

URBANIZAÇÃO REFÚGIO DO MAR BRAVIO
GUARATIBA - RJ - 1978

URBANIZAÇÃO REFÚGIO DO MAR BRAVIO

Área : 1.750.000.00 m²

População: 4.000 habitantes

Data : 1978

1

INTRODUÇÃO

O empreendimento a ser projetado situa-se no município do Rio de Janeiro, na parte sul da península de Guaratiba.

Em termos da legislação vigente do Município - PUB RIO, Plano Urbanístico Básico da cidade do Rio de Janeiro - a gleba possui cerca de 5/6 de sua área localizada em ZE 6 (Zona Especial) e cerca de 1/6 em ZT (Zona Turística).

É uma propriedade particular e por isso as Diretrizes Urbanísticas que deverão orientar o Projeto a ser elaborado, posteriormente, terão de ser submetidas à aprovação prévia da Secretaria Municipal de Planejamento e Coordenação Geral.

A vocação turística da área, a dificuldade de acesso a sua vertente sul - a vertente do mar - a necessidade de se mexer o mínimo na topografia e na cobertura vegetal do terreno, a imprescindível proteção e preservação da mata acima da cota 100 e que abrange cerca de 2/3 da superfície total da gleba, constituíram os elementos básicos do "Partido Urbanístico" adotado e cujas diretrizes fundamentais são aqui apresentadas.

2

DETERMINAÇÃO DA POPULAÇÃO

A gleba possui uma área total aproximada de 190 hectares sendo que, só poderá ser urbanisticamente aproveitada a parte localizada entre a cota 100 e o mar, com cerca de 75 hectares.

Em função da atividade turística que se imagina para ser a principal da futura urbanização, pretende-se fixar uma densidade muito baixa,

variando entre 40 e 50 habitantes por hectare, o que representará uma população entre 3 e 4 mil pessoas.

3

DISTRIBUIÇÃO DA POPULAÇÃO POR ALOJAMENTO

Quanto à tipologia, a distribuição desta população pelas unidades habitacionais poderá ser a seguinte:

- i) - Habitações unifamiliares para primeira ou segunda moradia;
- ii) - Habitações multifamiliares para o mesmo fim;
- iii) - Hotel (eis);
- iv) - Residências para famílias de baixa renda que deverão prestar serviços para o restante da população do empreendimento;
- v) - Clube(s) social ou esportivo;
- vi) - Marina - caso técnicos ou economicamente possa ser construída - com capacidade variando entre 150 e 300 barcos.

4

AS HABITAÇÕES MULTIFAMILIARES E SUA RAZÃO DE SER

As habitações multifamiliares e os Apartoteis estão previstos na urbanização por duas razões que nos parecem bastante importantes. A primeira delas é a necessidade de se ter, num empreendimento turístico deste gênero, um tipo de "segunda moradia" muitíssimo procurado;

A segunda motivação prende-se à necessidade de se adensar a futura população a fim de que o empreendimento consiga uma "consistência urbana" que lhe permita condições de funcionamento nos moldes sofisticados imaginados.

De qualquer modo, a parcela da população que deverá ocupar este tipo de habitação não deverá ultrapassar a 30% do total (20% em apartamentos e 10% em Apartoteis), ou sejam cerca de 900 a 1.200 pessoas, que representam 140 a 280 unidades, ocupando um máximo, de 8 blocos, espalhados pelo terreno em 3 locais separados, determinados na sugestão do Zoneamento.

7

A PROTEÇÃO ECOLÓGICA

Haverá em todo o Planejamento um cuidado muito grande para agredir o terreno o menos possível. Por isso, aliada à baixa ocupação do mesmo, cuidados especiais deverão ser tomados na construção dos diversos componentes da urbanização. As ruas principais de distribuição deverão ser construídas por processos quase que artesanais, com o seu traçado não destruindo os acidentes físicos e a arborização porventura existentes, devendo ser projetados de tal forma que os taludes que se fizerem necessários para a sua construção não sejam visíveis para observadores colocados em níveis mais baixos do terreno.

As ruas locais, que servirão diretamente às habitações e aos equipamentos, deverão ter aspecto bastante bucólico, assemelhando-se mais a caminhos do que a ruas, adaptando-se e integrando-se totalmente à topografia e à paisagem natural do terreno.

A iluminação pública deverá ser estritamente a necessária, baixa ou alta conforme os locais, sendo que no caso da utilização de postes estes deverão ser suficientemente simples para se integrarem, igualmente, na paisagem natural do terreno.

8

O CUIDADO NA OCUPAÇÃO DO TERRENO

As edificações unifamiliares, no lado em que o terreno sobe, deverão ter, no máximo, 2 (dois) pavimentos e a sua projeção sobre o terreno não poderá ocupar mais do que 30% (trinta por cento) da área total do lote.

No lado em que o terreno desce deverão ter o mesmo número máximo de pavimentos e a mesma projeção sobre o terreno e só poderão ultrapassar o nível do logradouro numa altura correspondente a um pavimento.

a apartoteis, deverão ter, no máximo, 3 (três) pavimentos, construídos de forma escalonada, tendo - no lado em que o terreno desce - apenas a altura correspondente a um pavimento ultrapassando o nível do logradouro.

O limite externo dos pavimentos destas edificações, nas fachadas que darão vista para o mar, deverão ser construídos por jardineiras ou terraços jardins, de forma a criar uma nota "verde" que venha acentuar a sensação visual de integração da arquitetura dos prédios com a paisagem.

Os edifícios destinados a Hotel deverão ter no máximo 5 (cinco) pavimentos e, se possível, obedecerem os princípios aqui fixados para as demais habitações coletivas.

Nenhum lote deverá ter muro divisório. Assim sendo o verde excedente de cada um deles se somará ao restante, acentuando, ainda mais, o aspecto visual de pouca ocupação da área.

9

A CARACTERÍSTICA DO EMPREENDIMENTO

Dada a sua localização, no extremo de uma estrada que só permite entrada por uma das vertentes da península, o empreendimento deverá ter a característica de uma realização fechada; a sua entrada deverá ser controlada, através um pórtico ou qualquer coisa semelhante, a fim de que o funcionamento do empreendimento possa cumprir, de forma perfeita, a função turística que é imaginada para ele.

10

A PROTEÇÃO DA MATA

A parte "non-aedificandi" da mata localizada entre as cotas 100 a 240, a fim de que possa ser conservada e preservada de possíveis "invasões", deverá, na encosta sul, na que olha para o mar, ser incorporada aos lotes residenciais que limitam, diretamente, com ela. A outra encosta, a que fica diretamente sobre o povoado de Barra de Guaratiba, deverá ficar sob a responsabilidade de clubes que, respeitando a sua condição "non-aedificandi", possam utilizá-la como local de passeios em troca da responsabilidade por sua manutenção e conservação.

11

DISTRIBUIÇÃO PERCENTUAL DOS DIVERSOS USOS

As proporções da distribuição dos diversos usos, dentro da área total da Gleba, deverão ser, aproximadamente, as seguintes:

. Mata "non-aedificandi"	115 hectares	60,5%
. Área abaixo da cota 100	75 hectares	<u>39,5%</u>
		100,0%

Distribuição percentual das áreas dos diversos usos na área passível de Urbanização, abaixo da cota 100 (39,5% da área total).

. Sistema viário	15 hectares	20%
. Praias, faixa de marinha, verdes uso comum	20 hectares	27%
. Comércio	2 hectares	2,5%
. Clube	8 hectares	10,5%
. Ocupação habitacional	<u>30 hectares</u>	<u>40%</u>
	75 hectares	100,0%