentos urbanos.

Concepções alternativas de saneamento básico permitem o amplo atendimento, dentro de critérios de economia e eficiência.

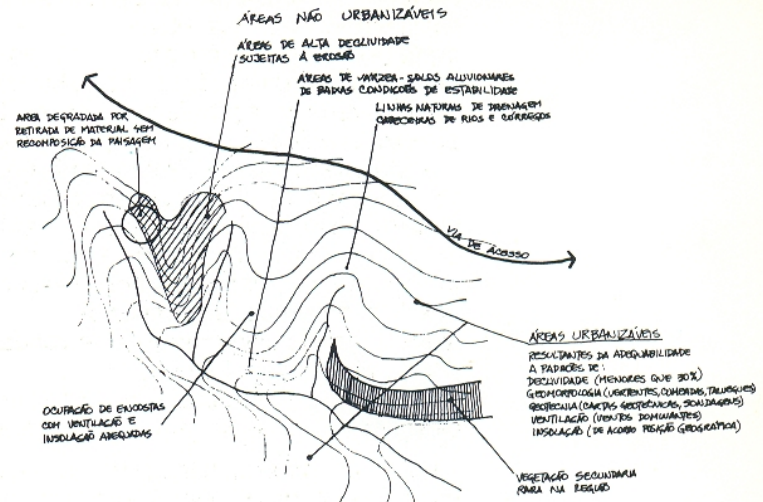
O partido arquitetônico e a execução

A definição do tipo de moradia mais adequado para lotes isolados e conjuntos de lotes ou para conjuntos habitacionais está intimamente ligada tanto à realidade sócio-cultural como aos requisitos de custo baixo e adequação ao espaço natural e construído.

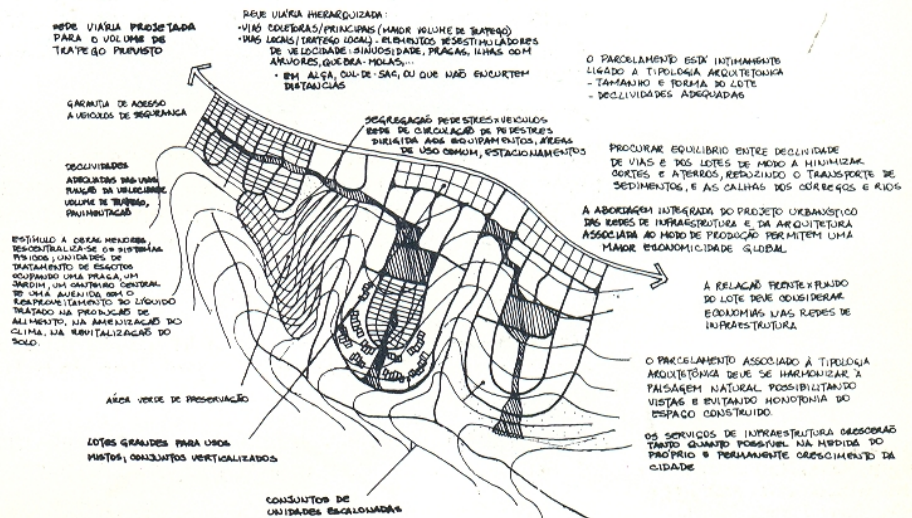
Equipe técnica
 Projeto: Helena Maria Menna Barreto Silva (coordenadora), Aldo Tinôco Filho, Eliane Guedes, Gilberto Machado Rizzi, Alejandra Devecchi, engenheiro Alex Kenya Abiko. Colaboradores: Márcio Mazza, Antônio Silva Sampaio Dória (arquitetos), Cláudia Prada (programadora visual), Sara Lia Wertsheim (economista), Carla Targa, Alexandre Sampaio Liporoni (estudantes de arquitetura). Apoio operacional: Cândido Malta Campos Filho, Sérgio Teperman (arquitetos).



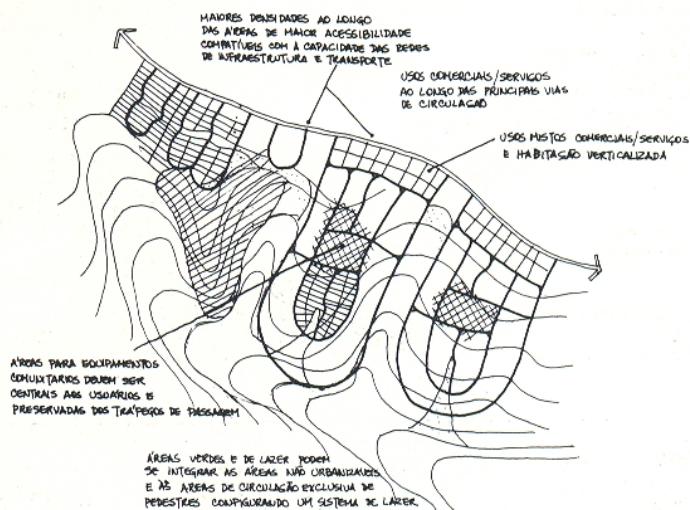
A RECUPERAÇÃO DO MEIO FÍSICO



OS CONDICIONANTES FÍSICOS DA URBANIZAÇÃO



OS MODELOS DE ORGANIZAÇÃO DO ESPAÇO



O ZONEAMENTO

A ORGANIZAÇÃO URBANÍSTICA E ESTILIZADA DEVE GARANTIR CONDIÇÕES DE BOM CONVIVIMENTO PARA HABITADORES URBANOS

ativo de garantir o padrão adequado é condicionado pela disponibilidade de recursos, o que às vezes obriga a execução de uma unidade. Nesse caso, é fundamental garantir as condições para que o núcleo inicial da moradia possa atingir até aquele padrão. Essa evolução pode ser feita por iniciativa - acabamentos e melhorias - e quantitativa - aumento de área.

O projeto da moradia deve garantir que ela atenda a sua primeira etapa aos requisitos de segurança estrutural e de salubridade. A durabilidade da construção pode ser conquistada gradualmente por substituição e da agregação de alguns componentes, assim como os requisitos de conforto térmico-acústico e de iluminação.

É bom lembrar que as reduções de custo são alcançadas fundamentalmente pela redução de área, assim por decisões adequadas de projeto e de construção. Nesse aspecto, a utilização de materiais e componentes disponíveis no mercado local, no mesmo que convencionais, pode ser vantajosa. Convenientemente racionalizados os processos de planejamento e de trabalho. A tecnologia não convencional será aconselhável se conseguir menores custos e melhor desempenho que a convencional. De qualquer modo, a definição do sistema construtivo durante a concepção do projeto possibilita uma economia que reverte em menores custos.

A densidade demográfica adequada em face dos recursos da terra e da infra-estrutura é um critério básico na definição da tipologia arquitetônica. Conjuntos de unidades geminadas, escalonadas e superpostas permitem aumentos significativos de densidade em relação aos loteamentos, mas certamente as unidades verticalizadas deverão ser consideradas quando a densidade tiver que ser ainda mais alta.

A escolha dos apartamentos é necessária a busca de soluções de projeto e processos construtivos que reduzam os custos de produção, tendo em vista que as unidades deverão ser compatíveis com as necessidades familiares, pois dificilmente poderão ser ampliadas.

A produção/execução das moradias pode ser feita empreitada, administração direta, mutirão ou autoconstrução, e pela combinação dessas modalidades. A escolha depende da realidade de cada empreendimento. Havendo aceitação da comunidade, a autoconstrução pode ser integrada nos programas de mutirões, mas sempre com apoio técnico e financeiro. O mutirão depende fundamentalmente do nível de organização do grupo, para garantir um projeto eficiente.

A manutenção do mutirão e a contratação de cooperativas de produção poderão ser importantes alternativas de ampliação do mercado de trabalho, gerando também redução de custos indiretos.

Urbanização da cidade precária

As "modalidades de intervenção" estão ligadas a obras, providências e mecanismos legais cujos efeitos podem ser importantes para a melhoria das áreas já ocupadas precariamente. Também as medidas de unidades autoconstruídas nos loteamentos populares e nas favelas deverá ser promovida e difundida, com difusão de tecnologia e financiamento.

Porque é certo que a cidade autoproduziu e continuará crescendo em ritmo muito acelerado do que os espaços que se possa criar por iniciativa do poder público, e sob seu controle, dentro do critério de bom projeto.