



**REURBANIZAÇÃO DO
ASSENTAMENTO
URBANO**

**WELTON CESAR
LOURENÇO GARCIA**

Projeto de Arquitetura e Urbanismo
Centro Universitário de Goiás
Uni-ANHANGUERA

Goiânia

2019

WELTON CESAR LOURENCO GARCIA

REURBANIZAÇÃO DO ASSENTAMENTO PARQUE SANTA RITA

Trabalho de conclusão de curso de graduação apresentado ao centro Universitário de Goiás Uni-ANHANGUERA, sob orientação do professor Sérgio Batista Temer como requisito parcial para a obtenção do título de bacharelado em Arquitetura e Urbanismo.

Goiânia

2019

WELTON CESAR LORENCO GARCIA

REURBANIZAÇÃO DO ASSENTAMENTO PARQUE SANTA RITA

Trabalho de conclusão de curso de graduação apresentado ao centro Universitário de Goiás Uni-ANHANGUERA, sob orientação do professor Sérgio Batista Temer como requisito parcial para a obtenção do título de bacharelado em Arquitetura e Urbanismo.

Aprovado em: ____ de _____ de _____.

BANCA EXAMINADORA

Nome do professor - instituição

Nome do professor - instituição

Nome do professor - instituição (orientador)

AGRADECIMENTOS

A Deus por ter me concedido a vida e a saúde e sempre me ensinado que nada melhor que um dia após o outro e o que vem fácil vai fácil dedicação acima de tudo.

Aos meus pais que me educaram com muito amor e dedicação.

A minha família pela compreensão e apoio durante todo curso.

Ao meu querido professor e orientador Sérgio Batista Temer pela orientação, dedicação, paciência e, principalmente pela amizade.

A todos os professores que me guiaram pelo caminho do conhecimento.

RESUMO

Este trabalho surgiu da necessidade de entender e questionar a forma com que tem sido produzidas as habitações de interesse social no Brasil e, mais especificamente na Região Metropolitana de Goiânia, e também a Política Nacional de Habitação de Interesse Social – HIS, aplicada no país. Com essa linha de raciocínio foi feito um levantamento histórico das primeiras habitações sociais sendo elas as vilas operárias, as políticas habitacionais na era Vargas, os Programas Habitacionais do BNH no período do Governo Militar, até chegar na criação do PMCMV Programa Minha Casa Minha Vida, e no caso específico do estado de Goiás, a experiência como o programa Mutirão de Moradia. O trabalho traça um breve contexto sobre os assentamentos irregulares em Goiânia em estado de risco, sem qualidade de vida, sem infraestrutura, sem dignidade alguma. A partir dessa compreensão do conceito de moradia, e apropriação do espaço e dos vínculos familiares do assentamento Parque Santa Rita, propomos a reurbanização total da área, referenciando-nos na Lei Federal 10.257/2001 o Estatuto da Cidade, visando proporcionar moradias dignas, oferta de trabalho e renda perto das mesmas e opções de lazer e esportes. Procuramos garantir a permanência dos moradores na própria área e de seus vínculos familiares e afetivos, levando em conta conceitos de sentimento de pertencimento existentes em uma comunidade já consolidada. Considerando também que em Goiânia, onde a economia informal tem um peso forte, a permanência de uma população próxima de seus locais de trabalho contribui para diminuir os deslocamentos diários, por isso a proposta levou em consideração todas estas variáveis. Posto estas premissas, foram identificados alguns Estudos de Caso nos quais propostas similares foram aplicadas em programas Habitacionais de Interesse Social de qualidade e tendo em conta sempre a participação da população que foi consultada, buscando assim, suprir as suas reais necessidades para uma habitação digna.

Palavra-chave: Reurbanização, Habitação de Interesse Social, Habitação Digna.

LISTA DE SIGLAS

ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas

AEIS III - Área Especial de Interesses Social III

MPA - Área de Proteção Ambiental

APM – Área Pública Municipal

BNH – Banco Nacional de Habitação

CEF – Caixa Econômica Federal

FDS – Fundo de Desenvolvimento Social

FNHIS – Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social

HIS – Habitação de Interesse Social

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

INOCOOP – Instituto de orientação as Cooperativas Habitação

MCMV – Minha Casa Minha Vida

NBR – Normas Brasileiras

OGU – Orçamento Geral da União

PEHIS – Plano Estadual de Habitação de Interesse Social

PLHIS – Plano Local de Habitação de Interesse Social

PMCMV – Programa Minha Casa Minha Vida

SDH/PR – Secretaria de Direitos Humanos da Presidência da República

SFH – Sistema Financeiro da Habitação

SNHIS – Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social

ZEIS III – Zona Especial de Interesse Social III

LISTA DE MAPAS

Mapa 1 Mapa de Localização dos Aglomerados Subnormais em Goiânia	14
Mapa 2 Mapa de localização da área de intervenção	28
Mapa 3 Histórico do bairro e do assentamento	29
Mapa 4 Mapa de Percepção Visual da Área e Aspectos.....	30
Mapa 5 Evolução Urbana	31
Mapa 6 Mapa de Bairros Vizinhos	32
Mapa 7 Mapa de Pontos de Interesses e Marcos do Entorno	33
Mapa 8 Mapa do Sistema Viário e Mobiliário Urbano.....	34
Mapa 9 Mapa de Redes Infraestrutura.....	35
Mapa 10 Mapa de Gabarito	36
Mapa 11 Mapa de Uso do Solo	37
Mapa 12 Mapa de Vegetação	38
Mapa 13 Mapa de Adensamento e Orientação Climática	39
Mapa 14 Mapa Plani-altimétrico.....	40
Mapa 15 Orientação Solar para Goiânia	40
Mapa 16 Levantamento Ventos Predominantes Climáticos	41

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 Dimensionamento da Habitação –Casa de 74 m ²	47
Tabela 2 Dimensionamento da Habitação –Casa de 87 m ²	48
Tabela 3 Dimensionamento da Habitação –Casa de 81.30 m ²	49

Sumário

1 APRESENTAÇÃO DO TEMA	1
2 ABORDAGEM TEMÁTICA	2
2.1 A HABITAÇÃO NAS VILAS OPERÁRIAS (ANO 1900 A 1929)	3
2.2 A HABITAÇÃO ERA VARGAS (ANO 1930 A 1945)	3
2.3 FUNDAÇÃO DA CASA POPULAR (ANO 1946 A 1964)	3
2.4 BANCO NACIONAL DE HABITAÇÃO (BNH) E (SFH) SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO (ANO 1964 A 1986).....	4
2.5 PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA (ANO 2009).....	4
2.6 LINHA DO TEMPO SOBRE AS POLITICAS HABITACIONAIS APLICADAS NO BRASIL (1.990 A 2018)	6
2.7 OS ASSENTAMENTOS IRREGULARES EM GOIÂNIA	6
2.8 PROGRAMA MUTIRÃO DE MORADIAS EM GOIÂNIA	9
3. JUSTIFICATIVA	10
4. OBJETIVOS	11
4.1 OBJETIVO GERAL	11
4.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS.....	11
5. ESTUDOS DE CASOS.....	12
5.1 ESTUDO DE CASO RESIDENCIAL CLODOALDO SAMPAIO	12
5.2 ESTUDO DE CASO QUINTA MONROY	15
5.3 ESTUDO DE CASO COMUNIDADE DE PERNAMBUÉS.....	19
6. CONTEXTO DA CIDADE.....	20
6.1 MAPAS DE ESTUDOS DA ÁREA	22
7. CONDICIONANTES LEGAIS.....	37
8. DIRETRIZES RELATIVAS À PROPOSTA	39
9. PROGRAMA DE NECESSIDADES SIMPLIFICADO DA HABITAÇÃO	40
9.1 CROQUIS DE ESTUDO.....	45
9.2 CROQUIS DE ESTUDO.....	46
10. CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	47
11. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	48
12. ANEXOS	49

1 APRESENTAÇÃO DO TEMA

A crise habitacional que atinge a população carente torna explícita a exclusão social e a segregação espacial nas cidades, marcadas pela informalidade e precariedade de moradias localizadas em assentamentos informais, sem infraestrutura ou com infraestrutura inadequada, geralmente com riscos tanto para o meio ambiente quanto à vida das pessoas (MOURA, H. JORDÃO, RIEMANN, M.) COSTA E SILVA (2014) pg29.

Espera-se, então, que o poder público exerça o papel de interventor nesses casos, buscando ações para debelar o problema do uso, ocupação e parcelamento do solo urbano.

De acordo com os autores mencionados anteriormente: até o início dos anos 1980, acreditava-se que a solução mais apropriada para o ordenamento das cidades era a erradicação dos assentamentos informais. As moradias precárias foram demolidas e os moradores removidos para conjuntos habitacionais populares, geralmente localizados nas periferias, distantes dos centros das cidades. Perpetuando a segregação espacial da população de baixa renda.

Em Goiânia, segundo o IBGE 2010, foram classificados como assentamentos subnormais: Quebra Caixote (Leste Universitário), Jardim Goiás Área I (Jardim Goiás), Jardim Botânico I e Jardim Botânico II (Santo Antônio), Emilio Póvoa (Criméia Leste), Jardim Guanabara I (Jardim Guanabara) e Rocinha (Parque Amazônia). Além destes, conforme JORDÃO (2014) Goiânia não possui um sistema permanente de atualização de dados referentes às áreas de posses urbanas. Grande parcela dos assentamentos precários não está mapeada e as informações disponibilizadas, tanto pelo IBGE quanto pelos cadastros municipais, não se assemelham e nem são capazes de produzir um diagnóstico que retrate a realidade do município.

Portanto esses assentamentos irregulares em sua maioria estão em áreas de APP, risco ou áreas fundiárias, que não possuem qualquer tipo de infraestrutura ou saneamento básico, sendo necessário a remoção desses do local. Em contrapartida, há assentamentos em que não se vê a necessidade de remoção, mas sim, reurbanização e reestruturação física do local, como a recuperação das moradias existentes ou a construção de novas moradias dignas, proporcionando qualidade de vida para a população de baixa renda, preservando sua permanência e fortalecendo a sensação de pertencimento do local, assim como os vínculos familiares e empregatícios dessa população.

O tema deste trabalho é a reurbanização e Requalificação das moradias do assentamento Parque Santa Rita localizado na avenida Americano do Brasil com rua EF 1 Goiânia, Goiás.

Objetivando um projeto urbanístico e arquitetônico de qualidade, atendendo as demandas da população residente com dignidade. Também, importante como exercício projetual que responda a um problema pouco enfrentado na academia.

2 ABORDAGEM TEMÁTICA

2.1 A HABITAÇÃO NAS VILAS OPERÁRIAS (ANO 1900 A 1929)

No Brasil, com a abolição da escravatura e a industrialização, ocorreram várias mudanças e modificações nos espaços de habitacionais, principalmente na população de baixa renda com novos conceitos de funcionalidade, higiene e salubridade.

A população operária residir em cortiços geralmente sem nenhuma infraestrutura e qualidade ou salubridade conforme BONDUKI (1998) houve um receio do caos e da desordem, e até mesmo um surto epidêmico, que trouxe um mal desconhecido para a população. Este mal provocou mortes de emigrantes recém chegados, o que refletiu nas finanças públicas.

O governo, a iniciativa privada e os higienistas no ano de 1986, na tentativa de conter o caos que estava instalado, começaram as intervenções nos conjuntos habitacionais e a migrar do modelo de cortiços insalubres para vilas operárias, deste modo, as vilas operárias surgiram a fim de reduzir o déficit de habitação e de insalubridade para a população de trabalhadores figura 1 mostra Vila Operaria do Rio de Janeiro nos anos 50 publicada em 8 de novembro de 2010.



Figura 1: Vila Operária da Arthur Sauer no Rio de Janeiro-Anos 50 Fonte:<
<http://www.rioquepassou.com.br/2010/11/08/vila-proletaria-arthur-sauer-anos-50> > Acesso em Março de 2019

2.2 A HABITAÇÃO ERA VARGAS (ANO 1930 A 1945)

Em 1930, era evidente que o Brasil possuía um déficit habitacional e que as iniciativas privadas eram incapazes de solucionar essa crise que afetava a classe média e também a classe baixa.

Para BONDUKI (1998). Tais condições levaram o Governo Getúlio Vargas a mudar o paradigma o qual era tratado o setor da habitação social no país passando a defender construção de moradias por conta do Estado.

Devido ao alto custo das habitações na era Vargas, buscava reduzir os gastos das moradias procurando assim tornar possível e acessível para os trabalhadores de baixa renda. Mas para tornar isso provável, eles buscavam o preço do terreno de valor mais baixo, mas só seria viável caso a urbanização fosse de baixa qualidade e essas áreas com essas características, gerando áreas periféricas nas cidades.

Ainda segundo BONDUKI (1998), a casa na periferia o trabalho na região central e a autoconstrução só seriam possíveis com a expansão e aprimoramento do transporte público, resultando em 1947, na criação da companhia Municipal de transporte coletivo. O modelo de habitação unifamiliar que reforçava as classes de baixa renda, era considerado a visão como uma forma de controle social. Abaixo, afirma Bonduki:

Nesse modelo de habitação, o lar da família operária transformada em proprietária torna-se um pequeno mundo protegido de todas as desgraças. A habitação sadia, higiênica, individual e própria será o ponto de partida para a eliminação dos riscos de convulsão social e para a difusão de uma visão conservadora de organização social, através de sua unidade geradora: a família. Constrói-se uma utopia na qual os operários reproduzem o modo de vida pequeno burguês, mantendo a ordem capitalista e sendo atendidos por um Estado protetor e por entidades assistenciais capazes de garantir um futuro seguro para todos (BONDUKI, 1998 p. 95)

2.3 FUNDAÇÃO DA CASA POPULAR (ANO 1946 A 1964)

General Eurico Gaspar Dutra assume a presidência no Brasil em 1946, com postura e caráter conservador com sua política social de acordo Coronato cita abaixo.

Neste contexto, o único setor social passível que Dutra poderia postular medidas novas era o de habitação, o que, somado à forte crise habitacional que vinha alastrando-se desde o fim do Império, resultou na criação da Fundação da Casa Popular (MELO, 1990).
(apud Coronato et al. 2004 p 9)

Ainda com o ator citado acima: com a criação da fundação da casa popular (FCP), o seu objetivo inicial comportava desde o financiamento de obra à urbanização de infraestrutura de casas populares para venda ou locação sem fins lucrativos. Devido às dificuldades de implantar as formas de recolhimento de recursos para o órgão e a redefinição dos objetivos do mesmo em 1952, restringindo o seu alcance em 1961, o FCP entra em colapso.

2.4 BANCO NACIONAL DE HABITAÇÃO (BNH) E (SFH) SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO (ANO 1964 A 1986)

Com a crise habitacional no país pela ditadura militar, o Governo criou o sistema financeiro de Habitação (SFH) e o Banco Nacional de Habitação (BNH). (RUBIN et al,1998).

O SFH visava a correção monetária e o Banco Nacional de Habitação (BNH), o qual se tornou o órgão central, orientava e disciplinava a Habitação no país (LEI 4380/64).

O BNH alcançou o nível de centralização das Políticas Habitacionais que a casa popular a qual Vargas visava não conseguiu atingir. (BONDUKI,1998).

Em 1964, as políticas habitacionais do BNH foram aplicadas e em 1980, a Política Habitacional visava a eficácia de produção seriada em grande escala, visto como forma de solucionar a crise Habitacional. No entanto, essas políticas aplicadas não atendia às necessidades e particularidades dos seus usuários, criando assim um conjunto monótono sem identidade.

Conforme afirma Bonduki (1998), esta concepção que o Estado, com o apoio da tecnoburocracia, poderia traçar o futuro do país “de cima para baixo” denomina-se modelo *central-desenvolvimentista*. Ainda com o autor, este modelo nasceu nos anos 1930 e 1940 e é reforçado com o BNH, caracterizando-se pelos:

(...)autoritarismo na concepção das políticas e nas intervenções; centralização da gestão e ausência de participação – a qualquer nível – dos usuários e da sociedade em geral; desrespeito ao meio ambiente e ao patrimônio cultural numa lógica em que predominou o mito da modernidade; priorização do transporte individual; preferência pelas empreiteiras e, finalmente, priorização, nos financiamentos habitacionais para os setores de renda média (BONDUKI, 1998 p. 319)

De acordo com as pesquisas que foram realizadas não houve nenhuma política habitacional consolidada no Brasil de 1986 a 2009 deixando a população sem esse benefício por volta de 23 anos,

2.5 PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA (ANO 2009)

Devido ao déficit habitacional brasileiro, foi criado no segundo mandato do Governo Lula no ano de 2009, o Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV), com o objetivo de criar mecanismos de incentivos à produção e aquisição de novas habitações para atender às famílias de até dez salários mínimos buscando assim a redução do déficit habitacional.

No entanto, o programa tinha como objetivo subsidiar a aquisição de imóveis residenciais para famílias de baixa renda através de condições de financiamento por empresas parceiras do município sem fins lucrativos e instituições financeiras oficiais como a Caixa Econômica Federal e o Banco do Brasil.

As normas do programa MCMV divulgadas pela Caixa Econômica Federal, são contempladas quatro faixas de renda sendo elas faixa 1,2 e 3 destinadas respectivamente as famílias com renda bruta limitada em R\$ 1.800,00, R\$ 4.000,00 e R\$ 7.000,00. A quarta faixa de 1,5 foi criada posteriormente em 2016 para cobrir a grande lacuna com renda bruta de até R\$ 2,600,00. Com o programa, foram entregues em 2009, 1 milhão de Habitações. A segunda etapa foi em 2011 no total de 2 milhões de Moradias. Na terceira etapa em 2018, foram entregues 4,6 milhões.

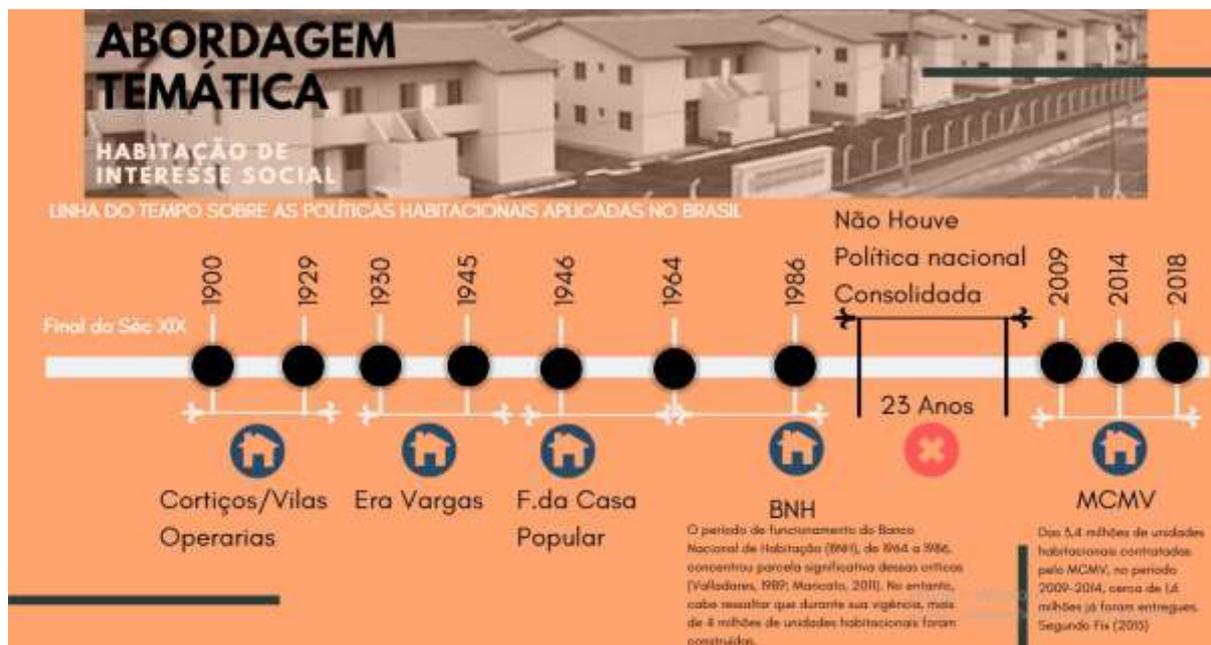
As unidades possuem várias tipologias. No entanto, o programa segue padrões na parte interna, sendo um perfil predeterminado para atender às famílias de um modo não generalizado e com engessamento das possibilidades de crescimento das unidades conforme crescem o número de moradores.

Na visão de Raquel Rolnik (2014), o MCMV não é uma Política Habitacional Urbana, mas uma estratégia de dinamização da indústria da construção civil concebida para promover a economia diante da crise Habitacional. Deixando a decisão da localização para o setor privado, procurando redução de custos e buscando áreas cada vez mais distantes devido o menor custo da terra a ser adquirida, de acordo com o autor, os conjuntos MCMV começam a repetir na cidade de um modo quantitativo com um padrão de baixa qualidade, engessado procurando a reduzir valores, A figura 2 mostra a produção em grande escala.



Figura 2: Conjunto Habitacional Jardim Cerrado 7 Fonte :< <https://www.flickr.com/photos/iris20172020> > Acesso em Março de 20

2.6 LINHA DO TEMPO SOBRE AS POLÍTICAS HABITACIONAIS APLICADAS NO BRASIL (1.990 A 2018)



2.7 OS ASSENTAMENTOS IRREGULARES EM GOIÂNIA

Durante o século XX, a população brasileira passou da forma rural para a urbana, e começou a implementação das políticas públicas voltadas a implantação dessa população. Segundo estatísticas do IBGE,(2018), 84.35% da população brasileira vive em cidades com padrões desiguais de urbanização.

A crise habitacional se torna evidente, a qual atinge a população carente e fica explícita a exclusão social e espacial da cidade, com a informalidade e precariedade de moradias geralmente localizadas em assentamentos informais sem infraestrutura ou até mesmo inadequadas, geralmente com riscos tanto para o meio ambiente quanto para a saúde das pessoas.

Conforme Maricato por volta de 1980, acreditava-se que a solução mais viável para o ordenamento das cidades era a erradicação dos assentamentos informais. Devido a esse fim, as moradias foram demolidas e os moradores removidos para conjuntos habitacionais populares, os quais geralmente distantes da área que se encontravam e normalmente em zonas periféricas, que acabavam interferindo na vida dos moradores em alguns aspectos como: alteração do cotidiano, vínculos familiares e empregatícios.

A concepção de que os assentamentos deveriam ser urbanizados e regularizados, buscando a sua consolidação, predominava até o início da década de 1990. Maricato (2014, p.30)

Segundo (Jordão et al (2014) pág. 30), a Constituição Federal de 1988 e o Estatuto da Cidade, sancionado em 2001, trouxeram novas formas de pensar a cidade, estabelecendo um conjunto de princípios e prevendo vários instrumentos legais, urbanísticos, fiscais e financeiros que devem fomentar as políticas de uso e de ocupação do solo, com a intenção de estimular a participação popular no planejamento urbano para uma gestão sustentável e democrática das cidades brasileiras.

De acordo com a urbanista Ermínia Maricato, o espaço urbano reflete e reproduz as desigualdades e as contradições sociais e, para uma mudança de rumo do crescimento das cidades, é necessário que as propostas de planejamento e de gestão urbanas tenham como base as relações sociais. (Maricato 2011, p.169)

De acordo com IBGE, em Goiânia foram classificados como assentamentos subnormais, os seguintes locais: Quebra Caixote (Leste Universitário), Jardim Goiás Área I (Jardim Goiás), Jardim Botânico I e Jardim Botânico II (Santo Antônio), Emilio Póvoa (Criméia Leste), Jardim Guanabara I (Jardim Guanabara) e Rocinha (Parque Amazônia), Conforme Jordão et al (2014) Goiânia não possui um sistema permanente de atualização de dados referentes às áreas de posses urbanas. Grande parcela dos assentamentos precários não está mapeada e as informações disponibilizadas, tanto pelo IBGE quanto pelos cadastros municipais, não se assemelham e nem são capazes de produzir um diagnóstico que retrate a realidade do município.

Com esse estudo realizado pode se perceber que possui mais assentamentos que não estão catalogados pelo IBGE como o assentamento do Parque Santa Rita e os demais citados anteriormente figura 3 mostra a localização dos aglomerados subnormais em Goiânia.

Mapa 01 Mapa de Localização dos Aglomerados Subnormais em Goiânia**Legenda Aglomerados Subnormais**

-  Região Metropolitana de Goiânia
-  Rocinha (Parque Amazônia)
-  Jardim Botânico 1 e 2 (Sat Antônio)
-  Jardim Goiás Área 1 (Jardim Goiás)
-  Quebra Caixote (Leste Universitário)
-  Emília Povoá (Crimeia Leste)
-  Jardim Guanabara 1 (Guanabara)
-  Assentamento Santa Rita (Parque Santa Rita)

2.5 0 2.5 5 7.5 10 km



2.8 PROGRAMA MUTIRÃO DE MORADIAS EM GOIÂNIA

A exemplo de Programa Habitacional aplicado em Goiânia foi o Mutirão da Casa Popular, Forma construídas no dia 13 de outubro 1983, foram construídas 1.000 casas no Bairro Vila Mutirão. Este programa de autoria do governador de Goiás, Iris Rezende Machado, tinha como objetivo atender o público de baixa renda em Goiânia criando uma solução ao déficit habitacional.

Este programa foi a primeira experiência em grande escala com o processo de construção de tecnologia de elementos pré-moldados de concreto e recebeu grande divulgação nacional e internacional, devido a este feito.

Conforme a figura 4 abaixo, consegue se observar a repetição monótono das Habitações em uma via a qual possui as mesmas características.

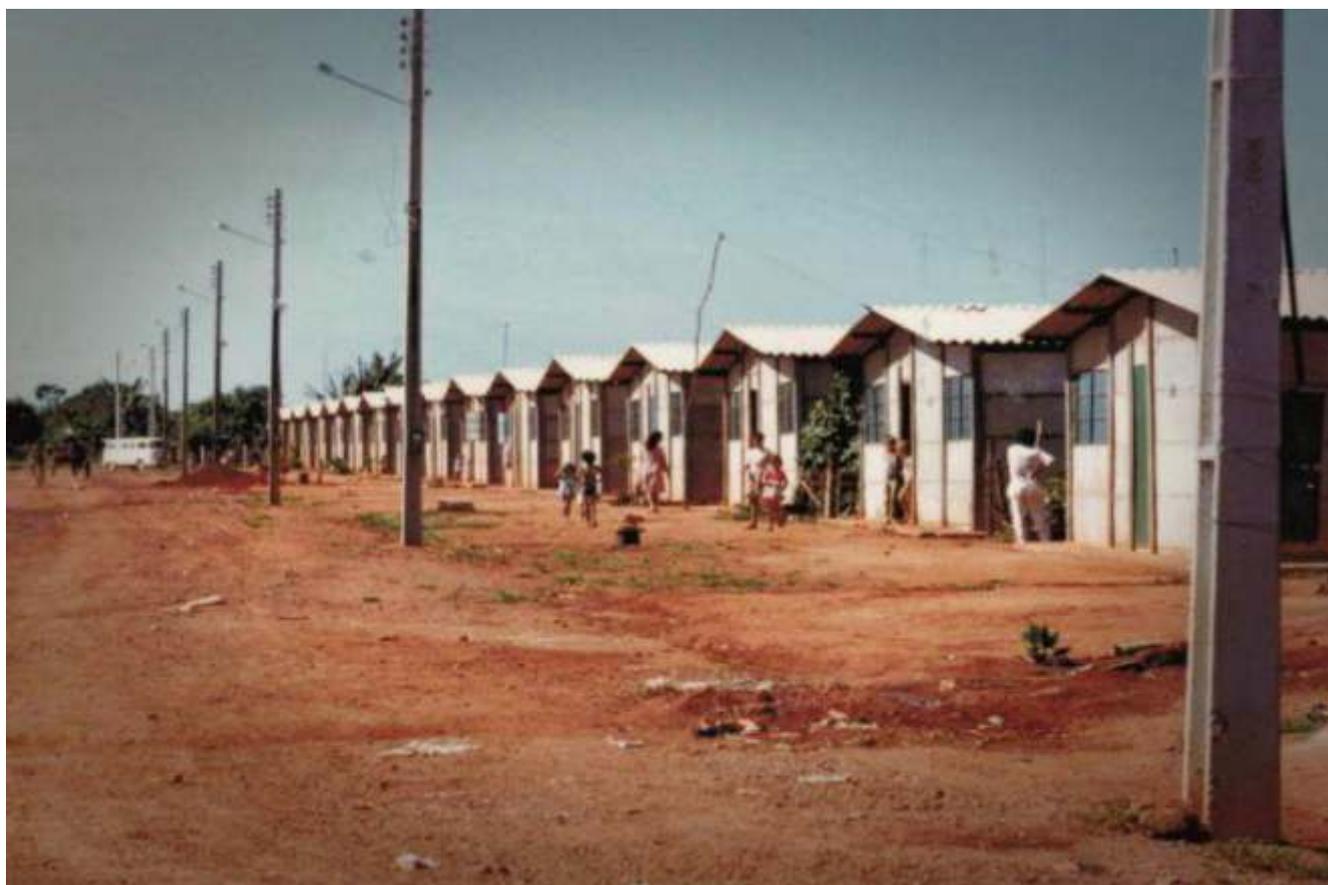


Figura 4 Programa Mutirão em Goiás Fonte: <http://goiasdenorteadsul.com.br/programa_goiania--vila-mutirao_29> Acesso em março de 2019

3. JUSTIFICATIVA

O direito da habitação é garantido pela Constituição de 1988 da República Federativa do Brasil, o qual Art. 79, no âmbito do Poder Executivo Federal, o Fundo de Combate e Erradicação da Pobreza, a ser regulado por lei complementar com o objetivo de viabilizar a todos os brasileiros acesso a níveis dignos de subsistência, cujos recursos serão aplicados em ações suplementares de nutrição, habitação, educação, saúde, reforço de renda familiar e outros programas de relevante interesse social voltados para melhoria da qualidade de vida. (EC nº 31/2000 e EC nº 67/2010)

De acordo com a visão do Estatuto da Cidade

Art. 3º Compete à União, entre outras atribuições de interesse da política urbana:

III – promover, por iniciativa própria e em conjunto com os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, programas de construção de moradias e a melhoria das Condições habitacionais e de saneamento básico;

IV – instituir diretrizes para o desenvolvimento urbano, inclusive habitação, Saneamento básico e transportes urbanos;

Estatuto da Cidade sobre o uso Usucapião Coletivo

Art. 10. As áreas urbanas com mais de duzentos e cinquenta metros quadrados, ocupadas por população de baixa renda para sua moradia, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, onde não for possível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor são susceptíveis de serem usucapidas coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural.

§ 2o A usucapião especial coletiva de imóvel urbano será declarada pelo juiz, mediante sentença, a qual servirá de título para registro no cartório de registro de imóveis.

§ 3o Na sentença, o juiz atribuirá igual fração ideal de terreno a cada possuidor, independentemente da dimensão do terreno que cada um ocupe, salvo hipótese de acordo escrito entre os condôminos, estabelecendo frações ideais diferenciadas.

Conforme o Plano Diretor de Goiânia seção 1 de Promoção da Moradia

Art. 49. Entende-se por moradia digna aquela que dispõe de instalações sanitárias adequadas, que garanta as condições da habitabilidade, e que seja atendida por serviços públicos essenciais.

IV – a promoção da regularização fundiária e urbanização específica dos assentamentos irregulares da população de baixa renda e sua integração à malha urbana;

V – a promoção de parcerias público-privadas na produção e na manutenção da Habitação de Interesse Social, em especial com as Cooperativas Habitacionais Populares e Associações Habitacionais de Interesse Social.

Segundo Plano de Habitação de Interesse Social de Goiânia

O Plano Municipal de Habitação de Interesse Social é um instrumento de implementação do Sistema Nacional de Habitação – SNHIS, que tem como objetivo planejar as ações da Municipalidade referentes ao setor habitacional, de forma a garantir às populações de baixa renda, o acesso à moradia adequada e ao solo urbano regularizado, dotado de infraestrutura básica.

4. OBJETIVOS

4.1 OBJETIVO GERAL

O trabalho tem como objetivo propor a reurbanização do Assentamento Parque Santa Rita, visando proporcionar moradias dignas, oferta de trabalho e renda perto das mesmas e opções de lazer e esportes, tendo como referência principal os conceitos instituídos pela Lei Federal 10.257/2001 o Estatuto da Cidade.

4.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

1. Fazer a reurbanização da área onde está localizado o assentamento;
2. Garantir a permanência dos moradores na própria área e de seus vínculos familiares e afetivos,
2. Elaborar um projeto urbanístico e arquitetônico adequado as demandas da população local;
3. Propor um projeto que leve em conta conceitos de conforto térmico e acústico;
4. Apresentar opção para recreação e lazer próximas ao Assentamento.

5. ESTUDOS DE CASOS

5.1 Estudo de Caso Residencial Clodoaldo Sampaio

Nome do Empreendimento: Residencial Clodoaldo Sampaio

Arquitetos: Jirau Arquitetura

Localização: Jardim Boa Vista, Caruaru - PE, Brasil

Área: 4.189,10 m²

Ano do projeto: 2015

Fotografia: Antônio Preggo

Fabricantes: Isoeste

Autores: Bernardo Lopes, Mariana Caraciolo, Pablo Patriota.

Ambientes: Jirau Arquitetura

Execução: Construtora Vilar Pontual

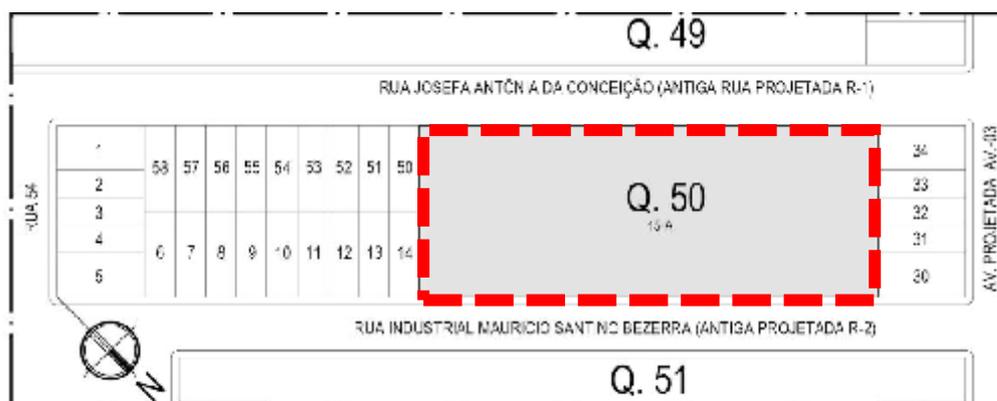
Projeto de Cálculo Estrutural: Engenharia Estrutural Projetos e Construções



Figura 5: Residencial Clodoaldo Sampaio Vista do Conjunto Fonte<: Archdaily> Acesso em Março de 2019

Objetivo: Análise da implantação do residencial com intuito de criar áreas de convivência entre as Habitações, as entradas independentes com portão de grade favorecendo e preservando o conceito de vigilância mútua entre vizinhos.

O condomínio Clodoaldo Sampaio está implantado em 30 lotes no bairro Boa Vista, em Caruaru (PE). A área de empreendimento é de aproximadamente 4.189,10 m² destacada em vermelho na figura 6.



PLANTA DE SITUAÇÃO

LEGENDA

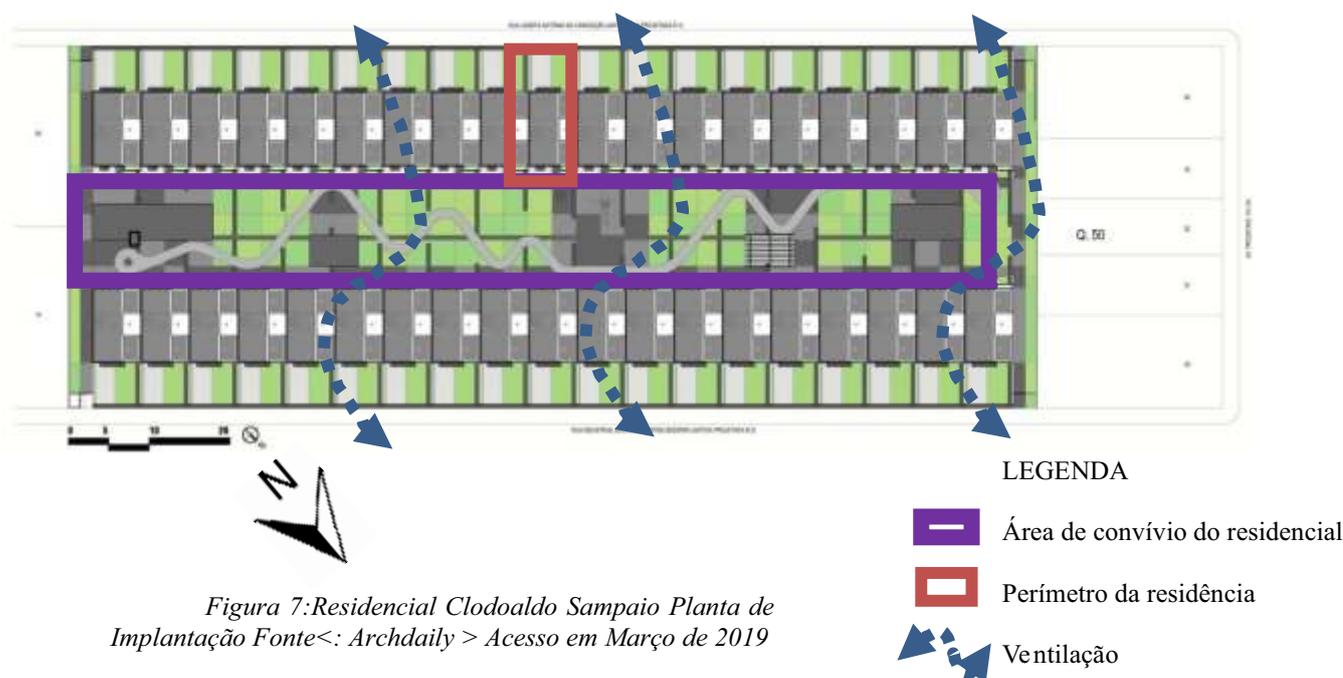


ÁREA DA IMPLANTAÇÃO

Figura 6: Residencial Clodoaldo Sampaio Planta de Situação Fonte: < Archdaily > Acesso em Março de 2019

Com a análise da implantação com estudos, identificou-se que a quadra trabalha com implantação em duas malhas de edifícios geminados. Sendo 38 unidades de dois pavimentos, cada sobrado possui 106.81m².

Apesar de todas as características do projeto que indicam uma preocupação com a qualidade de moradia para os moradores, com o cuidado da segurança, os materiais utilizados nos edifícios de alto desempenho de qualidade, o projeto se destaca na paisagem horizontal com uma unidade de vizinhança em harmonia, propondo uma área de convivência como se fosse uma praça particular com acesso apenas para os moradores das residências consegue se observar na Figura 7.



LEGENDA



Área de convívio do residencial



Perímetro da residência



Ventilação

Figura 7: Residencial Clodoaldo Sampaio Planta de Implantação Fonte: < Archdaily > Acesso em Março de 2019



Figura 8: Residencial Clodoaldo Sampaio Planta Térreo Fonte<: Archdaily > Acesso em Março de 2019



Figura 9: Residencial Clodoaldo Sampaio Planta 2 Pavimento Fonte<: Archdaily > Acesso em Março de 2019

Conforme apresentado na planta térreo, cada habitação possui garagem para dois veículos (destacada de azul marinho), hall de entrada (lilás), sala de estar e jantar (vermelho escuro), lavabo (marrom), cozinha (amarelo) e área de serviço (vermelho claro). Figura 8.

Segundo pavimento: escada que dá acesso ao segundo pavimento (seta preta), dois quartos (laranja), banheiro social (verde) e suíte máster (azul claro). Figura 9.

Este projeto arquitetônico traz uma das características mais importantes para a elaboração de um projeto. Sendo eles, o aproveitamento do espaço de forma eficiente e com certos cuidados na questão da função social da Habitação. A solução adotada deste projeto de implantação e setorização foi de residências separadas ao mesmo tempo juntas. No intuito que o projeto crie uma sensação de privacidade, mas também de comunidade.

5.2 ESTUDO DE CASO QUINTA MONROY

Nome do Empreendimento: Quinta Monroy

Arquitetos: Alejandro Aravena, ELEMENTAL

Equipe de Design: Alejandro Aravena, Alfonso Montero, Tomás Cortese, Emilio de la Cerda

Localização: Sold Pedro Prado, Iquique , Tarapacá, Chile

Área: 5000.0 m²

Ano do projeto: 2003

Fotografia: Cristobal Palma / Estúdio Palma, Tadeuz Jalocha



Figura 10: Quinta Monroy Planta Vista do Conjunto Fonte<: Archdaily > Acesso em Março de 2019

Objetivo: Análise da implantação do edifício à disposição dos blocos com entorno, acessos e áreas comuns de acesso privativo, utilização de comércio no térreo, e a não descaracterização da volumetria.

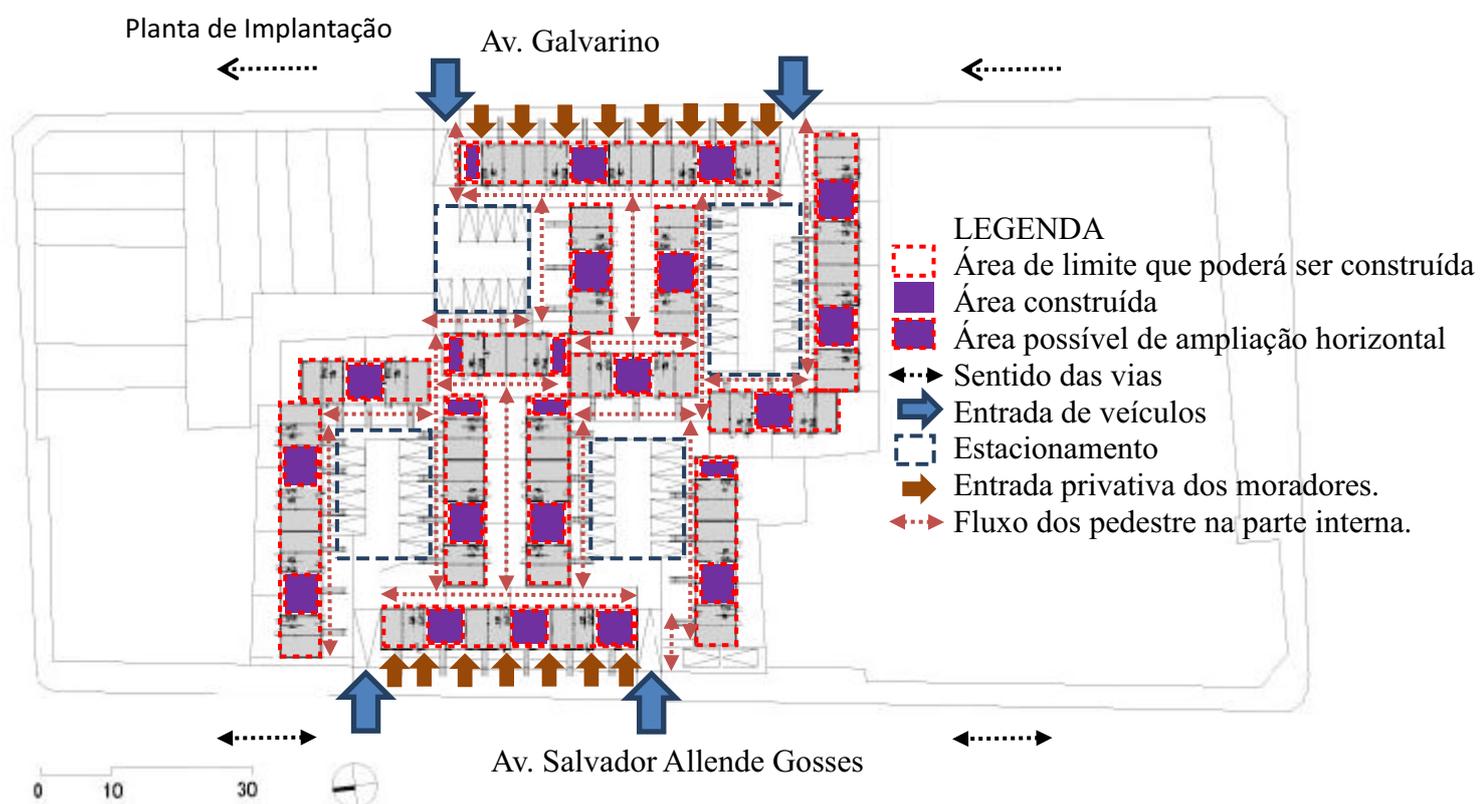


Figura 11: Quinta Monroy Planta de Implantação Fonte<: Archdaily > Acesso em Março de 2019

Com a análise da implantação conseguimos identificar que os blocos ficam dispostos em função dos acessos que ocorrem nas avenidas sendo elas Av. Salvador Allende Gosses e Av. Ga lvarino, A parte interna dos blocos foram organizados em malhas ,Possui quatros acessos a veículos que trabalham com sistema cul de cac que tem a necessidade de entrar apenas os moradores nas parte interna que possui quatros pátios criados para o estacionamento e lazer dos moradores, os pedestres possui quatros entradas com exceção dos blocos que tem acessos privativos para avenidas. Cada bloco atende cerca de 20 pessoas. E as residências que possui uma das fachadas para as avenidas podem ter o pavimento térreo para comércio, local atendendo assim a necessidade de morar, trabalhar etc. implantação Figura 11 comercio imagem 16.

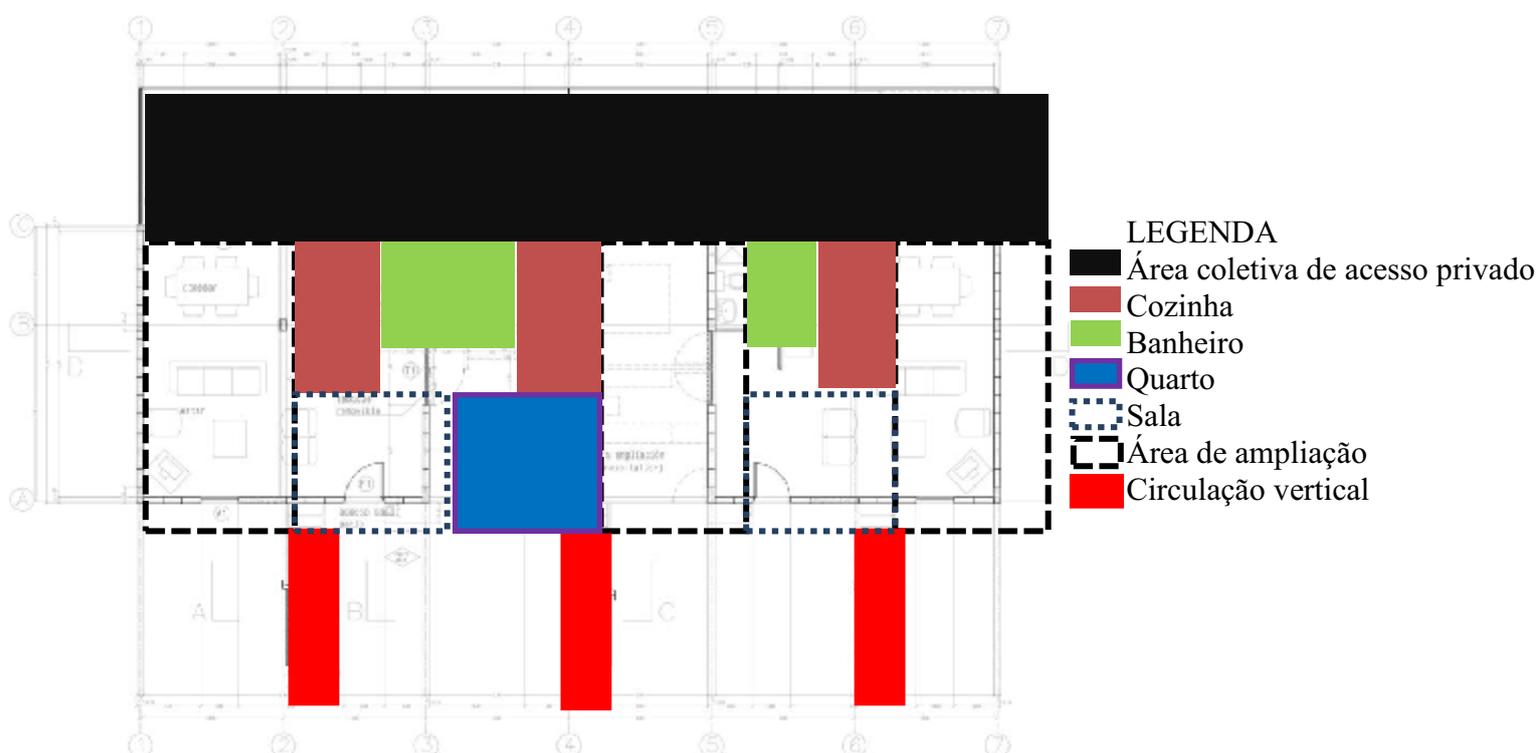


Figura 12:Quinta Monroy Planta de Térreo Fonte<: Archdaily > Acesso em Março de 2019

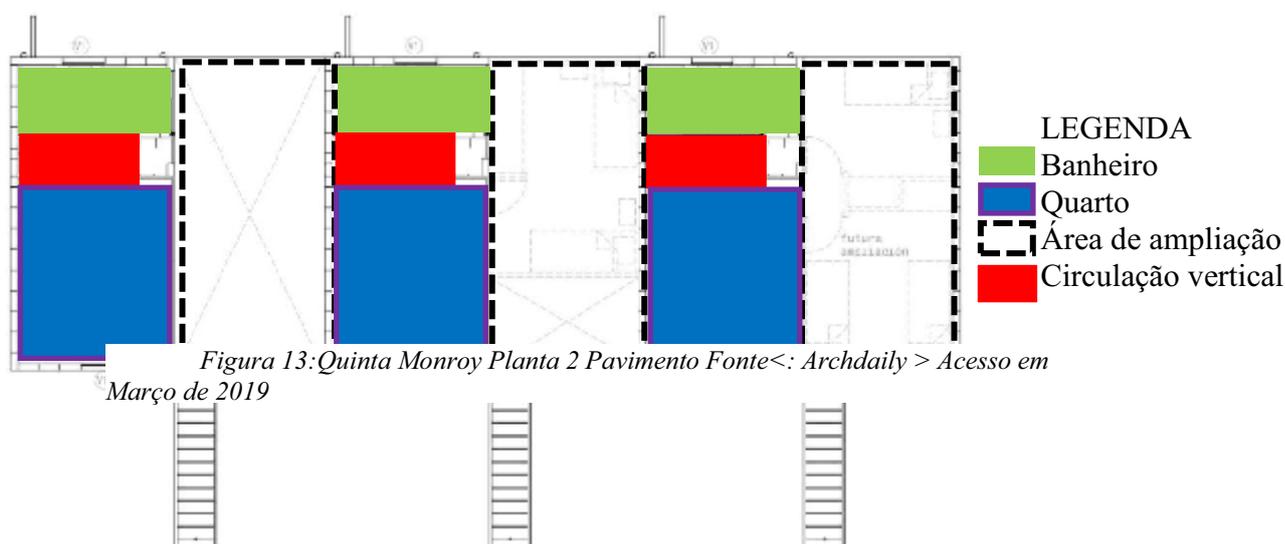


Figura 13:Quinta Monroy Planta 2 Pavimento Fonte<: Archdaily > Acesso em Março de 2019

Com a análise das Plantas, conseguimos identificar que o arquiteto Alejandro Aravena conseguiu atender a perspectiva da população que já habitava na área da requalificação dos espaços urbano e arquitetônica implantando os blocos de maneira que a população conseguisse ampliar as suas residências de maneira que tenham um limite sem alterar totalmente a sua volumetria deixando o espaço de ampliação com estrutura e também com acompanhamento nas primeiras ampliações para que se servisse de modelos para alterações futuras. Imagem 12 e 13, volumetria imagem 14.

Devido às necessidades dos moradores, o arquiteto optou por deixar apenas as instalações mais complexas já finalizadas como banheiro, cozinha e área de serviço e as divisões de um material de fácil remoção, caso precise ser feita as alterações conforme as necessidades dos moradores. Figura 15.

Segundo ARANENA muitos dos moradores optarão por antes de mudar, fazerem as adaptações necessárias, as habitações foram entregues com 36 m² podendo chegar até 72m² e após a entrega com dezoito meses de ocupação 64% das casas já contava com 50m². Essa situação se deve ao fato dos moradores terem recebido as casas gratuitamente e o dinheiro que seria destinado à compra do imóvel e investido na parte faltante.

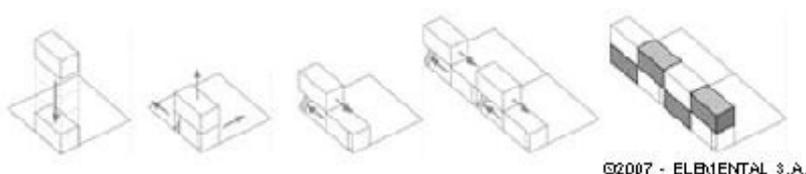


Figura 14: Quinta Monroy Volumetria dos Blocos Fonte<: Archdaily > Acesso em Março de 2019



Figura 15: Quinta Monroy Divisão dos ambientes com possibilidade de alteração Fonte<: Archdaily > Acesso em Março de 2019



Figura 16: Quinta Monroy Utilização do comércio no térreo Fonte<: Archdaily > Acesso em Março de 2019

para o usuário. A figura 18, mostra as laje e vigamento de aço e divisórias.

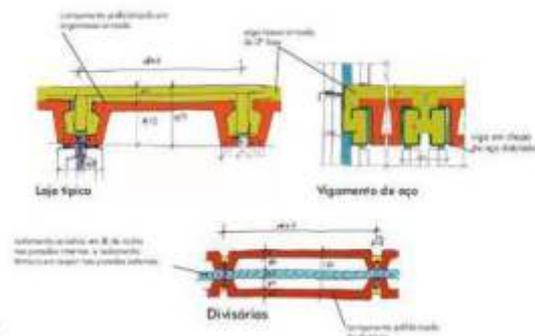


Figura 18: Comunidade de Pernambuco métodos construtivos Fonte<: Archdaily > Acesso em Março de 2019

Devido a área possuir um declive acentuado em algumas partes do terreno, Lelé fez que os edifícios ficassem elevados do solo com sistema de fundação estaqueamento. Foi considerado na implantação as diversas tipologias brasileiras típicas de cada lugar, inclusive a topografia no caso de Salvador, Figura 19.



Figura 19: Comunidade de Pernambuco Solução Topográfica Fonte<: Archdaily > Acesso em Março de 2019

Segundo Lelé, a proposta não é a não remoção do local, com o apoio de uma fábrica para a construção de suas residências. Ele propõe uma urbanização com creche, escola, posto de saúde próximos do local onde as famílias vivem. Se não haverá quebra na rotina da vida dessas pessoas. Elas continuarão com o trabalho ao lado de suas casas. A imagem abaixo mostra o quanto esse projeto foi bem elaborado para atender a esse público que possui um déficit não somente na Habitação como nas demais áreas como infraestrutura, saúde, educação e lazer, implantação imagem 20.

Habitação não é só o lugar onde você mora, é um conjunto de coisas que fazem você sobreviver, inclusive o trabalho. Em Salvador, onde a economia informal tem um peso forte e impossível pensar em uma proposta como essa sem levar em consideração todos os parâmetros (Lelé 2011)

5.3 ESTUDO DE CASO COMUNIDADE DE PERNAMBUÉS

Nome do Empreendimento: Comunidade de Pernambués

Arquitetos: João Filgueira Lima Lelé

Arquitetura: Instituto Brasileiro de tecnologia da habitat-João Filgueira Lima

Localização: Salvador, Bahia-Brasil

Ano do projeto: 2011

Data da construção: Em Aprovação

Estrutura: Estrutura mista metálica e Argamassa armada



Figura 17: Comunidade de Pernambués Vista da Comunidade Fonte<: Archdaily > Acesso em Março de 2019

Objetivo: Análise do método construtivo e como foi solucionado a topografia para implantação da comunidade e o porquê da permanência do local.

O método construtivo para atender esse público que foi escolhido por Lelé é um sistema misto de vigas e pilares de aço com argamassa armada, para promover o baixo custo e para ser viável foi elaborado uma fábrica de produção de obra-prima sendo implantada no mesmo local e atendendo a demanda desta população que sobrevive do que produz. Este tipo de construção pode chegar até quatro pavimentos. As divisórias foram planejadas com tratamento de lá de rocha nas paredes internas e nas externas com isolamento térmico de isopor nas paredes proporcionando qualidade acústica e térmica



Figura 20: Comunidade de Pernambuco Implantação da Proposta Fonte<: Archdaily > Acesso em Março de 2019

6. CONTEXTO DA CIDADE

Segundo a Prefeitura Municipal de Goiânia (2019) em 24 de outubro de 1933, em local determinado por Atílio Correia Lima, — um planalto onde atualmente se encontra o Palácio das Esmeraldas, na Praça Cívica, Pedro Ludovico lançou a pedra fundamental da nova cidade. Goiânia. Planejada e construída para ser a capital política e administrativa de Goiás, sob influência da Marcha para o Oeste, política desenvolvida pelo Governo de Getúlio Vargas para acelerar o desenvolvimento e incentivar a ocupação do Centro-Oeste brasileiro.

Com a fragilidade cada vez mais presente do sistema de planejamento público, Goiânia apresentou a partir da década de 1960, um crescimento urbano acelerado e irregular, marcado por acréscimos populacionais intensos que fizeram com que a cidade desenvolvesse novas regiões, cujas expansões não estavam previstas no plano urbanístico original. Essa expansão foi concretizada pelos loteamentos populares e clandestinos nos pontos mais distantes da malha urbana central, que deram início ao processo de periferização da cidade. Desde seu início, a sua arquitetura teve influência do Art Déco, que definiu a fisionomia dos primeiros prédios da cidade e a fez conhecida como o maior sítio Art Déco da América Latina. Planejada para 50 mil pessoas, Goiânia possui hoje mais de 1,3 milhão de habitantes. Distante 209 quilômetros de Brasília e com área aproximada de 740 quilômetros quadrados, a cidade faz parte da Mesorregião do Centro-Oeste e da Microrregião de Goiânia. A imagem 21 mostra o traçado proposto por Atílio.

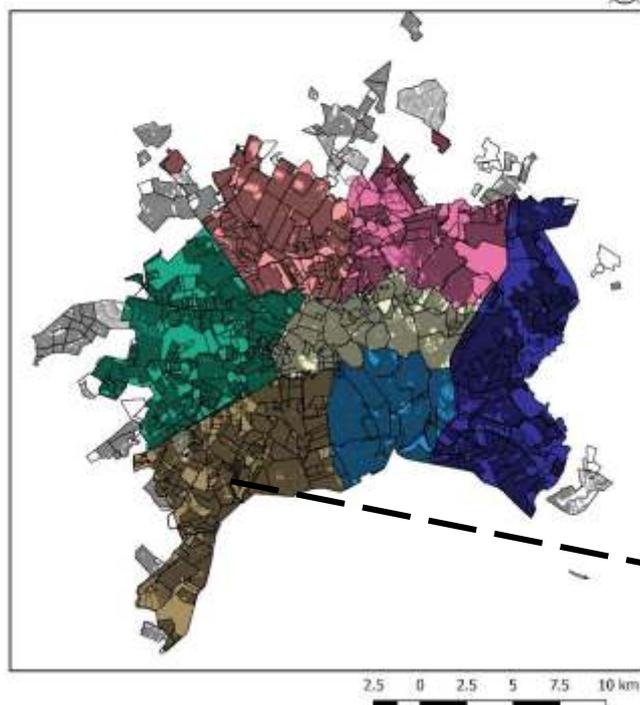


Figura 21: Planta de Goiânia Projeto por Atilio Corrêa Lima

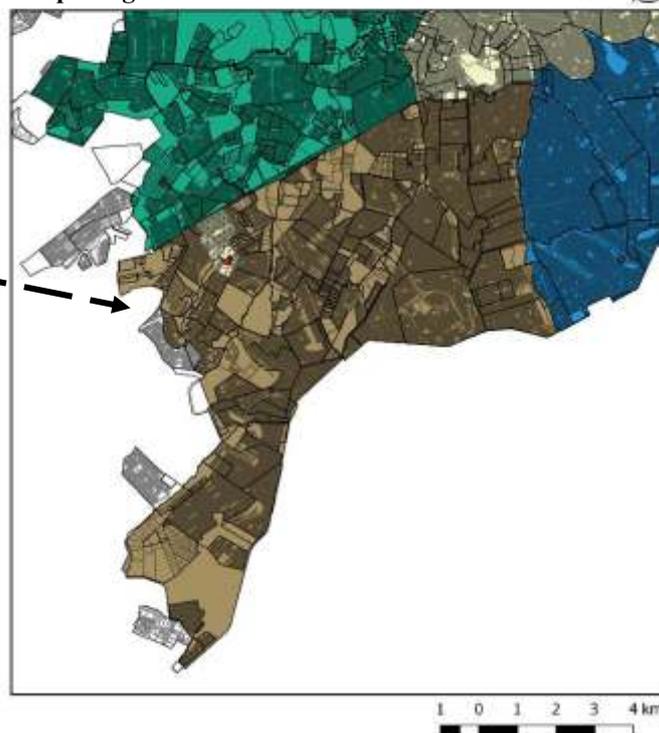
Fonte <<https://blog.provenda.com.br/conheca-goiania/>> Acesso em março de 2019 Livro autor

Mapa 01 Mapa de Localização da área de Intervenção

Mapa de Goiânia



Mapa Região Sudoeste



Legenda Figura 30: Fonte: Welton Cesar, 2019

- Área de Assentamento (Santa Rita)
- Parque Santa Rita Bairro
- Quadras e Lotes
- Região Leste
- Região Sul
- Região Sudoeste
- Região Noroeste
- Região Central
- Região Noroeste
- Região Norte

Legenda Figura 30: Fonte: Welton Cesar, 2019

- Área de Assentamento (Santa Rita)
- Parque Santa Rita Bairro
- Quadras e Lotes
- Região Leste
- Região Sudoeste
- Região Noroeste
- Região Central

Conforme o mapa, o Parque Santa Rita está localizado na região Sudoeste de Goiânia.

Mapa 02 HISTÓRICO DO BAIRRO E DO ASSENTAMENTO

Localizado na região sudoeste de Goiânia, nas aproximações da BR - 060 e Anel Viário, o Pq. Santa Rita possui área total = 51.049,43 m² e pertence a Sebastião Rodrigues de Melo. Atualmente, o bairro pertence à zona de expansão urbana do município de Goiânia e é um bairro com características de zona mista e de baixa densidade.

O Perfil do usuário do Bairro

No bairro predomina residências e comércios, sendo que este atende às necessidades básicas dos moradores. O bairro atende uma população de baixa e média renda, é constituído pelo CMEI (Centro Municipal de Educação Infantil) Clemente Raimundo Sauthier, a Escola Municipal Vereador Carlos Eurico de Camargo Alves e a Unidade Básica de Saúde Familiar Pq. Santa Rita.

Histórico do assentamento no Parque Santa Rita

Abriga 150 famílias cadastradas devido o Usucapião Coletivo já em processo. Sendo que as habitações estão em duas áreas, sendo uma privada e outra da prefeitura.

Conforme os levantamentos realizados, conseguiu-se chegar à conclusão que o assentamento não possui nenhum tipo de infraestrutura básica.

Foi feita uma entrevista com um dos representantes do Assentamento, Senhor Adão Gonçalves (imagem 20), um dos primeiros moradores, o qual nos informou que a ocupação começou em 2011 por não possuírem um local para morar e não terem condições de pagar aluguel e concluiu a ocupação da área em 2012. Em 2016, foram retirados devido a uma liminar da área do clube de engenharia com remoção de 200 famílias, as quais não tiveram respaldo algum. A área que está situada no mapa ainda está em processo. A decisão do juiz em relação a este processo ainda não foi decretada. A imagem 21 apresenta a área ocupada.



Figura 20: Fonte: Famílias ocupam área com trecho público há dois anos - Jornal O Popular
Veja mais em: <https://www.opopular.com.br/noticias/cidades/fam%C3%ADlias-ocupam-%C3%A1rea-com-trecho-p%C3%BAblico-h%C3%A1-dois-anos-1.978740>

Mapa 03 Mapa de Percepção Visual da Área e Aspectos



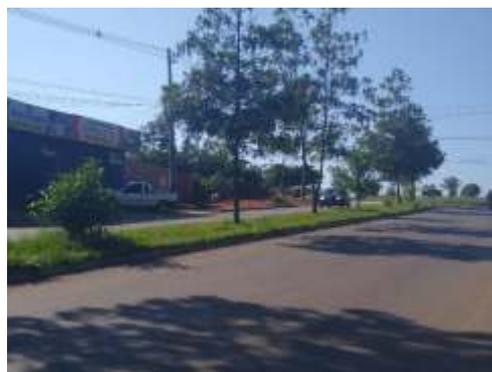
Legenda

- Área total do Assentamento 40.597 m²
- Quadra 11 e 9 Área Particular 25.065 m²
- Área da Prefeitura 15.532 m²

Figura 21: Fonte: Google Earth Pro. Modificado por Welton Cesar, 2019.



Comercio Local
Figura 22: Fonte: Welton Cesar, 2019



Comercio Local
Figura 23: Fonte: Welton Cesar, 2019



Qualidade da habitações
Figura 24: Fonte: Welton Cesar, 2019



Nenhum tipo de Infraestrutura
Figura 25: Fonte: Welton Cesar, 2019

Mapa 04 Evolução Urbana

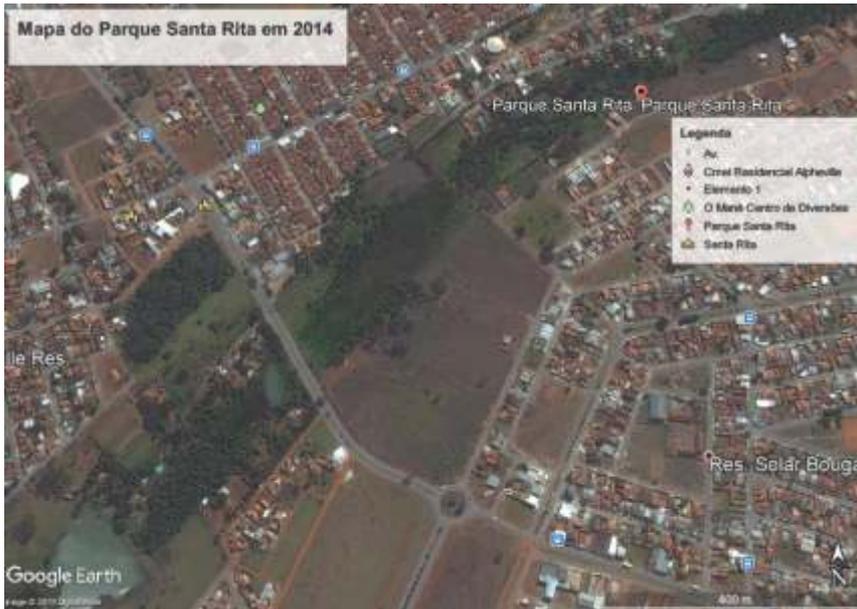


Figura 21: Fonte: Google Earth Pro. Modificado por Welton Cesar, 2019.

Foto Tirada em 2014 mostra que possuía grandes vazios Urbanos



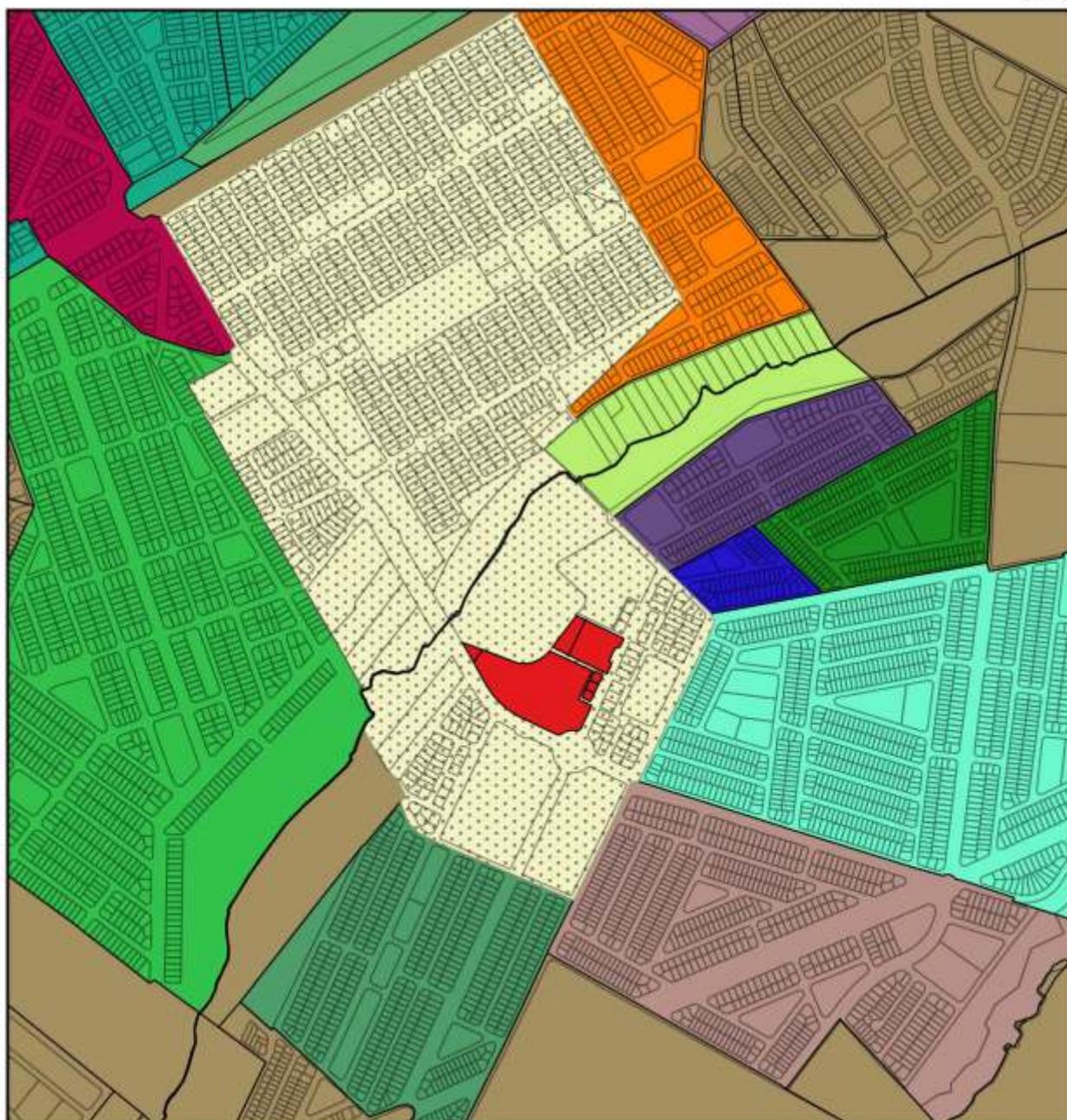
Figura 21: Fonte: Google Earth Pro. Modificado por Welton Cesar, 2019.

Foto Tirada em 2016 mostra que o pessoal do Assentamento começou a se apropriar do espaços vazios. Devida uma área ser Privada do Grupo de engenharia Foram relocados para Residencial Serrado 7 .

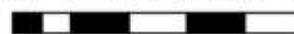


Figura 21: Fonte: Google Earth Pro. Modificado por Welton Cesar, 2019.

Foto Tirada em 2019 mostra a evolução Urbana durante 5 Anos



100 0 100 200 300 400 m

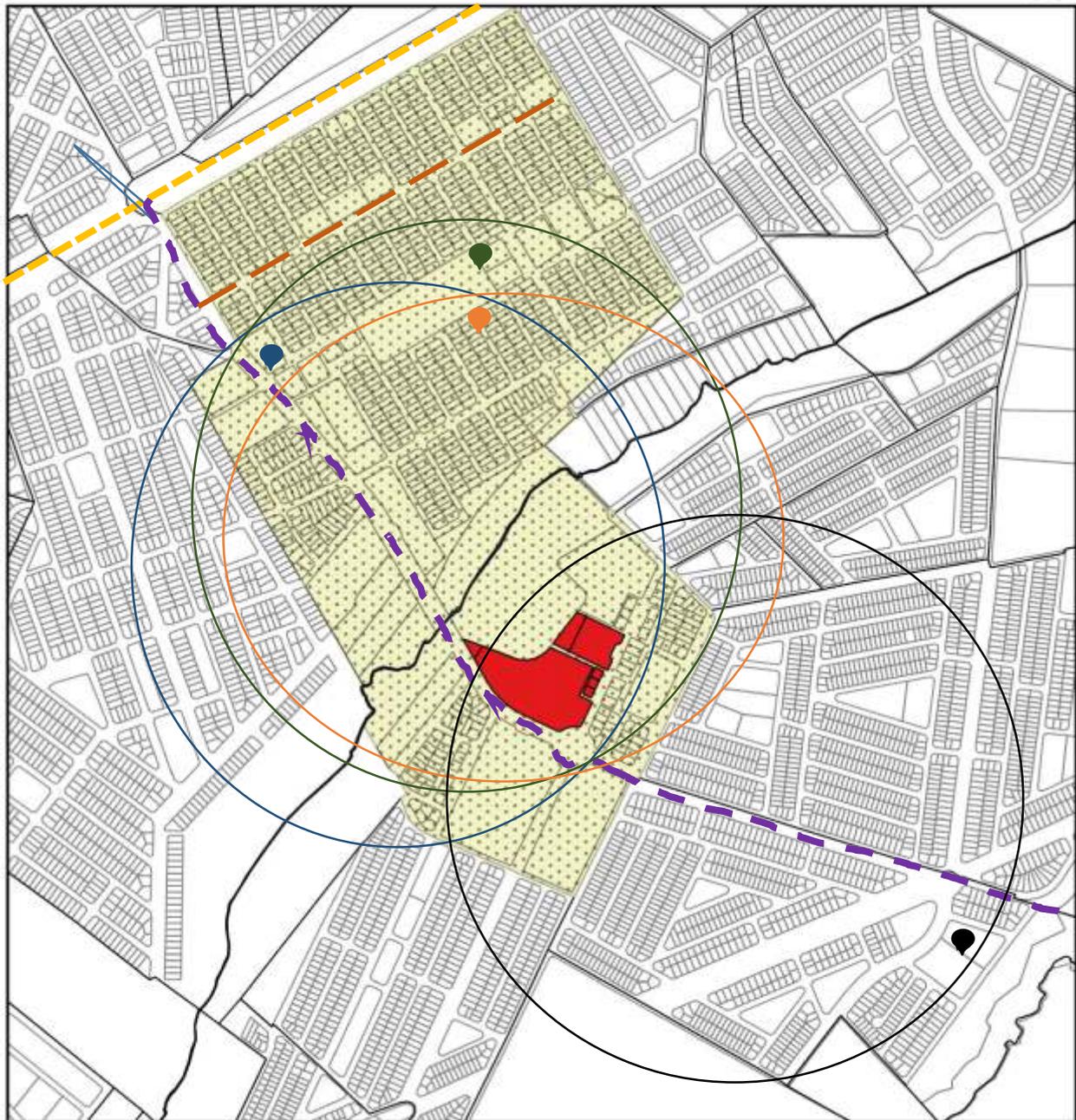


Legenda

- | | | |
|------------------------------------|-------------------------|------------------------|
| Area de Assentamento (Santa Rita) | Quadra e Lotes | Ch Santa Rita |
| Parque Santa Rita Bairro | Gleba 1 | Vlg Santa Rita |
| Res. Kátia | Vl .Rizzo | Res Rio Verde |
| HIDRO | Jd. Eli Forte | Alphaville Residencial |
| Jd. Eli Forte Complemento | Res. Solar Bougainville | Região Sudoeste |
| Gleba 2 | Res. Village Santa Rita | Região Noroeste |

Figura 30: Fonte: Welton Cesar, 2019

Conforme o levantamento o Parque Santa Rita faz divisa com dez Bairros, duas Glebas e uma Chácara sendo um total de treze áreas.



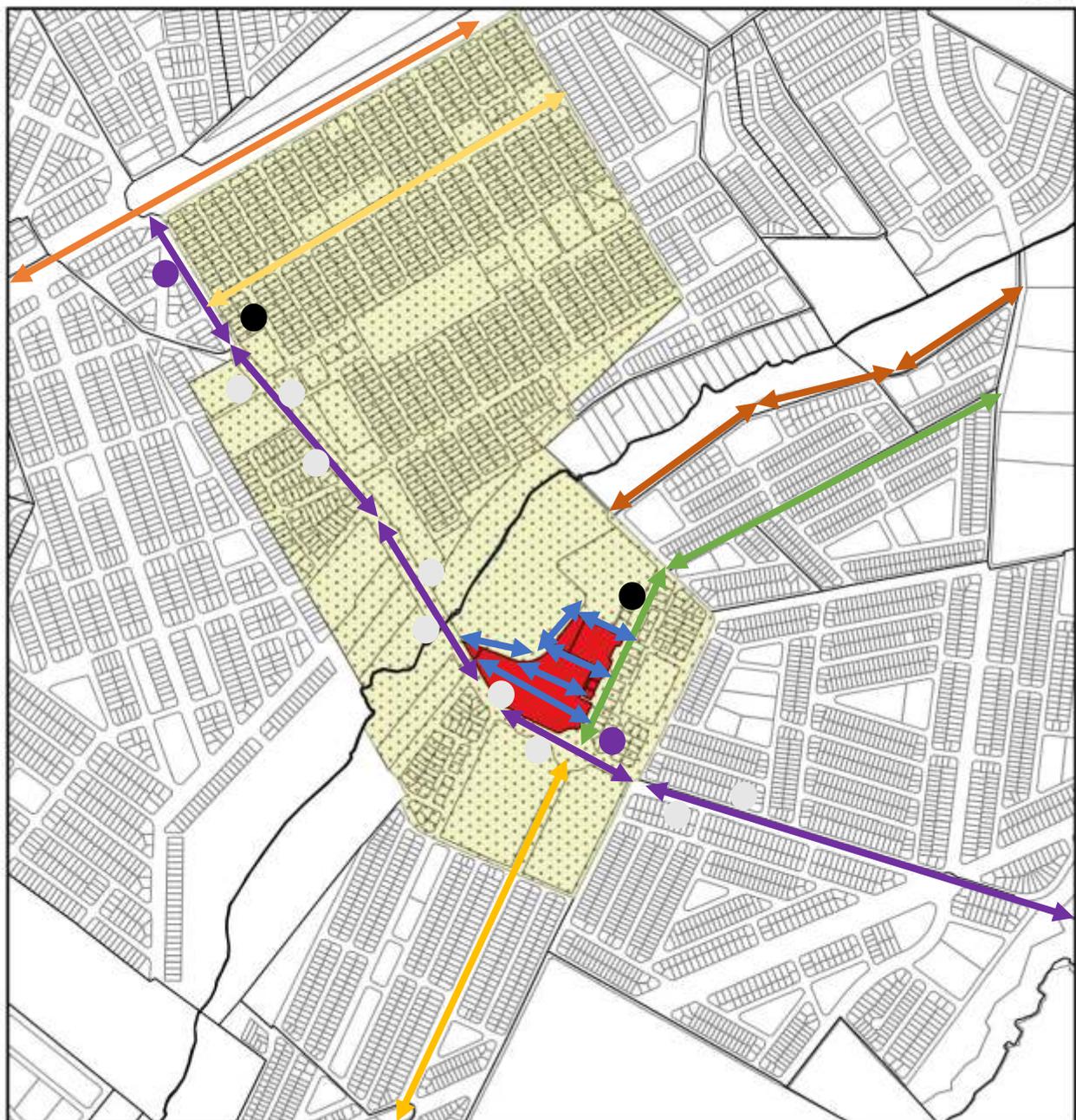
Legenda

100 0 100 200 300 400 m

- | | |
|--|--|
| Área de Assentamento (Santa Rita) | Escola Municipal Carlos Eurico Camargo Alves |
| Parque Santa Rita Bairro | Colegio Estadual Roberto Civita |
| Quadra e Lotes | BR.060 (Possui Comércio Local) |
| CMEI Clemente Raimundo Sauthier | AV.Buritis (Possui Comércio Local) |
| Corrego Capão Comprido | AV. Americano do Brasil (Possui Comércio Local) |
| Centro de Saúde da Família Parque Sanra Rita | |

Figura 30: Fonte: Welton Cesar, 2019

Com o mapa de pontos de interesses e marcos do entorno consegue-se perceber próximo a área do assentamento. Neste local, possui posto de saúde , escolas, creches, CMEI e as avenidas que possui comércio local. Criando assim, pequenos centros locais. porem não possui nem um tipo de área de lazer ou esporte devido os estudo e o pedido da população de a área de APP próximo al assentamento se torne um parque com esse intuito de lazer e esporte.



Legenda

- Área de Assentamento (Santa Rita)
- Parque Santa Rita Bairro
- Quadra e Lotes
- Córrego Capão Comprido
- BR.060 (Via Expressa)
- AV.Buritis (Via Coletora)
- AV. Americano do Brasil (Via Coletora)
- Av. Seringueiras (Via Coletora)
- Rua EF1 (Via Local)
- R. SRM 21 (Via Local)
- Vias Irregulares

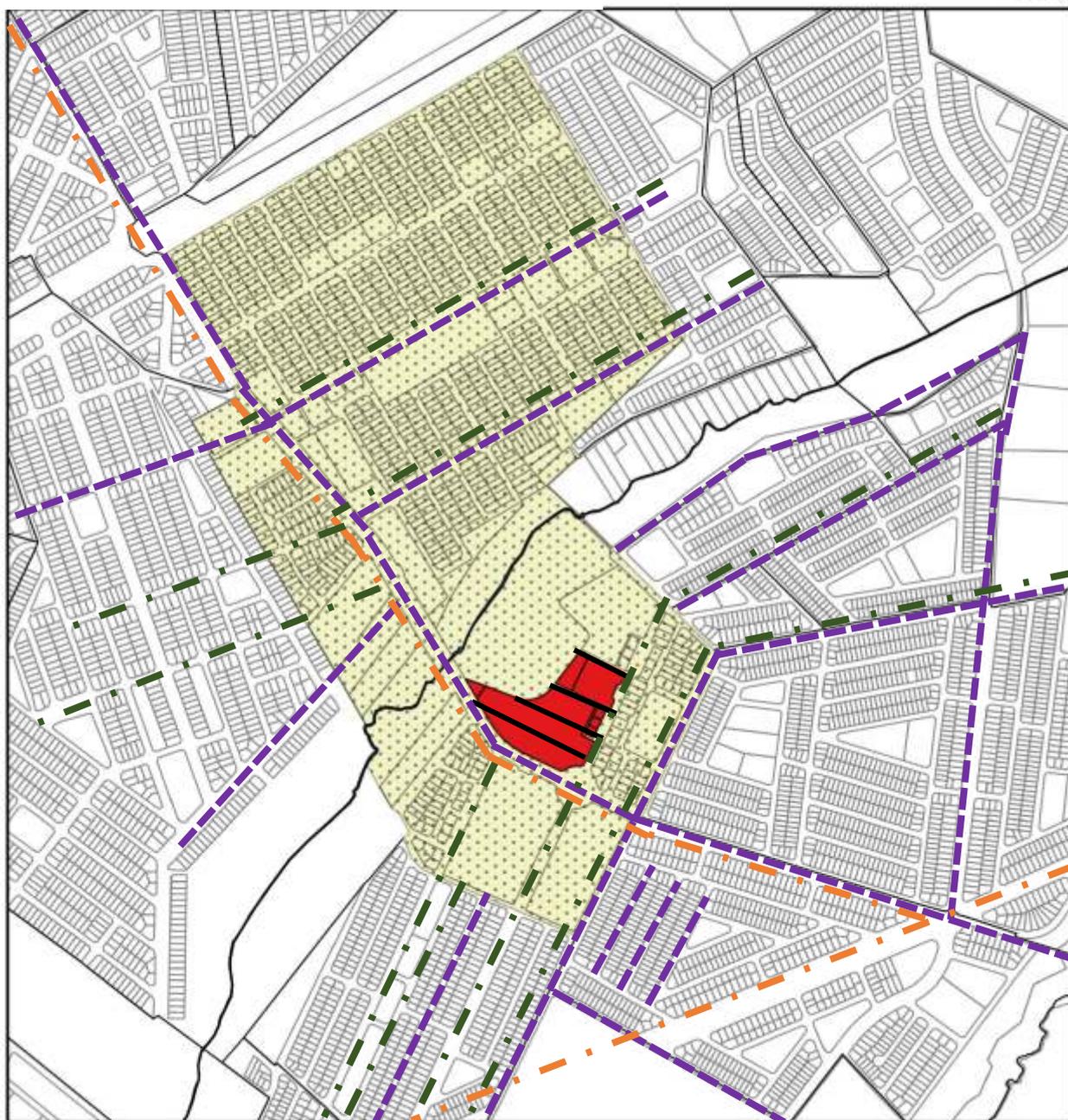


Figura 30: Fonte: Welton Cesar, 2019

- Legenda**
- Boca de Lobo
 - Ponto de Ônibus
 - Placas de Sinalização
 - Vias Irregulares

Conforme o que é mostrado no mapa, consegue se observar o qual possui mais vias locais e coletoras também as ruas irregulares que foram Vias criada pela população do assentamento. a área não possui mobiliário urbano, apenas quatro bocas de lobo e placas de sinalização verticais e os pontos de ônibus também são localizados por placas que não possui mobiliário.

Mapa 08 Mapa de Redes Infraestrutura



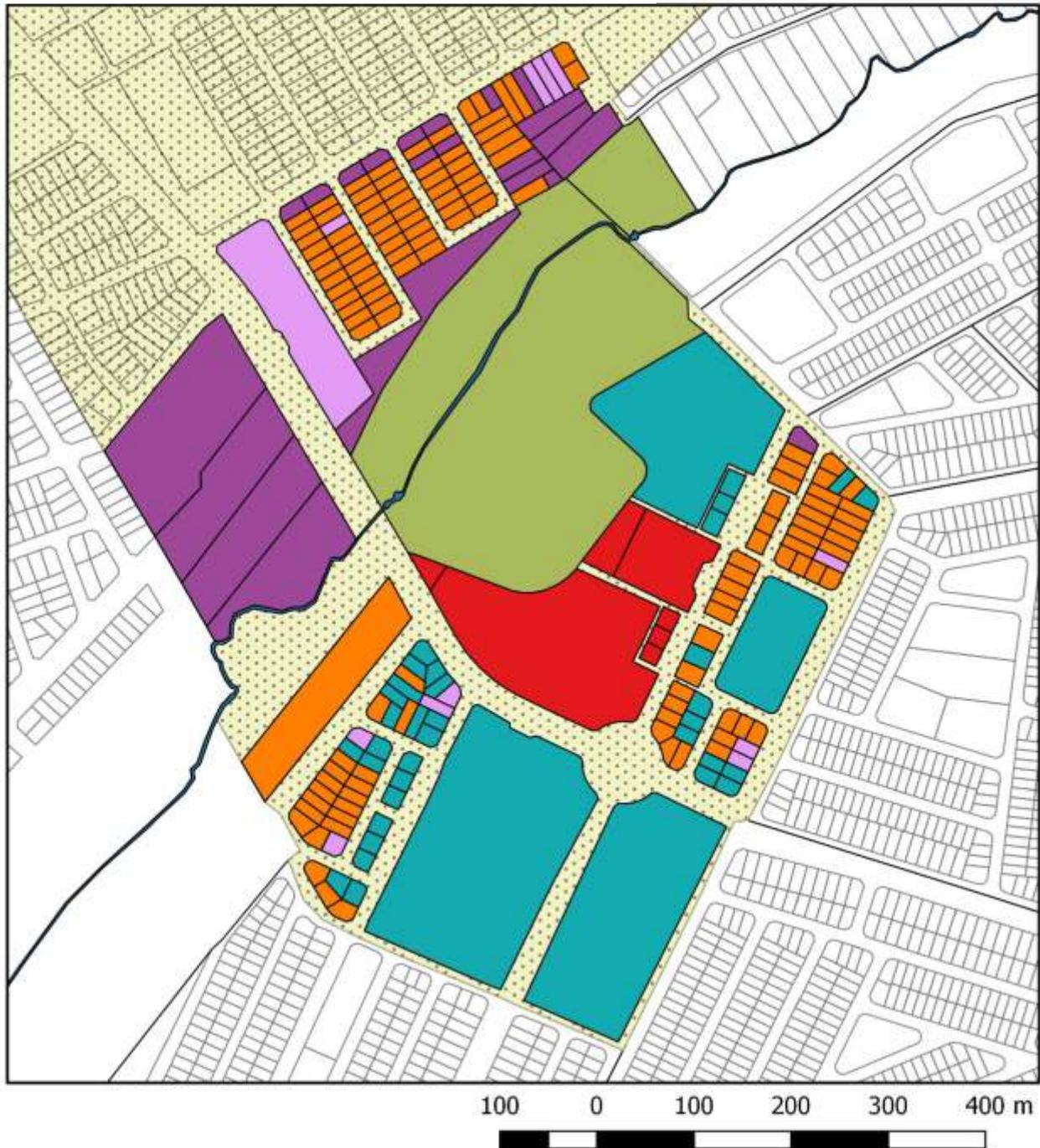
Legenda

- Área de Assentamento (Santa Rita)
- Parque Santa Rita Bairro
- Quadra e Lotes
- Córrego Capão Comprido
- Energia Enel
- Telecomunicação
- Energia Enel
- Postes
- Rede Elétrica Primaria
- Rede Elétrica Secundaria
- Saneamento SANEAGO
- Esgoto
- Abastecimento de Água Potável
- Ligação de Energia Clandestina

100 0 100 200 300 400 m



Conforme as informações no mapa, pode-se afirmar que o bairro possui infraestrutura, sendo elas: Telecomunicação, Energia, Água Potável, Leito Carroçável, e Coleta Seletiva. O bairro só não possui esgoto. A área do assentamento não possui nenhuma infraestrutura, todas as ligações são clandestinas sendo elas Água e Energia, e não possui leito Carroçável .



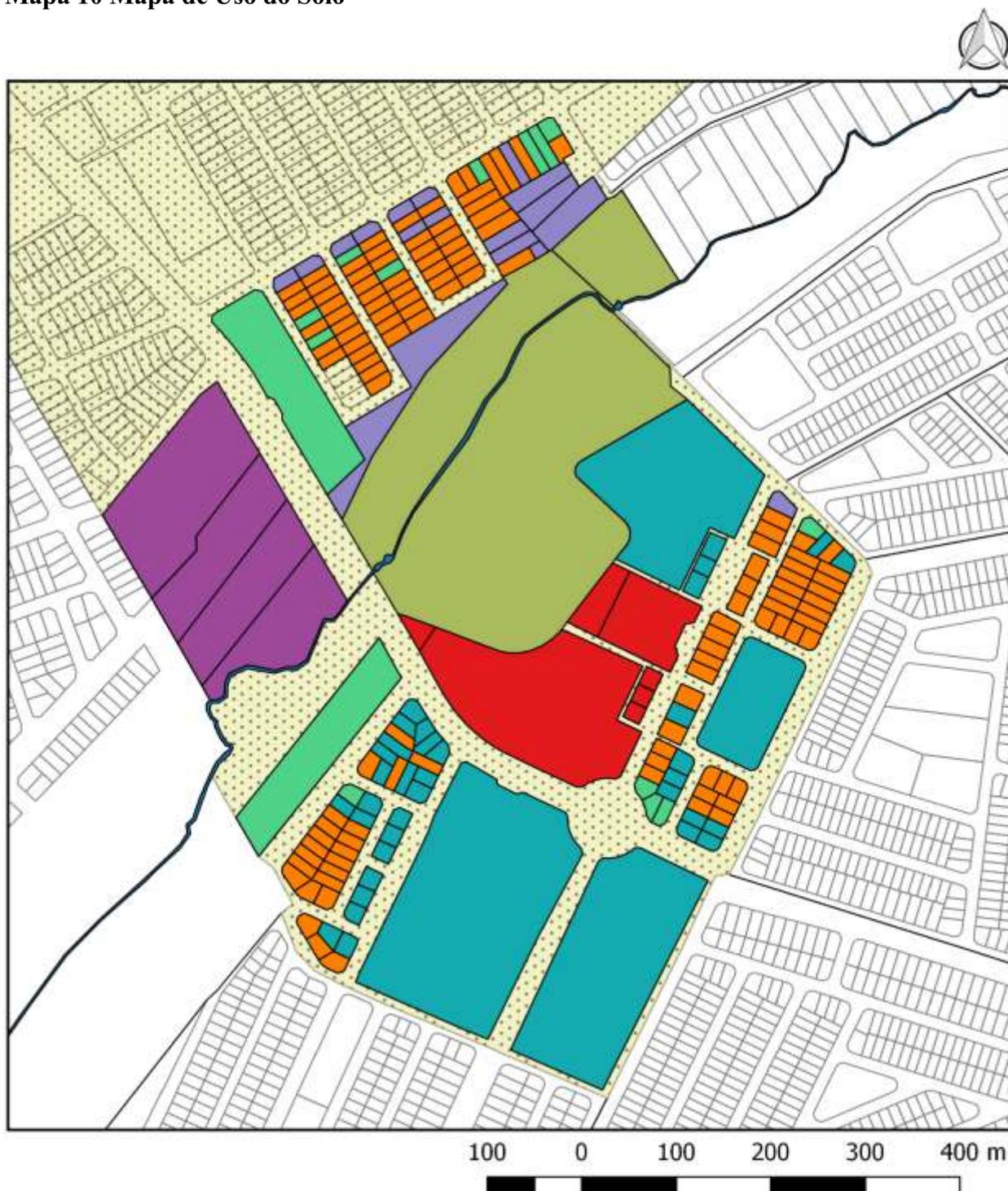
Legenda

- Parque Santa Rita Bairro
- Área de Assentamento (Santa Rita)
- Gleba
- Térreo
- 2 Pavimentos
- Lote Vago
- APP
- Córrego Capão Comprido
- Quadras e Lotes

Figura 30: Fonte: Welton Cesar, 2019

Com o levantamento, fica evidenciado que a área tem predominância de edificações térreas, as demais são de dois pavimentos, não possuindo nenhum edifício de grande verticalidade nas proximidades do bairro.

Mapa 10 Mapa de Uso do Solo



Legenda

 Parque Santa Rita Bairro	 Córrego Capão Comprido
 Área de Assentamento (Santa Rita)	 Quadras e Lotes
 Gleba	 Comércio
 Lote Vago	 Residencial
 APP	 Uso Misto

Figura 32: Fonte: Mapa Digital Fácil Goiânia, 2019

Com o levantamento do local consegue-se diagnosticar que a predominância é de edifícios Residenciais, os demais Comércio Mistos.

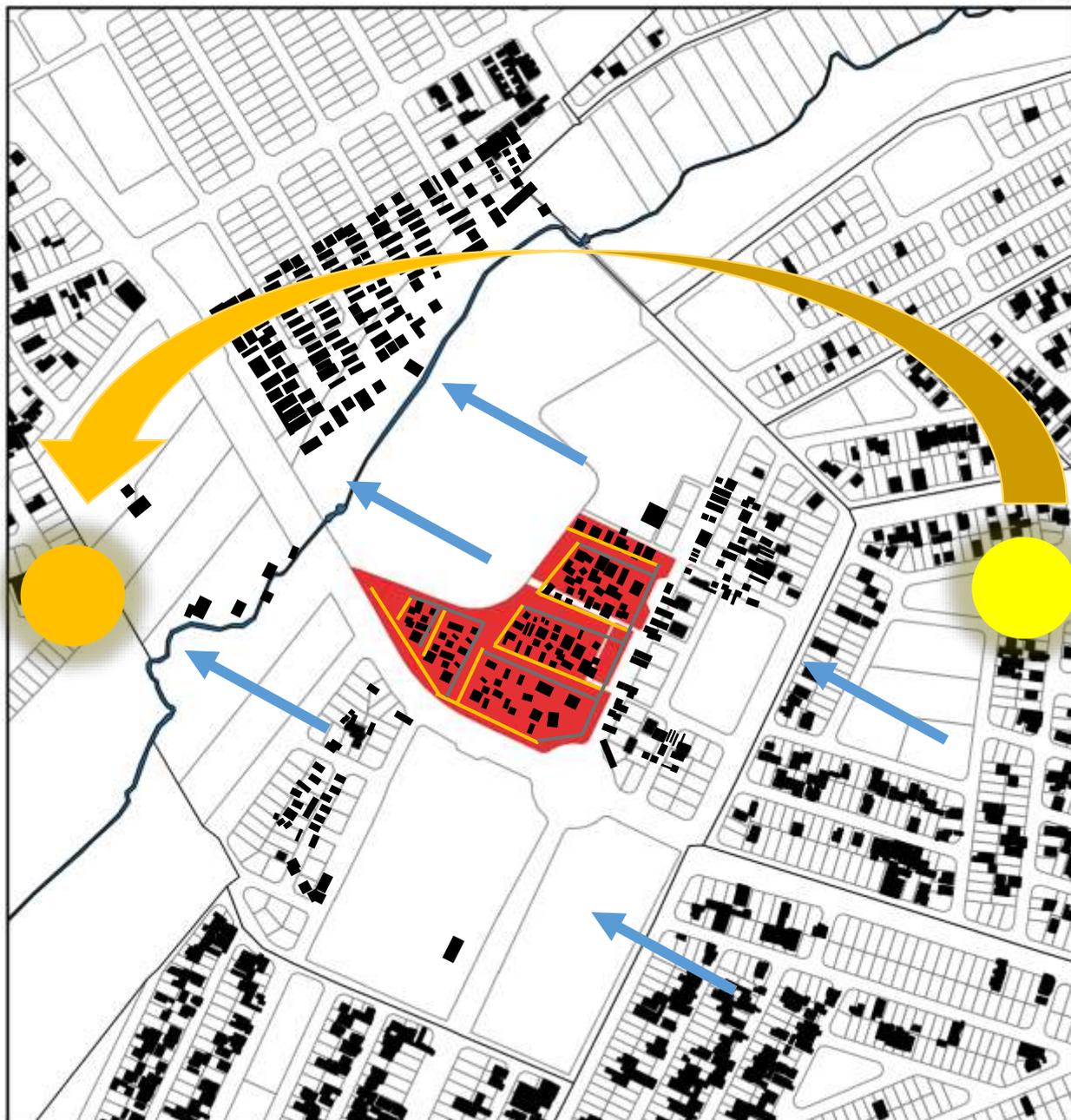


Legenda

- Area de Assentamento (Santa Rita)
- Corrego Capão Comprido
- Vegetação Rasteira
- Massas Verdes
- Nascente

Figura 32: Fonte: Mapa Digital Fácil Goiânia, 2019

O mapa mostra que a área possui grandes áreas de adensamento vegetativo, e áreas de APP e área de reflorestamento. Próximo ao assentamento, devido a esses condicionantes climáticos, são elas as APP e o córrego que influencia no clima do bairro promovendo proporcionando um clima mais fresco um para o local.



Legenda

100 0 100 200 300 400 m

- Área de Assentamento (Santa Rita)
- Córrego Capão Comprido
- Quadras e Lotes
- Edificações

Sentido Solar

- Leste (Nascente)
- Oeste (Poente)

Incidência Solar

- Excessiva
- Adequada

Figura 33: Fonte: Welton Cesar, 2019

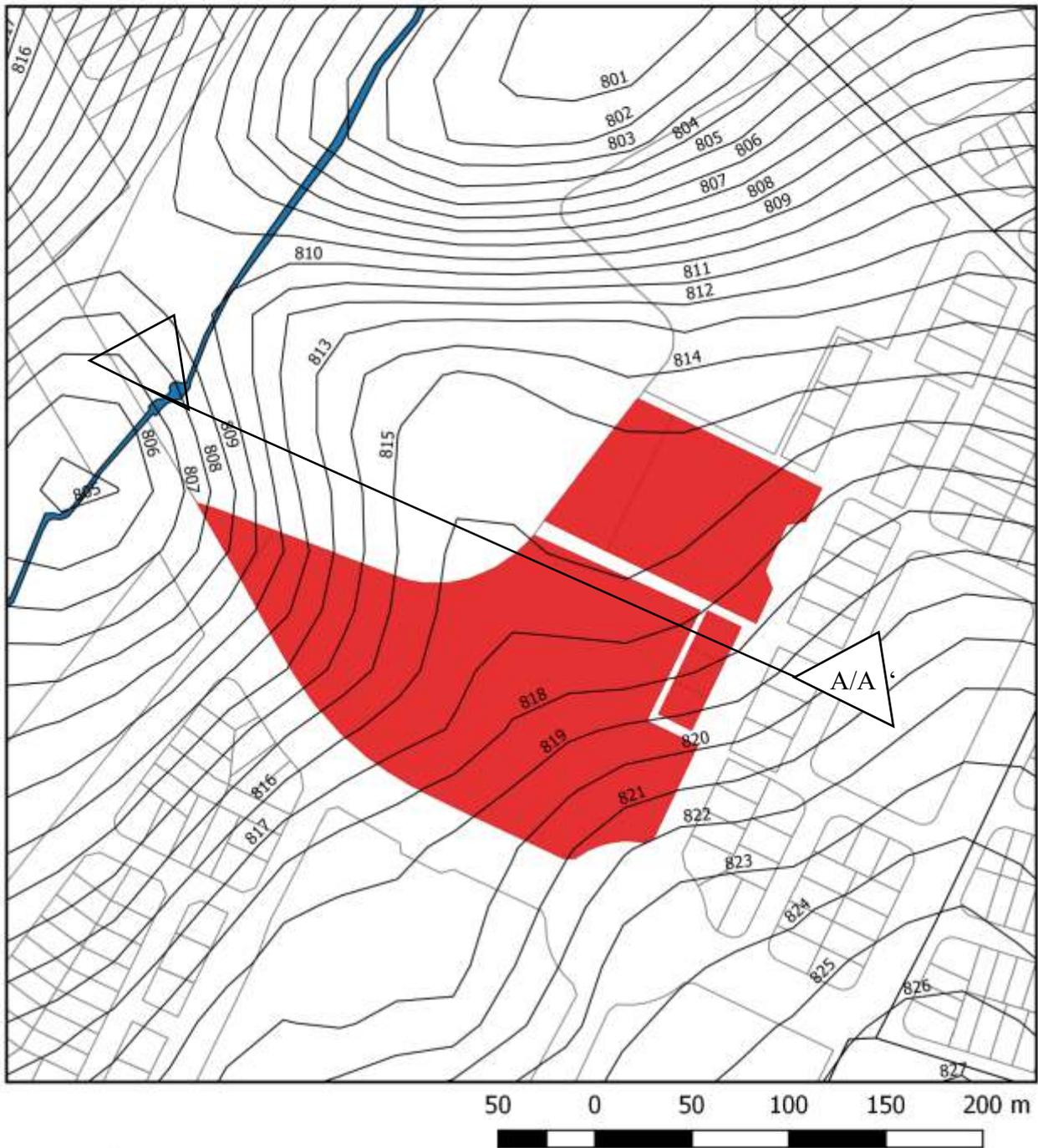
Ventos predominantes

Sentido Sudeste /Noroeste



A diagramação das ruas feitas no mapa acima, fica evidenciado que as fachadas oeste e norte recebem insolação solar excessiva e que tem que ser criada uma barreira de insolação, e que pode ser levado em consideração, aberturas sentidos sudeste e noroeste, criando assim uma ventilação cruzada nas habitações.

Com o mapa de adensamento, fica claro que possui algumas áreas adensadas, como na parte do assentamento. Há uma desorganização espacial, mas o percentual de áreas verdes são predominantes.



Legenda

- Área de Assentamento (Santa Rita)
- Quadras e Lotes
- Corrego Capão Comprido
- Curva de Nivel (1m)

Corte A/A



Conforme o mapa e do corte, consegue se constatar que a área possui um declive acentuado de 15 metros de queda sentido ao curso d'água.

Figura 34: Fonte: Welton Cesar, 2019

Mapa 14 Orientação Solar Para Goiânia

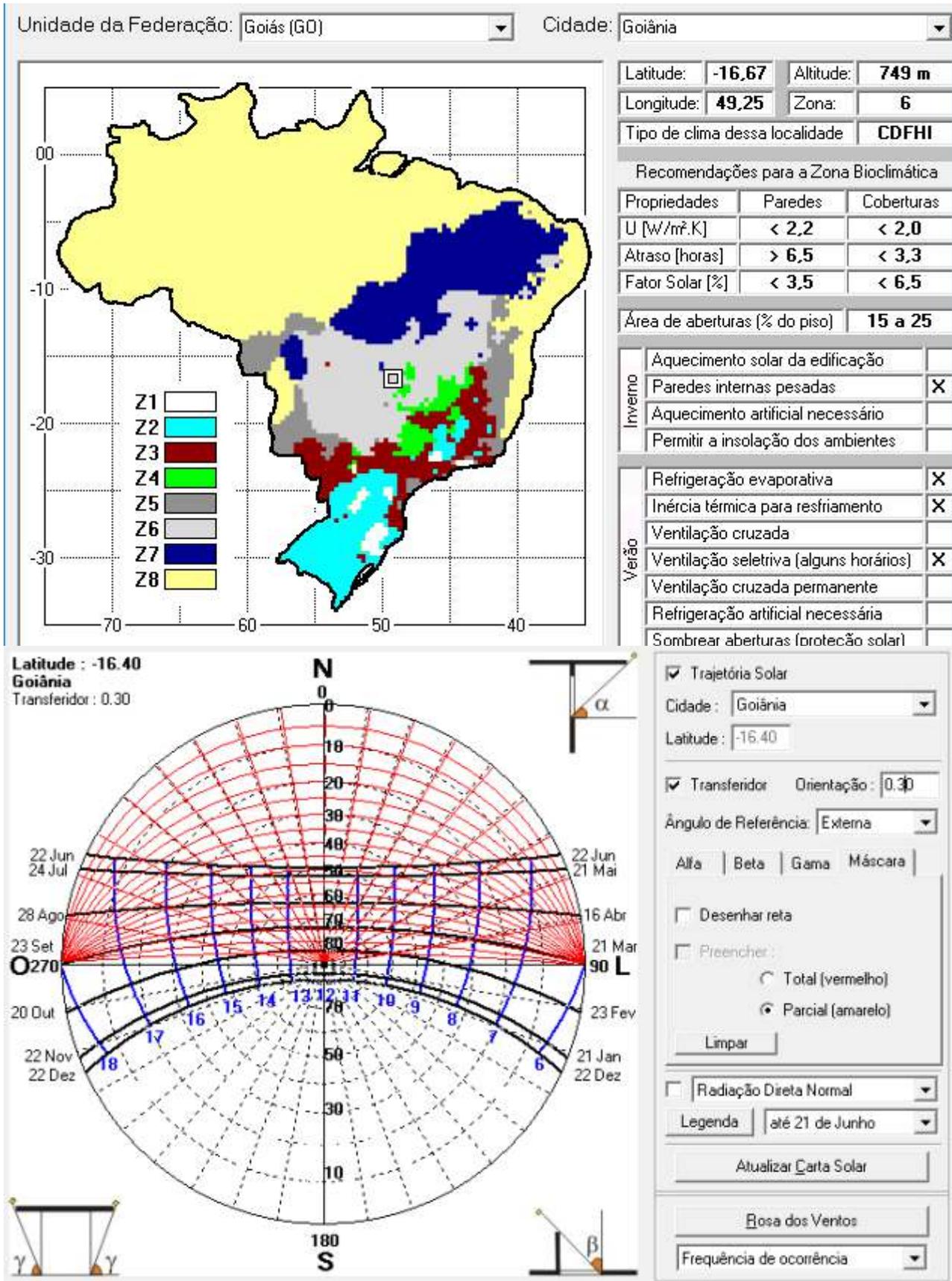


Figura 00: Fonte: orientação o solar em Goiânia

Veja mais em : <http://www.labeee.ufsc.br/downloads/software/zbbr>

Mapa 15 Levantamento Ventos Predominantes Climáticos

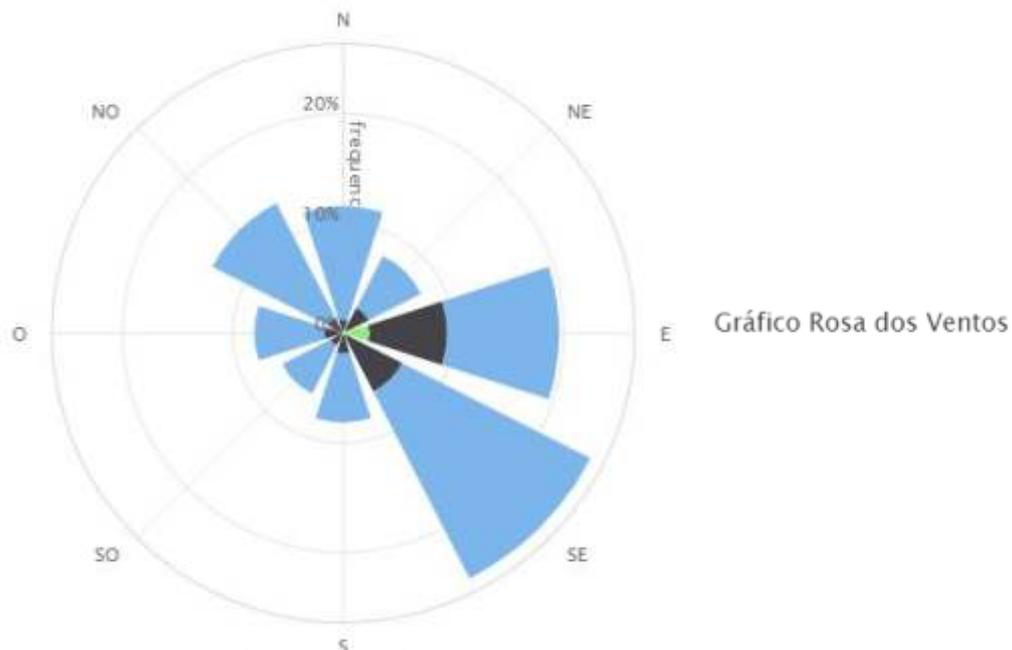


Figura 00: Fonte: Predominâncias dos ventos

Veja mais em : <http://www.labeee.ufsc.br/downloads/software/zbbr>

Mês do ano	jan	fev	mar	abr	mai			
	01	02	03	04	05			
Direção dominante do vento	↙	↙	↘	↘	↘			
Probabilidade de vento >= 4 Beaufort (%)	10	10	7	5	5			
Velocidade média do vento (kts)	6	6	6	6	6			
Temp. média do ar. (°C)	26	26	26	26	25			
	jun	jul	ago	set	out	nov	dez	Ano
	06	07	08	09	10	11	12	1-12
Direção dominante do vento	↘	↘	↘	↘	↘	↙	↙	↘
Probabilidade de vento >= 4 Beaufort (%)	11	15	16	14	10	9	11	10
Velocidade média do vento (kts)	7	7	7	7	7	6	7	6
Temp. média do ar. (°C)	24	24	26	28	28	26	26	25

Figura 00: Fonte: Predominâncias dos ventos de acordo com os meses

Veja mais em : https://pt.windfinder.com/windstatistics/goiania_aeroporto

7.1 CONDICIONANTES LEGAIS

<p>LEI Nº 8834, DE 22 DE JULHO DE 2009 Regulamenta o artigo 131 da Lei Complementar Nº 171, de 29 de Maio de 2007, referente às Áreas de Interesse Social - AEIS e dá outras providências.</p>	<p>Essa lei vem para promover e regularizar áreas de implantação de núcleos de habitações para população de baixa renda e regularização de loteamentos ilegais sendo eles privados ou públicos passíveis de regularização urbana .</p>
<p>Art. 2º A instituição das Áreas Especiais de Interesse Social tem por objetivos:</p>	<p>Promover e regularizar Jurídica e Urbanisticamente a qualidade da ocupações e consolidação das população de baixa renda. Fixar a população residente nos assentamentos habitacionais consolidados, através de instrumentos que impeçam processos de expulsão indireta, em razão da valorização imobiliária decorrente da urbanização e regularização fundiária; Viabilizar ao agente promotor condições para proceder a regularização das áreas, através da solicitação de transformação das mesmas em AEIS.</p>
<p>CAPÍTULO IV DAS ÁREAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL I §3º Em caso de regularização sobre área de preservação permanente – APP, o Agente Promotor deverá apresentar soluções técnicas, de engenharia, que reduza significativamente os impactos ao meio ambiente, causados pela ocupação.</p>	<p>Art. 7º A rede viária das AEIS I poderá ter Vias Expressas, Vias Arteriais, Vias Coletoras, Vias Especiais, Vias Locais, Vias de Pedestre e Ciclovias conforme Lei Complementar Nº 169/2007</p> <p>II. Vias de Pedestre são vias que não permitem a circulação de nenhum tráfego motorizado, sendo destinadas exclusivamente à circulação de pedestres e com gabarito mínimo de 2m a 3 m</p>
<p>§3º De acordo com as características do Plano de Urbanização e Regularização Fundiária específico, a fração ideal de unidade imobiliária, previsto no art. 121 da Lei Complementar nº 171/2007, poderá ser inferior a 90 m² (noventa metros quadrados), a critério da SEPLAM municipal</p>	<p>I. As Vias integrantes de áreas a serem regularizadas são vias públicas que propiciam a circulação em geral de acordo com sua hierarquia, o acesso imediato aos lotes e promovem integração com as demais vias públicas, conforme o art. 22 da Lei Complementar nº 171/2007. §1º Os chanfros dos lotes deverão ser adequados ao tráfego de veículos de serviços públicos.</p>
<p>Vias das classes Avenidas de 30.00m calçadas de 4.00m . vias coletoras de 15.00m calçada de 3.00m. e vias locais de 10.00m calçada de 2.00m</p>	<p>Art. 9º . I. a cada pessoa residente, somente será destinado único lote de uso residencial ou misto, admitindo-se a destinação de um segundo lote quando este estiver edificado e for de uso exclusivamente não residencial, comprovadamente de sustentação da economia familiar.</p>
<p>§1º De acordo com a característica do Projeto de Urbanização e Regularização Fundiária específico e a critério da SEPLAM Municipal, os lotes individualizados consolidados poderão ter área mínima de 125m², frente mínima de 5m e acesso direto para via pública.</p>	<p>§3º De acordo com as características do Plano de Urbanização e Regularização Fundiária específico, a fração ideal de unidade imobiliária, previsto no art. 121 da Lei Complementar nº 171/2007, poderá ser no mínimo de 60 m².</p>

Lei nº 10.098 de 19/12/2000

Estabelece normas gerais e critérios básicos para a promoção da acessibilidade das pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida, e dá outras providências.

Acessos e aberturas de 90 cm rampa com inclinação de 8% vias com caixa de rampas de acesso facilitando o caminhar no local.

Norma técnica 11/2014 corpo de Bombeiros Militar

Geralmente são solicitadas em edifícios de maior fluxo porém o Projeto foi elaborado com as aberturas de 90cm facilitando a saída devido a uma catástrofe.

LEI Nº 8617, DE 09 DE JANEIRO DE 2008.

DISPÕE SOBRE A REGULAMENTAÇÃO DO CONTROLE DAS ATIVIDADES NÃO RESIDENCIAIS E DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS ESTABELECIDOS PARA A MACROZONA CONSTRUÍDA, CONFORME ART. 72, DA LEI COMPLEMENTAR Nº 171, DE 29 DE MAIO DE 2007 - PLANO DIRETOR DE GOIÂNIA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

Capítulo III

DOS PARÂMETROS AMBIENTAIS

Art. 10§ 4º Nas faixas de Unidades de Proteção Integral, situadas ao longo de córregos e lagos, as atividades voltadas ao reflorestamento deverão incidir, prioritariamente, na faixa de 30m (trinta metros) bilaterais às margens dos referidos cursos d'água e as atividades voltadas ao ecoturismo e lazer somente na faixa de 20m (vinte metros) restantes do total de 50m (cinquenta metros) bilaterais, atendido o § 3º. Nas faixas de Unidades de Proteção Integral serão admitidos usos com impermeabilização máxima de 10% (dez por cento).

CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES - DIÁRIO OFICIAL Nº 4.285 DE 16 DE JANEIRO DE 2008 - CONSOLIDADO EM JUNHO DE 2010

Tabela VI - Habitação/Dimensões Mínimas
Tabela I Parâmetros Urbanísticos – Afastamentos
Altura da Edificação Medida pela laje de cobertura do pavimento AFASTAMENTOS

Altura (m)	Lateral (m)	Fundo (m)	Frente (m)
3,00	0,00	0,00	5,00
6,00	0,00	0,00	5,00

Seção III Habitação Seriada

I. quando acontecer em lote(s) ou quadra inteira ou chácara de parcelamento aprovado, inseridos na Macrozona Construída, o número máximo de unidades habitacionais será resultante da aplicação da fração ideal de 90m² (noventa metros quadrados);

Art. 89. O parcelamento do solo na Macrozona Construída fica condicionado ao critério de contigüidade a outro parcelamento implantado e com no mínimo 30% (trinta por cento) de ocupação, esta entendida como edificada e habitada.

Art. 90. Exceção-se das exigências dos artigos 87 e 88 os parcelamentos promovidos por cooperativas e associações habitacionais, que preencham os pressupostos regulamentares, formalmente instituídas sem fins lucrativos que celebrem convênio com o Poder Público Municipal, visando o desenvolvimento de programas habitacionais para população de baixa renda e equipamentos urbanos destinados a geração de emprego e renda.

Conjuntos Residenciais e a ocupação prevista para as Áreas de Interesse Social - AEIS, em regulamentação ao art. 119, da Lei Complementar nº 171/2007 - Plano Diretor de Goiânia, segundo critérios complementares a serem estabelecidos em regulamentos transitórios até sua aprovação por Leis Específicas”

Subseção III Do Controle da Ocupação

Art. 121. A densidade populacional considerada para a Macrozona Construída refere-se somente à incidência do uso habitacional, por se tratar de densidade fixa, estabelecida pela relação de uma economia por fração ideal de 90 m² de unidade imobiliária.

LEI COMPLEMENTAR Nº 181, DE 01 DE OUTUBRO DE 2008

Art. 3ºI - para fins residenciais entende-se por devido aproveitamento o imóvel cujo valor da construção existente for superior a 20ª (vigésima) parte do valor venal do respectivo terreno;

II - para fins não residenciais entende-se por devido aproveitamento, o imóvel que recebe usos devidamente licenciados e regulamentados, com utilização mínima de 80% (oitenta por cento) de sua área

Art. 3ºI - para fins residenciais entende-se por devido aproveitamento o imóvel cujo valor da construção existente for superior a 20ª (vigésima) parte do valor venal do respectivo terreno;

II - para fins não residenciais entende-se por devido aproveitamento, o imóvel que recebe usos devidamente licenciados e regulamentados, com utilização mínima de 80% (oitenta por cento) de sua área

8. DIRETRIZES RELATIVAS À PROPOSTA

Cidade Jardim e Radburn

Antecipando a unidade de vizinhança, Unwin procura constituir pequenas comunidades humanas, pesquisando novas tipologias urbanas como o close, ou o impasse- agrupamento de edifícios-vivenda que envolvem um terminal que parte a da rua. O impasse ou o close cria uma categoria intermediária entre o espaço público da rua e o espaço privado da habitação, oferecendo um espaço semi público para as relações sociais de “vizinhança”.

O sistema de Radburn resolvia necessidades de difícil compatibilização: a utilização dos automóveis, permitindo-lhes acesso direto à habitação mas protegendo os habitantes dos seus perigos e inconvenientes. Assegurava o isolamento na habitação e favorecia o aproveitamento coletivo dos espaços livres e instalações desportivas.

Por estas razões, parece oportuno considerar a cidade jardim, o impasse e a implantação de Radburn como momentos de ruptura com a cidade tradicional, propondo modelos alternativos para cidade moderna.

9. Programa de Necessidade Simplificado da Habitação

Família	Casa	Programa
	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> 70,24m² AMPLIAÇÃO 81,76m² </div>	Garagem Sala de Estar /tv Cozinha Área de Serviço Banheiro 2 Quarto /3 Quarto
	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> 68,03m² AMPLIAÇÃO 74,13m² </div>	Sala de Estar /tv Cozinha Área de Serviço Banheiro Lavabo 2 Quarto /3 Quarto Sala de Comércio

Figura 00: Fonte: Welton Cesar, 2019



Figura 00: Fonte: Famílias ocupam área com trecho público há dois anos - Jornal O Popular
 Veja mais em: <https://www.opopular.com.br/noticias/cidades/fam%C3%ADlias-ocupam-%C3%A1rea-com-trecho-p%C3%BAblico-h%C3%A1-dois-anos-1.978740>



Tabela de estudo preliminar de dimensionamento da habitação –Casa de 81,76 m²

Quadro de Dimensionamento das Áreas –Casa 74m ²								
Setor			Pavimento	Usuários	Função/ Atividade	Mobília/ Equipamento	Área Útil (m ²)	Área Construída (m ²)
SOCIAL	1	Sala	Térreo	5	Lazer Passivo	Sofá, Mesa, Televisão, Criado e (Puff)	14,14	16,27
	2	Banheiro Social	Térreo	3	Higiene Pessoal	Criados, Mesa de estudo, Cama Solteiro , E Armários	3,59	4,13
Área Subtotal Setor Social (+15% Área de Alvenaria)								20,40
Serviço	3	Cozinha/ Refeição	Térreo	4	Preparar Alimentos	Armários, Geladeira, Bancada, Fogão, mesa , E Cadeira	11,00	12,65
	2	Área de Serviço	Térreo	3	Lavar/ Passar	Máquina de Lavar, Tanque e Varal,	3,85	4,43
	5	Garagem	Térreo	3	Estaciona mento	Veiculo	17,90	20,58
Área Subtotal Setor de Serviço (+15% Área de Alvenaria)								37,66
Intimo	6	Quarto	Térreo	2	Repouso Descanso	Criados, Mesa de estudo, (2)Cama Solteiro , Armários	8,98	10,32
	7	Quarto Casal	Térreo	2	Repouso Descanso	Criados,(2) Cama Casal, E Armários	10,78	12,40
	9	Possível ampliação Quarto	Térreo	1	Repouso Descanso	Criados, Mesa de estudo, Cama Solteiro , Armários	11,52	13,25
Área Subtotal Setor Intimo (+15% Área de Alvenaria)								35,95
Área Total Setores Social, Serviço e Intimo								94,04



Tabela de estudo preliminar de dimensionamento da habitação –Casa de 74,13 m²

Quadro de Dimensionamento das Áreas –Casa 81,30m ²								
Setor	Item	Compartimento	Pavimento	Usuários	Função/ Atividade	Mobília/ Equipamento	Área Útil (m ²)	Área Construída (m ²)
SOCIAL	1	Sala	Térreo	3	Lazer Passivo	Sofá, Mesa, Televisão, Criado e (Puff)	13,07	15,03
	2	Lavabo	Térreo	3	Higiene Pessoal	Criados, Mesa de estudo, Cama Solteiro , E Armários	3,50	4,03
	3	Comércio	Térreo	5	Trabalho	Armários Prateleira	11,65	13,40
Área Subtotal Setor Social (+15% Área de Alvenaria)								32,46
Serviço	4	Cozinha/ Refeição	Térreo	4	Preparar Alimentos	Armários, Geladeira, Bancada, Fogão, mesa , E Cadeira	3,78	4,35
	5	Escada	T / 2°		Circulação		6,50	7,47
	6	Área de Serviço	Térreo	3	Lavar/ Passar	Máquina de Lavar, Tanque e Varal,	2,16	2,49
Área Subtotal Setor de Serviço (+15% Área de Alvenaria)								14,31
Intimo	7	Possível ampliação Quarto	2° Pavimento	1	Repouso Descanso	Criados, Mesa de estudo, Cama Solteiro , E Armários	6,10	7,02
	8	Quarto	2° Pavimento	2	Repouso Descanso	Criados,(2) Cama Casal, E Armários	7,35	8,46
	9	Banheiro	2° Pavimento	3	Higiene Pessoal	Criados, Mesa de estudo, Cama Solteiro , E Armários	3,40	4,02
	10	Quarto Casal	2° Pavimento	2	Repouso Descanso	Criados,(2) Cama Casal, E Armários	9,87	11,36
Área Subtotal Setor Intimo (+15% Área de Alvenaria)								30,86
Área Total (+15% Área de Alvenaria)+ (circulação Horizontal vertical 16,10)								77,63

Figura 00: Fonte: Welton Cesar, 2019

9.1 Croquis de Estudo



Figura 00: Fonte: Welton Cesar, 2019

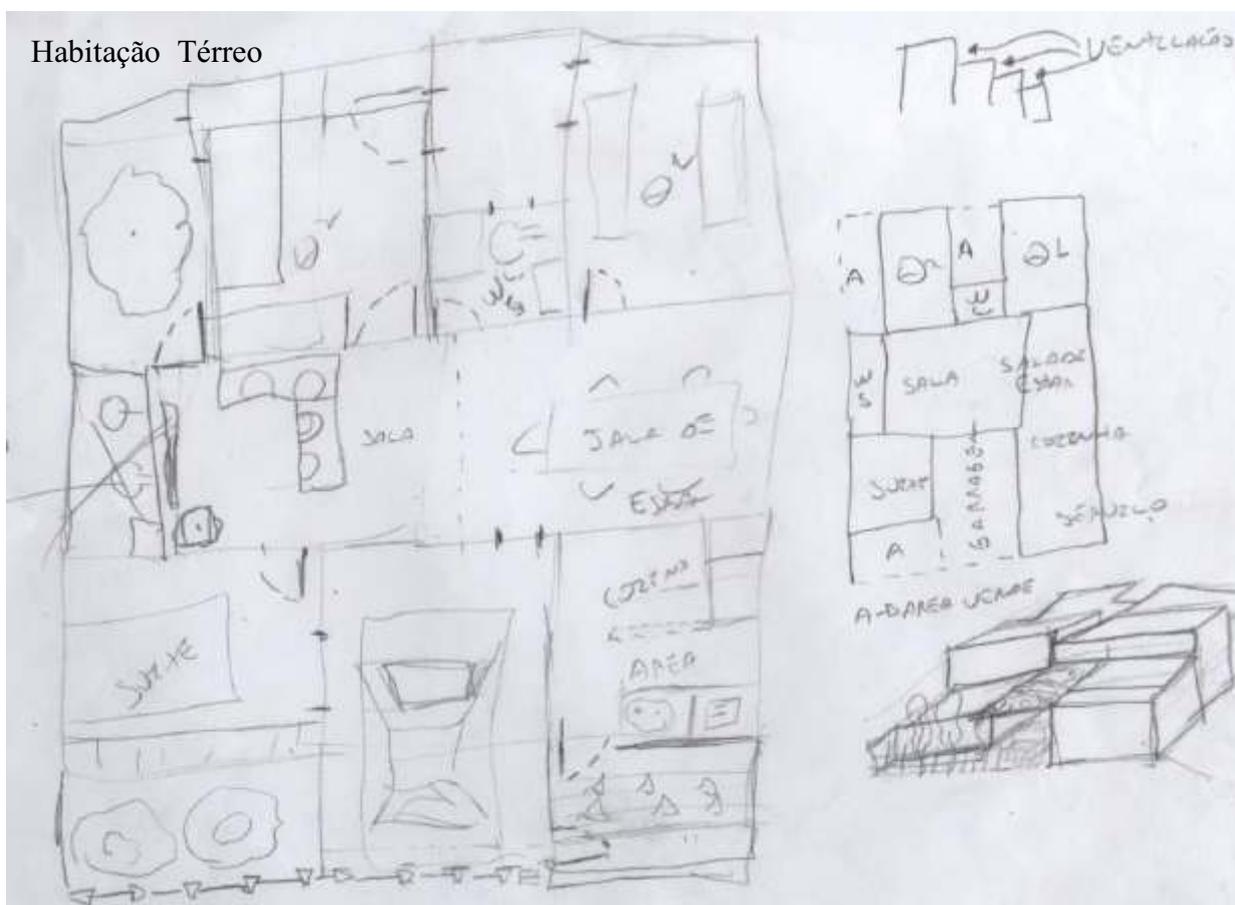


Figura 00: Fonte: Welton Cesar, 2019

9.3 Croquis de Estudo

Setorização e Fluxos



Implantação no Terreno 2º Pavimentos Figura 00: Fonte: Welton Cesar, 2019



Figura 00: Fonte: Welton Cesar, 2019

Implantação no Terreno Habitação Térrea



Figura 00: Fonte: Welton Cesar, 2019

10. CONSIDERAÇÕES FINAIS

No decorrer dessa pesquisa pude perceber o quadro preocupante que se encontra a Região Metropolitana de Goiânia, no tocante ao déficit habitacional.

Essa demanda atual tem sido atendida pontualmente por programas de Habitação de Interesse Social como o Minha Casa Minha Vida, do Governo Federal e o Cheque Moradia do Governo do Estado de Goiás, através da AGEHAB, porém grande parte desses Conjuntos Habitacionais localizam-se em zonas periféricas, locais de difícil acesso e deslocamento pelo transporte público e, muitas vezes, com carência de equipamentos públicos de educação, saúde, lazer etc.

Em contrapartida, o Parque Santa Rita já é um bairro consolidado que possui alguns equipamentos públicos que já atendem a população do entorno, inclusive os moradores do Assentamento.

Devido ao fato da população morar e trabalhar no mesmo local, ou próximo dele, levamos em consideração no processo de elaboração da proposta, a necessidade de fazer a reurbanização do assentamento e também criando projetos de qualidade com conforto térmico e acústico para os moradores existentes e promovendo a permanência do local.

11.REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BONDUKI, Nabil Georges. **Origens da habitação social no Brasil: arquitetura moderna, lei do inquilinato e difusão da casa própria**.5. ed. São Paulo: Estação Liberdade, 2011.

GUIMARÃES, Thiago. **Minha Casa Minha Vida reproduz injustiça social, conclui pesquisa**. BBC Brasil. Londres, 2015. Disponível em <http://www.bbc.com/portuguese/noticias/2015/10/151020_minha_casa_minha_vida_pesquisa_tg> Acesso em 15/03/2019

MARICATO, E. **Habitação e cidade**. São Paulo: Atual, 1997.

MARICATO, E. **Para entender a crise urbana**. 1. Ed. São Paulo: Atual, 1997.

MELO, Marcus André B. C. de. **Política de habitação e populismo: o caso da Fundação da Casa Popular**. *Portal de Periódicos Eletrônicos da UFBA*, Salvador, v.3,n.1 (1990). Disponível em: <<http://www.portalseer.ufba.br/index.php/rua/article/view/3105>> Acesso em 08/03/2019

RUBIN, Graziela Rosatto. BOLFE, Sandra Ana. **O desenvolvimento da habitação social no Brasil**. *Revista do Centro de Ciências Naturais e Exatas – UFSM. Ciência e Natura, Santa Maria*, v. 36 n. 2 maio-ago. 2014, p. 201–213. Disponível em <periodicos.ufsm.br/cienciaenatura/article/download/11637/pdf> Acesso em 03/03/2019

HALINE MOURA JORDÃO, MARGOT RIEMANN COSTA E SILVA. **Assentamentos precários. Favelas. Reurbanização. Intervenções urbanas. Urbanização de favela**.

Disponível em

<<http://seer.pucgoias.edu.br/index.php/estudos/article/viewFile/3721/2158>> Acesso 28/03/2019

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. **Minha Casa Minha Vida - Habitação Urbana**.

Disponível em:

<<http://www.caixa.gov.br/voce/habitacao/minha-casa-minha-vida/urbana/Paginas/default.aspx>>.

Acesso 2019.

Alejandro Aravena **Alejandro Aravena: The Latest Architecture and News**

Disponível em

<<https://www.designboom.com/tag/alejandro-aravena-elemental/>> Acesso 15/03/2019

Anexo

Sobre a Propriedade do Terreno

CAPÍTULO II DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA LOTEAMENTO

Art. 4º - Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

I - as áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista pelo plano diretor ou aprovada por lei municipal para a zona em que se situem. [\(Redação dada pela Lei nº 9.785, 29.1.99\)](#)

II - os lotes terão área mínima de 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5 (cinco) metros, salvo quando a legislação estadual ou municipal determinar maiores exigências, ou quando o loteamento se destinar a urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes;

IV - as vias de loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local.

§1º. A legislação municipal definirá, para cada zona em que se divida o território do Município, os usos permitidos e os índices urbanísticos de parcelamento e ocupação do solo, que incluirão, obrigatoriamente, as áreas mínimas e máximas de lotes e os coeficientes máximos de aproveitamento. [\(Redação dada pela Lei nº 9.785, 29.1.99\)](#)

§2º. Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares.

§3º. Se necessária, a reserva de faixa não-edificável vinculada a dutovias será exigida no âmbito do respectivo licenciamento ambiental, observados critérios e parâmetros que garantam a segurança da população e a proteção do meio ambiente, conforme estabelecido nas normas técnicas pertinentes. [\(Incluído pela Lei nº 10.932, de 2004\)](#)

Art. 5º - O Poder Público competente poderá complementarmente exigir, em cada loteamento, a reserva de faixa non aedificandi destinada a equipamentos urbanos.

Parágrafo único. Consideram-se urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.

Sobre a Propriedade do Terreno

Seção III Habitação Seriada

Art. 90 Considera-se habitação seriada aquela definida como a edificação de duas ou mais unidades isoladas ou mais de duas unidades habitacionais justapostas ou, ainda, mistas entre si, respeitadas as seguintes condições:

I. quando acontecer em lote(s) ou quadra inteira ou chácara de parcelamento aprovado, inseridos na Macrozona Construída, o número máximo de unidades habitacionais será resultante da aplicação da fração ideal de 90m² (noventa metros quadrados);

II. a Habitação em Série poderá ser implantada em glebas ou áreas com até 10.000,00m² (dez mil metros quadrados), não integrante de parcelamento aprovado, inseridos na Macrozona Construída, desde que o acesso a área seja por via pública com caixa mínima de 13,00m (treze metros), sendo o número máximo de unidades habitacionais resultante da aplicação da fração ideal de 90m² (noventa metros quadrados), não podendo ultrapassar 100 (cem) unidades;

III. quando a caixa da via pública de acesso for inferior a 13,00m (treze metros), será consultada à Divisão de Estruturação Viária, do Órgão Municipal de Planejamento, para análise sobre reserva de área para adequação do acesso;

IV. com no máximo 04 (quatro) unidades habitacionais as disposições internas dos compartimentos, suas dimensões e função serão de total responsabilidade dos profissionais envolvidos e do proprietário;

V. para efeito de modificação de projeto, com acréscimo de área construída, em unidades habitacionais integrantes de Habitação em Série já licenciadas, os índices urbanísticos máximos incidirão sobre a área da fração ideal privativa da respectiva unidade, entendendo como tal, a porção de terreno privativa e de uso exclusivo da unidade habitacional.

Tabela I
Parâmetros Urbanísticos – Afastamentos

Altura da Edificação Medida pela laje de cobertura do pavimento	AFASTAMENTOS		
	Lateral (m)	Fundo (m)	Frente (m)
3,00	-	-	5,00
6,00	-	-	5,00
9,00	2,00	2,00	5,00

Sobre o Dimensionamento Mínimo e Estacionamento

Tabela VI - Habitação/Dimensões Mínimas

	Área (m ²) **	Círculo Inscrito Ø em metro **	Iluminação e Ventilação naturais *	Pé Direito (metro)	Obs.
Corredor	-	0,80		2,25	
1ª Sala	10,00	2,80	1/7	2,50	I e V
Outras Salas	5,00	2,00	1/7	2,50	
Escritório	4,00	1,50	1/7	2,50	
1º Quarto	9,00	2,50	1/7	2,50	II
Demais Quartos	7,00	2,30	1/7	2,50	
Quarto Serviço	4,00	1,50	1/7	2,50	III
Cozinha	4,50	1,60	1/7	2,50	V
Sótão e similares	-	-	-	1,80	
Serviço	1,80	1,00	1/7	2,50	
Banheiro	2,00	1,10	1/10	2,25	V
Lavabo ou banheiro com 02 peças	1,20	1,00	1/10	2,25	V
Depósito	-	-	1/10	-	IV

Tabela III

Área de Reserva Técnica destinado a Estacionamento de Veículos para os usos Habitacionais Regulamenta a Lei Complementar n.º171/2007 – Plano Diretor de Goiânia						
CATEGORIA DE USOS HABITACIONAIS	Área edificada 0 m ² a 100 m ²	Área edificada 101 m ² a 200 m ²	Área edificada 201 m ² a 300 m ²	Área edificada 301 m ² a 400 m ²	Área edificada 401 m ² acima	OBS
Habitação Unifamiliar e Geminada	1 vaga	1 vaga	2 vagas	3 vagas	4 vagas	(2) (3)
Habitação Seriada	1 vaga	2 vagas	3 vagas	4 vagas	4 vagas	(2) (4) (5) (6) (7)



CONCEITO E PARTIDO

TIRANDO PARTIDO DO FUNDO DE VALE COM CRIAÇÃO DE UM PARQUE PROMOVEDO O LAZER .POR NÃO POSSUIR NEM EQUIPAMENTO DE LAZER PRÓXIMO A AREA.

CONCEITO SETOR SUL E RADBURN.

VIAS MAIS ORGÂNICAS COM ÁREAS VERDE E QUADRAS CUI DE SAC COM AS HABITAÇÕES TERREÁ PROMOVEDO TRANQUILIDADE NAS VIAS INTERNAS .

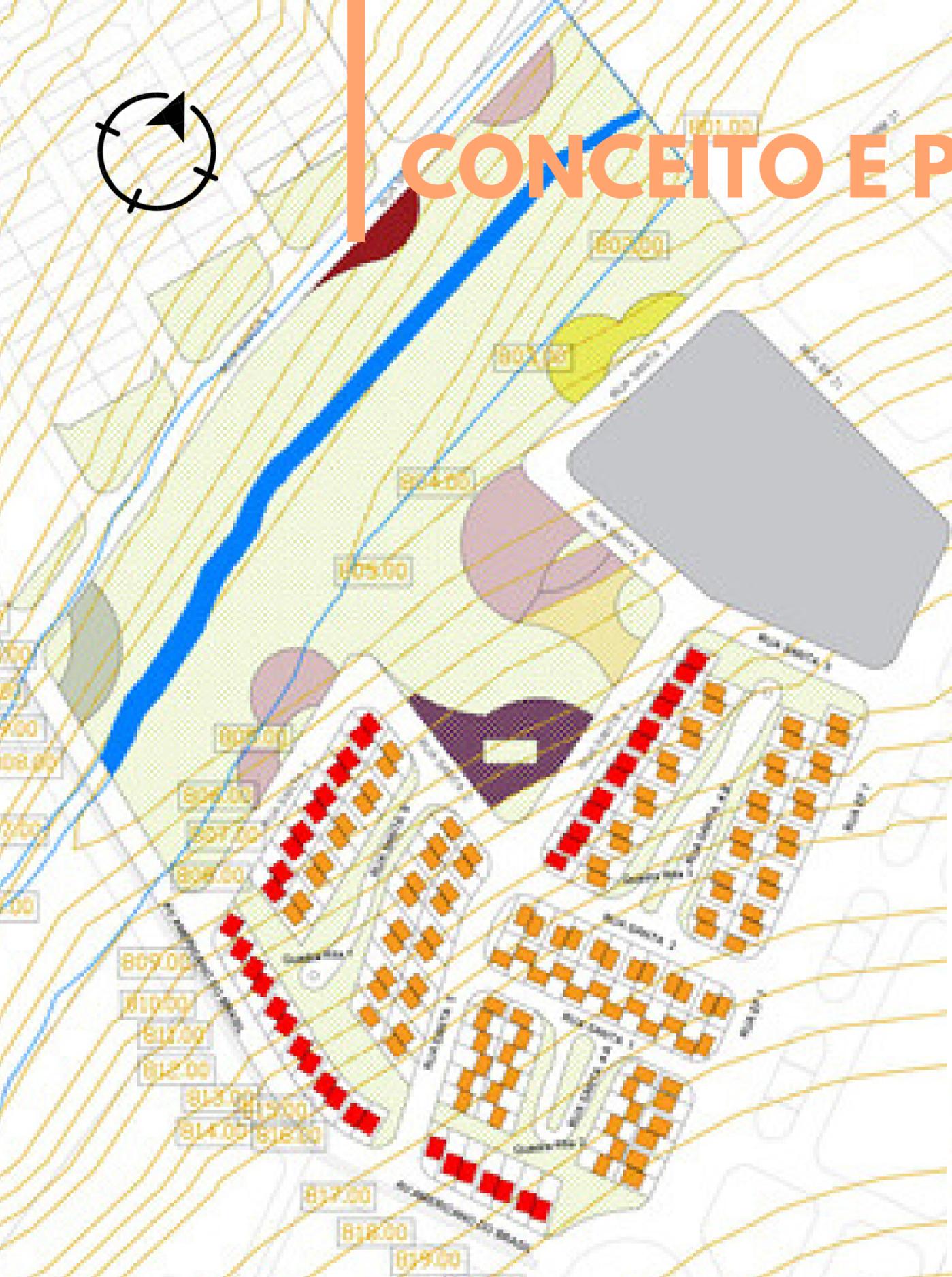
PARTIDO PERTENCIMENTO CONSOLIDAÇÃO DA OCUPAÇÃO SENTIMENTO DE PERTENCIMENTO DIREITO AMORADIA

HABITAÇÃO DE DOIS PAVIMENTOS A QUAL TEM O TÉRREO PARA O COMERCIO SENDO COLOCADOS NA AV AMERICANO DO BRASIL E NA RUA SRM21 QUAL JÁ EXISTE POREM SERA DADO CONTINUIDADE NELA MARGEANDO O PARQUE PROMOVEDO ASSIM VIGILÂNCIA MÚTUA ENTRE OS VIZINHOS.

PARA O PAISAGISMO, PROPÕE - SE A UTILIZAÇÃO DO IPÊ. CADA QUADRA RECEBERÁ UM TIPO DE COLORAÇÃO, OU SEJA, UMA QUADRA RECEBERÁ IPÊ COM FLORAÇÃO DE COR ROSA, A SEGUNDA QUADRA COM COLORAÇÃO AMARELA E A TERCEIRA COM COLORAÇÃO ROXA. DESSA FORMA, TORNANDO CADA QUADRA UNICA. ASSIM COMO A QUADRA RECEBE UMA COLORAÇÃO DIFERENTE, AS RESPECTIVAS CASAS DESSAS QUADAS RECEBERÃO EM SUAS FACHADAS, A COR DO IPÊ PRESENTE EM SUA RUA.

LEGENDA

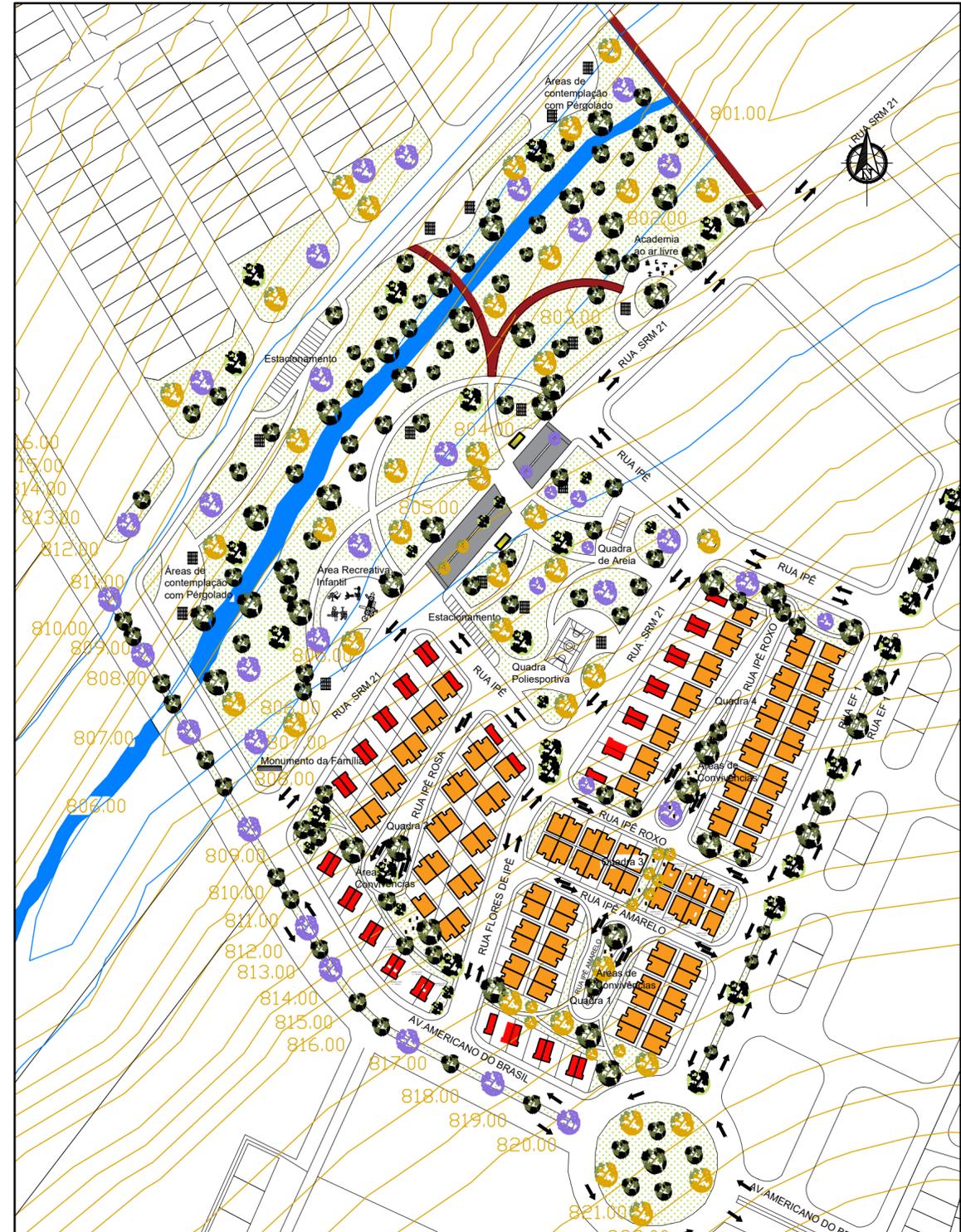
-  ÁREA VERDE
-  HABITAÇÃO DE 2º PAVIMENTOS
-  HABITAÇÃO TERREÁ
-  ÁREA DO CLUBE DE ENGENHARIA (PARTICULAR)
-  CÔRREGO
-  SOM MATA CILIAR
-  QUADRA POLIESPORTIVA
-  PLAYGROUND
-  ACADEMIA
-  QUADRA DE AREIA
-  PERGOLADO



SITUAÇÃO ATUAL



PROPOSTA DE IMPLANTAÇÃO



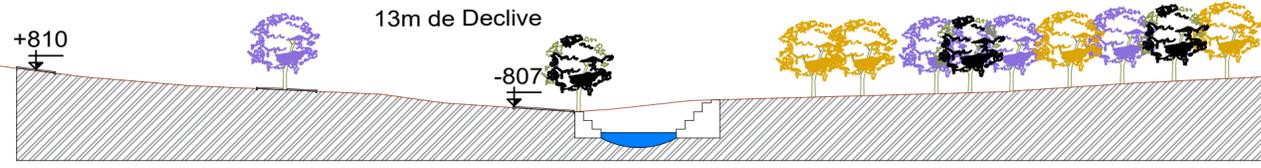
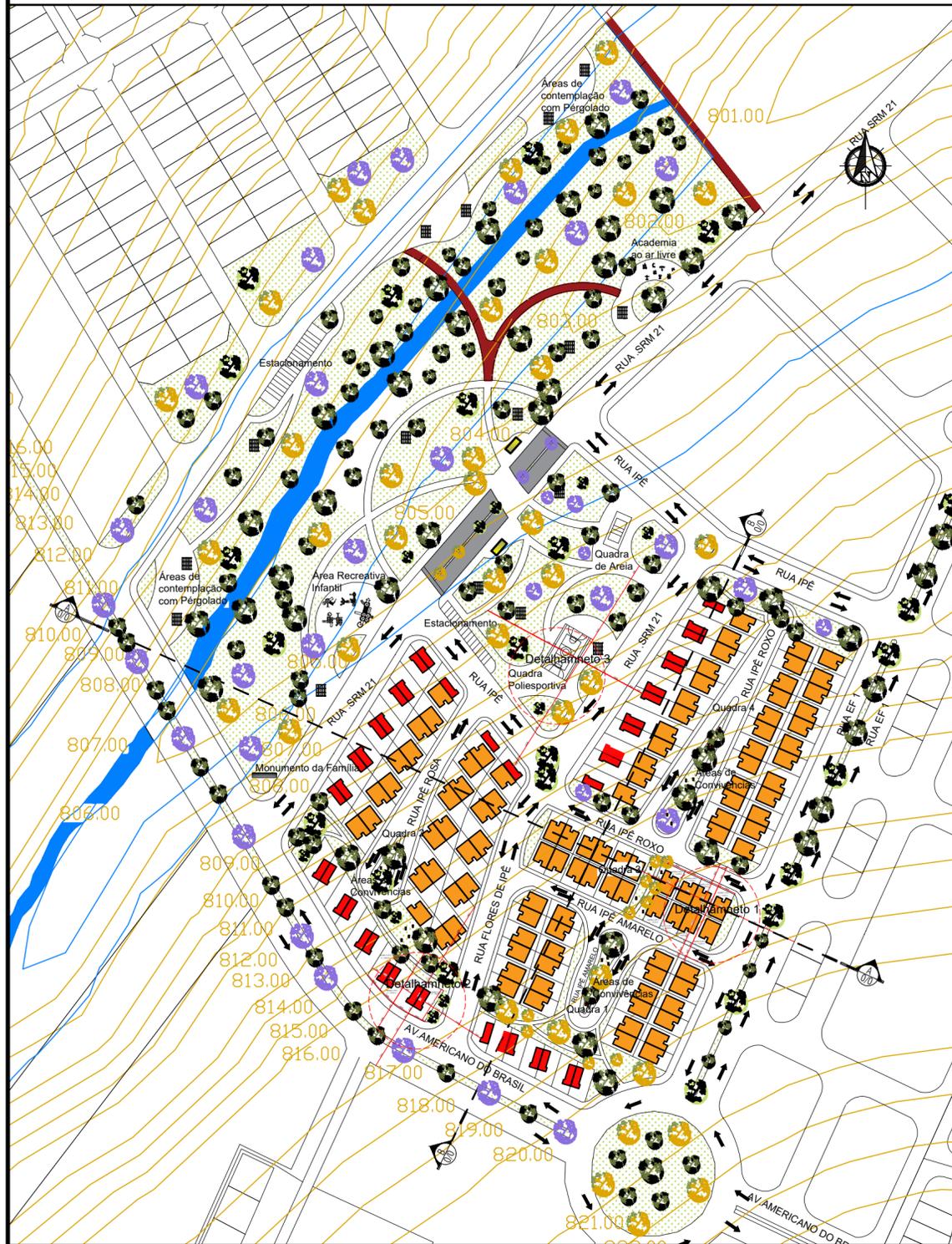
LEGENDA

- HABITAÇÃO SOBRADO COM USO COMERCIAL NO TÉRREO
- HABITAÇÃO TÉRREA
- ÁREA DE APP 50M
- Grama Esmeralda
- Ipê Rosa
- Ipê Amarelo
- Ipê Roxo
- Sibipiruna
- Ponto de Ônibus
- Deck de madeira
- Via compartilhada
- Monumento da Família

ESCALA GRÁFICA

0 5M 10M 25 M 50M 100 M

PROPOSTA DE IMPLANTAÇÃO



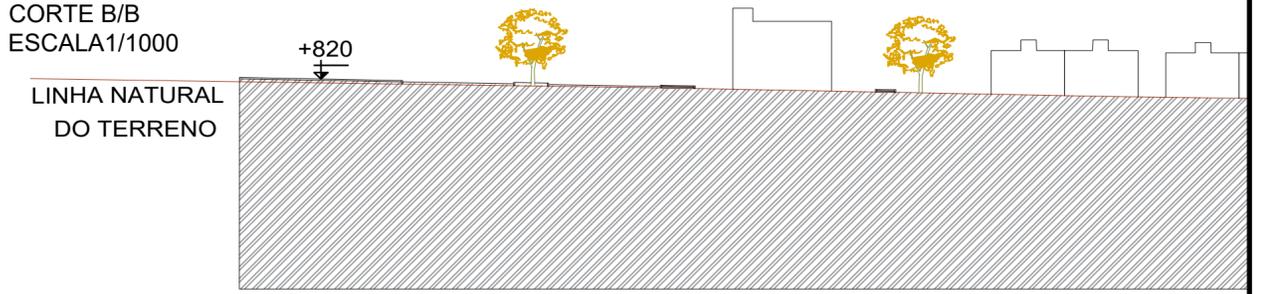
LEGENDA

- HABITAÇÃO SOBRADO COM USO COMERCIAL NO TÉRREO
- HABITAÇÃO TÉRREA
- CÓRREGO CAPÃO COMPRIDO
- ÁREA DE APP 50M
- Gramma Esmeralda
- Ipê Roxo
- Ipê Rosa
- Ipê Amarelo
- Sibipiruna
- Ponto de Ônibus
- Deck de madeira
- Via compartilhada
- Monumento

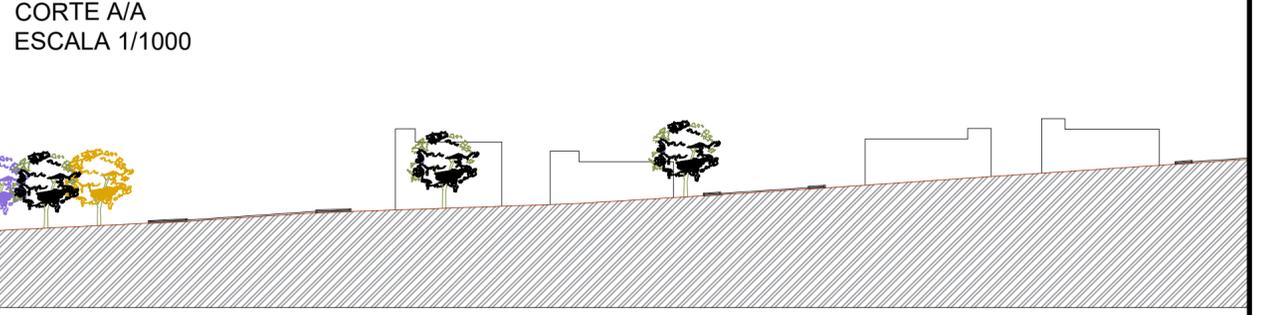
DETALHAMENTO 1 IMPLANTAÇÃO HABITAÇÃO TÉRREA ESCALA 1/300



CORTE B/B
ESCALA 1/1000

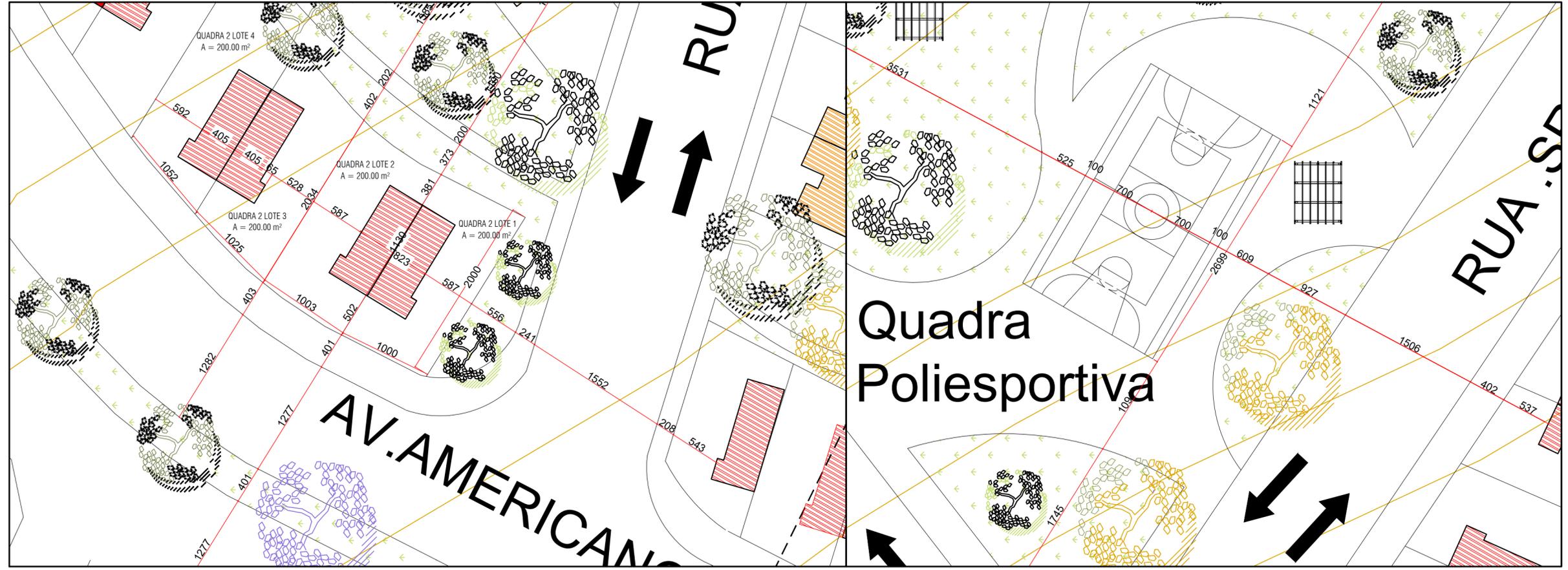


CORTE A/A
ESCALA 1/1000

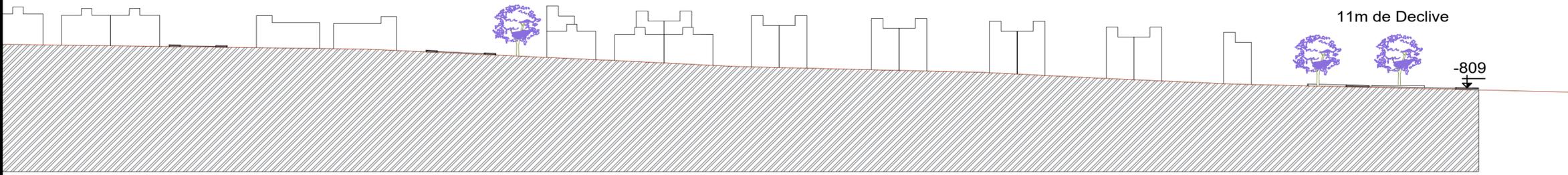


DETALHAMENTO 2 IMPLANTAÇÃO HABITAÇÃO SOBRADO ESCALA 1/300

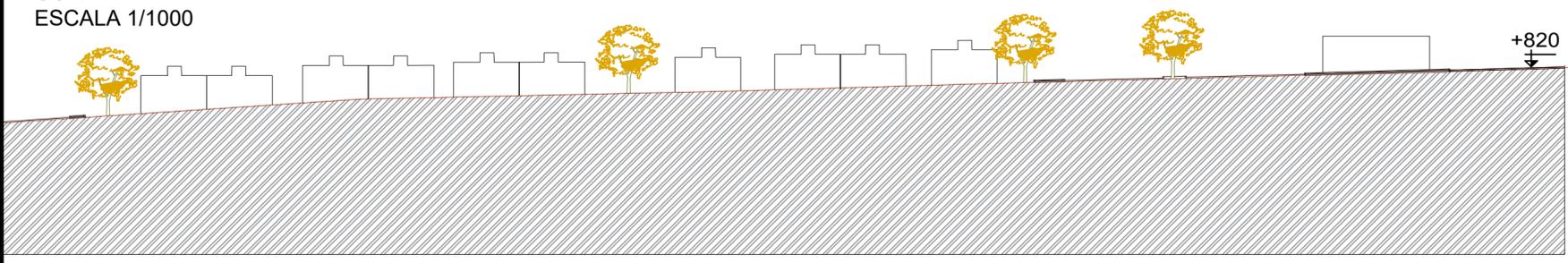
DETALHAMENTO 3 QUADRA POLIESPORTIVA ESCALA 1/300



CORTE B/B
ESCALA 1/1000



CORTE A/A
ESCALA 1/1000



LEGENDA

HABITAÇÃO SOBRADO COM USO COMERCIAL NO TÉRREO	CÓRREGO CAPÃO COMPRIDO
HABITAÇÃO TÉRREA	Grama Esmeralda
ÁREA DE APP 50M	Ipê Roxo
Ipê Rosa	Ipê Amarelo
Ponto de Ônibus	Sibipiruna
Monumento	Deck de madeira
	Via compartilhada

HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

REQUALIFICAÇÃO DO ASSENTAMENTO PARQUE SANTA RITA

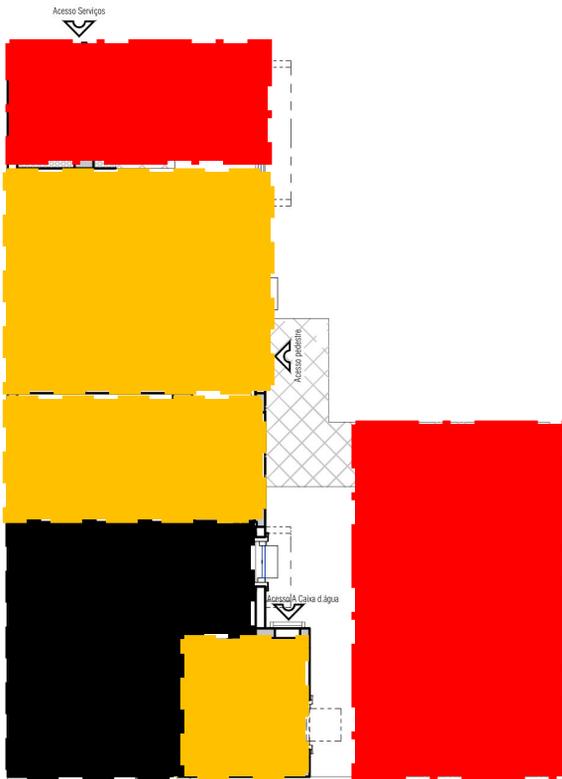
Welton Cesar Lourenco Garcia



**HABITAÇÃO DE DOIS PAVIMENTOS DE 68,03M² COM
POSIBILIDADE DE AMPLIAÇÃO PODENDO CHEGAR A 74,13m²
SOBRADO COM COMÉRCIO NO TÉRREO
CADA HABITAÇÃO RECEBE EM SUA FACHADA, A COLORAÇÃO
DO IPÊ PRESENTE EM SUA QUADRA.**



Setorização



QUADRO DE ÁREA
ÁREA COMERCIAL = 15,16 m²
ÁREA RESIDENCIAL TÉRREO = 25,75 m²
ÁREA RESIDENCIAL 2º PAVIMENTO = 27,12 m²
TOTAL = 68,03 m²



QUADRO DE ÁREA
ÁREA COMERCIAL = 15,16 m²
ÁREA RESIDENCIAL TÉRREO = 25,75 m²
ÁREA RESIDENCIAL 2º PAVIMENTO = 33,22 m²
TOTAL = 74,13 m²

Legenda

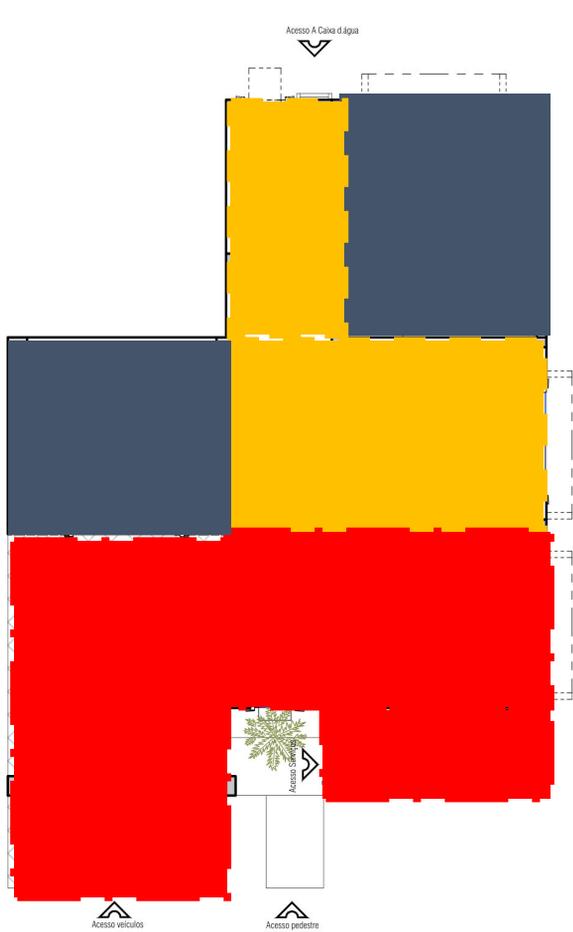
-  Social
-  Serviço
-  Intimo
-  Comércio



HABITAÇÃO TÉRREO DE 74,24M² COM POSSIBILIDADE DE APLIAÇÃO PODENDO CHEGAR A 81,76m² CADA HABITAÇÃO RECEBE EM SUA FACHADA, A COLORAÇÃO DO IPÊ PRESENTE EM SUA QUADRA.



Setorização

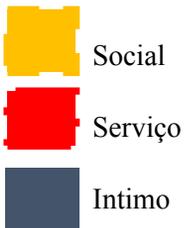


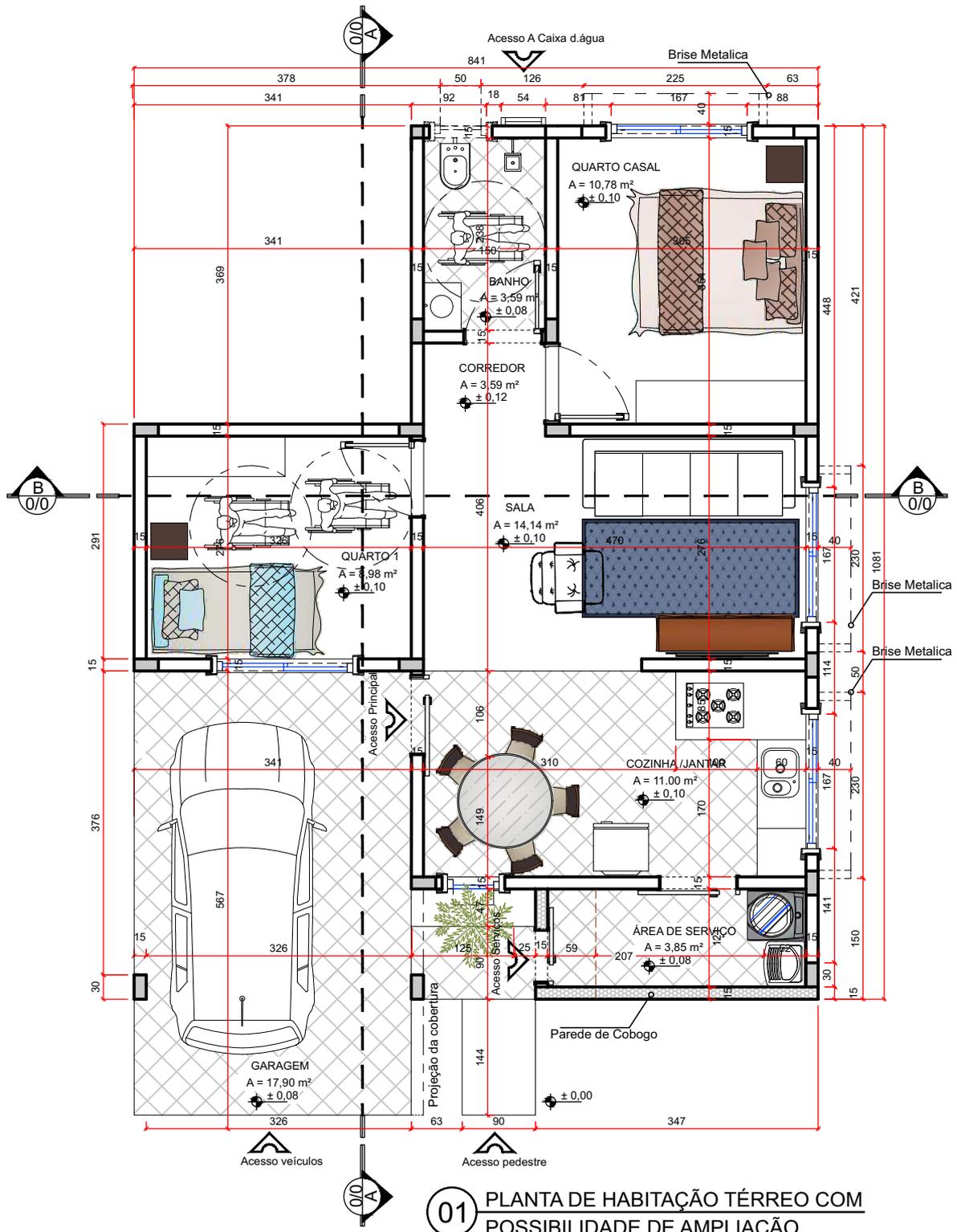
01 PLANTA COM POSSIBILIDADE DE AMPLIAÇÃO
QUADRO DE ÁREA
ÁREA RESIDENCIAL = 70,24 m²



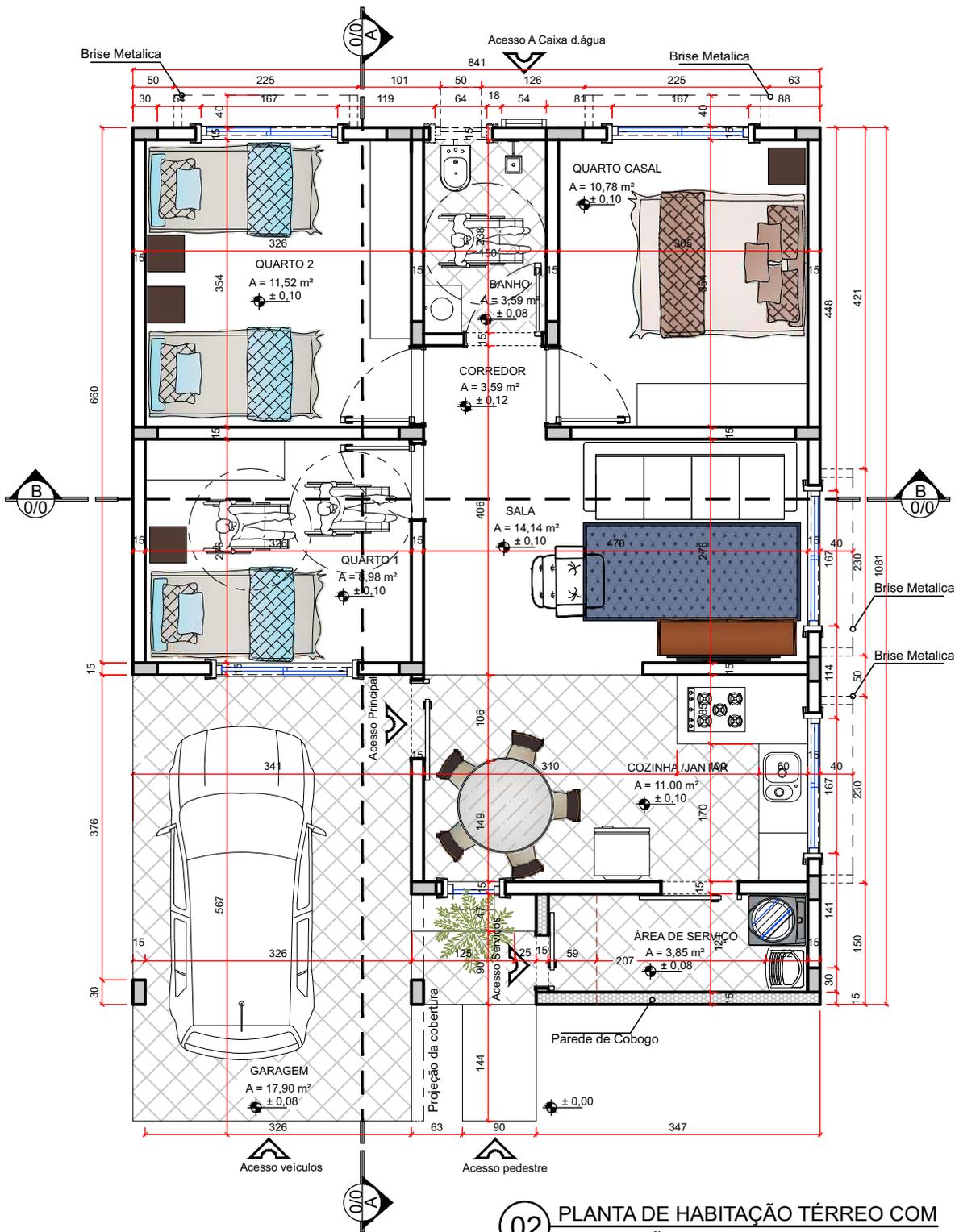
02 PLANTA COM AMPLIAÇÃO
QUADRO DE ÁREA
ÁREA RESIDENCIAL = 81,76 m²

Legenda

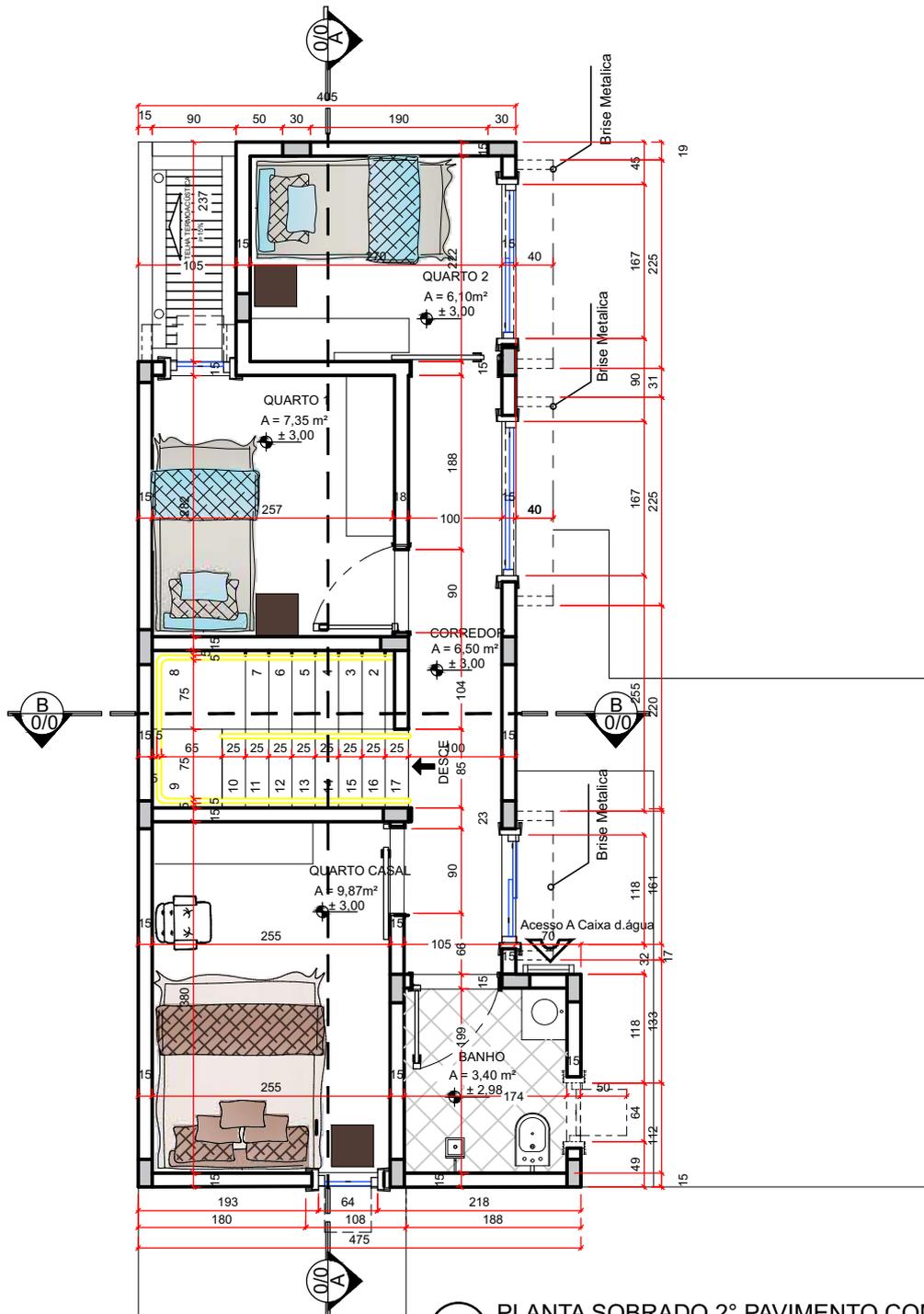




01 PLANTA DE HABITAÇÃO TÉRREO COM
 POSSIBILIDADE DE AMPLIAÇÃO
 Esc: 1:75
 QUADRO DE ÁREA
 ÁREA RESIDENCIAL = 70,24 m²



02 PLANTA DE HABITAÇÃO TÉRREO COM AMPLIAÇÃO
 Esc: 1:75
 QUADRO DE ÁREA
 ÁREA RESIDENCIAL = 81,76 m²



03 PLANTA SOBRADO 2º PAVIMENTO COM A AMPLIAÇÃO

Esc: 1:75

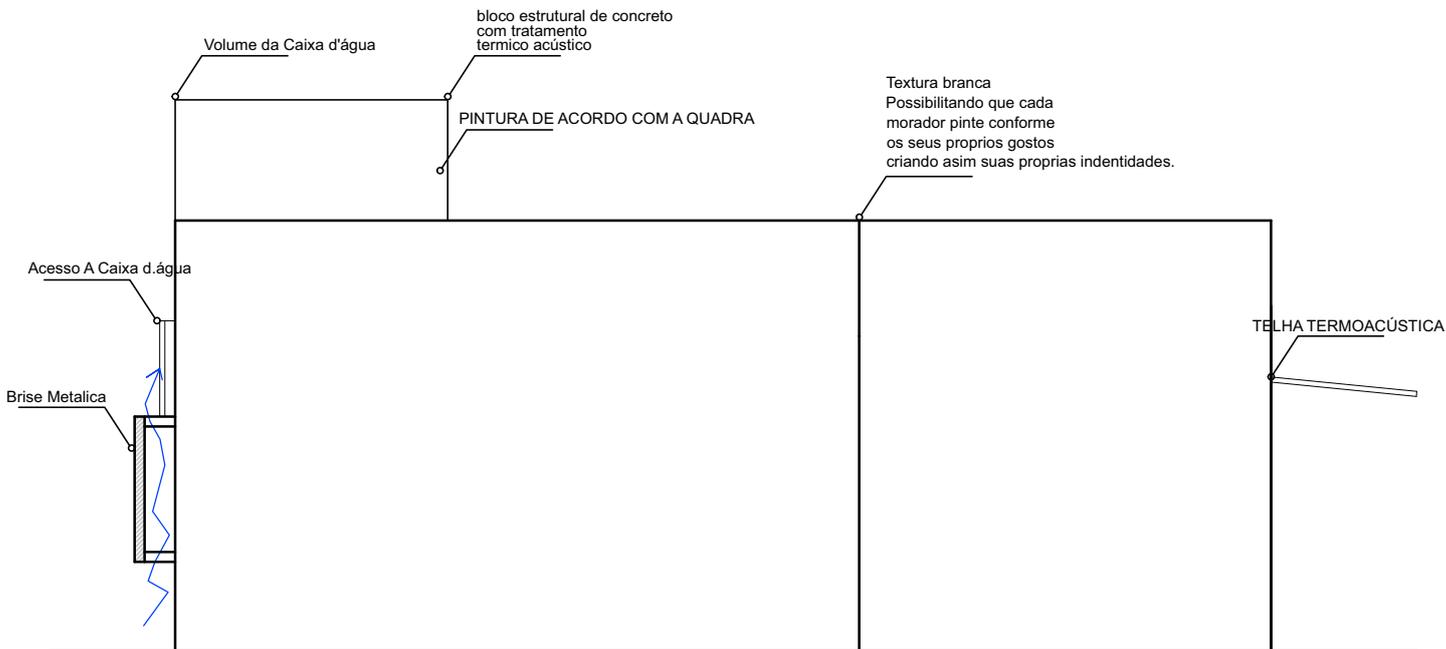
QUADRO DE ÁREA

ÁREA COMERCIAL = 15,16 m²

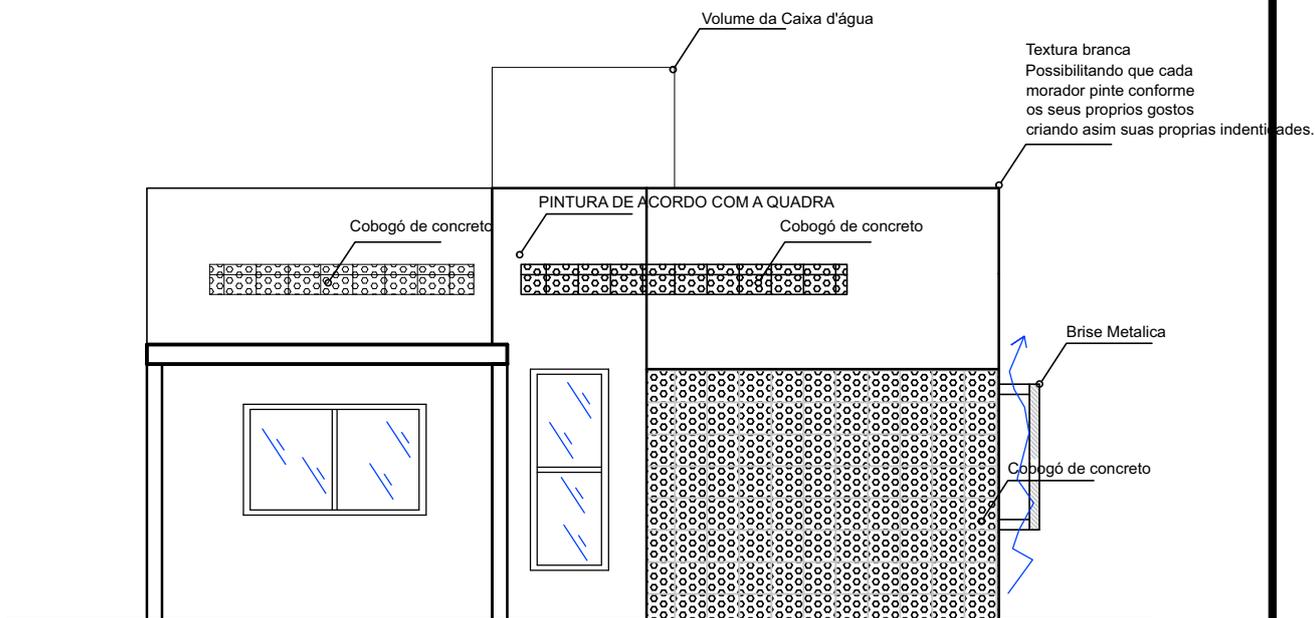
ÁREA RESIDENCIAL TÉRREO = 25,75 m

ÁREA RESIDENCIAL 2º PAVIMENTO = 33,22 m²

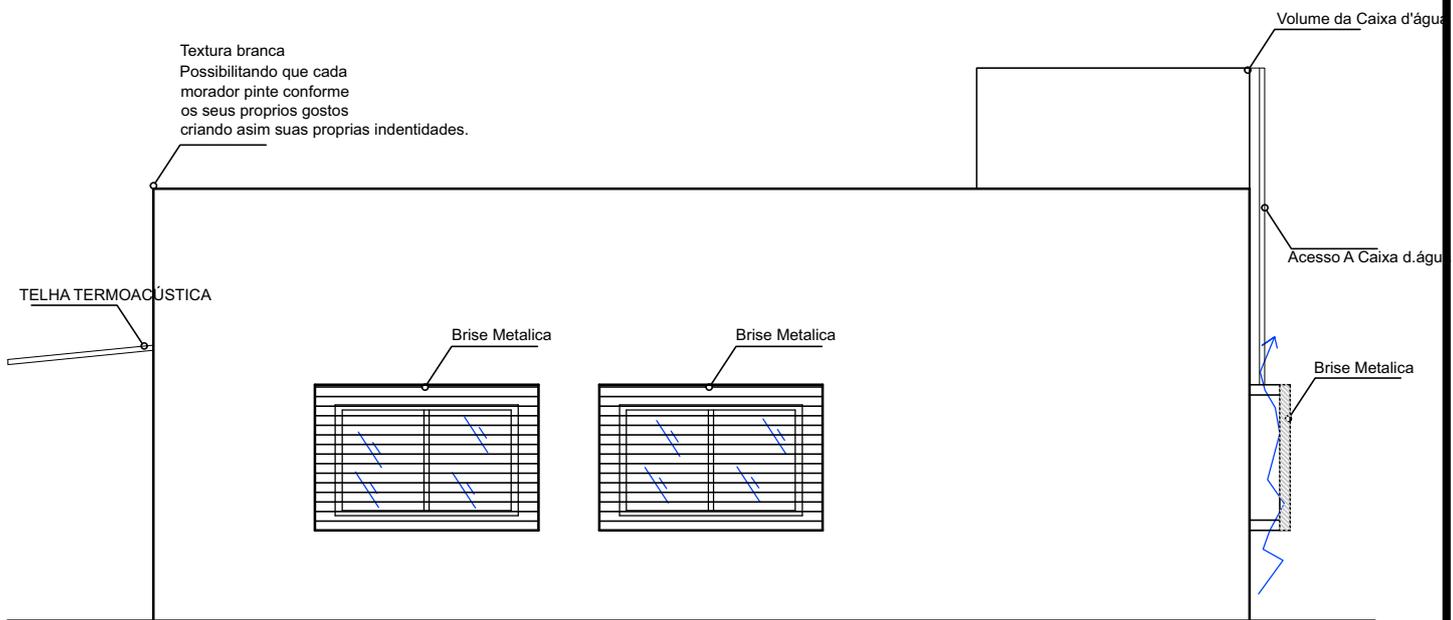
TOTAL = 74,13 m²



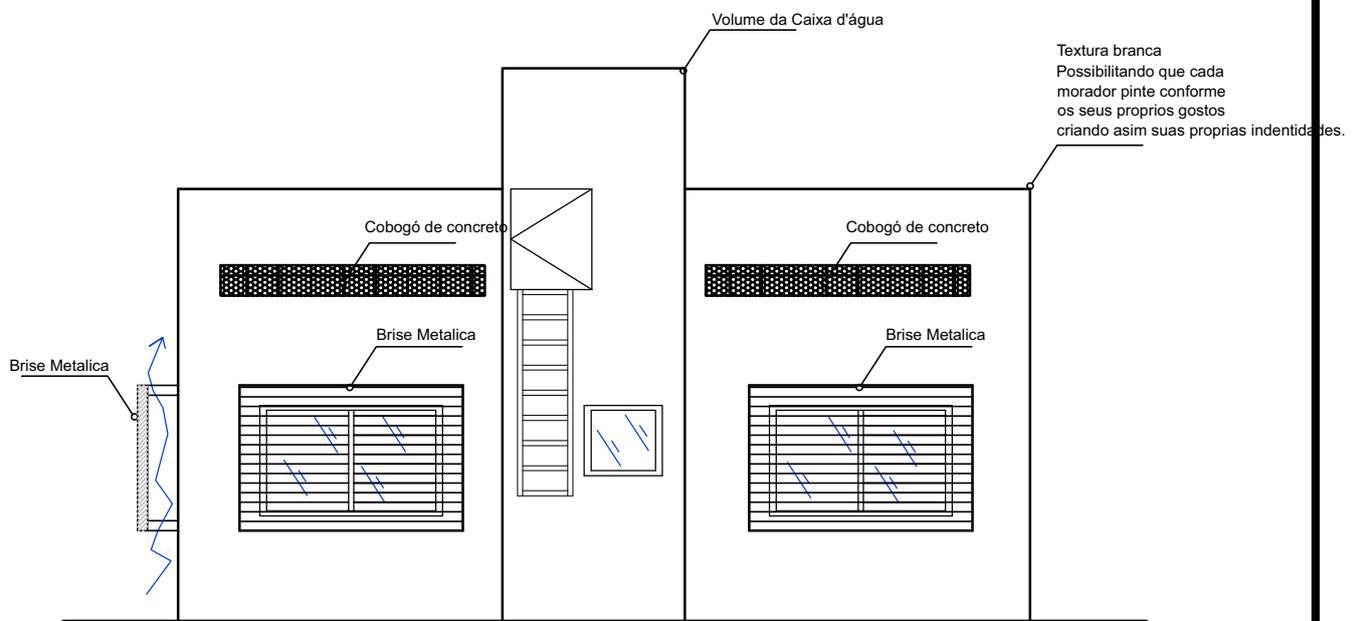
05 FACHADA LATERAL ESQUERDA
Esc: 1:75



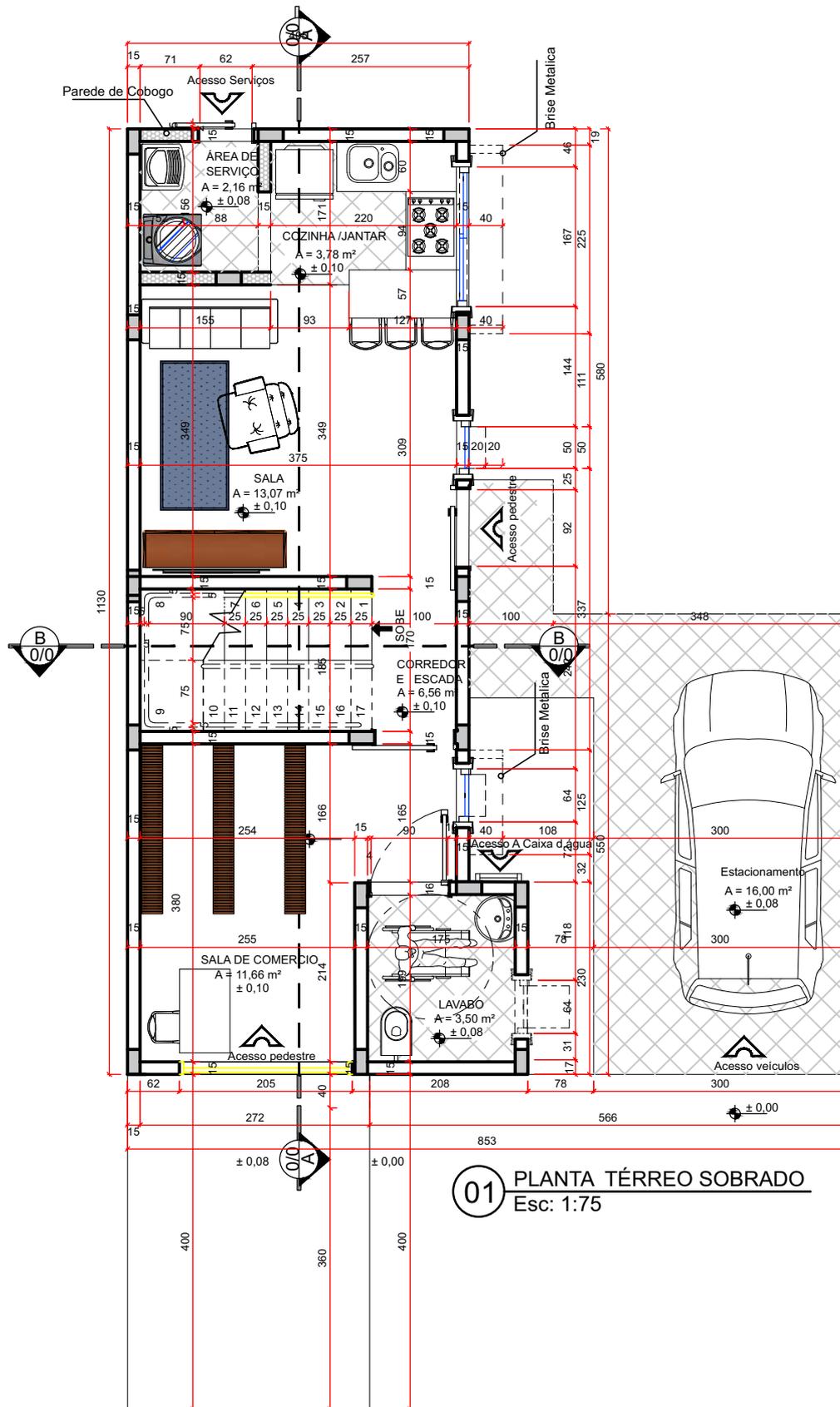
06 FACHADA PRINCIPA
Esc: 1:75

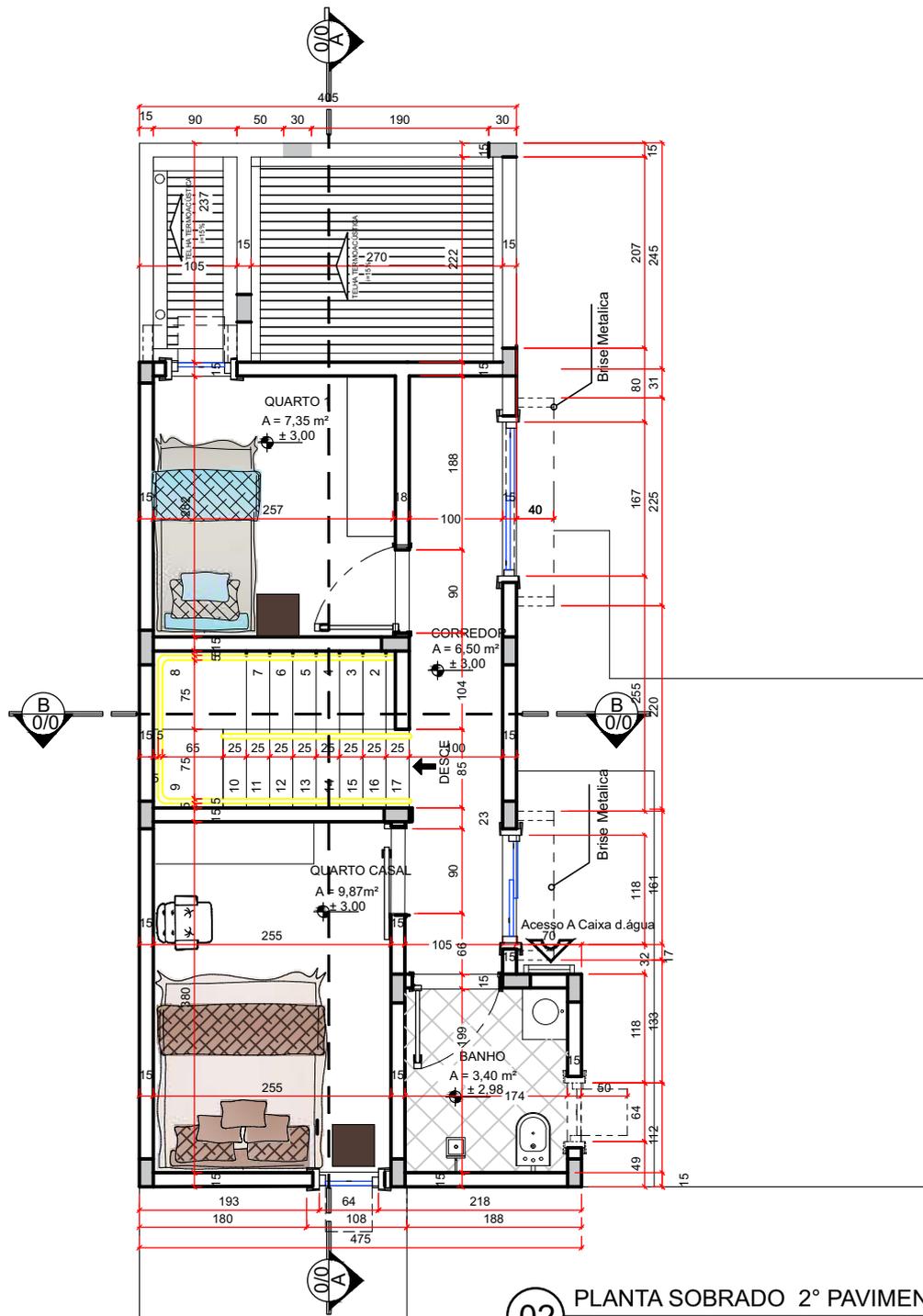


07 Fachada LATERAL DIREITA
Esc: 1:75



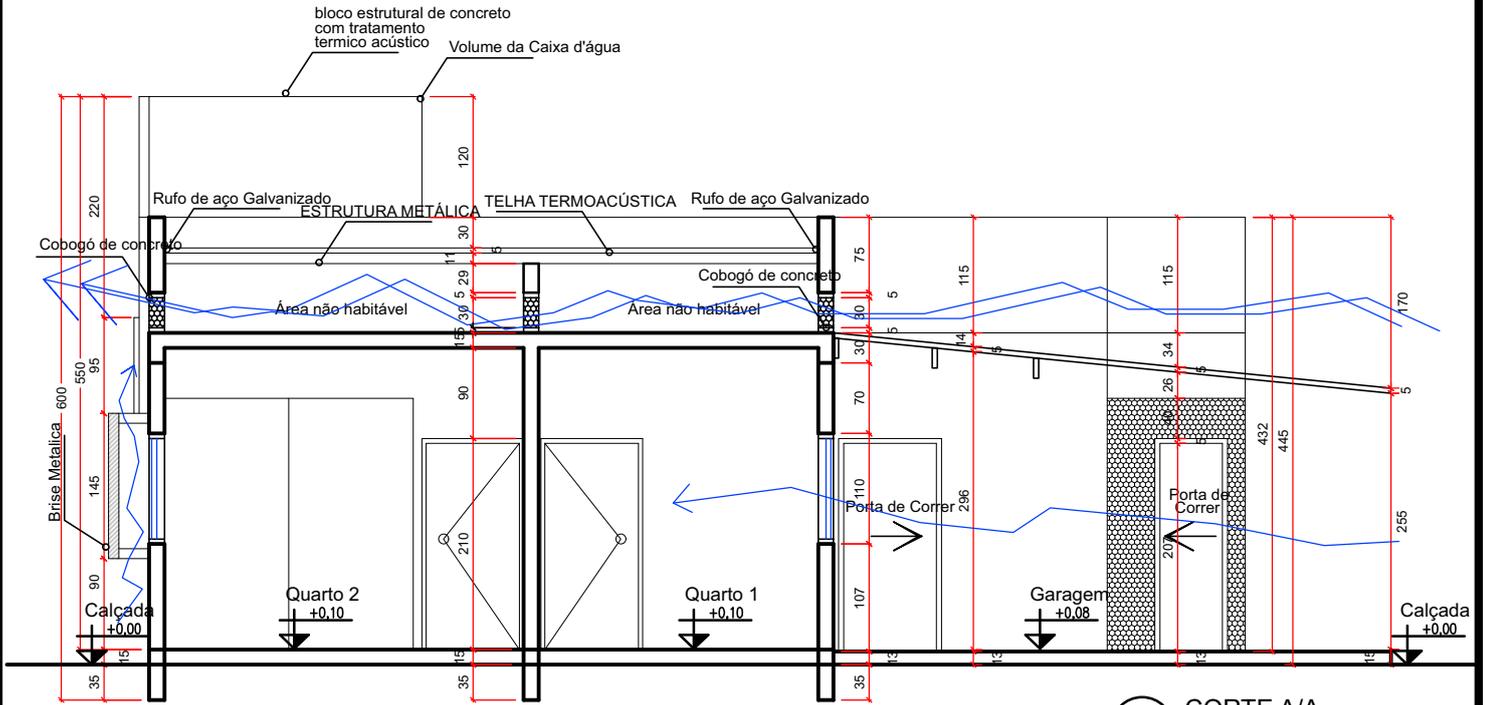
08 FACHADA POSTERIOR
Esc: 1:75



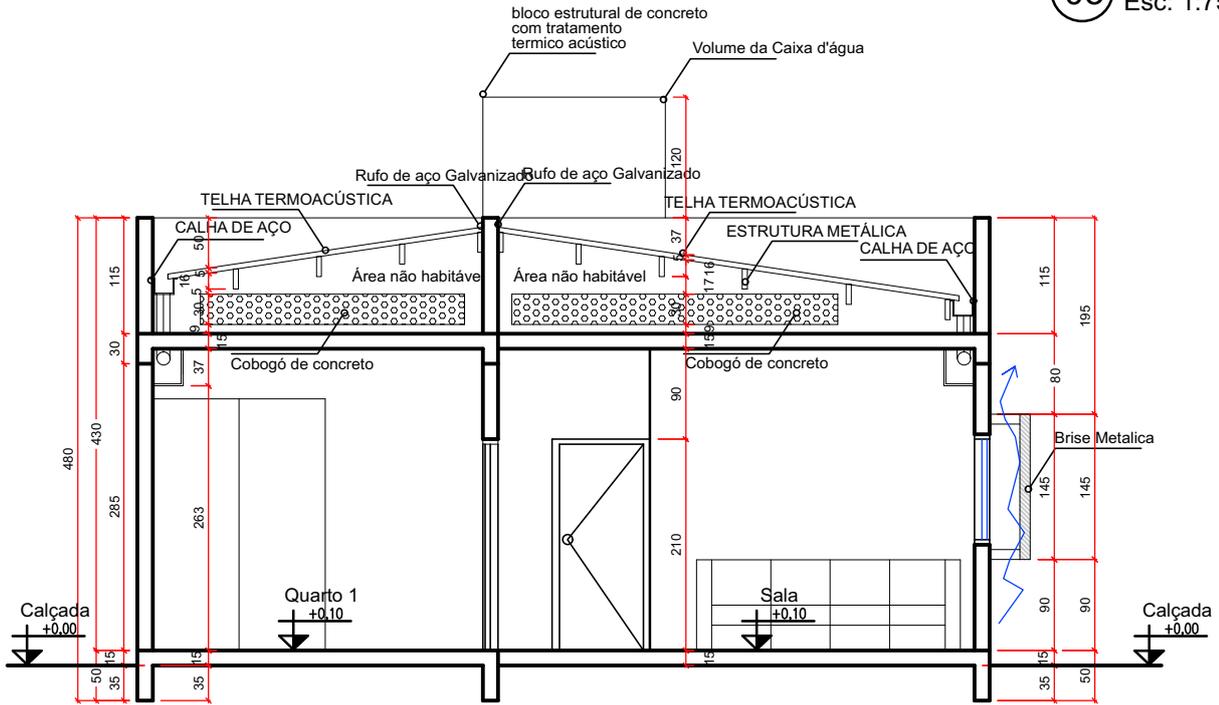


02 PLANTA SOBRADO 2º PAVIMENTO COM
 POSSIBILIDADE DE AMPLIAÇÃO
 Esc: 1:75

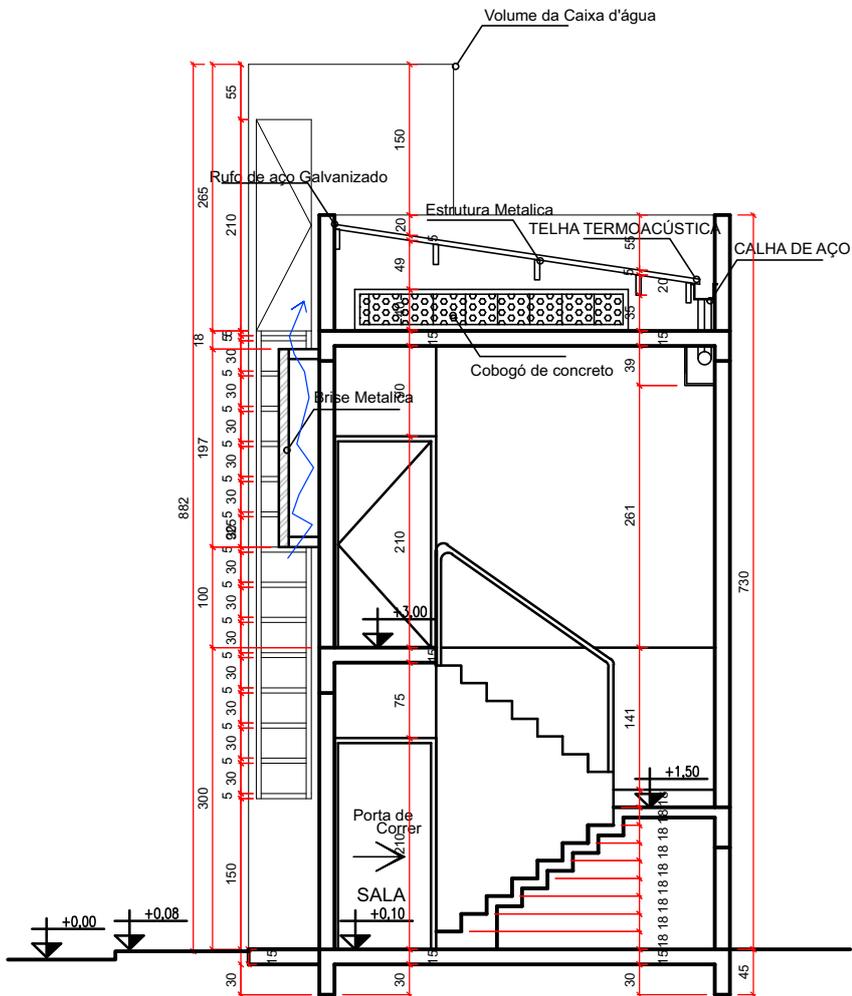
QUADRO DE ÁREA
 ÁREA COMERCIAL = 15,16 m²
 ÁREA RESIDENCIAL TÉRREO = 25,75 m²
 ÁREA RESIDENCIAL 2º PAVIMENTO = 27,12 m²
 TOTAL = 68,03 m²



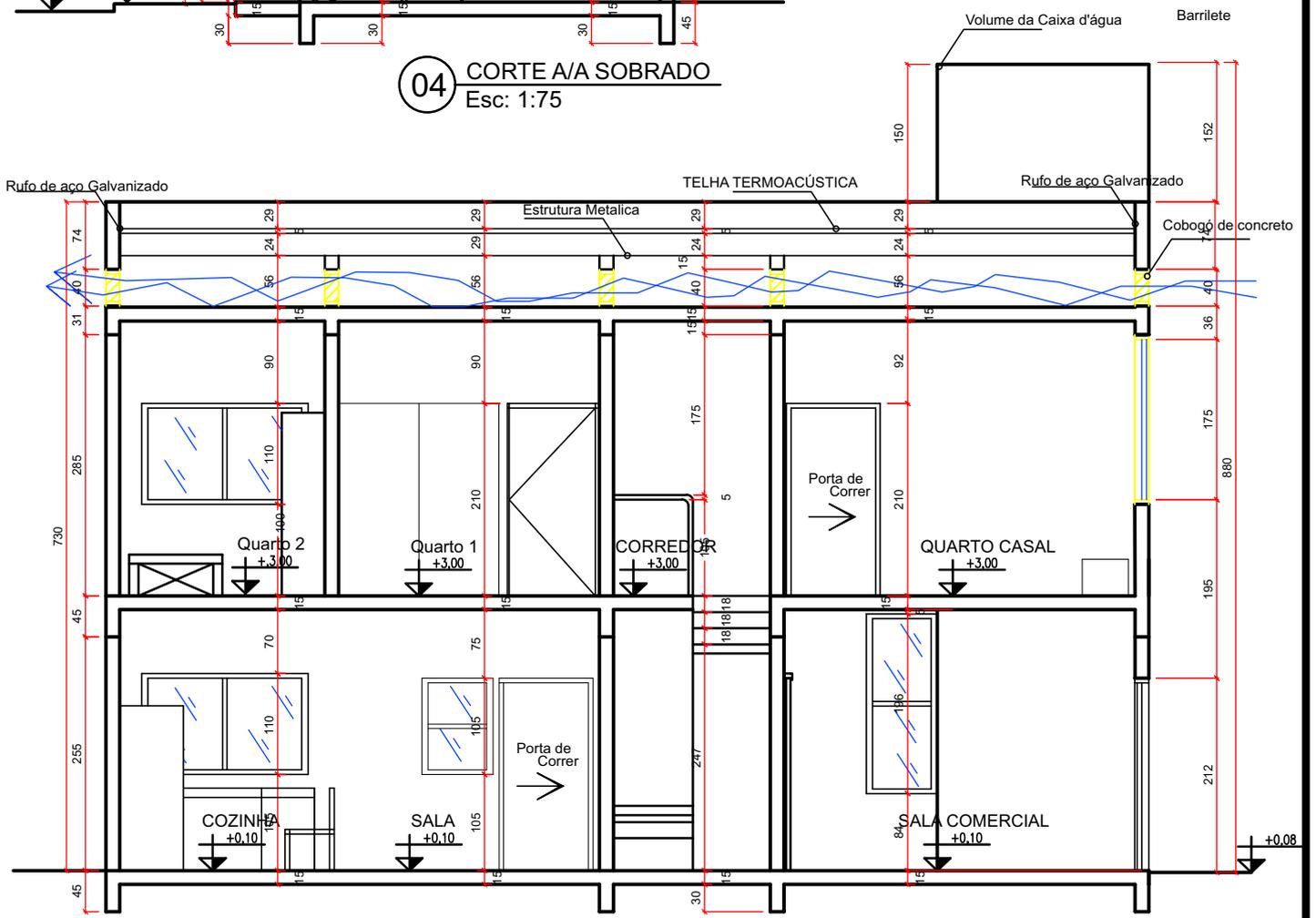
03 CORTE A/A
Esc: 1:75



04 CORTE B/B Esc: 1:75



04 CORTE A/A SOBRADO
Esc: 1:75

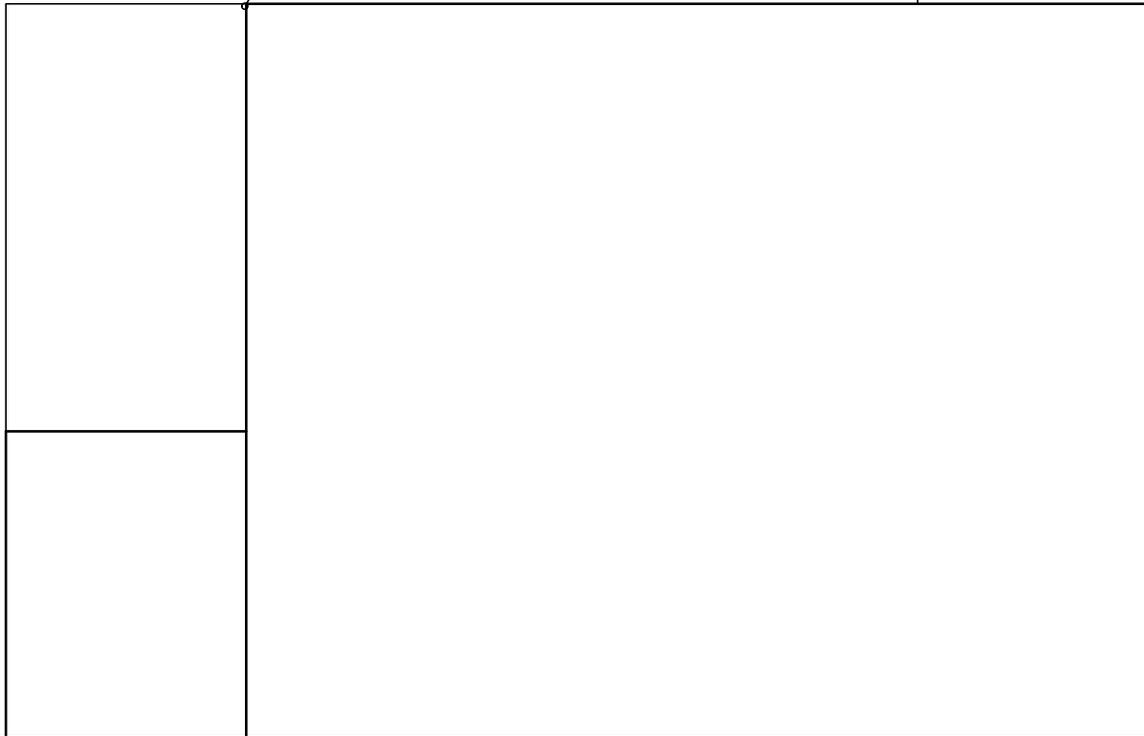


05 CORTE B/B SOBRADO
Esc: 1:75

Textura branca
Possibilitando que cada morador pinte conforme os seus propios gustos criando asim suas proprias indentidades.

Volume da Caixa d'água

PINTURA DE ACORDO COM A QUADRA

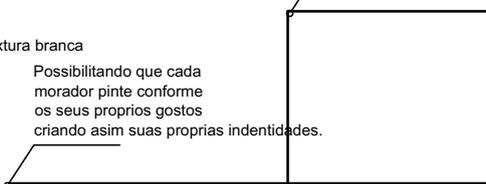


06 FACHADA LATERAL ESQUERDA SOBRADO
Esc: 1:75

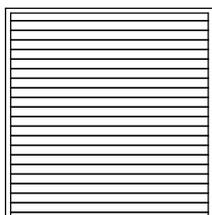
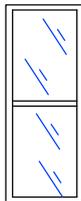
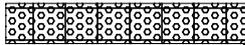
Textura branca
Possibilitando que cada morador pinte conforme os seus propios gustos criando asim suas proprias indentidades.

Volume da Caixa d'água

PINTURA DE ACORDO COM A QUADRA



Cobogó de concreto



07 FACHADA PRINCIPAL SOBRADO
Esc: 1:75