

PLANO URBANÍSTICO DE
UMA GLEBA EM SANTA LUZIA - MG - 1979

URBANIZAÇÃO EM SANTA LUZIA

Local : Santa Luzia - MG

Contratante: Abílio Machado

Área : 250 ha.

População : 12.500 habitantes

Data : 1979

A gleba está situada no município de Santa Luzia, integrante da Área Metropolitana de Belo Horizonte, ligado aos demais municípios desta Área por um sistema viário de primeira categoria.

Seu posicionamento e sua topografia levaram à definição de um programa básico para o aproveitamento urbanístico da gleba:

a criação de um bairro com população economicamente variada, "mesclada", mas com seu contingente principal constituído pela parcela de baixa renda.

Este novo bairro deverá possuir atrações tais não só para induzir a moradia dos de melhor posse como também para garantir a todos que ali moraram, principalmente aos mais necessitados, uma alta e rápida valorização da propriedade que adquirirem.

Entretanto é imprescindível que os custos da construção e da implantação deste fator de valorização a ser criado, não recaia sobre a responsabilidade dos futuros moradores.

A topografia do terreno dirigiu o aproveitamento da área.

Para a parte do terreno em que a inclinação torna anti-econômico um arruamento capaz de permitir qualquer tipo de parcelamento propos-se a criação de um Parque Metropolitano, com um equipamento complementar capaz de transformá-lo no elemento de valorização acima mencionado.

Assim sendo, imaginou-se para este Parque, além das atividades inerentes de lazer, recreação e diversão, a criação de três núcleos principais de equipamentos:

Feiras e Exposições; Cultura e Esporte; Treinamento Profissional. Todas as instalações do Parque deverão constituir iniciativa da Secretaria Estadual de Indústria, Comércio e Turismo.

Em mais da metade do terreno o relevo acentuado impede o parcelamento em lotes, sendo possível apenas a sub-divisão da terra em sítios ou chácaras e nos chamados módulos do INCRA (parcelas de terra de uso rural com área igual ou maior a 2 ha.

A parte restante do terreno destinada ao uso habitacional deverá ser atendida na sua maioria pelos programas de financiamento do BNH.

As habitações coletivas destinam-se aos programas dos INOCOOPs e à iniciativa privada; os conjuntos fechados de habitações unifamiliares deverão atender a Cooperativas.

ESTUDO PRELIMINAR URBANÍSTICO

STA. LUZIA - S.P.

URBANIZAÇÃO DE SANTA LUZIA - MG

M.ROBERTO ARQUITETOS - ABRIL, 1979

AS RAZÕES DO PROGRAMA

URBANIZAÇÃO EM SANTA LUZIA - MINAS GERAIS - ABRIL, 1979

A área metropolitana de Belo Horizonte está crescendo a uma taxa de mais de 6% ao ano. (a taxa brasileira é de 3,5%).

Desta taxa, mais de cinquenta por cento são constituídos por migrantes. Como a região está com o seu índice de desenvolvimento econômico também bastante alto, isto significa que não se trata de "inchação" e sim de um verdadeiro crescimento.

Este desenvolvimento é traduzido por um grande e rápido aumento das atividades dos setores secundários e terciário, fato que representa, na realidade, um crescimento correspondente no número de empregos que a metrópole, nesta fase de progresso, tem condições de oferecer.

Diante deste quadro e do modelo clássico brasileiro é evidente, em termos de habitação, que não devem existir problemas para o atendimento das classes de renda mais alta e sim para aqueles que, com renda familiar baixa, não têm ofertas dentro de um mercado imobiliário que, naturalmente, procura os lucros mais elevados que as classes altas e médias lhe podem proporcionar.

Santa Luzia é um dos municípios que fazem parte da área metropolitana de Belo Horizonte.

Um sistema viário de ótima categoria o interliga facilmente com os demais municípios da área metropolitana.

Em termos de distância a sede do município de Santa Luzia situa-se aproximadamente a 20 km, da Avenida Afonso Penna, no coração de Belo Horizonte.

Estes fatores foram considerados prioritariamente no equacionamento do estudo urbanístico da área que nos foi apresentada.

O seu exame, conjuntamente com o posicionamento e com a topografia do terreno, levou-nos à definição de um programa básico:

a criação de um bairro com população economicamente variada, "mesclada", mas com o contingente principal constituído pela parcela de baixa renda. Este novo bairro deverá possuir atrações tais não só para induzir a moradia dos de melhor posse como também para garantir a todos que ali moraram, principalmente aos mais necessitados, uma alta e rápida valorização da propriedade que adquirirem.

Como se trata de um bairro que em sua maioria será ocupado por famílias de poucos recursos, estes fatores de atração e de valorização têm que ser estudados de tal forma que os custos da sua construção e implantação não venham recair sob a responsabilidade dos futuros moradores.

A obtenção da mesclagem da população com diversos tipos de renda será ajudada pela topografia do terreno. Explica-se: o relêvo acentuado impede o parcelamento em lotes, em mais da metade do terreno. Para esta parte da gleba poder ser comercializada será necessário que a sua subdivisão seja feita em sítios ou chácaras e nos chamados "módulos do INCRA" (parcelas de terra, com área igual ou maior a 2 hectares, que continuarão com o uso e classificação "rural" que a legislação vigente do Instituto Nacional de Reforma Agrária considera).

Estes sítios ou chácaras e módulos do INCRA, acrescidos de algumas casas e apartamentos destinados à iniciativa privada na parte baixa da urbanização, deverão abrigar a população de maior capacidade aquisitiva que irão compartilhar a cidade com o restante dos moradores, tirando qualquer característica de "ghett" sócio-econômico que, geralmente, os conjuntos de Habitação Popular possuem.

A Região Metropolitana de Belo Horizonte tem carência de área verdes. Daí surgiu a idéia de aproveitar uma grande parte do terreno, onde a inclinação torna antieconômico um arruamento que permita qualquer tipo de parcelamento, para propor a criação de um Parque Metropolitano, de porte médio, mas com um equipamento complementar que lhe possa dar, além de grande categoria, a condição aglutinadora que precisa ter em termos regionais e que o transforme no elemento de valorização mencionado no trecho anterior.

O Parque oferecerá ao visitante diversas opções quanto a diversão, recreação, esportes, jogos e brinquedos infantis, contatos pessoais, profissionais e promocionais, lazer, aprimoramento cultural, manifestações de criatividade, espetáculos ao ar livre, etc.

Conterá três núcleos principais além da área do parque propriamente dita: o núcleo de Feiras e Exposições, o núcleo de Treinamento Profissional, tendo anexado instalações para alojamento dos usuários e o núcleo Cultural e Esportivo.

Cada um destes três núcleos será concebido de modo a apresentar como principal qualidade a flexibilidade de utilização, permitindo, em consequência, a simultaneidade de eventos de tamanhos e natureza diversas, em prejuízo de nenhum deles ou do conjunto de atividades.

O Parque deverá responder às necessidades de recreação, diversão e lazer de parte da população da Região Metropolitana de Belo Horizonte, propiciando o atendimento à todas as faixas etárias e, principalmente, às diversas camadas sociais. A par disso, atuará, eventualmente, como elemento de atração de pessoas e eventos de âmbito estadual e até nacional.

De todos os equipamentos propostos o que nos parece mais importante é o Pavilhão do Centro de Feiras e Exposições.

Somos de opinião que Santa Luzia é um dos locais mais indicados para eventos deste tipo pelas seguintes razões:

- . as populações dos municípios industriais existentes e projetados (Contagem, Betim e Vespasiano) já estão saturadas da atividade principal que ali é exercida; por esta razão, é natural que exposições ou feiras industriais não lhes despertem nenhum interesse especial;
- . a população do município pólo tem permanentemente em realização uma série de diversos eventos. Uma exposição ou uma feira industrial seria, apenas, mais um deles e que, por falta de sofisticação, talvez não tivesse, para uma população de nível cultural médio mais elevado, o mesmo poder de interesse dos demais;
- . Santa Luzia está interligada a todos os demais municípios da Região Metropolitana e a sua atividade principal não é a industrial. Em distância, está a cerca de 20 km do centro de Belo Horizonte. Para ela e para os municípios vizinhos, ver produtos industriais em feiras ou exposições constitui, de fato, uma atração. Para os moradores de Belo Horizonte "irem" a Santa Luzia para verem uma feira ou uma exposição constitui um passeio, um programa para as horas de lazer; uma coisa bem diferente do que irem a um cinema ou a um concerto no Palácio das Artes ...

Integrando o Núcleo de Feiras e Exposições está prevista a instalação de um sub-núcleo de caráter permanente. Um pavilhão onde será mostrada a história de Minas Gerais com ênfase no seu futuro, suas potencialidades suas perspectivas de desenvolvimento, etc. Na montagem deste pavilhão deverão ser empregados os mais modernos meios de comunicação e de informação (recursos audio visuais, projeção, som, cinema. etc.).

O Núcleo de Treinamento Profissional destina-se a atender uma demanda criada por uma recente legislação do Imposto de Renda que permite, às pequenas e médias empresas, a dedução, na tributação, das despesas com treinamento de pessoal. Neste sentido as instalações apropriadas localizadas próximas a grandes cidades onde operam uma quantidade imensa destes tipos de empresas levam enorme vantagem. Geralmente este treinamento, feito em regime intensivo, dura de 2ª a 6ª feira. Em São Paulo, nas cidades próximas à capital, já estão aparecendo vários hotéis criados ou adaptados para esta atividade.

As instalações deste núcleo - principalmente a sua parte de alojamento e de restaurante - irão permitir a sua utilização, sobretudo nos fins de semana, como um hotel comum. Neste tipo de ocupação todas as atrações e equipamentos do Parque poderão ser utilizados complementarmente.

O Núcleo Cultural e Esportivo será constituído por algumas das instalações que existirão no Parque, pelo Centro Esportivo e pelo Teatro ao ar livre.

O Parque deverá ter valorizadas suas condições naturais aproveitando-se e, quando se fizer necessário, melhorando-se a sua cobertura vegetal. Como irá se desenvolver em terreno inclinado, deverá ser dotado de um sistema simples de transporte coletivo (tipo "bondinho") que tenha fácil manejo, necessite de pouco espaço horizontal e possa vencer fortes inclinações.

Estes caminhos e as trilhas para passeios a pé desenvolver-se-ão na sua maior extensão obedecendo às curvas de nível e, sempre que a topografia o permitir, alarga-se-ão formando espaços onde poderão ser localizadas atrações ou eventos complementares: viveiros de pássaros, locais para piqueniques, exposição de flores e plantas, locais onde os moradores do futuro bairro possam vender o artesanato que deverão ser estimulados a produzir (entende-se neste artesanato desde artigos como renda, bolsas, cintos, colares, etc. até a goiabada, as geléias, o queijo de minas, e outros produtos similares).

O Centro Esportivo será aberto a todos os moradores do bairro e a todos os frequentadores do Parque. O preço, a ser cobrado a guisa de entrada, deverá ser o mínimo que possa garantir a sua manutenção.

Todas estas instalações: o Parque, o Pavilhão de Feiras e Exposições, o Pavilhão da História de Minas Gerais, o Centro Esportivo, o Teatro ao Ar Livre, o Centro de Treinamento Profissional juntamente com o hotel deverão constituir iniciativas da Secretaria Estadual de Indústria Comércio e Turismo.

A parte principal do Projeto - todas as demais surgem em função dela - a parte residencial, foi imaginada para, na sua maioria, ser atendida pelos programas de financiamento do BNH.

Como já foi visto, para evitar a formação de "ghettos" de uma classe econômica única, deverá ser prevista uma parte para ser destinada às construções da iniciativa privada.

Para as construções que serão abrangidas pelo Sistema Financeiro da Habitação vários tipos de loteamentos foram especificamente estudados a fim de propiciar um máximo de aproveitamento do terreno, adaptando as residências à topografia ingrata, reduzindo ao mínimo a extensão das ruas carroçáveis e o movimento de terra necessário à implantação das casas.

As habitações coletivas destinam-se numa maior parte aos programas dos INOCOOPs e noutra, à iniciativa privada; os conjuntos fechados de habitações unifamiliares em condomínio foram imaginados para atender à demanda das Cooperativas.

Nesta parte habitacional, além do equipamento normal, comércio, escola, templo religioso, clube social-esportivo, etc., e dos equipamentos complementares constituídos pelas instalações do Parque, são propostos dois outros, ainda inéditos no Brasil, mas que dentro do clima da necessidade de uma evolução social que todo o País atravessa, poderão se constituir em mais dois fatores de valorização e atração para a futura urbanização.

O primeiro deles trata do que se poderia chamar de "Casa dos Jovens Trabalhadores". Em vez de se propor uma Colônia de Férias como o SESC, SESI, SENAC, SENAI possuem espalhadas pelo país, propõe-se que um destes órgãos financie e administre uma instalação parecida, destinada a alojar jovens solteiros - homens e mulheres - com idade entre 14 e 25 anos, aprendizes, operários, empregados, etc. podendo-se, admitir a recepção de alunos de escolas profissionais que, geralmente, não dispõe

de internato. É um equipamento sem fim lucrativo imaginado não somente para oferecer a um preço módico o alojamento e a comida a jovens solteiros, assalariados, mas também para lhes permitir viver num ambiente comunitário que se aproxime de uma vida familiar e de lhes oferecer locais onde possam ter atividades fora das horas de trabalho. Por esta razão uma larga gama de atividades recreativas devem ser praticadas; desde o simples repouso aos divertimentos e espetáculos coletivos, passando pelas atividades esportivas e culturais das mais diversas (aí entram os demais equipamentos da Urbanização: o Centro Esportivo, o Teatro ao Ar Livre, etc.).

A outra novidade em termos de equipamento que se propõe é o que denominamos Clube de Jovens.

Trata-se de micro equipamento polivalente destinado a receber rapazes e moças que morem na futura urbanização, com idade variando entre 14 e 20 anos. Este local irá lhes oferecer um ponto de encontro e a oportunidade de se conhecerem fora da dependência e do meio dos adultos. Deverá ser um local de encontros, de repouso, de distração, de troca de idéias.

Seu acesso deverá ser inteiramente livre, não sendo condicionado pela prática de nenhuma atividade. Todos os jovens da urbanização poderão frequentá-lo. A sua forma de utilização deverá ficar sob a atribuição dos próprios jovens usuários. Uma variedade de atividades poderão existir. Por exemplo: ping-pong, audição de discos, TV., revelação de fotografias, atividades manuais, de criação, etc.

Este clube deverá ter sua construção e seu equipamento financiados a fundo perdido pela mesma entidade que financiar o restante do empreendimento. A sua manutenção deverá ficar sob a responsabilidade de um órgão tipo Secretaria Estadual do Bem Estar Social.

Encerrada esta parte expositiva do Projeto queremos externar a nossa idéia sobre a possibilidade de financiamento do mesmo.

Baseada na nossa experiência em Projetos destinados a populações de baixa renda queremos sugerir uma forma de procedimento junto ao BNH que poderá permitir o financiamento de residências a tipos de famílias que, por terem rendimentos menores do que a lei estabelece como mínimo, não podem participar do sistema.

Tradicionalmente, numa descrição em linhas muito gerais, o BNH funciona da seguinte forma: um "indicador" (agente imobiliário) lhe submete um Projeto para aprovação; este Projeto pode conter, simultaneamente, vários programas: Profilurb, Planhap, Recon, Cooperativa, Inocoop, etc.

Para cada um deles, dentro do Projeto, são utilizadas as condições de financiamento regulamentadas pelo Banco: juros, prazos, tetos, sistemas de amortização, etc. Neste processo, naturalmente, os juros - que é o que mais nos interessa nesta explanação - variam de acordo com os programas que, variam de acordo com a renda familiar das pessoas que são enquadradas neles. O participante de um programa Inocoop, ou de Cooperativas, por exemplo, paga um juro muito mais alto do que o abrangido pelos programas Planhap ou Profilurb.

Aprovado o Projeto pelo BNH e iniciado o empreendimento, a medida que as unidades forem sendo vendidas o seu financiamento vai sendo transferido para o comprador que passa a ser o mutuário direto do BNH até o pagamento final do financiamento.

Agora, vejamos a novidade da sugestão:

A empresa promotora responsável pelo empreendimento, se apresenta diante do BNH com o Projeto e oferecendo as garantias necessárias para - independente da garantia hipotecária das casas - ser a mutuária única até o final de todo o empreendimento (pagamento de toda a quantia a ser financiada). Propõe ao Banco, baseado na função social do Projeto, o enquadramento TOTAL do mesmo, num determinado esquema financeiro do BNH, vamos admitir, apenas para tornar mais clara a exposição, o SAC a 3,5% e se compromete, mediante contrato, a seguir, dentro do Projeto, as regras do BNH para todos os diversos programas que ele contiver.

Por exemplo: a empresa mutuária recebe de um comprador do Programa Inocoop um juro, vamos dizer, de 7%. Como ela tem que pagar ao Banco de acordo com o contrato apenas 3.5%, haverá uma folga de outro tanto que ela, igualmente obrigada pelo contrato, reinvestirá no Projeto em habitações destinadas àquelas pessoas que, em virtude da baixa renda familiar que possuem, não têm acesso a nenhum dos programas do sistema financeiro da habitação.

Esta idéia já foi por nós apresentada ao BNH e obteve a maior receptividade; o sistema foi adotado no Projeto Urbanístico Integrado da nova cidade de Caji que projetamos para a Companhia Estadual de Desenvolvimento Urbano do Estado da Bahia.