

CAPÍTULO 7

Lotes de Interesse Social

Implantação dos lotes 7.1

Dimensionamento dos lotes 7.2

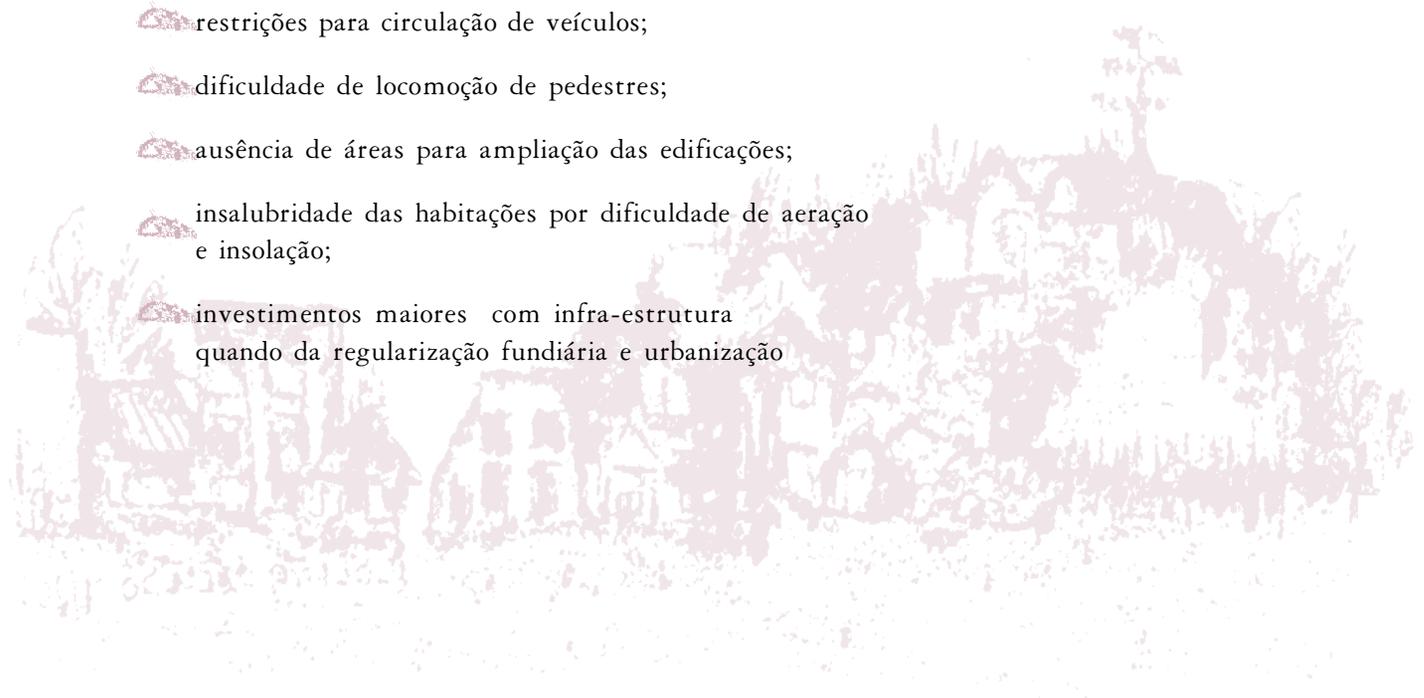
Concepção integrada de lotes às redes de infra-estrutura urbana 7.3

Estudo de caso 7.4



A realidade dos morros da Região Metropolitana do Recife demonstra que a ocupação espontânea ou promovida por loteamentos irregulares se faz em declividades acima dos parâmetros estipulados pela Lei Federal nº 6766/79 (alterada pela Lei nº 9785/99) e pela Lei Estadual 9990/87, trazendo como conseqüências:

- ameaça permanente à segurança física da população;
- deslizamento de barreiras com perdas humanas e materiais;
- restrições para circulação de veículos;
- dificuldade de locomoção de pedestres;
- ausência de áreas para ampliação das edificações;
- insalubridade das habitações por dificuldade de aeração e insolação;
- investimentos maiores com infra-estrutura quando da regularização fundiária e urbanização



OCUPAÇÃO em ÁREAS de MORROS
Alto da Estrela, Moreno



É necessário que haja um controle urbano e ambiental que fiscalize as ocupações espontâneas promovidas pela população e que discipline o parcelamento de glebas, observando as legislações federal, estadual e municipal, bem como atenda aos preceitos do Estatuto da Cidade, no que se refere às ocupações de interesse social.

O parcelamento ou as ocupações em áreas com declividade acima de 30% só deverá ocorrer mediante atendimento das exigências específicas dos órgãos competentes, demonstradas em estudo de viabilidade técnica que ateste as condições do terreno para implantação dos lotes e construção das edificações, resguardada a estabilidade da encosta, como determina a legislação pertinente.

7.1 Implantação dos lotes

O parcelamento do solo em áreas de morro, resultando em lotes para uso habitacional, deve ser feito dentro de um planejamento urbanístico que observe as características do relevo e as restrições geológicas e geotécnicas do terreno a ser ocupado. É importante integrar esse novo espaço à rede urbana da cidade, de modo a possibilitar a interligação dos sistemas viários, de drenagem, de saneamento e de energia elétrica com a infra-estrutura urbana já implantada.

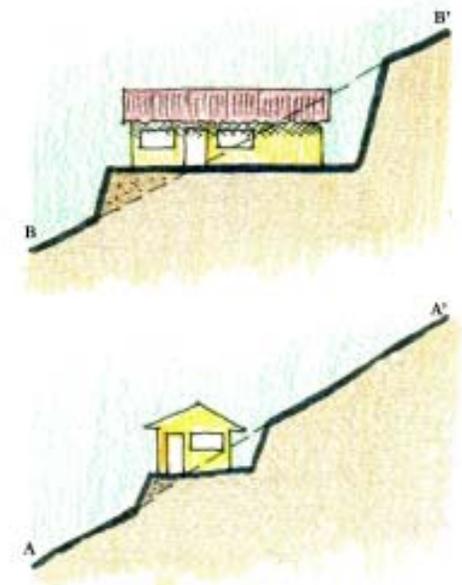
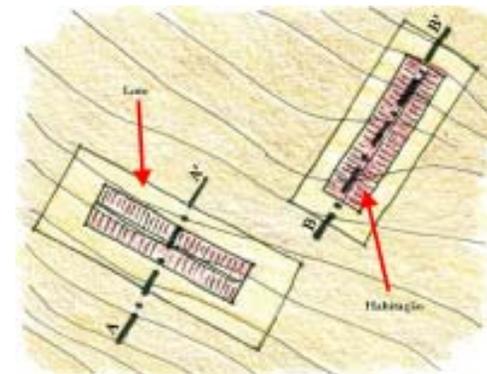
Em áreas ainda não ocupadas, o parcelamento de glebas para fins urbanos está condicionado ao atendimento das normas estabelecidas pelas legislações federal, estadual e municipal, devendo, para tanto, ter a aprovação dos órgãos competentes.

A regularização fundiária e a urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda devem obedecer às normas especiais de interesse social estabelecidas pelo poder público municipal, que dispõem sobre:

-  as condições de uso e ocupação do solo e da edificação;
-  a situação sócioeconômica da população a ser atendida;
-  as condições exigidas para preservar e recuperar o meio ambiente natural e construído.

DISPOSIÇÃO dos LOTES em RELAÇÃO às CURVAS de NÍVEL

Adaptado de Cunha, 1991



A paisagem própria das áreas de morro constitui um patrimônio ambiental da região.

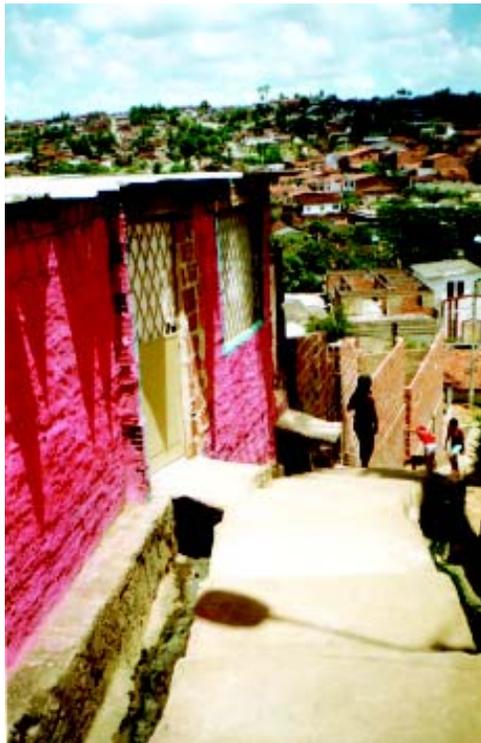
A terraplenagem do lote, quando inevitável, só deve ocorrer no momento da preparação do terreno para construção da edificação, visando assim reduzir a geração do plano contínuo que desconfigura o morro, desprotege o solo e o expõe a processos de erosão.

Os grandes movimentos de terra com terraplenagem dependem de prévia autorização dos órgãos competentes e devem ser previstos mecanismos de manutenção da estabilidade da encosta.



LOTES IMPLANTADOS em PATAMARES

Morro da Conceição, Recife



Alto José do Pinho, Recife

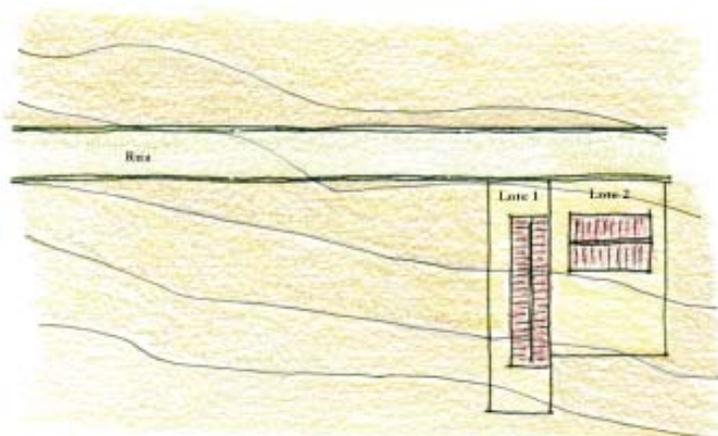
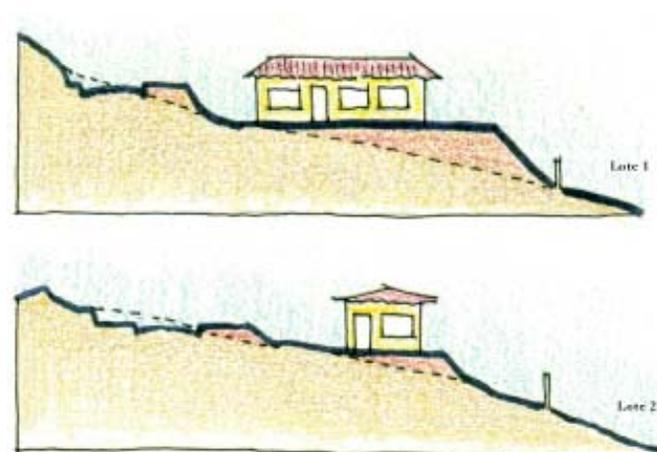


ACESSO às EDIFICAÇÕES ATRAVÉS de ESCADARIA

A delimitação dos lotes e a definição dos espaços privados, para efeito de regularização fundiária e de gestão urbana, devem levar em conta as áreas de servidão para implantação de infra-estrutura urbana e as necessidades das famílias para:

-  acessibilidade aos lotes e edificações;
-  espaço para usos externos (lavagem e secagem de roupas);
-  afastamento entre a casa e os taludes de corte inferior e superior;
-  espaço para expansão (quando possível).

LOTES COM ÁREAS e TESTADAS DIFERENCIADAS

Adaptado de Cunha, 1991CORTES
Adaptado de Cunha, 1991

Os lotes devem ser dispostos, preferencialmente, com a sua maior dimensão na direção paralela às curvas de nível, visando à implantação da edificação no sentido longitudinal, de modo a minimizar os cortes e os riscos.

7.2 Dimensionamento dos lotes

Com o propósito de ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana nas áreas ocupadas pela população de baixa renda, o poder público permite flexibilizar as normas de uso e ocupação do solo e de edificação nos lotes, de forma a viabilizar a regularização fundiária e a urbanização dessas áreas.

A Lei Federal nº 6766/79, modificada pela Lei nº 9785/99, estabelece no seu artigo 4º, inciso II

para o lote mínimo, a área mínima de 125m² e a testada (frente) mínima de 5m², “salvo quando o loteamento se destinar à urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes.”

Os municípios de Camaragibe, Olinda e Jaboatão dos Guararapes também instituíram as Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS, estabelecendo formas de ocupação e gestão dessas áreas.

A Lei Federal nº 10.257/2001 Estatuto da Cidade, artigo 2º, inciso XIV

estabelece como diretriz que a regularização fundiária e a urbanização de áreas ocupadas pela população de baixa renda deverão ocorrer mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, consideradas a situação socioeconômica da população e as normas ambientais.

A Lei n.º 16.113/95, que modifica as Leis de nº 15.870/94 e nº 14947/87 do Município do Recife, no artigo 9º, parágrafo único, incisos I e II e artigo 10, parágrafo 3º, estabelece as condições para criação de Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS e dispõe sobre o Plano de Regularização das Zonas Especiais de Interesse Social - PREZEIS

e determina que as áreas do lote mínimo criados não de 40m² e o lote máximo não pode exceder a 250m², podendo o poder público promover a remoção, através de soluções negociadas com a comunidade através dos canais institucionais do PREZEIS, e que a reserva de solo virgem, tratada com vegetação, corresponderá a 20% da área total do lote.

Para as áreas de interesse social, recomendam-se padrões diferenciados de lotes, segundo a declividade da encosta, ampliando a área mínima e a testada mínima dos lotes para as declividades mais altas, visando reduzir os cortes e aterros mediante a disposição da edificação no sentido longitudinal às curvas de nível.



DIMENSIONAMENTO MÍNIMO DO LOTE				
Declividade %	Área mínima do lote m ²		Testada mínima do lote m	
	IPT ⁽¹⁾	FIDEM ⁽²⁾	IPT ⁽¹⁾	FIDEM ⁽²⁾
0 – 15	150	120	6	6
15 – 30	200	200	8	8

(1) Cunha, 1991

(2) Em projetos com edificações acopladas, essas dimensões mínimas de áreas e de testada do lote podem ser reduzidas mediante aprovação do órgão municipal competente. Em casos especiais e em patamares planos ou aplainados, onde a área já é consolidada, a área mínima do lote, excepcionalmente, pode ser reduzida para 90.00m²

A realidade dos morros da Região Metropolitana do Recife, ocupados com famílias de baixa renda, apresenta parâmetros urbanísticos diferenciados, a partir dos quais é possível dimensionar o lote mínimo para habitação, para efeito, especialmente, de requalificação de áreas ocupadas.



DIMENSIONAMENTO MÍNIMO PARA LOTES E HABITAÇÕES EM ASSENTAMENTOS HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL						
Edificação		Recuo mínimo entre edificação e base da encosta	Recuo mínimo entre edificação e crista da encosta	Recuo entre edificações	Expansão	Lotes
Dimensionamento	30m ²	3m	3m ⁽¹⁾	1,5m	5m ²	90m ² ⁽²⁾
Característica	Habitação com sala, quarto, cozinha e banheiro.	Distância que permite a locação de uma canaleta e o acesso para manutenção.	Distância mínima de segurança da encosta, que deve ser considerada área não edificável	Distância que permite a passagem de uma pessoa e as condições mínimas de aeração e insolação.	Tamanho mínimo de um quarto	Considerando tipologias geminadas duas a duas, com implantação em patamar plano ou aplainado.

(1) No caso de corte muito alto e íngreme, esse recuo deve ser de 5 metros.

(2) Em terrenos inclinados, a área mínima e a testada mínima dos lotes devem aumentar na proporção da declividade.

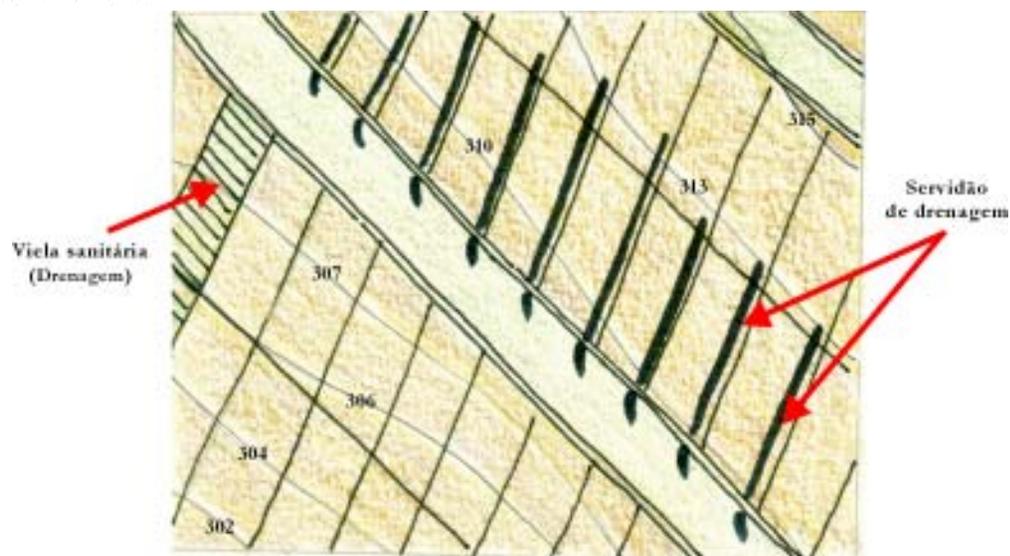
7.3 Concepção integrada de lotes às redes de infra-estrutura urbana

O relevo natural dos terrenos localizados nos morros exige condições especiais para implantação e operação da infra-estrutura urbana, sendo necessária a reserva de áreas de servidão entre os lotes (áreas não edificáveis e de uso comum). Para assegurar esses espaços, a concepção dos lotes deve ser feita simultaneamente e de forma integrada à definição dos traçados das redes de drenagem e de esgotamento sanitário, assim como da rede viária.

Nas áreas já ocupadas e de elevado adensamento, sem reserva de áreas de servidão para as redes de infra-estrutura, a implantação dos sistemas de drenagem e de esgotamento sanitário exige investimentos elevados e remoção de edificações.

SERVIDÃO de DRENAGEM entre os LOTES

Adaptado de Cunha, 1991



Quando as edificações são implantadas em nível inferior ao da rua, torna-se necessária a reserva de áreas não edificáveis entre os lotes, criando áreas de servidão para a implantação das redes de drenagem e de esgotamento sanitário. Nesses casos, a disposição desses espaços deve observar as seguintes condições:

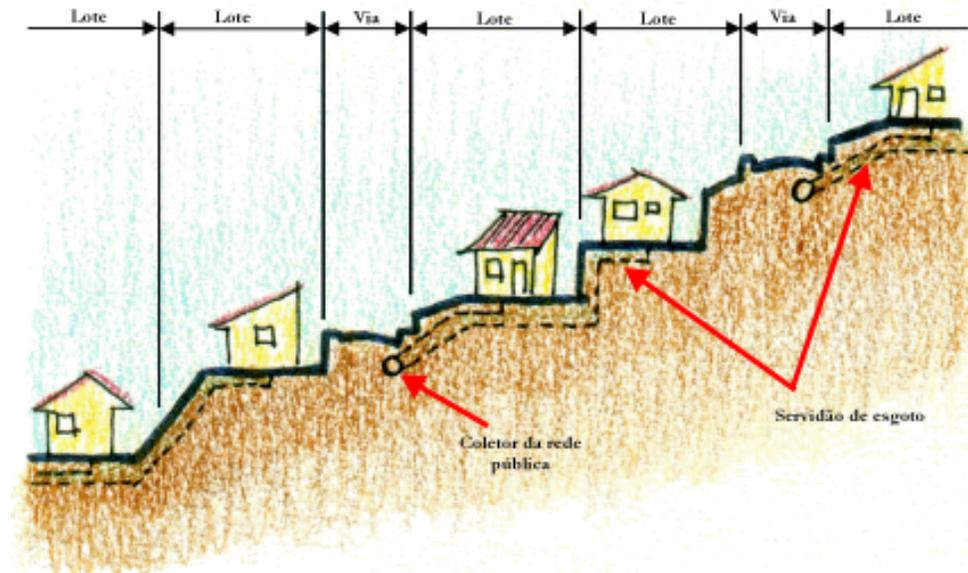
para implantação do sistema de esgotamento sanitário

ao longo das vias, no sentido paralelo às curvas de nível, para atender aos lotes de montante (superiores)

para implantação do sistema de drenagem

em vielas, ao longo dos lotes

SERVIDÃO de ESGOTO entre os LOTES
Adaptado de Cunha, 1991



7.4 Estudo de caso: EXPANSÃO DE LOTEAMENTOS

A expansão de loteamentos em áreas de morro da Região Metropolitana do Recife se dá, na maioria dos casos, de forma desordenada, em territórios de alta declividade e de difícil urbanização. Essa é uma prática comum, adotada pela população de baixa renda da região que busca a vizinhança de uma ocupação consolidada, especialmente de uma ocupação formal, para usufruir da infra-estrutura instalada (ônibus, redes de abastecimento, postos de saúde, escola, entre outras facilidades) e das oportunidades de oferta de trabalho pouco especializado nas suas proximidades.

PRECARIEDADE das MORADIAS de INVASÃO nas ENCOSTAS
Frei Damião, Abreu e Lima



EXPANSÃO DESORDENADA no ENTORNO do CONJUNTO HABITACIONAL
Conjunto Caetés I - Frei Damião, Abreu e Lima



vista aérea

- *Conjunto Caetés I (A)*
- *Ocupação nos topos dos espigões (B)*
- *Ocupação nas encostas (C)*



aerofoto fx100 foto 019 FIDEM/97

No Conjunto Caetés I (A), observam-se dois estratos de invasão, onde o primeiro (B) segue ocupando os topos dos espigões, divisores das drenagens, e um segundo (C) começa a ocupar as encostas, desguarnecidas de qualquer tratamento, com moradias de baixo padrão construtivo em condições ainda mais precárias.

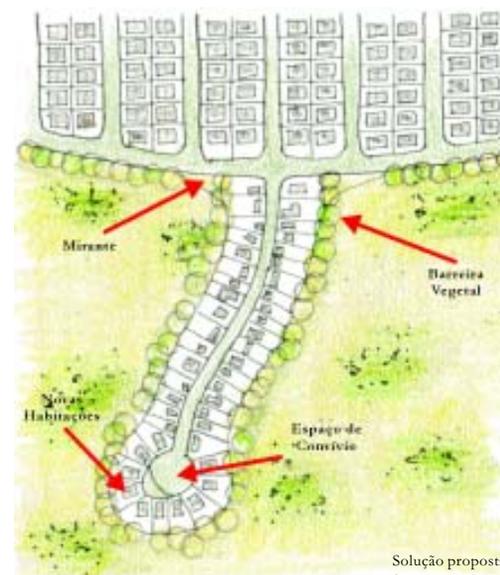
A remoção da cobertura vegetal vai-se generalizando nas encostas adjacentes, viabilizando mais invasões e comprometendo, em longo prazo, a mata de Caetés.

O lixo não é coletado, sendo totalmente lançado sobre as encostas.

As águas servidas e os esgotos correm a céu aberto, morro abaixo.

PROPOSTA de INTERVENÇÃO
Frei Damião, Abreu e Lima

Recomendações



Solução proposta pela arquiteta
Socorro P. B. Rodrigues Leite

Para evitar a anexação de invasões que levarão a situações de risco, em curto prazo, é importante que o projeto da implantação habitacional considere o tratamento das encostas, evitando a instalação de processos de degradação ambiental, que acabam funcionando como um “sinalizador” para as invasões.

Recomposição da cobertura vegetal nas encostas adjacentes, para reduzir a erosão.

Formação de uma barreira vegetal para funcionar como delimitadora da área urbanizada e redutora dos processos de erosão.

Implantação de um sistema de canaletas (de borda, de descida e de pé), para drenagem das águas pluviais e servidas.

Ligação do acesso principal com o sistema viário formal, para permitir o acesso de serviços essenciais (coleta de lixo, atendimento emergencial por ambulâncias e bombeiros).

Delimitação dos lotes.

Criação de espaços públicos de convívio e lazer, como pracinhas e mirantes.