

PROJETO
HABITAR BELO HORIZONTE - OCUPANDO O CENTRO

Objetivos específicos

- (1) Desenvolver métodos e técnicas para a recuperação e adaptação (para uso habitacional) de edificações existentes desocupadas.
- (2) Desenvolver interfaces para Imersão Virtual de Tecnologia Simplificada, visando o projeto participativo.
- (3) Criar instrumentos urbanísticos e de gestão urbana para viabilizar complexos habitacionais populares no centro das cidades médias e grandes.

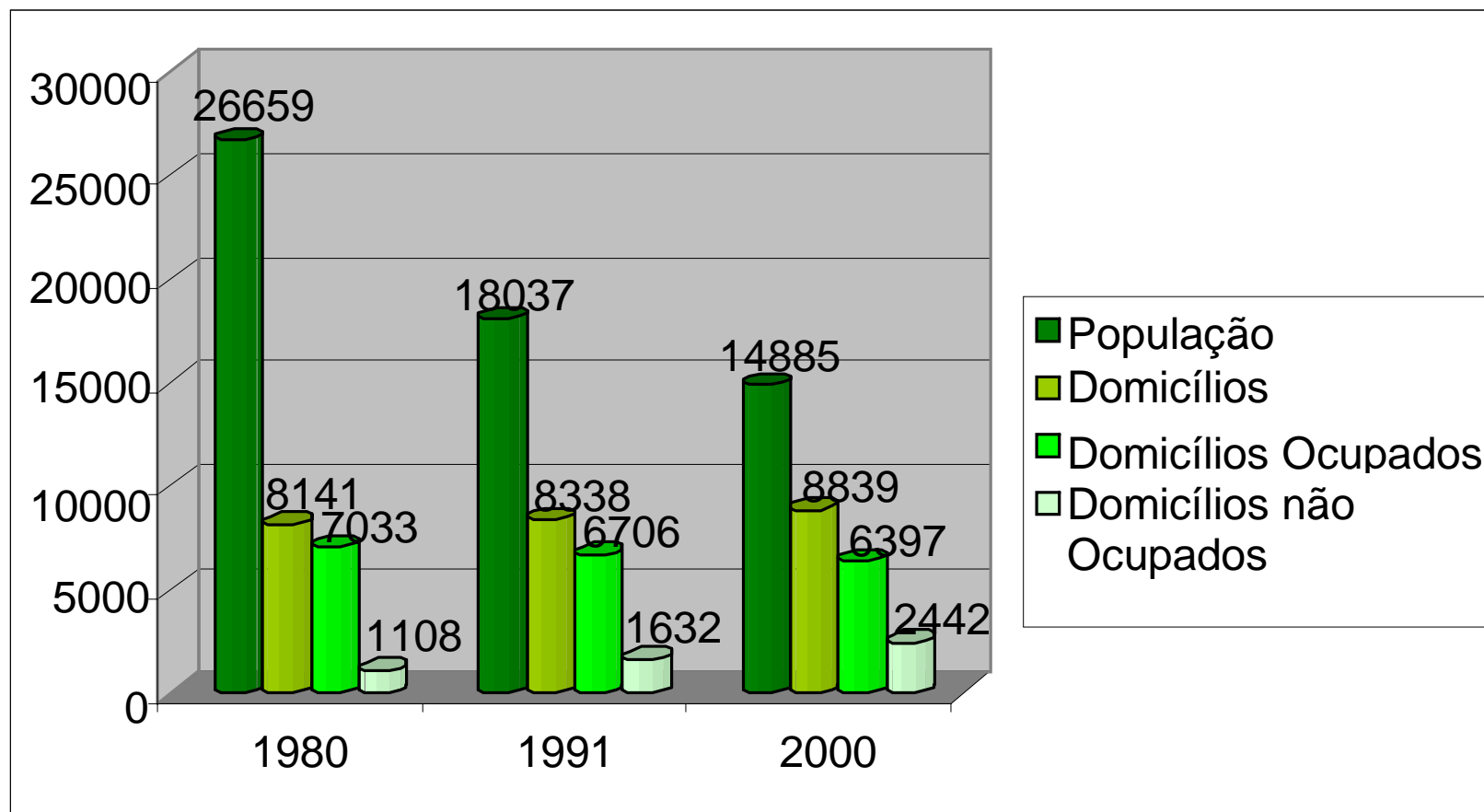
Objetivos específicos

- (4) Desenvolver modelos virtuais dinâmicos para estudar o impacto de complexos habitacionais populares na requalificação de áreas centrais degradadas.
- (5) Fazer prospecções arquitetônicas, para averiguar a eficácia dos parâmetros qualitativos das diversas alternativas de assentamento.
- (6) Elaborar um projeto piloto na Avenida Santos Dumont, centro de BH, hoje esvaziada e decadente, empregando a metodologia, as técnicas e modelos estudado.

Área central de Belo Horizonte - singularidades

- Conceito de centro histórico relativizado: inexistência de um conjunto homogêneo como em Salvador ou no Rio de Janeiro
- Inexistência de movimentos sociais de luta por moradia nas áreas centrais e de ações como ocupação de edifícios abandonados

Dinâmica Populacional

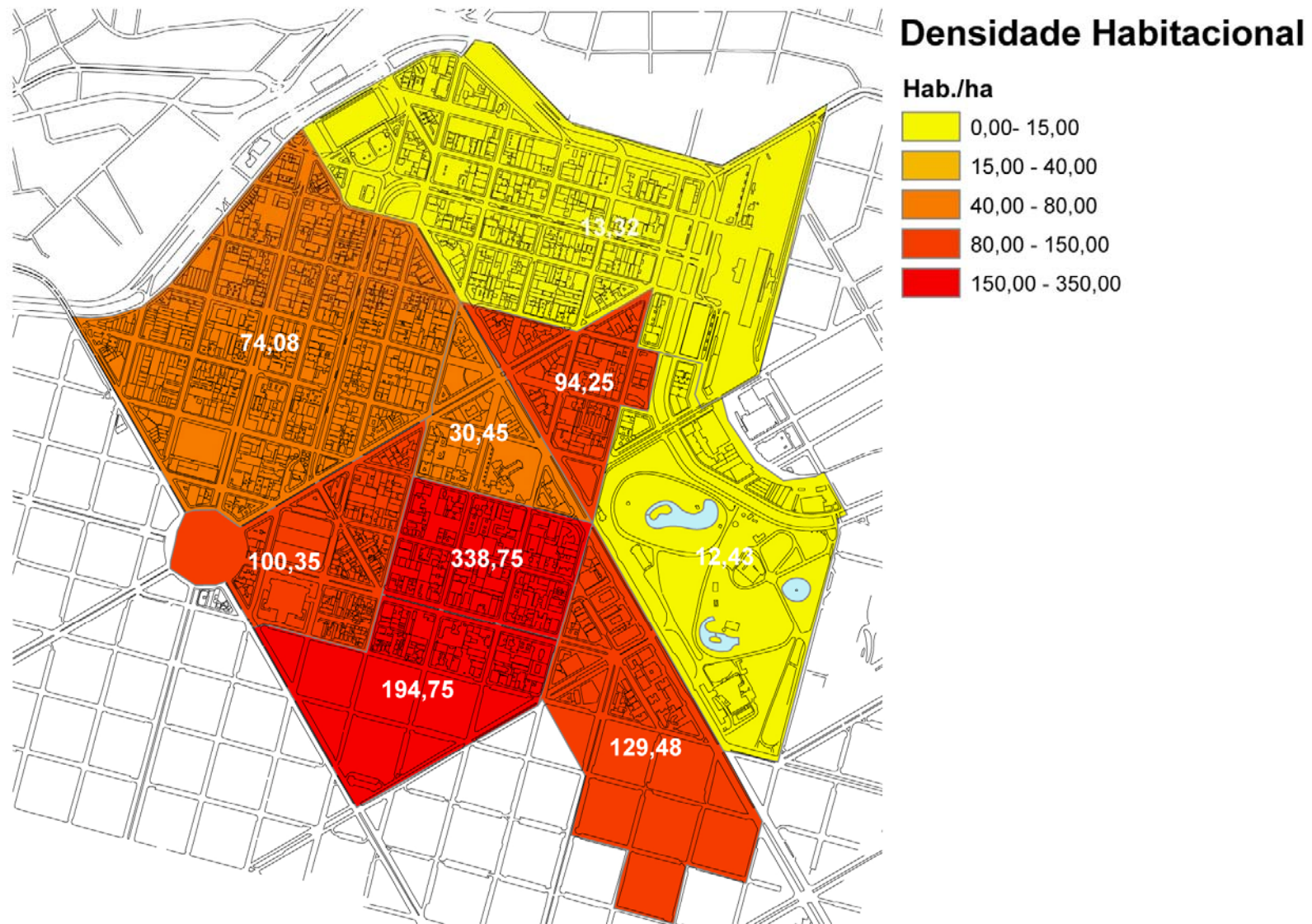


Relação População x Domicílios no Centro de Belo Horizonte

Fontes: IBGE, 1995

IBGE, Censo Demográfico de 2000.

Dinâmica Populacional

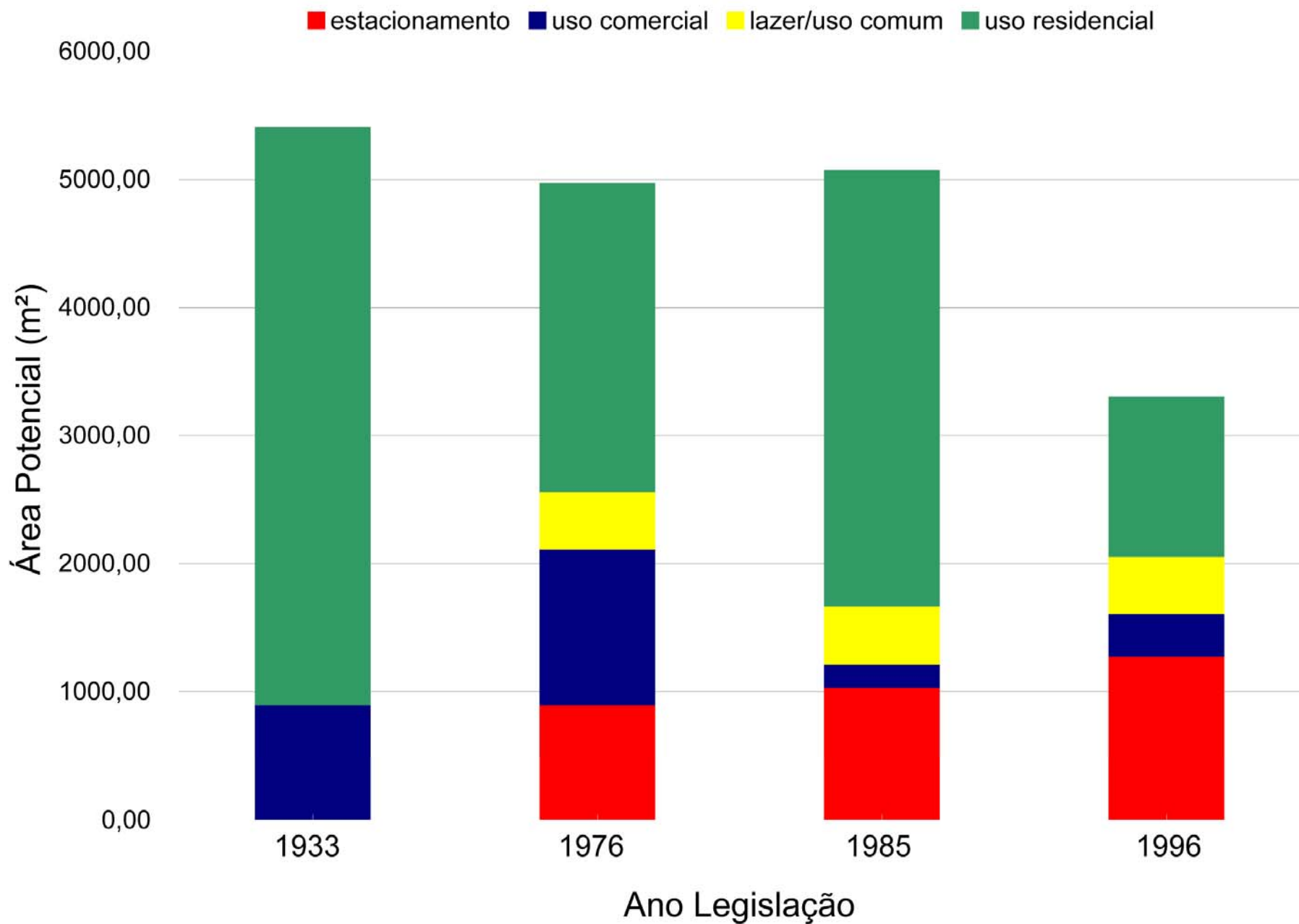


Densidade Habitacional no Centro de Belo Horizonte
 Fonte: FJP, 2002

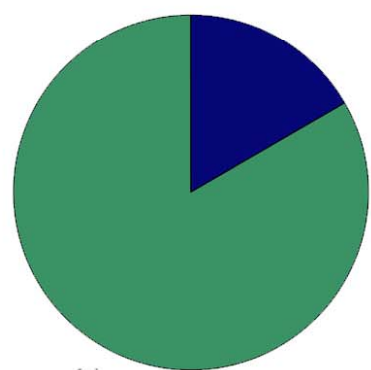
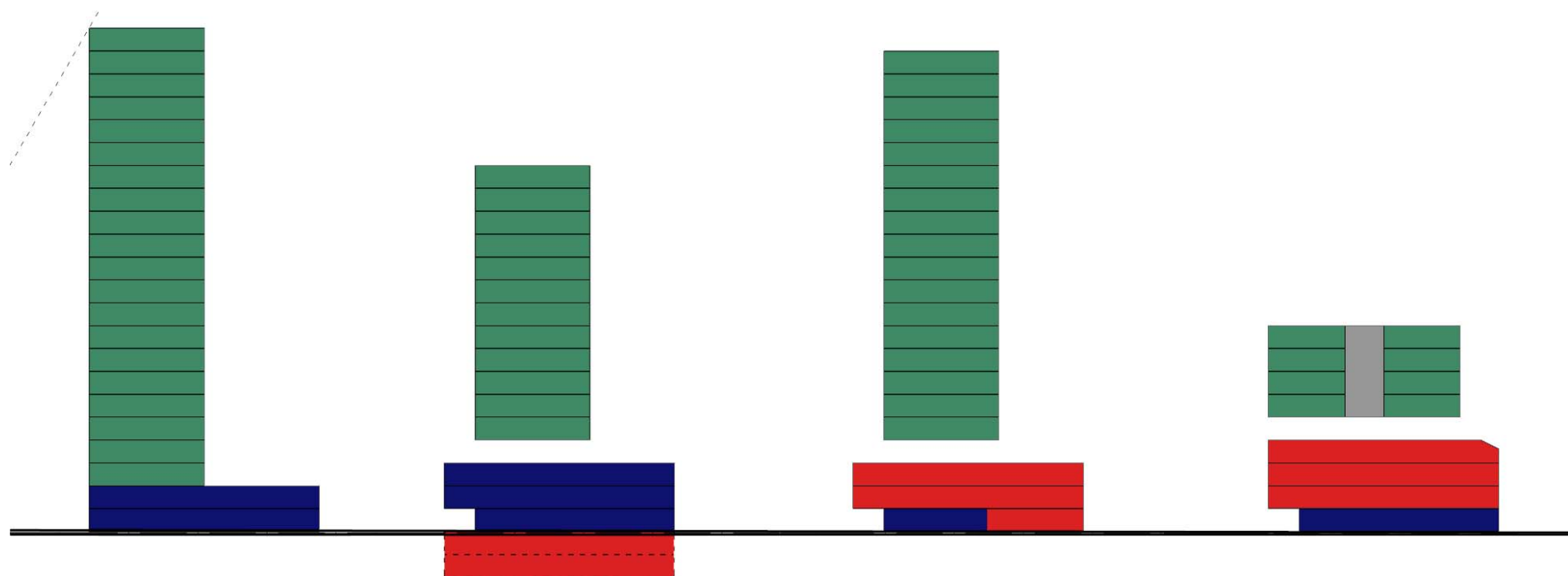
Legislação Urbanística

- Característica principal: orientar o desenvolvimento através do controle e da restrição
- É insuficiente para a atuação em um quadro de desinteresse imobiliário e de esvaziamento populacional e comercial, como o caso da região de estudo
- Redução progressiva de potencial construtivo

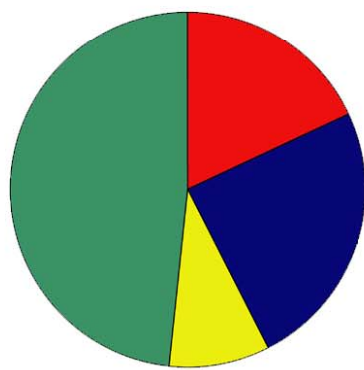
Evolução do Potencial Construtivo e Usos



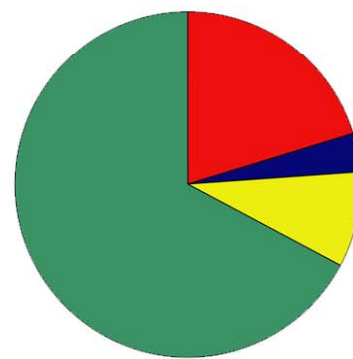
■ estacionamento
 ■ uso comercial
 ■ lazer/uso comum
 ■ uso residencial



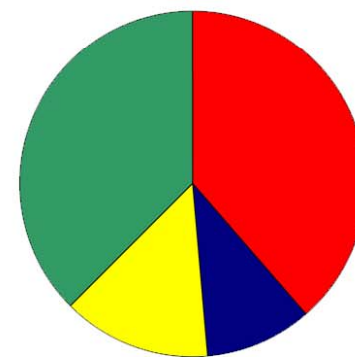
1933



1976



1985



1996

Legislação Urbanística

Instrumentos previstos no Plano Diretor

- **IPTU progressivo**: pouco aplicável, limite mínimo para o tamanho do lote de 2000m²
- **Transferência do Direito de Construir**: a região hipercentral tem se mostrado doadora de potencial construtivo, em função dos tombamentos e limites de gabaritos
- **Convênio Urbanístico de Interesse Social**: possibilidade de parceria entre a prefeitura, que atua como incorporadora, e o proprietário do terreno, que recebe unidades habitacionais prontas como pagamento (permuta)
- **Operação Urbana**: possibilidade de parceria entre a prefeitura e a iniciativa privada, capaz de recuperar o caráter propositor do planejamento urbano

Legislação Urbanística

Avanço recente: projeto de lei 810/06

- Legislação específica para a reciclagem de edifícios desocupados com o uso habitacional
- Sinalização clara de atuação para o mercado imobiliário
- Principais características: flexibilização das exigências da LUOS e do código de obras em relação ao coeficiente, estacionamentos, dimensões mínimas dos cômodos, iluminação e ventilação de banheiros e áreas de serviço e à necessidade do pilotis separando usos

Estudo de caso: Av. Santos Dumont

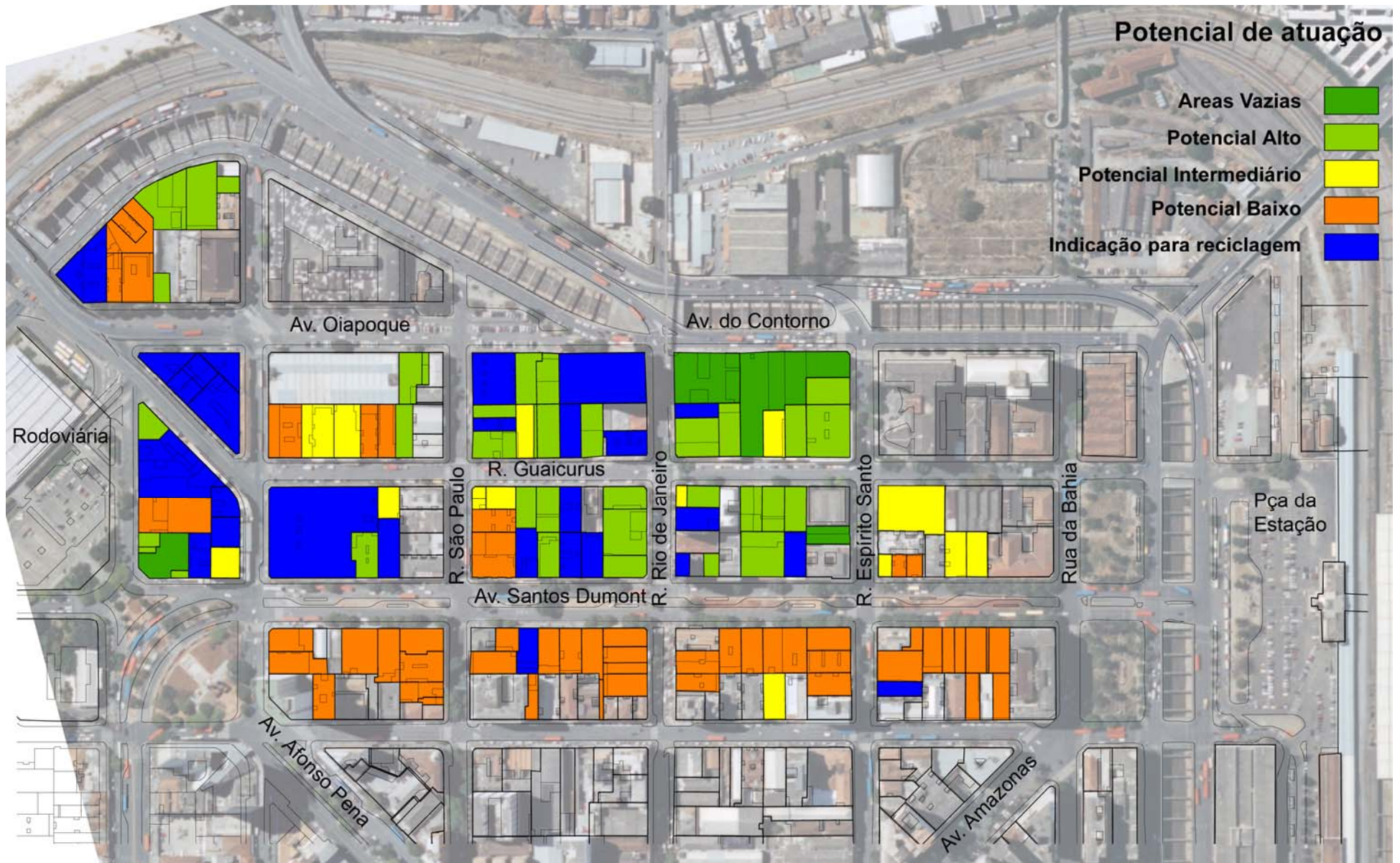
Principais características

- Região historicamente ligada ao uso comercial
- Vazio populacional, com densidades abaixo de 10 hab/ha
- Esvaziamento comercial intenso, relacionado à saída do comércio atacadista e à perda de vitalidade do setor hoteleiro
- Corpo edificado heterogêneo, com muitos imóveis fechados, em mal estado de conservação, de baixa altimetria
- Presença significativa de imóveis de interesse cultural, inclusive com restrição de gabarito.

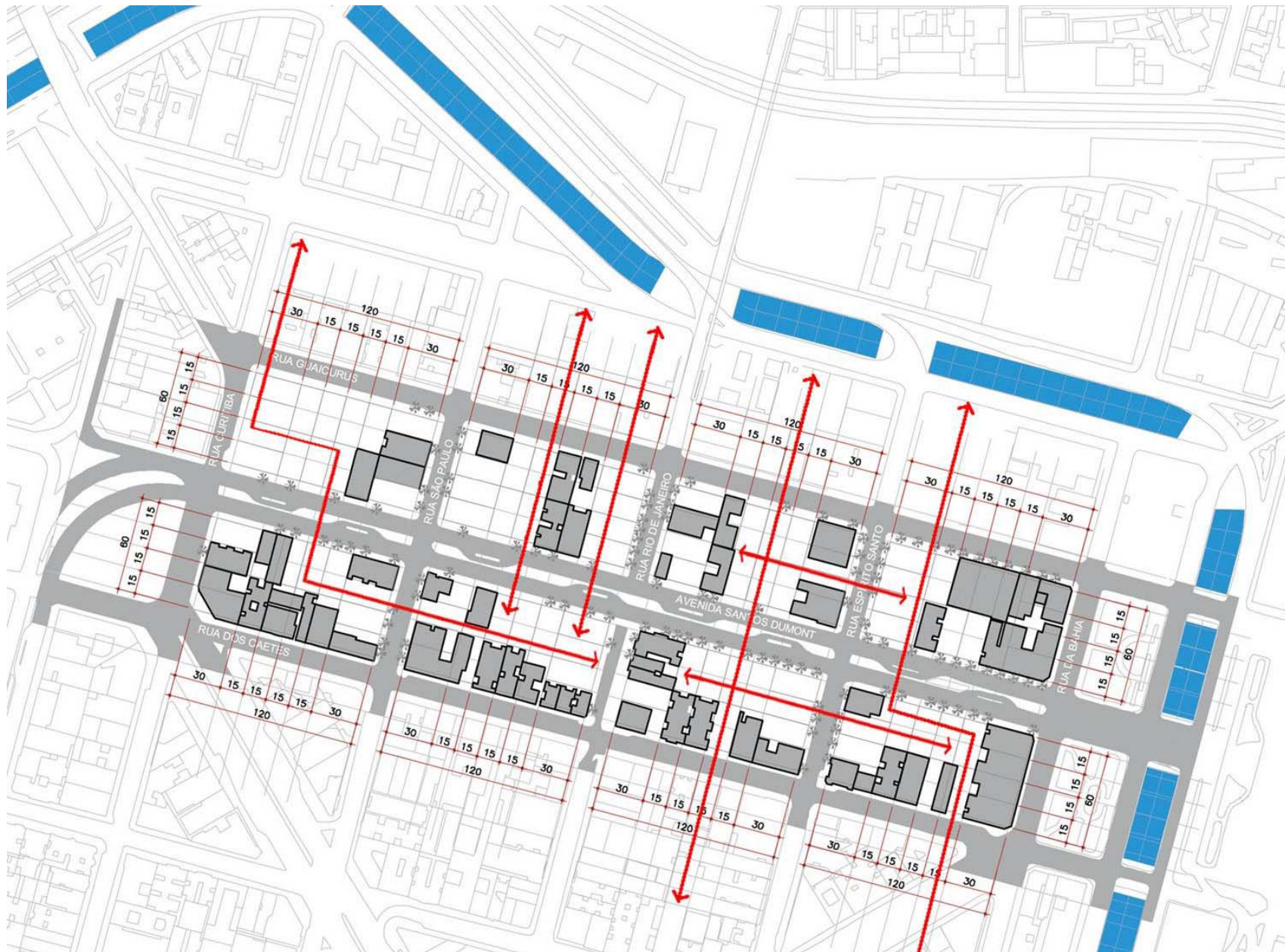




Estudo de caso: Av. Santos Dumont



Estudo de caso: Av. Santos Dumont



Estudo de caso: Av. Santos Dumont



Exemplos de baixo potencial de intervenção



Exemplos de imóveis com indicação para reciclagem

Estudo de caso: Av. Santos Dumont

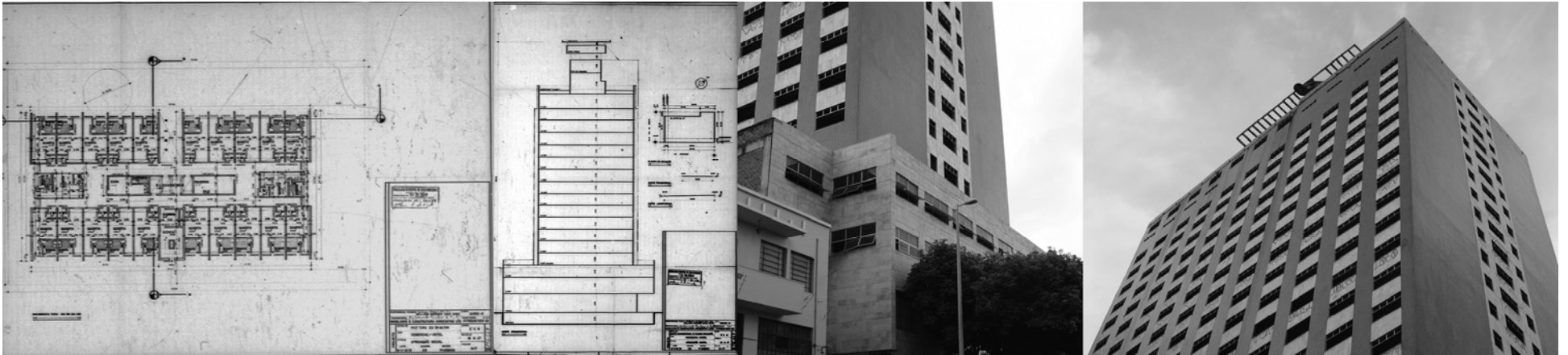


Exemplos de alto potencial de intervenção

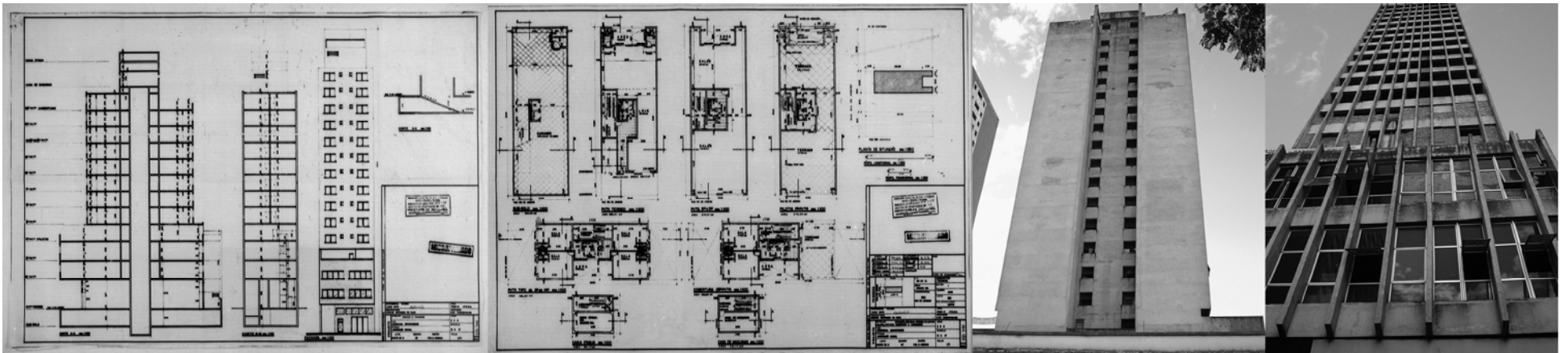


Exemplos de alto potencial de intervenção

Estudo de caso: Av. Santos Dumont

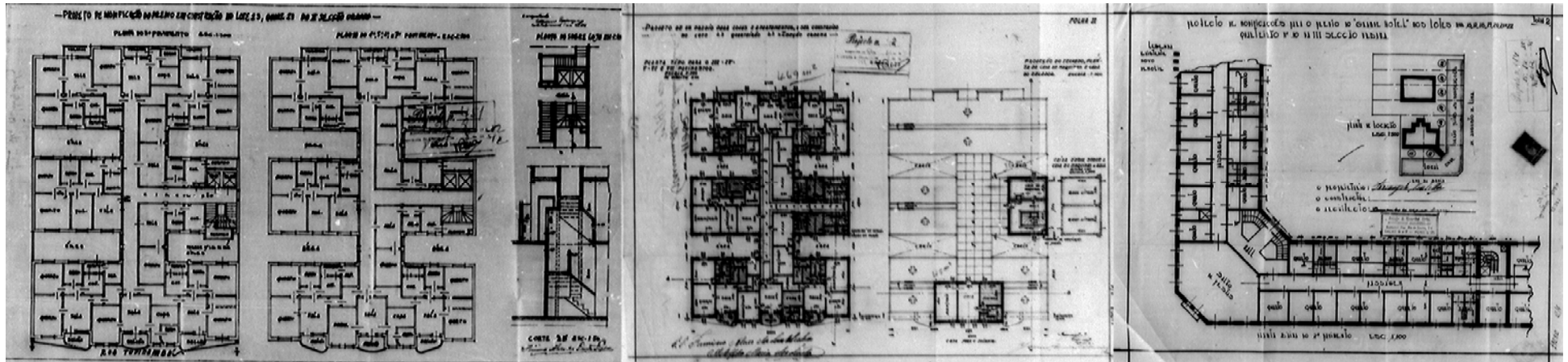


Levantamento cadastral imóveis desocupados – Hotel Beira Rio

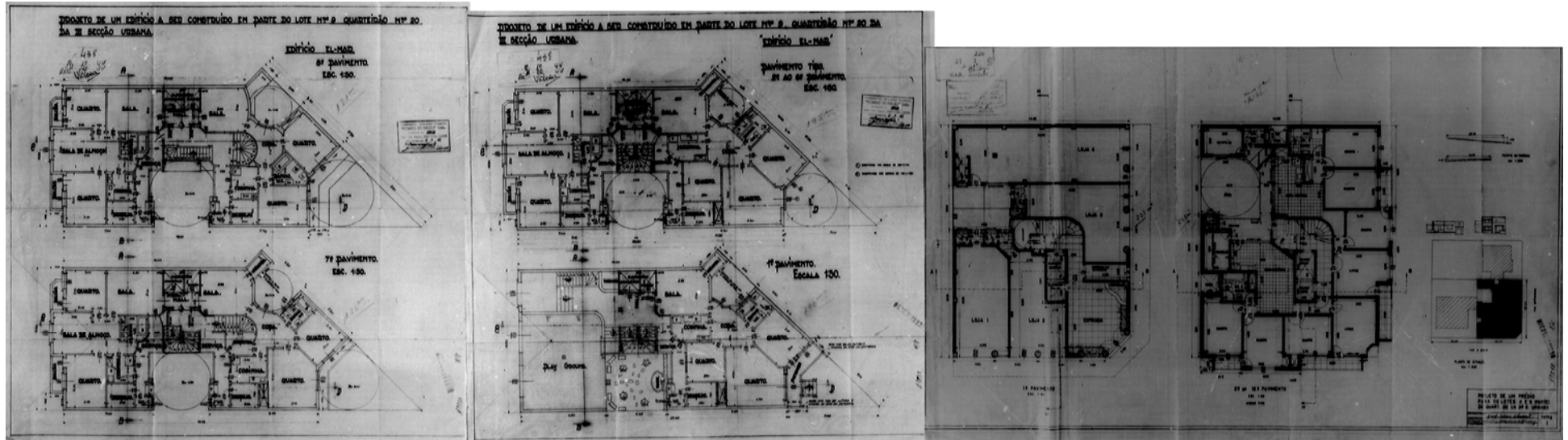


Levantamento cadastral imóveis desocupados – Ed. Comercial

Tipologias residenciais do hipercentro



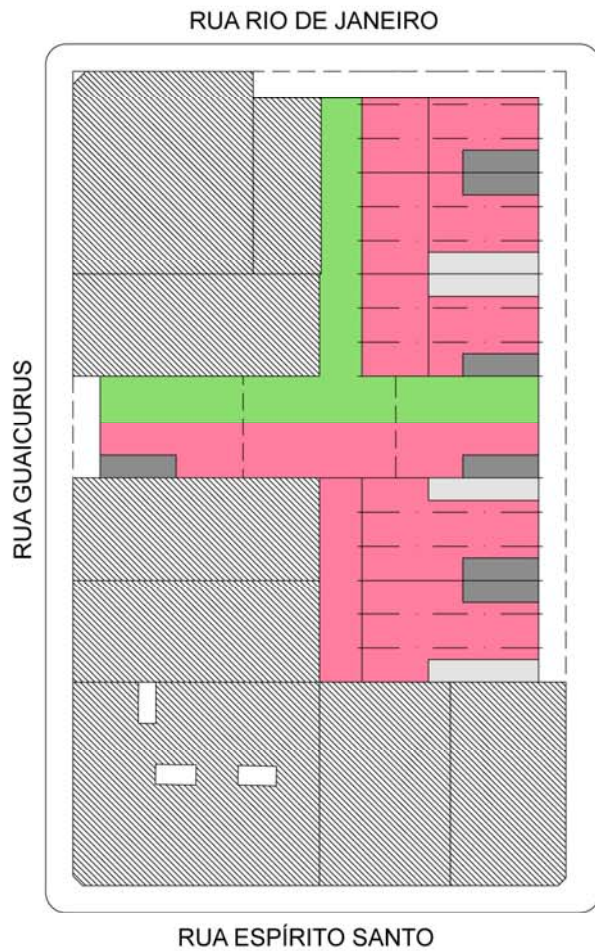
Levantamento tipologias residenciais



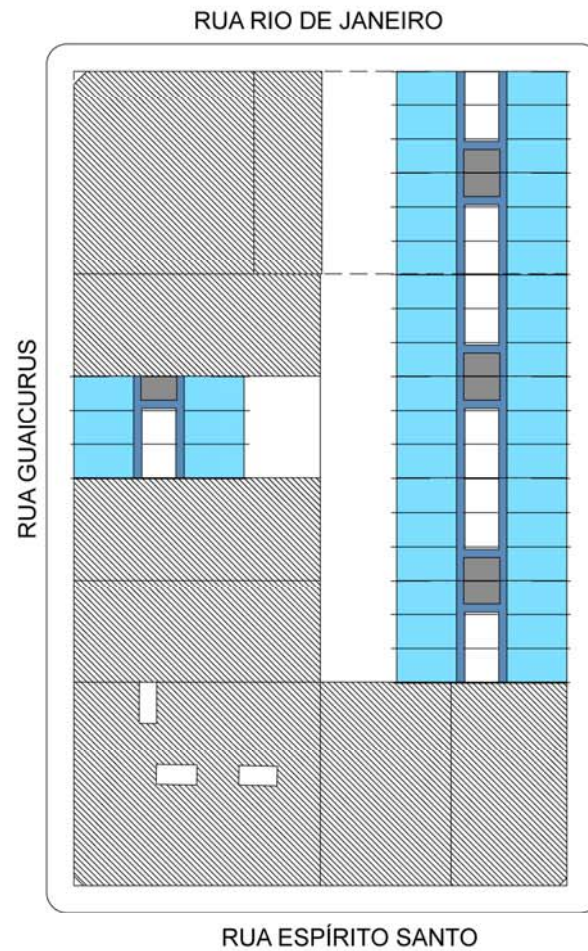
Levantamento tipologias residenciais

Prospecções arquitetônicas

Prospecção 01



PLANTA 1º PAVIMENTO



PLANTA PAVIMENTO TIPO

- CIRC. PEDESTRE
- RESIDENCIAL
- COMERCIAL

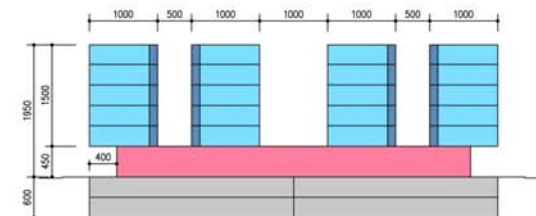
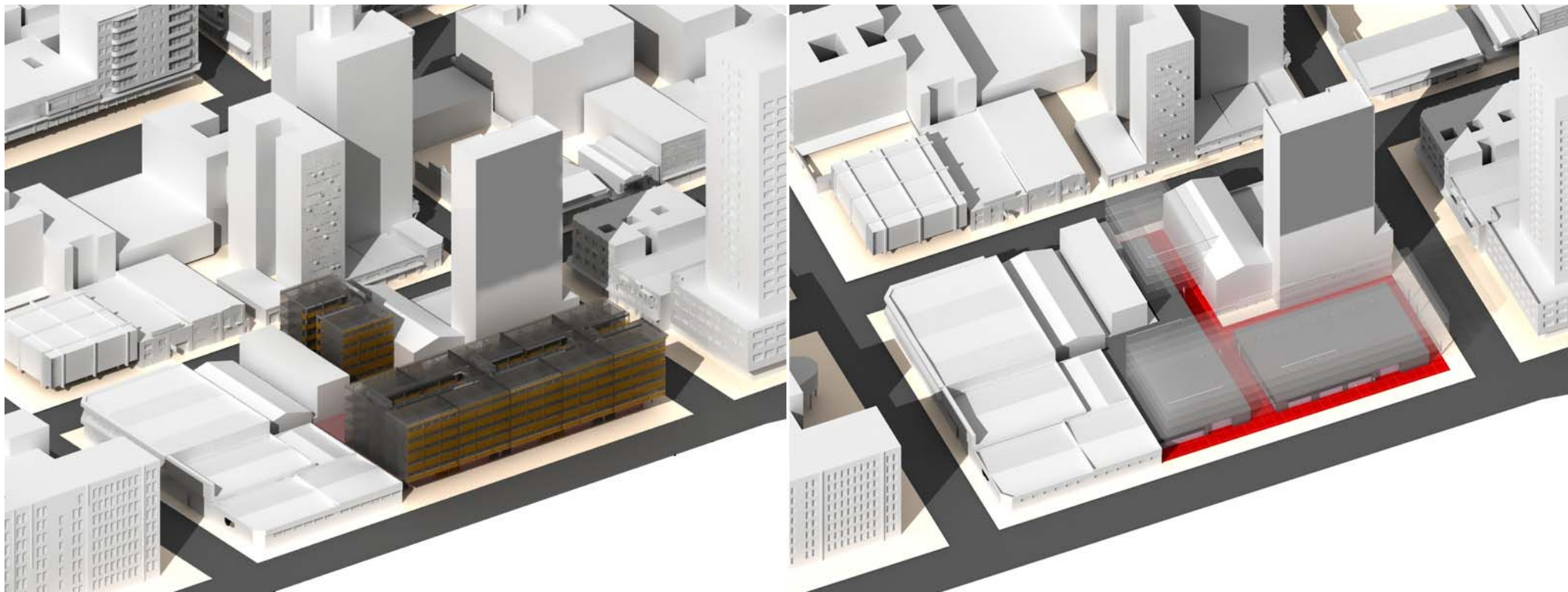


DIAGRAMA VERTICAL

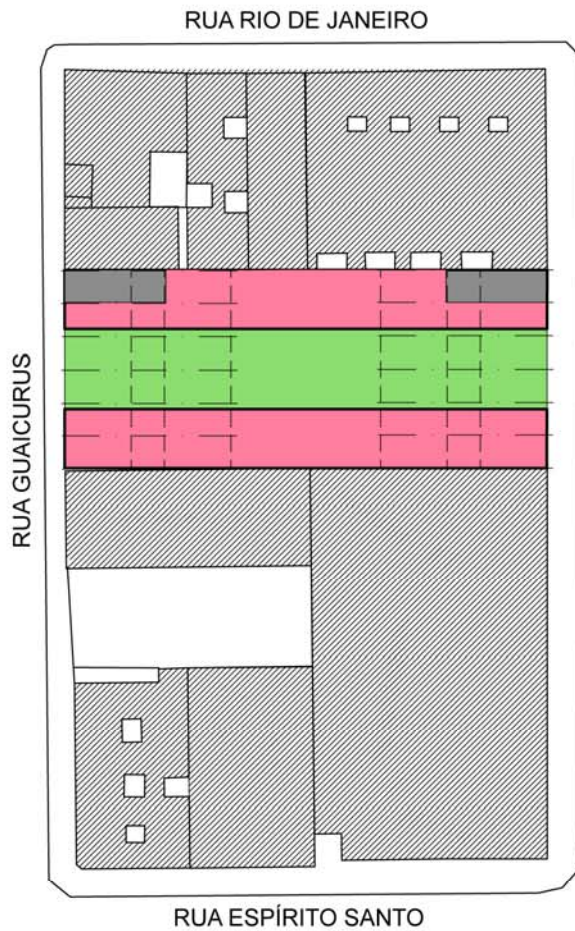
Prospecções arquitetônicas

Prospecção 01

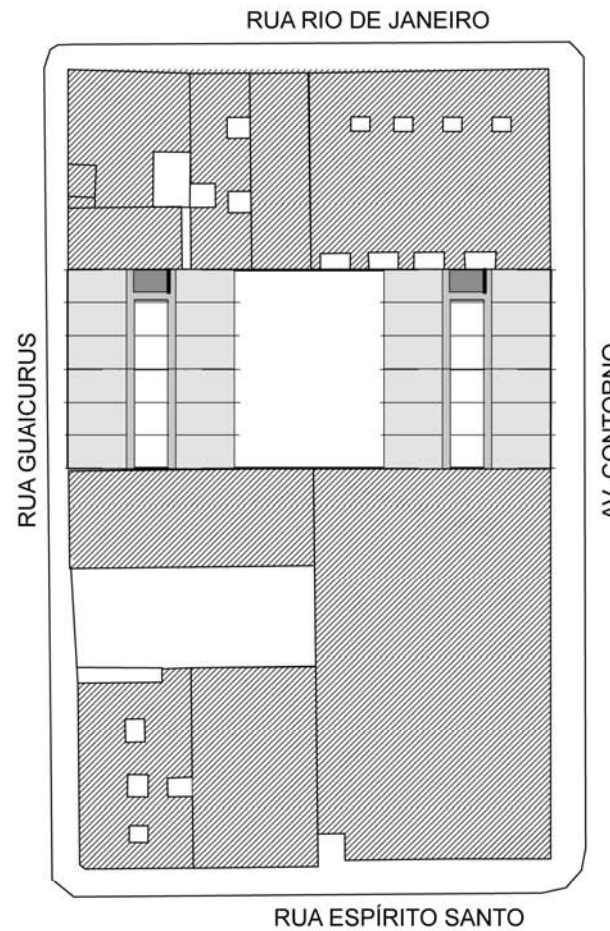


Prospecções arquitetônicas

Prospecção 02



PLANTA 1º PAVIMENTO



PLANTA PAVIMENTO TIPO

- CIRC. PEDESTRE
- RESIDENCIAL
- COMERCIAL

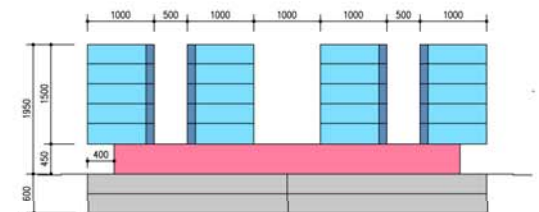


DIAGRAMA VERTICAL

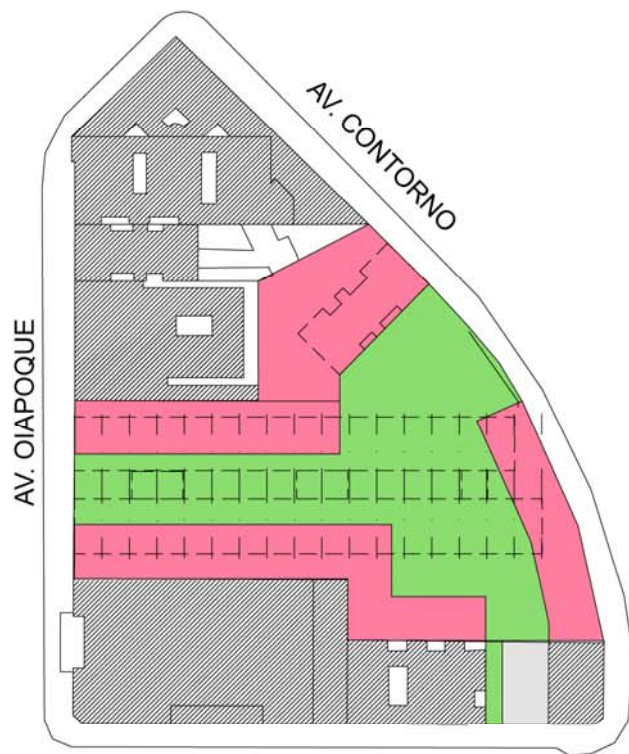
Prospecções arquitetônicas

Prospecção 02

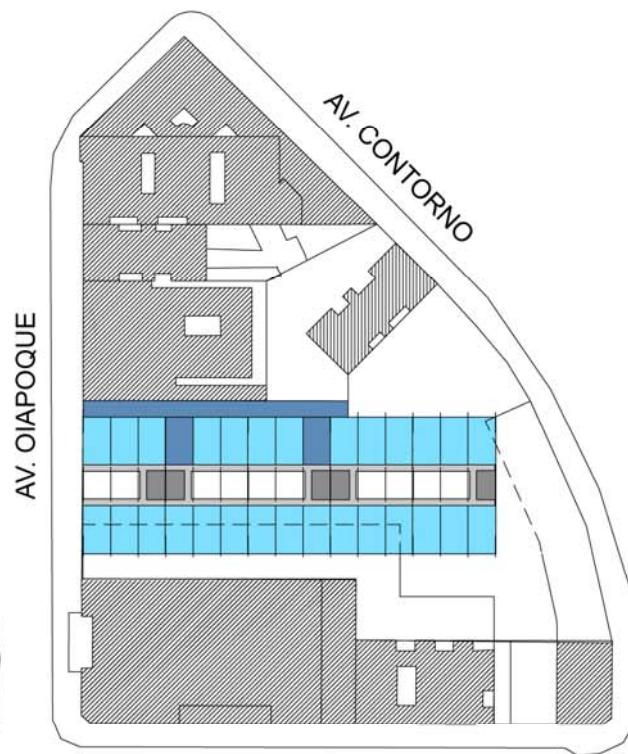


Prospecções arquitetônicas

Prospecção 03



PLANTA 1º PAVIMENTO



PLANTA PAVIMENTO TIPO

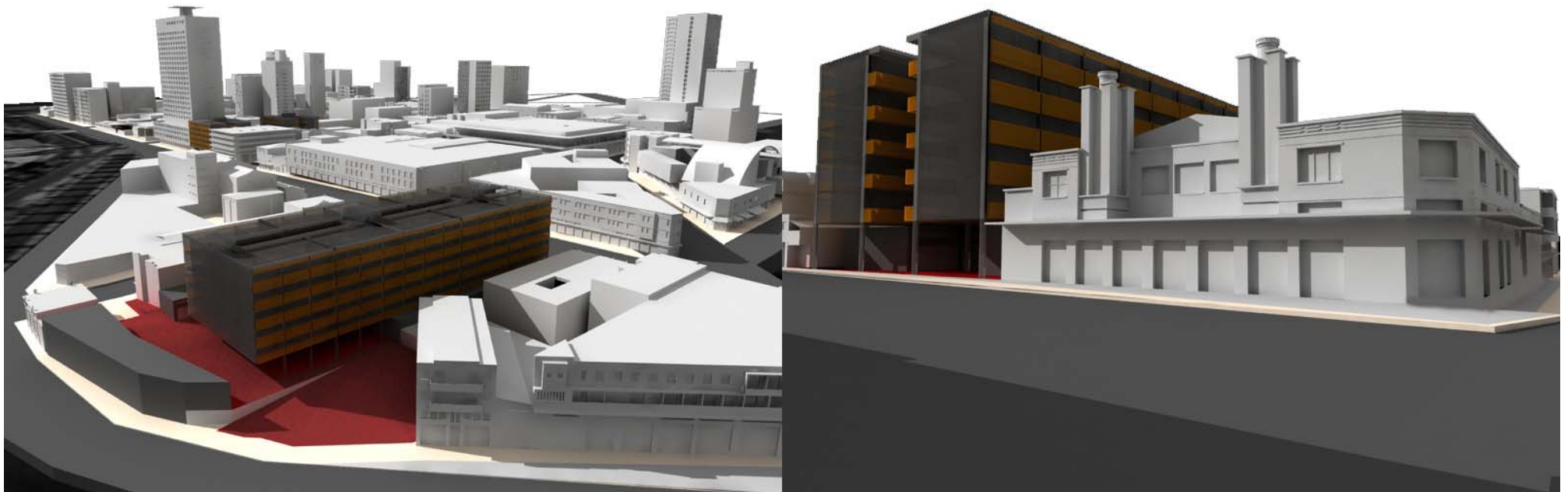
- CIRC. PEDESTRE
- RESIDENCIAL
- COMERCIAL



DIAGRAMA VERTICAL

Prospecções arquitetônicas

Prospecção 03



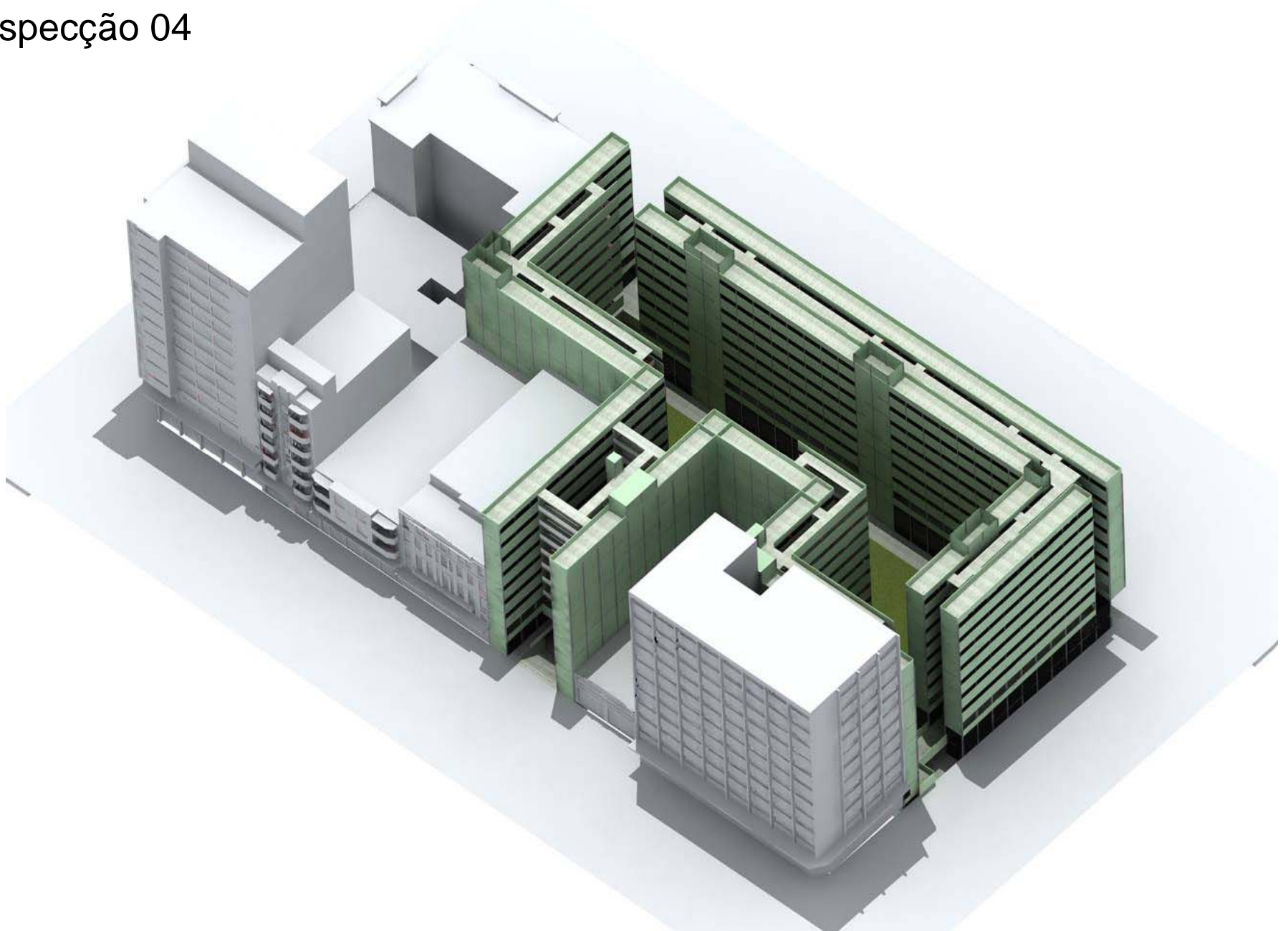
Prospecções arquitetônicas

Prospecção 04



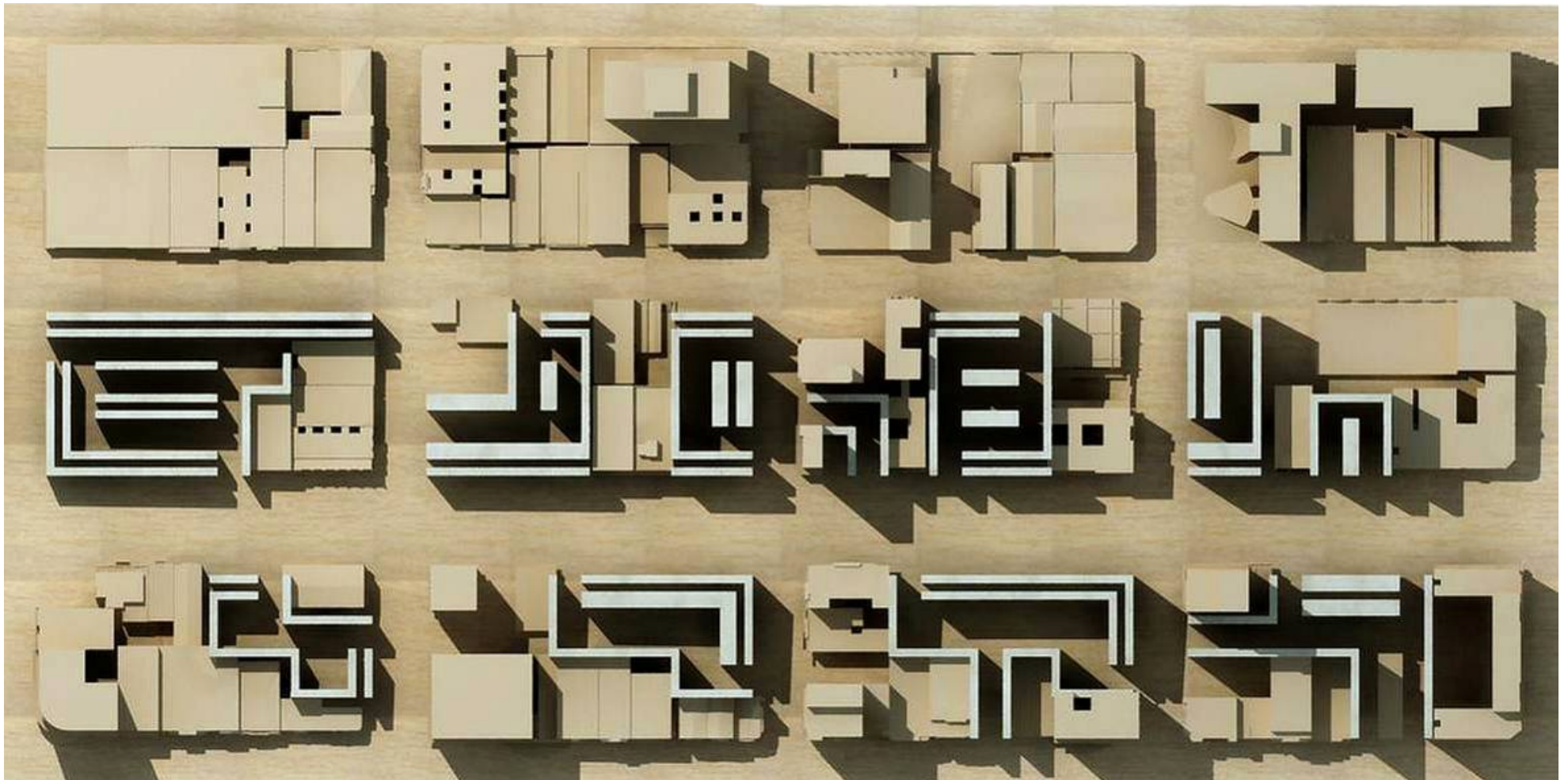
Prospecções arquitetônicas

Prospecção 04



Prospecções arquitetônicas

Prospecção 04



Prospecções arquitetônicas

Prospecção 04

