

PROJETO (RE) OCUPA

TEMA:

Projeto (RE)Ocupa; manual para a reocupação de imóveis vagos ou subutilizados no Centro de Goiânia.

TEMÁTICA:

Intervenção Urbana

APRESENTAÇÃO:

Este trabalho dedicou-se à elaboração de um **manual** para guiar e orientar a população, arquitetos, urbanistas, a administração pública, e qualquer indivíduo que venha a projetar ou empreender no Centro de Goiânia sobre as melhores formas para a **reocupação dos vazios urbanos da área central**.

O manual busca conscientizar os usuários a respeito dos mecanismos de planejamento da cidade, principalmente sobre os meios e possibilidades de intervenção no espaço privado, a partir da reocupação de lotes e edificações vagos ou subutilizados. Serão apresentados conceitos, diretrizes, exemplos e propostas, fundamentadas pelo levantamento e diagnóstico do Setor Central da cidade de Goiânia e seus vazios.

O manual pretende ser uma ferramenta que auxilie o cumprimento da função social da propriedade, proporcionando a redistribuição do espaço, o direito à cidade e o resgate da vitalidade urbana do Centro, ao mesmo tempo em que promove a melhora na qualidade do ambiente urbano na região, valorizando e conservando as características positivas da área.

JUSTIFICATIVA:

A constatação de falhas do urbanismo pós-moderno em estabelecer planos, políticas e programas com soluções eficazes e viáveis para o problema dos vazios em centros urbanos de grandes cidades motivou o desenvolvimento deste trabalho.

Em vez de iniciativas que sejam capazes de conciliar o crescimento urbano e a ocupação do território com medidas de desenvolvimento sustentável, o que se vê na prática é bem diferente: intensifica-se a tendência do espraiamento urbano, onde destacam-se cada vez mais loteamentos e condomínios fechados de baixa densidade, à medida em que aumentam os níveis de degradação e subutilização não só da infraestrutura urbana, como de diversas áreas da cidade, como ocorre com o Centro.

A existência de grandes estoques de vazios urbanos potencializa a discussão sobre políticas públicas voltadas à reocupação de espaços ociosos – públicos ou privados – com repercussões positivas em diversos aspectos urbanos, nas esferas sociais, habitacionais, de transportes ou ambientais, por exemplo. Algumas implicações diretas seriam a recuperação de espaços públicos, de lazer e convívio, o cumprimento da função social da propriedade, proporcionando a redistribuição do espaço e o direito à cidade, ou ainda a criação de alternativas de menor impacto para a mobilidade urbana e a conservação de áreas naturais no perímetro das cidades que seriam degradadas para abrigar novos desenvolvimentos imobiliários.



METODOLOGIA MANUAL

01 LEVANTAMENTO

LEVANTAMENTO DE LOTES E EDIFICAÇÕES VAZIOS/ SUBUTILIZADOS POR ENTES PÚBLICOS E PELA PRÓPRIA POPULAÇÃO



02 DIAGNÓSTICO

DIAGNÓSTICO DA SITUAÇÃO ATUAL DE CADA LOTE/QUADRA QUANTO AO SEU POTENCIAL DE APROVEITAMENTO



03 IDENTIFICAÇÃO DE ÁREAS

IDENTIFICAÇÃO DE ÁREAS DE POSSÍVEL INTERVENÇÃO



04 PROPOSTA PARA REOCUPAÇÃO

PROPOSTA DE PROJETOS PARA REOCUPAÇÃO DOS LOTES E EDIFICAÇÕES ESCOLHIDOS A PARTIR DO LEVANTAMENTO E DIAGNÓSTICO. PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS DA COMUNIDADE QUE POSSAM FORNECER UMA PERSPECTIVA DO LUGAR E ORIENTAR O PROGRAMA

05 NEGOCIAÇÃO

NEGOCIAÇÃO COM OS PROPRIETÁRIOS DE LOTES E EDIFICAÇÕES PRIVADOS COM USO POUCO OU NADA EXPLORADO – APLICAÇÃO DOS INSTRUMENTOS GARANTIDORES DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE PARA VIABILIZAÇÃO DO PLANO



06 ABORDAGEM PARTICIPATIVA DA POPULAÇÃO

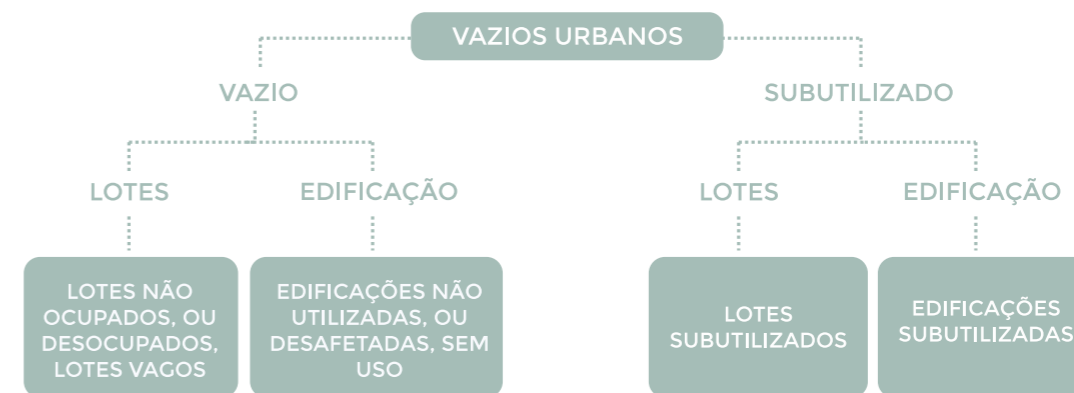
ABORDAGEM PARTICIPATIVA DA POPULAÇÃO, FISCALIZANDO E COBRANDO DO PODER PÚBLICO A EXECUÇÃO DOS PROJETOS, AUMENTANDO O SENSO DE PROPRIEDADE, IDENTIDADE E PERTENCIMENTO DOS MORADORES E SOCIEDADE

VAZIOS URBANOS

O conceito de “vazios urbanos” é amplo e abrangente, sendo comumente utilizado para relacionar espaços à condição de ociosidade e não utilização. Além da conceituação generalista onde os vazios urbanos são compreendidos como áreas da cidade sem edificações, livres de ocupação, abandonados ou sem uso definido, a expressão passou a identificar também terrenos e edificações não utilizados, subutilizados ou desocupados, localizados em áreas providas de infraestrutura e centralizadas da cidade.

Também incluídos neste conceito, estão aqueles terrenos localizados que não cumprem de forma eficiente sua função social e econômica, seja porque não possuem uso ou porque estão de fato desocupados, vazios, mesmo situados em meio à malha urbana, providos de plena infraestrutura. Apesar de geralmente ser associado a uma abordagem negativa por onerar a administração pública, subutilizar a rede de infraestrutura urbana, ser relacionado a falta de vitalidade urbana e insegurança, é possível dizer que os vazios urbanos também são espaços com potencial para transformações, configurando oportunidades de mudança e revitalização, com novas ocupações e usos.

Neste trabalho, os vazios urbanos ressurgem como um meio de promover uma completa transformação urbana, por meio de diferentes formas de apropriação do espaço no Centro de Goiânia. É necessário identificar e entender estes espaços enquanto pré-existências urbanas, para entender como melhor requalificá-los e reocupá-los.



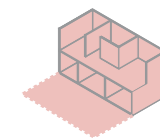
A partir das definições apresentadas e das tipologias observadas durante a realização de levantamento em campo, decidiu-se por dividir os vazios urbanos em duas categorias distintas, conforme o quadro a seguir.

VAZIOS URBANOS QUANTO À PRESENÇA DE USO, OCUPAÇÃO E FUNÇÃO

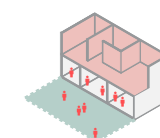
GRUPOS	CATEGORIA	FUNÇÃO	USO		OCUPAÇÃO
			TOTAL	PARCIAL	
VAZIO URBANO	Lote não-ocupado	Não	Não	Não	Não
	Edificação não utilizada	Não	Não	Não	Sim
IMÓVEL SUBUTILIZADO	Lote subutilizado	Sim	Não	Sim	Não/ Parcial
	Edificação subutilizada	Sim	Não	Sim	Sim



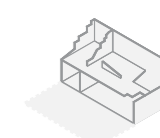
IMÓVEL UTILIZADO



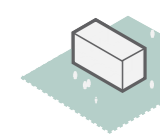
IMÓVEL NÃO UTILIZADO



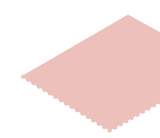
IMÓVEL SUBUTILIZADO



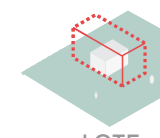
RUÍNA



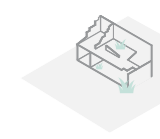
LOTE UTILIZADO



LOTE NÃO UTILIZADO



LOTE SUBUTILIZADO



LOTE DEGRADADO

FOLHA:

1/6

VAZIOS URBANOS NO CENTRO TRADICIONAL DE GOIÂNIA, 2022.

A cidade de Goiânia hoje soma a quantia de 116.846 imóveis vagos ou subutilizados em seu território¹ de pandemia causada pela COVID-19, a intensa perda com potencial para serem ocupados. Os imóveis encontram-se espalhados por toda a cidade, e uma boa parte deles se encontra no Centro. Paradoxalmente, a cidade é líder do ranking de déficit habitacional do estado, com 24.344 famílias sem casa própria². De forma contraintuitiva, a solução proposta pelo poder público, aprovada por meio do novo Plano Diretor de Goiânia, prevê, dentre outras grandes mudanças, a possibilidade de aumento em até 29% do perímetro urbano atual em vez da reocupação de áreas consolidadas e de elevado valor histórico, como o centro de Goiânia. Tal medida, além de não contribuir na solução da deterioração do Centro, ainda prejudica o meio ambiente por meio da antropização de novas áreas, onera a administração competente no que concerne à manutenção e operação das novas obras de infraestrutura necessárias, e normalmente cria áreas periféricas e não-adensadas que prejudicam a utilização e aproveitamento da cidade como um todo, perpetuando o problema dos vazios urbanos.

Não obstante o cenário ilustrado acima, após dois anos de pandemia causada pela COVID-19, a intensa perda de poder econômico, o processo de esvaziamento do centro e seus vazios urbanos chegam a níveis alarmantes, levando moradores e comerciantes a cobrarem pela revitalização da área³.

O Setor Central possui, atualmente, uma dinâmica urbana intensa, e as mudanças vivenciadas ao longo do tempo traduzem o desenvolvimento sociocultural e econômico da cidade contemporânea. Ainda hoje, o centro abriga um expressivo número de postos de trabalho, fluxo intenso em parte do dia, equipamentos públicos e privados voltados a educação, saúde e lazer. Por esses fatores e por sua infraestrutura consolidada, além de ser plenamente atendido pelos modais de transporte público, possui um alto custo de solo urbano. Contudo, verifica-se que há um número expressivo de imóveis vagos ou subutilizados, alguns completamente abandonados ou em ruínas. Todo esse potencial infraestruturado e edificado, porém sem o efetivo uso, não recebe a devida atenção pela população ou pelo poder público, não havendo atualmente políticas públicas que incentivem a sua reocupação.

LEITURA ESPACIAL

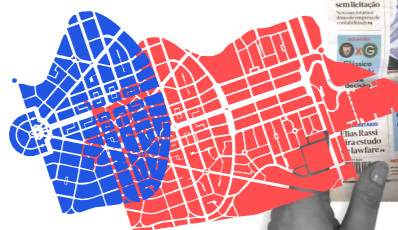
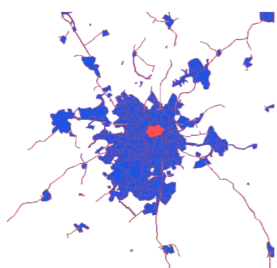
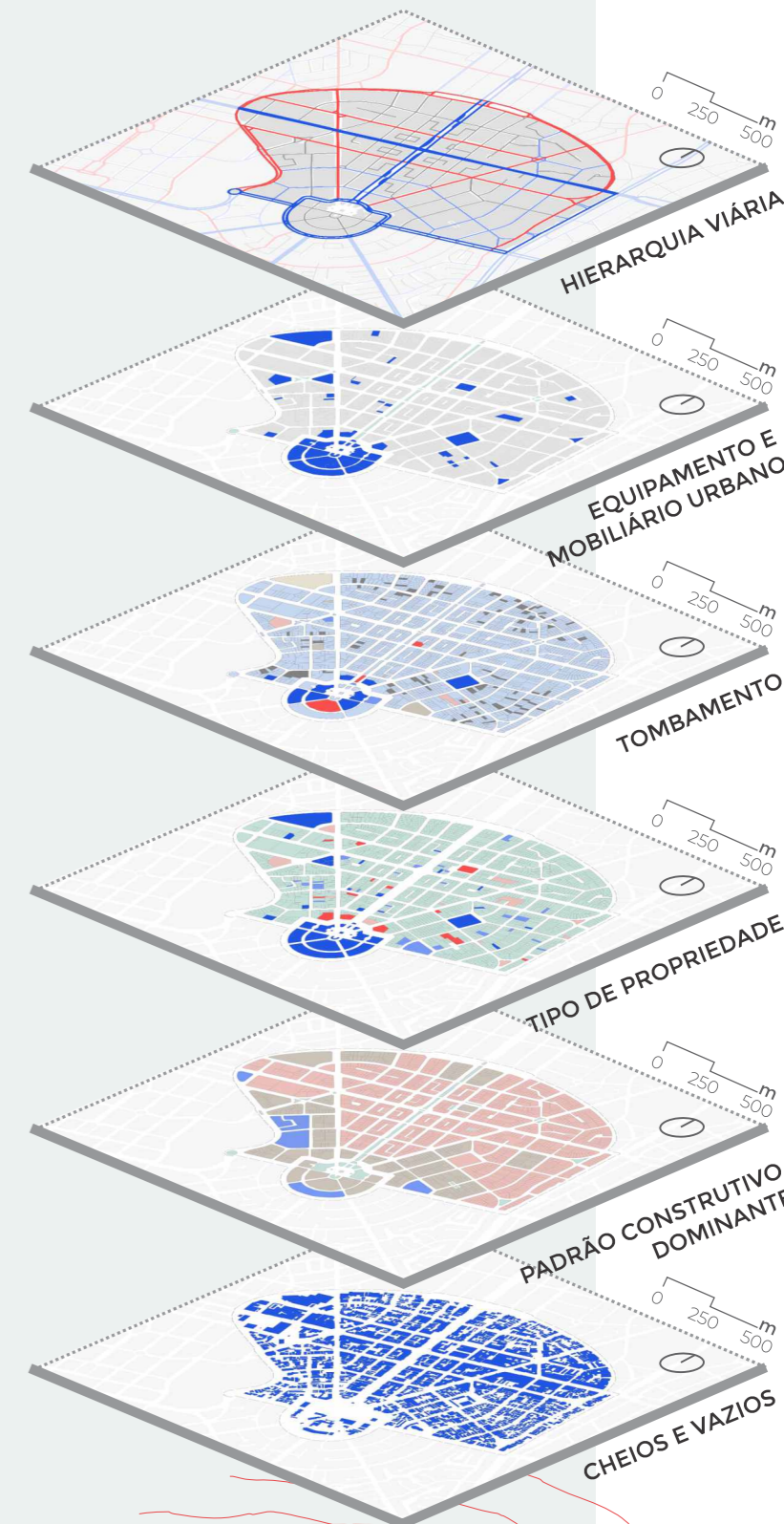
- ARTERIAIS 1ª CATEGORIA ●
- ARTERIAIS 2ª CATEGORIA ●
- COLETORAS ●
- LOCAIS ●

- EQUIPAMENTOS PÚBLICOS ●

- BENS IDENTIFICADOS ●
- BENS TOMB. - MUN. ●
- BENS TOMB. - EST. ●
- BENS TOMB. - FED. ●
- BENS TOMB. - EST. E MUN. ●
- BENS TOMB. - FED. L E EST. ●
- BENS TOMB. - FED., EST. E MUN. ●

- PARTICULAR ●
- RELIGIOSO ●
- MUNICIPAL ●
- ESTADUAL ●
- FEDERAL ●

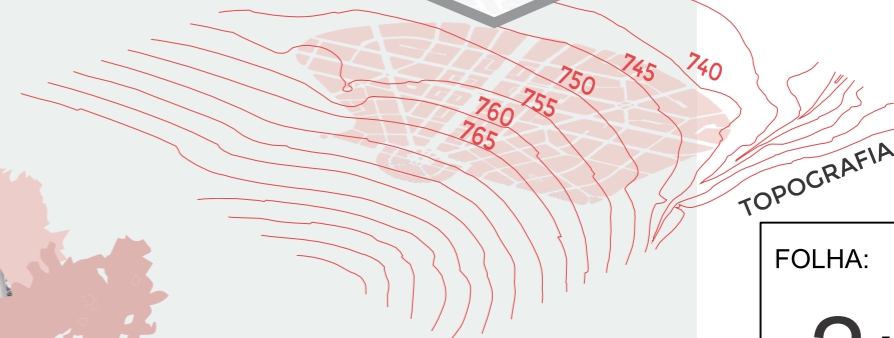
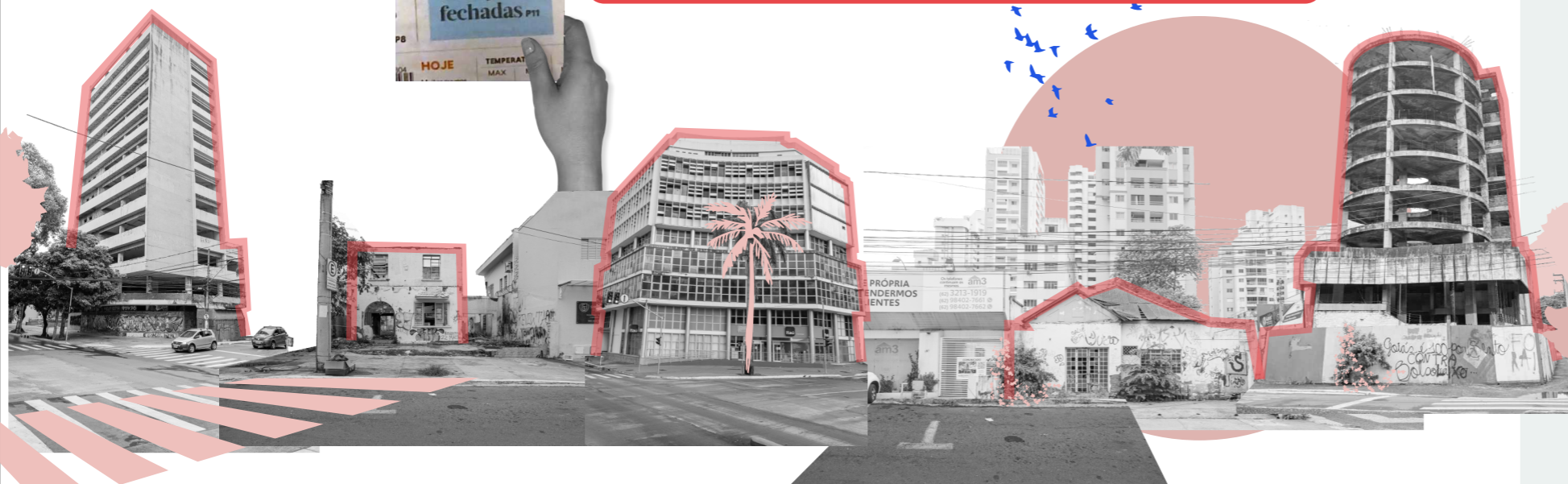
- PADRÃO ALTO ●
- PADRÃO MÉDIO ●
- PADRÃO BAIXO ●
- ÁREAS VERDES ●



SETOR CENTRAL - 1991	SETOR CENTRAL - 2000	SETOR CENTRAL - 2010
POPULAÇÃO	POPULAÇÃO	POPULAÇÃO
26.782,00	24.415,00	24.204,00
BAIRRO MAIS POPULOSO	BAIRRO MAIS POPULOSO	BAIRRO MAIS POPULOSO

fonte: IBGE e Prefeitura de Goiânia

Tendência de diminuição da população do centro com o passar dos anos. Conseqüentemente, menor densidade populacional



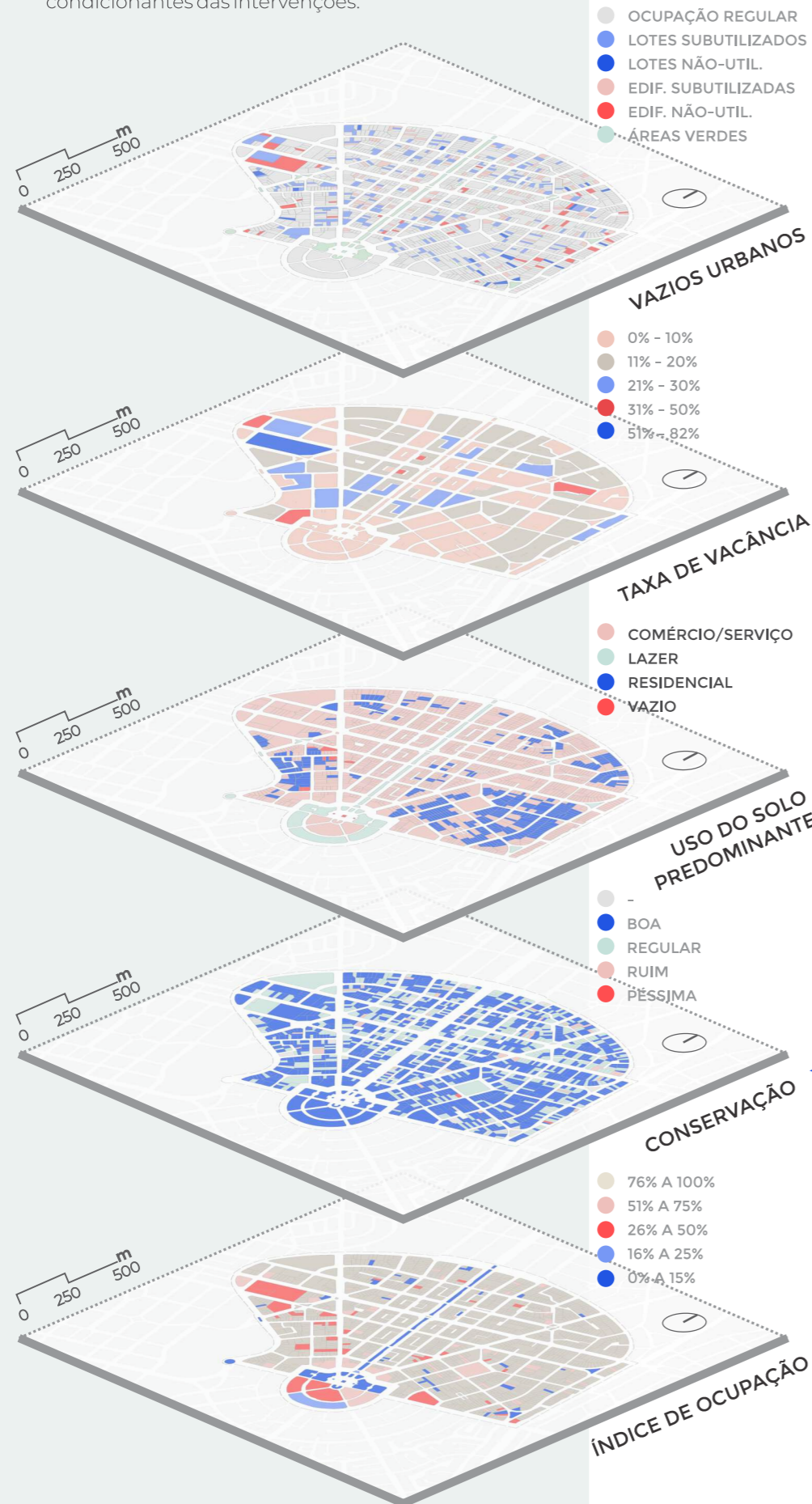
FOLHA:

2/6

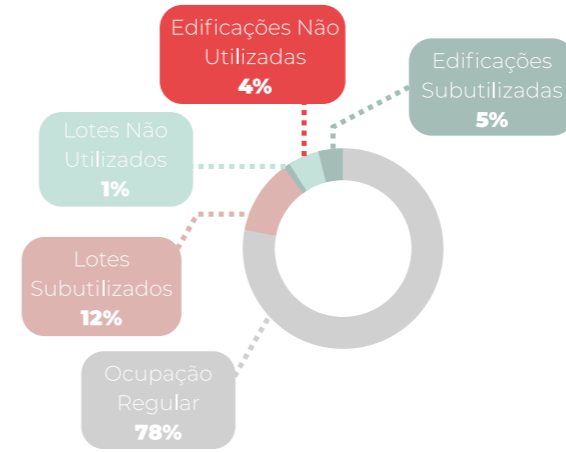
¹ Dados da Secretaria Municipal de Planejamento e Habitação (SEPLANH), 2019.
² Dados levantados pelo Instituto Mauro Borges de Estatística e Estudos Socioeconômicos (IMB), com base no Cadastro Único (CadÚnico) 2020.
³ O Popular, março de 2022.

LEITURA ESPACIAL

Na etapa de levantamento são coletados todos os dados necessários para a realização do diagnóstico e, posteriormente, para a elaboração de diretrizes e propostas. Os estudos prévios e levantamentos irão possibilitar o entendimento de todas as condicionantes das intervenções.

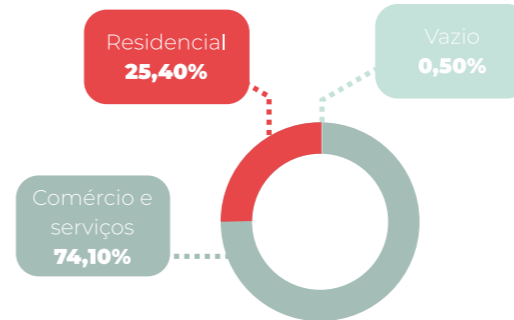


Quadras subutilizadas com boa infraestrutura e localização podem ser eficientes indutoras da reocupação da região de estudo, se realizadas intervenções voltadas à reocupação de imóveis subutilizados, diversificação do uso, adensamento urbano, priorização do pedestre e valorização do patrimônio histórico, arquitetônico e urbanístico.



CATEGORIA	LOTES	ÁREA (m²)	ÁREA (%)
Ocupação Regular	1235	799.075,51	78,01%
Lotes Subutilizados	193	117.676,86	11,49%
Lotes Não- Utilizados	23	14.325,14	1,40%
Edificações Subutilizadas	116	54.347,05	5,31%
Edificações Não- Utilizadas	46	38.941,44	3,80%

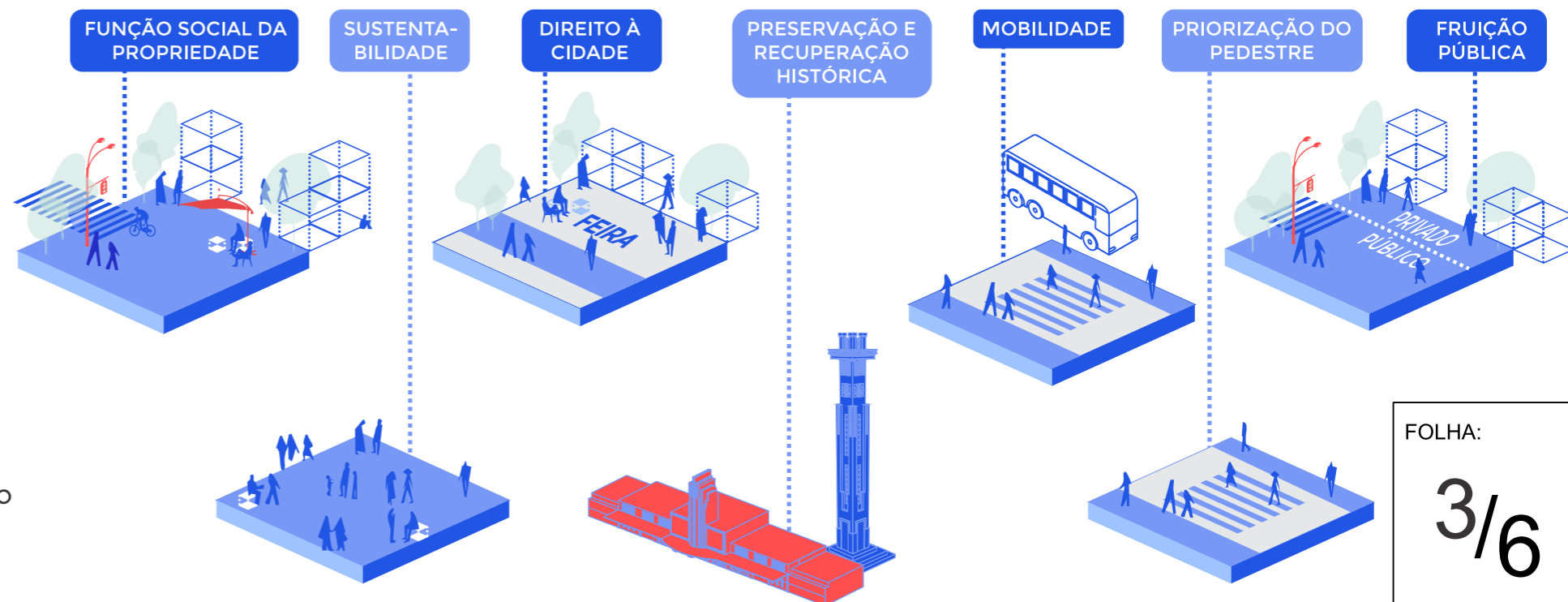
Predominância do uso comercial, reforçando o caráter monofuncional do Centro Tradicional, corroborando com a redução do movimento no período noturno, insegurança, proliferação de estacionamentos, baixa densidade populacional, etc.



As informações expostas neste tópico auxiliam no processo de identificação das quadras mais indicadas para a realização de intervenções eficientes e significativas ao processo de reocupação do Centro de Goiânia, mas, além disso, ilustram uma metodologia de análise que pode ser adaptada e replicada para outras regiões centrais que tenham passado por semelhante processo de abandono.

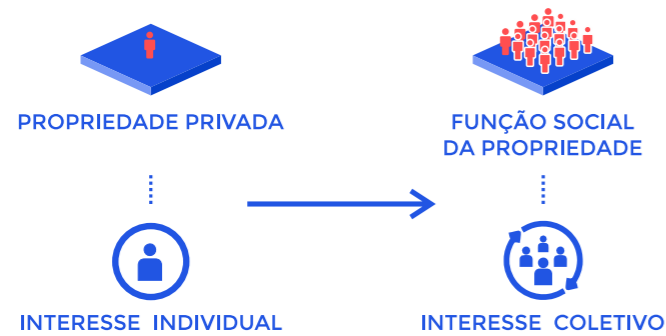
PROBLEMAS	POTENCIALIDADES
Vazios urbanos	Plena infraestrutura
Monofuncionalidade predominante	Acessibilidade
Perda da identidade local	Valor histórico - núcleo fundador
Insegurança	Vitalidade
Desvalorização imobiliária	Centro urbano consolidado
Fluxo intenso apenas em um período do dia	Centralidade- privilegiada localização espacial
Vazios Urbanos	Alto potencial construtivo
Poucas áreas verdes/espços públicos qualificados	Alto potencial comercial - atrativo

DIRETRIZES + PROPOSTAS

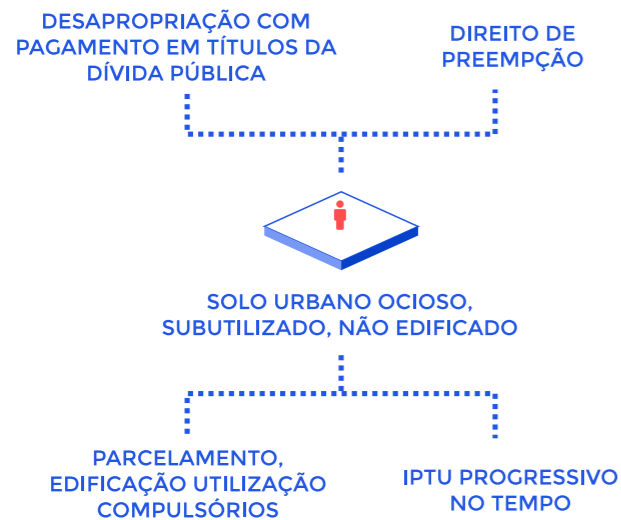


FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE URBANA

A função social da propriedade é um instrumento de política urbana que visa prevenir e solucionar as desigualdades sociais provocadas pela desigual distribuição do espaço urbano. Trata-se de uma condição que recai sobre o direito de propriedade. No caso da propriedade urbana, ela determina que o uso da propriedade privada, deverá atender às necessidades e interesses da sociedade, em favor de toda as pessoas e não apenas servir aos interesses do proprietário ou titular. Assim, a função social age como um condicionante do direito de propriedade ao estabelecer que esse direito é limitado pelo respeito ao bem maior, no caso, coletivo.

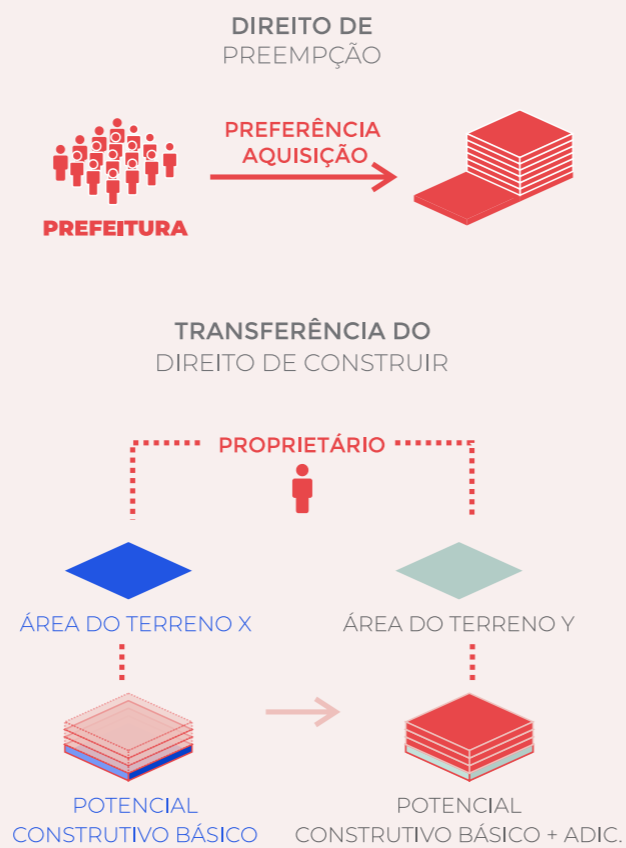


DESCUMPRIMENTO DA FUNÇÃO SOCIAL

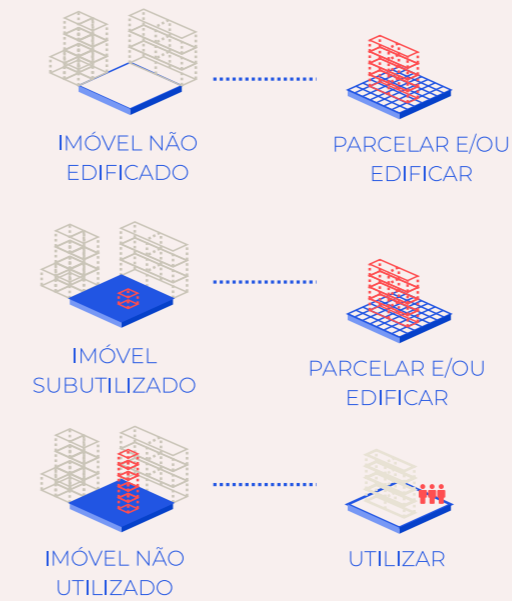


O bom desenvolvimento das cidades depende de um bom planejamento. Por trás de uma cidade eficiente, existem instrumentos urbanísticos e normativas que permitiram, incentivaram e auxiliaram nessa contínua qualificação. O planejamento urbano eficaz, que preveja e utilize instrumentos de forma adequada tem o potencial de mudar as cidades e guiar o crescimento de forma ordenada e sustentável. Assim, os diferentes instrumentos urbanísticos são imprescindíveis para a construção de uma cidade mais sustentável e devem ser utilizados para guiar o planejamento do território urbano.

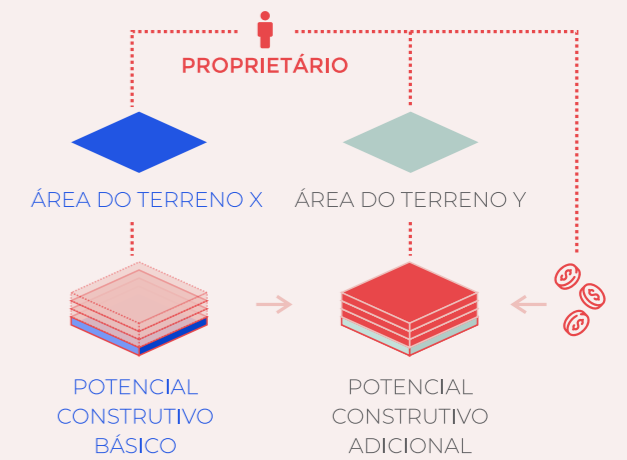
INSTRUMENTOS LEGAIS PARA VIABILIZAÇÃO DO PLANO



PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS



OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR



OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS (OUC)



ACOMPANHAMENTO E MONITORAMENTO

Após o levantamento de informações, elencar todos os problemas e demandas, ouvir e sugerir propostas, nesta etapa, chegou a hora de agir. A comunidade deve se manter ativa e exercer não apenas seu direito, mas dever de cidadão, e colocar em prática as ações em que não há necessidade de interferência pelo Poder Público, como também de cobrar e acompanhar para que saiam do papel aquelas de maior escala em que é necessário o envolvimento da iniciativa privada e agentes públicos.



COMO É A EXPERIÊNCIA DO CICLISTA?	ruim	muito boa
Existe espaço para o ciclista?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Existem ciclovias conectadas com a cidade?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
É seguro transitar de bicicleta?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Os carros estão em velocidade segura?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Existe estacionamento para bicicletas?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

COMO É O CONFORTO E IMAGEM?	ruim	muito boa
Existe sentimento de segurança?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Existe conforto em relação à temperatura?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
A rua é limpa e tem boa manutenção?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Existem opções de assento?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

COMO É A EXPERIÊNCIA DO PEDESTRE?	ruim	muito boa
Como é a estrutura das calçadas?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Existem vias pedonais?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Você se sente confortável caminhando lá?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Como é a variedade de pontos interessantes?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

FOLHA:

4/6

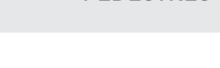
TRANSFORMANDO ESPAÇOS

DIRETRIZES PARA INTERVENÇÃO DO ESPAÇO PRIVADO

04
QUADRA

MAPA SIMPLIFICADO CENTRO DE GOIÂNIA

0 100 200 m



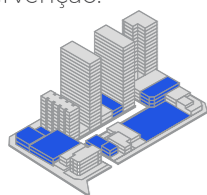
ÁREA CENTRAL

ALTO FLUXO TRANSPORTE PÚBLICO

A quadra 4 é uma central no bairro, próxima à praça cívica e delimitada pelas Av. Goiás, Rua 7, Rua 1 e Rua 2. Por sua localização privilegiada, tem muita visibilidade, tornando-se polo de atração na área de intervenção, onde há a convergência do transporte público, fluxo de automóveis e pedestres.

A partir do levantamento de imóveis vazios ou subutilizados presentes na quadra, o principal objetivo da intervenção, é reocupar o espaço para criar um ponto de convergência entre moradia, comércio, serviços e entretenimento, em torno da viela do traçado original da quadra.

A volumetria sugerida para as intervenções, levando em consideração a localização da quadra, é priorizar o uso híbrido, com fachadas ativas no térreo e mezanino e, nos níveis superiores, espaços onde possam ser instalados uso misto de entretenimento e serviços funcionando dia e noite. As construções mantidas são integradas às novas volumetrias conforme as diretrizes propostas pela intervenção.

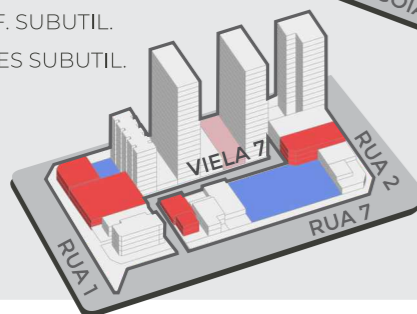
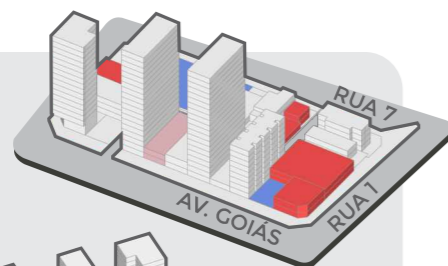


3.674,00 m²

que poderiam ser melhor aproveitados/ reocupados

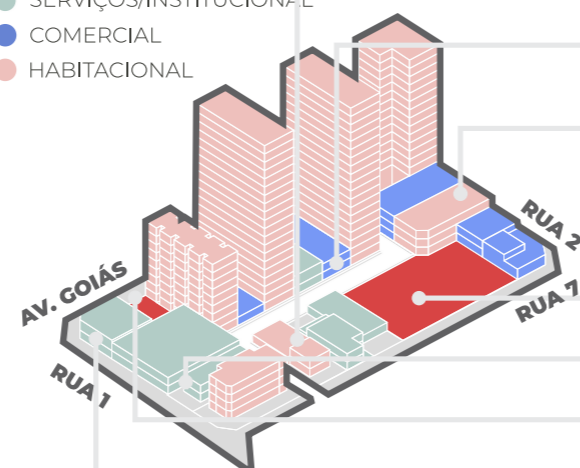
VOLUMETRIA DE VAZIOS URBANOS

- EDIF. NÃO UTIL.
- LOTES NÃO UTIL.
- EDIF. SUBUTIL.
- LOTES SUBUTIL.



VOLUMETRIA DE USO DO SOLO

- ESTACIONAMENTO
- SERVIÇOS/INSTITUCIONAL
- COMERCIAL
- HABITACIONAL



Abandonado e sem uso. Imóvel de possível interesse histórico, mas em estado de ruínas, nenhuma conservação.

Imóvel comercial sem utilização

Edificação Habitacional sem utilização, estado de abandono, péssimo estado de conservação. Estava sendo utilizado somente o térreo para comércio

7 lotes remembrados sendo utilizados como estacionamento privado, totalizando 1.427,00m² de área total

Bem Tombado municipal

Estacionamento privativo

3 edificações não tombadas porém de interesse histórico. Péssimo estado de conservação, bastante degradadas.

DIRETRIZES PARA PROJETO REOCUPAÇÃO VOLUMETRIA PROPOSTA

04. Adaptação das novas volumetrias propostas às construções mantidas, respeitando o alinhamento original com a rua;

07. Promover fachadas ativas, com fruição visual e acesso direto pelo espaço público;

08. Térreo com pé-direito mínimo de 4 a 6 metros;

05. Criar ambiente de convivência e permanência por meio da integração da viela com a nova praça;

09. Altura das novas edificações deverão ser proporcionais à dos edifícios do entorno;

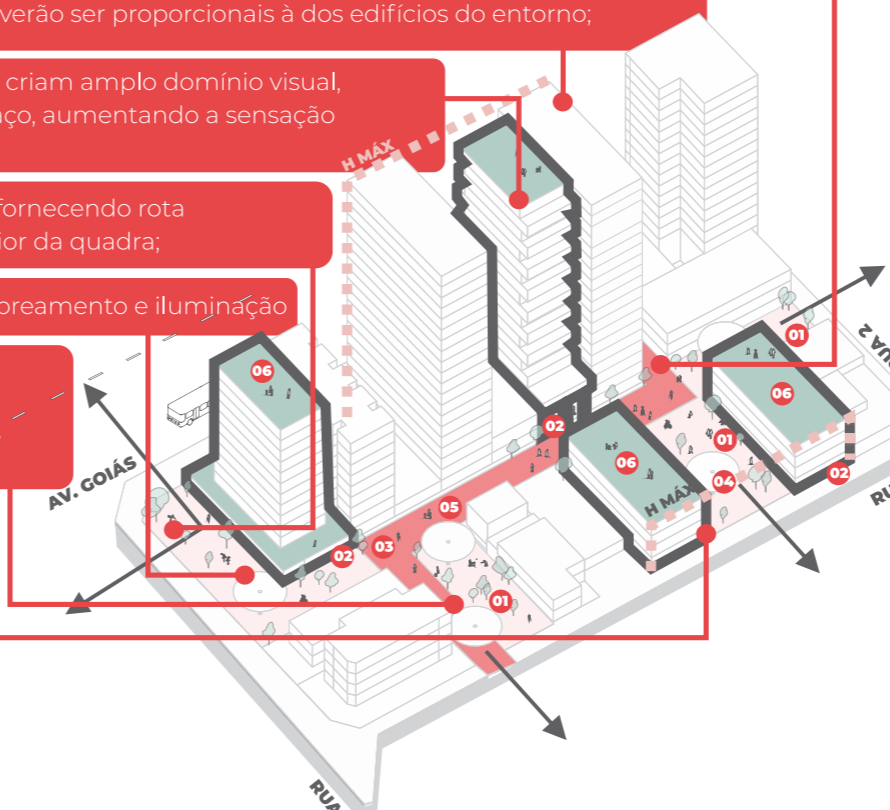
06. Terraços com vista para a praça criam amplo domínio visual, permitindo visão geral sobre o espaço, aumentando a sensação de segurança e pertencimento;

01. Conectar vias lindeiras e fluxos, fornecendo rota alternativa aos pedestres pelo interior da quadra;

10. Praça com estruturas para sombreamento e iluminação

03. Criar espaço público multifuncional na escala da cidade, protegido do movimento das vias e automóveis;

02. Aumentar o número de fachadas ativas no térreo (lojas, restaurantes, comércio, etc..)

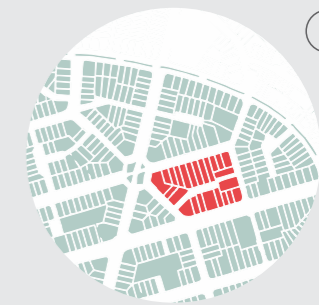


DIRETRIZES PARA INTERVENÇÃO DO ESPAÇO PRIVADO

58
QUADRA

MAPA SIMPLIFICADO CENTRO DE GOIÂNIA

0 100 200 m



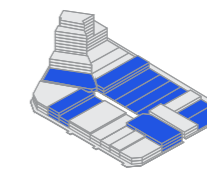
ALTO FLUXO TRANSPORTE PÚBLICO



A quadra 58 está localizada a noroeste do perímetro de estudo, em uma área de grande importância comercial do Centro, onde há concentração de transporte público, grande fluxo de pedestres e automóveis.

É delimitada pela Rua 4, Rua 24, Rua 20 e pela Av. Anhanguera, uma das principais avenidas da cidade. Esta é uma importante quadra para a proposta de diversificação do uso do solo, onde é possível compor uma quadra de uso misto, mas com um forte centro comercial, consolidando as atividades comerciais ao longo da Av. Anhanguera.

O status de âncora comercial será mantido, porém conectando o comércio com a viela do traçado urbanístico original, estimulando a circulação de pedestres intra-quadra. Voltado para a Rua 4, traremos o uso residencial com 2 blocos de HIS, com comércio no térreo e habitação nos pavimentos superiores. Sua localização lindeira a um dos principais corredores do transporte público da cidade, a Av. Anhanguera que liga a região oeste a região leste, torna oportuno a implantação de HIS, visto que aproxima a população do transporte, do trabalho e do centro urbano.

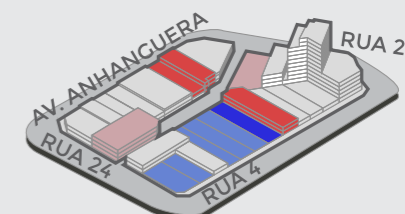
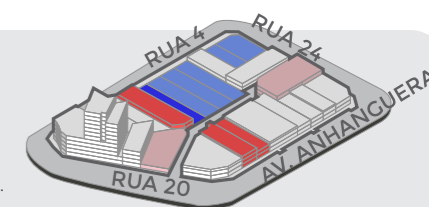


5.690,00 m²

que poderiam ser melhor aproveitados/ reocupados

VOLUMETRIA DE VAZIOS URBANOS

- EDIF. NÃO UTIL.
- LOTES NÃO UTIL.
- EDIF. SUBUTIL.
- LOTES SUBUTIL.

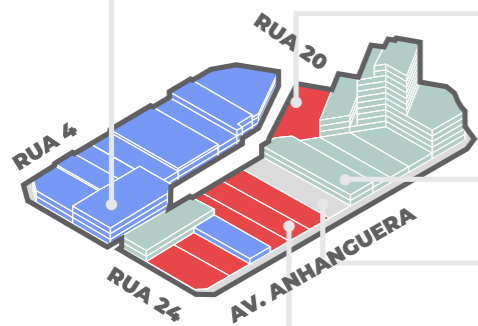


FOLHA:

5/6

VOLUMETRIA DE USO DO SOLO

- ESTACIONAMENTO
- SERVIÇOS/INSTITUCIONAL
- COMERCIAL
- HABITACIONAL



Prédio antigo, características arquitetônicas art-decô, interesse como patrimônio histórico .subutilizado. 3 pavimentos onde apenas o térreo está sendo utilizado

Pequenos comércios voltados para a rua e maior proporção do terreno sendo utilizada como estacionamento

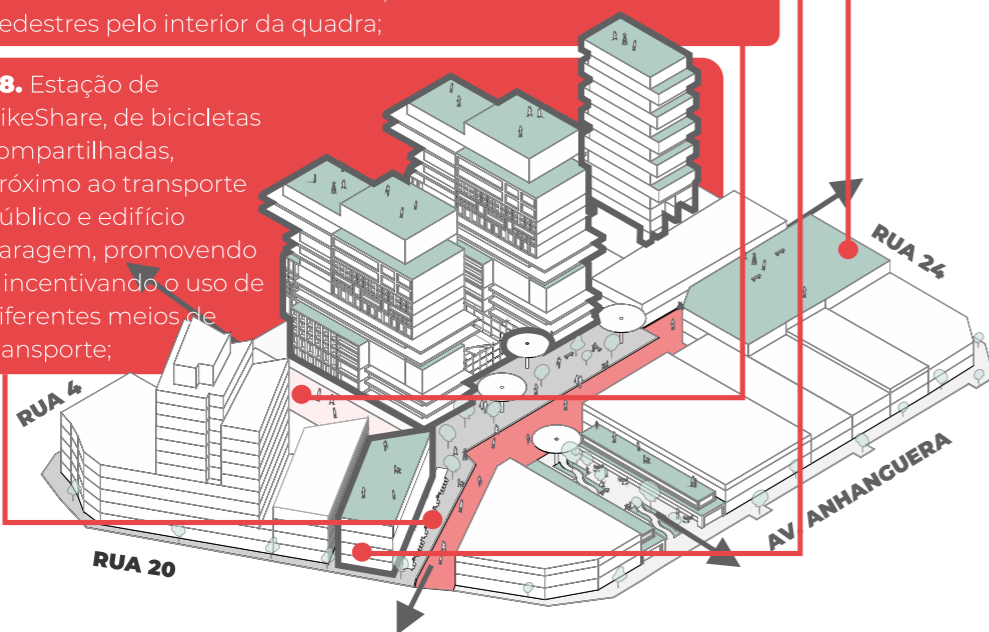
Imóvel comercial sem uso, abandonado, em estado de degradação

Lote não utilizado, sem construção /uso

960m² -3 lotes lembrados para uso como estacionamento privado

DIRETRIZES PARA PROJETO REOCUPAÇÃO VOLUMETRIA PROPOSTA

- 02.** Criar espaço público multifuncional na escala da cidade, protegido do movimento das vias e automóveis;
- 03.** Criar ambiente de convivência e permanência integrando a viela com a nova praça;
- 04.** Galeria comercial consolidando centro de compras da Av. Anhanguera, conectando fluxo de pedestres com interior da quadra;
- 05.** Acesso das unidades residenciais pelo interior da quadra;
- 07.** Retrofit do edifício do Cine Santa Maria, para dar lugar a um equipamento público
- 06.** Edifício garagem integrado com o pátio interno, permitindo acesso de pedestres diretamente pelo edifício;
- 01.** Conectar vias lindeiras e fluxos, fornecendo rota alternativa aos pedestres pelo interior da quadra;
- 08.** Estação de BikeShare, de bicicletas compartilhadas, próximo ao transporte público e edifício garagem, promovendo e incentivando o uso de diferentes meios de transporte;



QUADRA 36

MAPA SIMPLIFICADO CENTRO DE GOIÂNIA

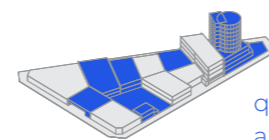
0 100 200 m



- USO COMERCIAL
- ALTO FLUXO AUTOMÓVEIS
- ALTO FLUXO TRANSPORTE PÚBLICO

A quadra 36 é delimitada pela Rua 6, Rua 3 e Av. Araguaia, sendo todas essas vias muito movimentadas, de fluxo intenso, principalmente a Rua 3 e Av. Araguaia. A quadra está inserida em uma área de uso predominantemente comercial, onde há oportunidade de implantação de novos usos e atividades, auxiliando na dinamização da região.

Sua localização e morfologia, além da quantidade existente de vazios, viabilizam sua permeabilidade, acomodando um espaço público aberto intra-quadra, com acessibilidade a partir das 3 vias lindeiras. Aqui, toma-se partido da existência de uma edificação de grande porte não utilizada e da centralidade da quadra para a proposta de retrofit deste imóvel, visando novo uso para habitação de interesse social, com uso de fachada ativa mesclando comércios e serviços no térreo. A esquina da Av. Araguaia com a Rua 6 funcionaria como espaço público, aberto à população.

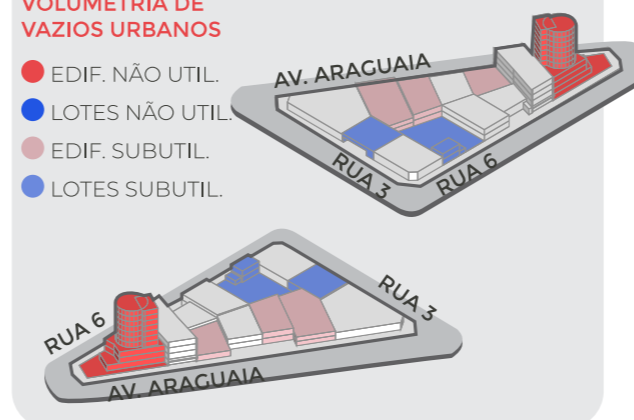


3.010,00 m²

que poderiam ser melhor aproveitados/ reocupados

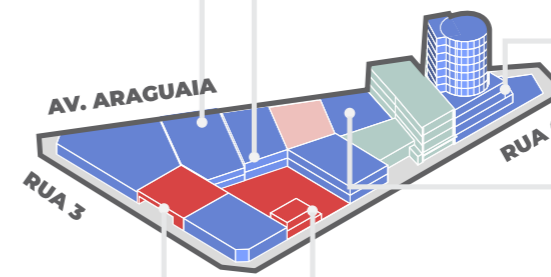
VOLUMETRIA DE VAZIOS URBANOS

- EDIF. NÃO UTIL.
- LOTES NÃO UTIL.
- EDIF. SUBUTIL.
- LOTES SUBUTIL.



VOLUMETRIA DE USO DO SOLO

- ESTACIONAMENTO
- SERVIÇOS/INSTITUCIONAL
- COMERCIAL
- HABITACIONAL



Edificação de uso comercial sem ocupação, fechada.

Edificação de uso comercial sem ocupação, fechada com sinais de abandono.

Edificação abandonada, sem ocupação ou uso. Projeto original de salas comerciais para profissionais da área da saúde não foi concretizado

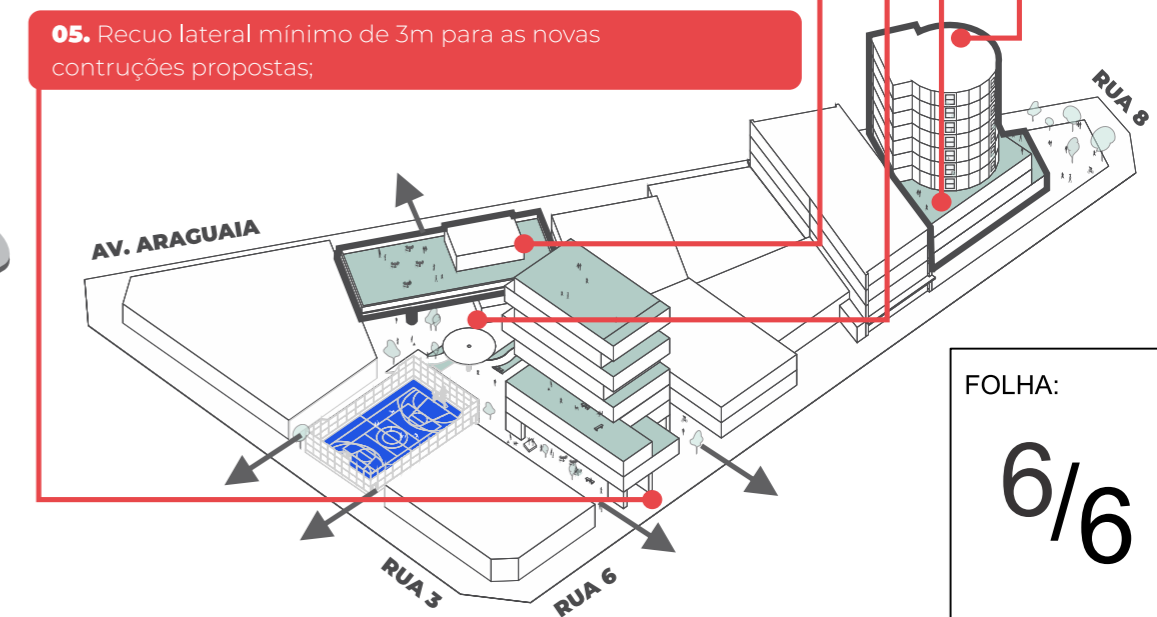
Edificação comercial sem uso

Dois lotes com pequeno comércio na fachada e restante da área funciona como estacionamento privado

Estacionamento privativo coberto

DIRETRIZES PARA PROJETO REOCUPAÇÃO VOLUMETRIA PROPOSTA

- 07.** Fruição entre espaço público e privado intra quadra, proporcionando caminhabilidade;
- 06.** Edifício de uso híbrido voltado para Rua 6, dinamizando o fluxo de pessoas;
- 01.** Retrofit de edificação não-utilizada para habitação de interesse social
- 02.** Uso comercial no térreo do edifício de HIS para ativar fachada e otimizar o fluxo de pessoas em horários diversos
- 04.** Pátio interno de uso público e dos moradores/vizinhança, acessível desde a rua e a partir de construções adjacentes;
- 03.** Terraços jardim para aumentar o conforto térmico e sensação de segurança;
- 05.** Recuo lateral mínimo de 3m para as novas construções propostas;



FOLHA:

6/6