... diretrizes

PRODUÇÃO E ESTRUTURAÇÃO DO ESPAÇO URBANO

FRAGMENTAÇÃO ESPACIAL

INTERVENÇÃO

condomínios residenciais horizontais

NECESSIDADE DE REVALORIZAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO

uso do espaço público

expansão ordenada

integração entre elementos da cidade

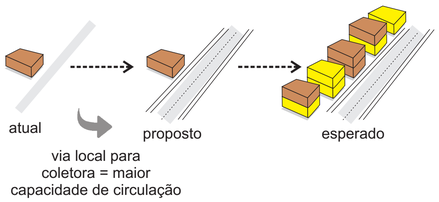
I) Propor parâmetros que regulamentem a implantação de condomínios, incluindo critérios para a definição de usos, dimensões, formas de fechamento e de articulação com a malha urbana, preservando as características do bairro em que se insere.

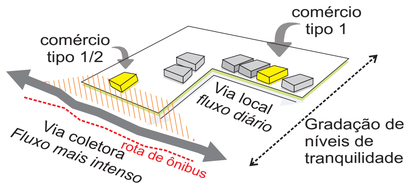
ii) Estabelecer critérios para a composição intra-condomínio, de modo a estimular maior variedade de tipos arquitetônicos e dimensões das residências para garantir uma maior heterogeneidade sócio-espacial.

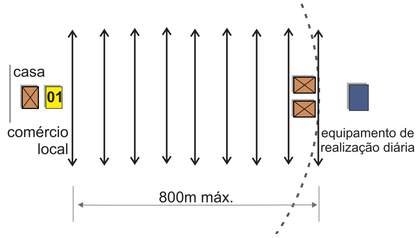
iii) Diversificar a paisagem mediante estímulo a múltiplos usos e priorização da escala do pedestre, de modo a melhorar a legibilidade do espaço e garantir maior possibilidade de desenvolvimento das atividades de caráter público nessas áreas.

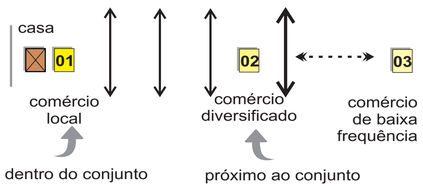
iv) Criar condições para implantação de vias que considerem a intensidade do tráfego, acessos, densidade populacional, tamanho das residências, dentre outras atividades que animem a rua e potencializem a integração dos moradores à vizinhança.

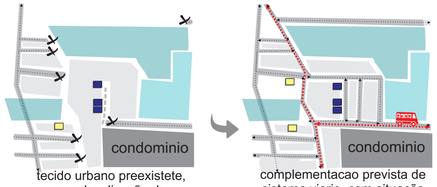
... critérios de integração





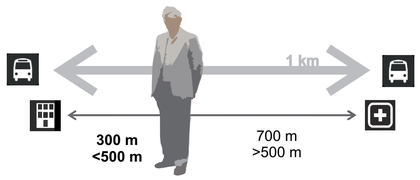






tecido urbano preexistete, com localização de edificações por tipo de uso

complementacao prevista de sistema viario, com situação final em planta.



GESTÃO URBANA

- Associar a permissão de condomínios a uma política habitacional que reverta o processo de expulsão gradativa dos moradores de menor renda da vizinhança. Além disso, prever inclusão/integração através de espaços de uso comum.

- Verificar se os níveis de exigência dos parâmetros urbanístivos da legislação em vigor correspondem às aspirações da comunidades à qual se dirigem.

- Propor condições para a criação de um ambiente que não sirva exclusivamente para um grupo particular de pessoas, mas para todos.

LOTEAMENTO

- As alturas das habitações devem respeitar a legislação existente, nesse caso, até dois pavimentos.

- Lotes que permanevem vazios, constituindo um estoque especulativo, devem ser taxados progressivamente, ao longo do tempo, no que se refere ao IPTU e à urbanização compulsória, para que se faça respeitar a função social da terra.

- Eventuais relocações devem ser alvo de projetos estratégicos de regularização fundiária e de moradia popular.

MOBILIDADE

- A instalação de atividades deve levar em conta seu volume e atender à capacidade de circulação implantada, e essa relação deve ser proporcional ao investimento em infraestrutura.

- No corredor de comércio/serviço proposto, o aumento do tráfego de passagem acarreta maior visibilidade aos imóveis.

- A organização do sistema viário em malha facilita a circulação do transporte público. Além disso, respeita a disposição de pequenos e médios empreendimentos previamente instalados, adaptando para o seu uso o tecido urbano residencial preexistente.

- Considerando o espaço viário como local de convívio, a proposta do tráfego de veículos deve abordar escolhas entre calçadas pavimentadas ou verdes, largas, com ou sem arborização (a depender de critérios de visibilidade), recúos e estacionamentos no meio-fio.

COMÉRCIO

- Previsão de área para comércio e serviço de apoio imediato à moradia, de frequência diária/semanal: açougue, quitanta, bar/café, mercadinho, barbeiro, cabeleleiro, farmácia, panificadora.

- Recomenda-se a localização em lugares tranquilos do conjunto conforme a frequência de demanda, de diário a ocasional. Ou seja, em ruas com uso contido do automóve, de fácil acesso.

TIPOLOGIAS ARQUITETÔNICAS

- Observar e respeitar as tipologias preexistentes.

- Edificações dispostas mais livremente na quadra: verde intersticial a um custo menor por habitante, devido à maior densidade possibilitada pelo conjunto.

- Justificativa para 2 pavimentos: manutenção da quantidade máxima de pavimentos prevista por legislação (ZR-1 e ZR-2), pois um edifício pertibaria o espaço envoltório.

- Diversificação nos arranjos dos conjuntos de edificações.

CENTRALIDADES

- Prever conexão com centralidades que já existem no bairro: há? como se conecta?

- Em relação à oferta de comércio/serviços, quanto maior for a demanda do serviço, menor será o nível de centralidade necessário para sua localização.

ESPAÇOS PÚBLICOS E DE CONVÍVIO

- Estabelevimento de graus de tranquilidade e da ampliação da oferta de transporte público coletivo, de uma rede de espaços livres públicos que atende não somente aos moradores do condomínio, como o bairro onde está inserido.

EQUIPAMENTOS PÚBLICOS: EDUCAÇÃO, SAÚDE E LAZER

- Equipamentos próximos ao conjunto têm a função de atrair movimento e dar ânimo às ruas, potencializando a integração do conjunto ao bairro e o encontro de diferentes.

- Os equipamentos recomendados são aqueles de **utilização diária**: creche, maternal, pré-escola, ensinos fundamental e médio. São esses os serviços de maior frequência de uso e que também dependem de um ambiente seguro para a implantação. A previsão de um **acesso seguro** e sua **facilidade** são critérios que devem guiar sua implantação. Tendo em vista a caminhada, a distância máxima recomendada considerada "cômoda"para esse tipo de acesso é de **800m a partir do local de moradia**. (FILHO, p. 20)

- Os pontos de ônibus devem estar situados a uma distância máxima de 500m de caminhada, com distanciamento de 1km entre eles.

... passo - a - passo

PARA IMPLANTAÇÃO DE UM BOM CONDOMÍNIO

Tudo o que você precisa saber antes de começar a projetar seu condomínio:

1 A área do condomínio deve ser integrada ao entorno existente

Leitura e respeito ao terreno e ao entorno:
- elementos estruturadores;
- tipologias, equiamento e usos;
- características socioeconômicas;
- regimes urbanísticos.

Exigência normativa de um espaço mínimo comum, acessível a todos.

2 Garanta condições de contato entre condôminos e moradores da região

Espaços comuns, com permeabilidade física.

Pontos focais para orientação de pedestres.

Implantação de calçadas e passeios no entorno do condomínio.

Condições viárias que estimulem o uso de diferentes modais de transporte.

Potencialização de pontos de ônibus e portarias como pontos de encontro.

Equipamentos devem atender a toda vizinhança.

Fornecimento de serviços não oferecidos no interior do condomínio.

3 Estimule a interação entre habitantes nos espaços de moradia

Organização dos elementos de separação das residências, para facilitar contato com vizinhos.

Incorporação de atividades comunitárias identificadas como importantes no entorno.

4 Evite espaços autônomos, que gerem uma "terra de ninguém"

Definir um grau de acesso que garanta a segurança sem desmanchar o caráter público.

Projetos que permitam ao morador a apropriação do espaço conforme sua necessidade de privacidade.

Implantação de áreas abertas segundo critérios de privacidade.

5 As edificações não devem ter estéticas padronizadas

Diversificar usos e tipologias, como forma de orientação de pedestres por diferenças, desníveis, cheios e vazios; e incentivo à maior diversidade paisagística e de perfil de habitantes.

6 Explore o uso público de qualidade como fator de integração e de segurança.

Proposição de mecanismos para garantir o uso da rua como espaço de convivência: acesso somente a veículos e moradores, com passagem obstruída por mobiliário, articulação de espaços de circulação com espaços de convivência, implantação de fechadas uma em frente a outra, monitorando o espaço comunitário e oferecendo opções para o morador expôr sua individualidade.

Favorecimento da implantação de atividades/atrativos nas ruas circundantes do condomínio, que garantam seu uso em diferentes períodos do dia.

UNIVERSIDADE FEDERAL DO PARANÁ
ARQUITETURA E URBANISMO

AUTORA: DÉBORA LUIZA SCHUMACHER FURLAN
ORIENTADORA: PROF.ª DR.ª GISLENE DE FÁTIMA PEREIRA