



HABITAR O CENTRO

perspectivas para permanência dos grupos populares
no centro de Campinas

HABITAR O CENTRO

perspectivas para permanência dos grupos populares
no centro de Campinas

Millena Cristny de Moraes

Trabalho de Graduação Integrado II
Instituto de Arquitetura e Urbanismo
IAU-USP

Orientador CAP : Carolina Akemi Martins Morita Nakahara
Orientador de GT : Givaldo Luiz Medeiros

São Carlos , dezembro de 2023

HABITAR O CENTRO

perspectivas para permanência dos grupos populares
no centro de Campinas

Millena Cristny de Moraes

Trabalho de Graduação Integrado II
Instituto de Arquitetura e Urbanismo
IAU-USP

São Carlos , dezembro de 2023

Aprovada em:

BANCA EXAMINADORA

Carolina Akemi Martins Morita Nakahara

Givaldo Luiz Medeiros

Renato Aurélio Locilento

Ficha catalográfica elaborada pela Biblioteca do Instituto de Arquitetura e Urbanismo com os dados fornecidos pelo(a) autor(a)

MS28h

Morais, Millena Crsitny de
Habitat o centro: perspectivas para permanência dos grupos populares no centro de Campinas / Millena Crsitny de Moraes. -- São Carlos, 2023.
124 p.

Trabalho de Graduação Integrado (Graduação em Arquitetura e Urbanismo) -- Instituto de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, 2023.

1. Habitação de Interesse Social. 2. Centro de Campinas. 3. Apropriação popular. I. Título.

Bibliotecária responsável pela estrutura de catalogação da publicação de acordo com a AACR2:
Brianda de Oliveira Ordonho Sígolo - CRB - 8/8229



Atribuição Não Comercial-Compartilha Igual-CC BY-NC-SA

SUMÁRIO

11	introdução	
15	discussões	
	o centro urbano	16
	a apropriação popular	17
	habitar o centro	24
	habitação de interesse social no centro	30
38	contexto	
	o centro de Campinas	39
	o quadro habitacional da cidade	42
	a área central	48
	habitações coletivas populares	54
	imóveis vazios e subutilizados	60
	imediações da proposta	62
68	projeto	
	diretrizes para o entorno da área de intervenção	69
	proposta	76
124	referências projetuais	
126	referências bibliográficas	

RESUMO

O trabalho “Habitar o centro: perspectivas para permanência dos grupos populares no centro de Campinas” pretende abordar o conjunto de questões que perpassam o conceito de habitar, tendo em conta as condições dadas de inserção urbana e acesso a infraestrutura, serviços e equipamentos públicos, atrelado a construção do cotidiano coletivo.

É colocada como proposta de projeto a promoção de Habitações de Interesse Social em edifícios de uso misto, prevendo a presença de um centro comunitário, de comércios e de serviços no térreo. Busca-se, dessa forma, criar espaços de múltiplas atividades que atuem no fortalecimento das relações comunitárias, nos vínculos entre moradores locais, assim como nas interações com os demais usuários do centro de Campinas, estabelecendo relações entre novas estruturas propostas e as já existentes.

INTRODUÇÃO

Este Trabalho de Graduação Integrado parte de questões acerca das múltiplas formas de apropriação do centro das cidades com dinâmicas metropolitanas pelos grupos populares. Tendo em consideração a importância simbólica e funcional do espaço no desenvolvimento de suas atividades cotidianas, ressalta-se as possibilidades na construção de uma teia de sociabilidades e estratégias para permanência desses no local.

Estabelece o recorte para proposta de projeto abordando especialmente do direito a habitar o centro pelas camadas populares, tendo em vista a população de baixa renda residente em habitações precárias e/ou informais na área, as atividades dos movimentos de luta por moradia, em clara contraposição a simultânea situação de ociosidade de considerável número de imóveis no local. Busca-se pensar, nesse sentido, as perspectivas possíveis a partir da implementação de políticas habitacionais em áreas centrais.

Tratando especificamente do centro de Campinas - SP, o trabalho “Habitar o centro: perspectivas para permanência dos grupos populares no centro de Campinas” pretende abordar o conjunto de questões que perpassam o conceito de habitar, tendo em conta as condições dadas de inserção urbana e acesso à infraestrutura, serviços e equipamentos públicos, atrelado à construção do cotidiano coletivo.

É colocada como proposta de projeto a promoção de Habitações de Interesse Social em edifícios de uso misto, prevendo a presença de um centro comunitário, de comércio e de serviços no térreo. Busca-se, dessa forma, criar espaços de múltiplas atividades que atuem no fortalecimento das relações comunitárias, nos vínculos entre moradores locais, assim como nas interações com os demais usuários do centro de Campinas, estabelecendo relações entre novas estruturas propostas e as já existentes.

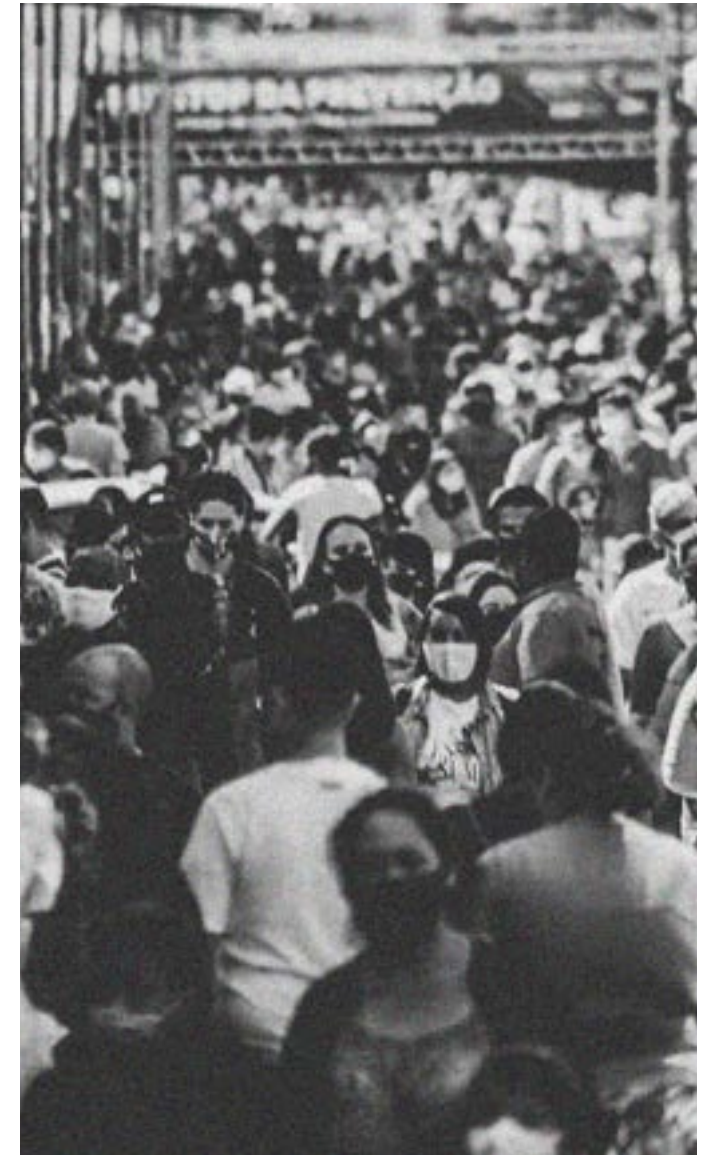


01

O CENTRO

URBANO

discussões



O CENTRO URBANO

O centro configura a paisagem urbana com uma série de instituições, espaços públicos e outros mecanismos simbólicos de significativa importância, conformados nos diferentes estágios de formação da cidade (FRÚGOLI, 2000). Posiciona-se, desta forma, no lugar de maior sobreposição de usos e interesses do ambiente urbano.

“A importância desse setor da cidade permanece, ultrapassa o tempo, reconfigura-se, projeta-se sobre novas formas, funções, simbolismos, valores, estruturas, criando-se, portanto, novas imagens, novos estilos, novas maneiras de viver e conceber o urbano, mas tudo partiu do centro.” (VASCONCELOS FILHO, 2016, p. 77)

Tal relevância simbólica, associa-se à importância funcional do centro das grandes cidades. Caracterizado por uma ocupação consolidada, pela presença de uma grande quantidade de imóveis, pelo acesso facilitado à infraestrutura e aos serviços, pela diversidade de funções e pelo dinamismo das redes de transporte e do sistema viário, essa região torna-se estratégica nos âmbitos econômico, imobiliário, cultural e turístico. Essas circunstâncias direcionam um grande fluxo de pessoas ao centro e, incluindo

fotografia da Rua 13 de Maio, em Campinas-SP, principal centro de comércio popular da cidade. Fonte: Karen Fontes, disponível em Portal CBN Campinas

aquelas já habitantes da área, permitem tomar forma uma pluralidade de relações sociais e configurações espaciais, na quais dinâmicas multiescalares manifestam-se.

“Há uma enorme diversidade sociocultural nos espaços do centro, complexa e conflitiva, sendo impossível reconstituí-la em sua totalidade, bastando aqui frisar seu forte caráter interclasses, em que membros das classes médias e altas que trabalham em empresas, escritórios e instituições cruzam cotidianamente com os oriundos das classes populares, desde os que trabalham e moram na região, até os milhares de usuários do transporte coletivo, em meio à ocupação já mencionada de seus espaços públicos para atividades informais, isso sem tentar abarcar outros inúmeros usos ligados a consumo, entretenimento, lazer, etc.” (FRÚGOLI, 2000, p. 59)



fotografia do Terminal Metropolitano de Campinas-SP.

A APROPRIAÇÃO POPULAR



discussões

Dada a condição de espaço inicial de conformação urbana, vinculada ao seu caráter simbólico e funcional, o centro foi predominantemente ocupado e habitado pela elite local até meados do século XX. O processo de crescente popularização da área ocorre a partir dos anos 60, concomitante a nova tendência no processo de expansão das grandes cidades brasileiras. Com um crescimento urbano direcionado às periferias, pretendendo a criação outras áreas de valorização imobiliária que assentassem setores de atividades relacionadas à alta renda e a oferta de soluções habitacionais destinadas a população de menor renda,

há a consolidação de novas centralidades ou subcentros, com consequente recuo nos investimentos públicos e diminuição de determinadas atividades dos centros urbanos originais. Tal cenário é marcado, portanto, pela deterioração de parte dos equipamentos públicos e pelo deslocamento de considerável parte das famílias de média e alta renda em direção aos novos bairros, aumentando a disponibilidade de imóveis vazios no centro.

Todavia, apesar da redução dos investimentos direcionados ao local, é importante ressaltar que a área central da cidade manteve-se como alvo de

determinados investimentos públicos (FRÚGOLI, 2000), a exemplo da ampliação da infraestrutura de transporte público urbana. Ao centro é conferida a condição de foco principal do transporte municipal, favorecendo o acesso à área pelas camadas populares provenientes de outras regiões.

Para além dos fluxos de modais de transporte, as formas de integração entre diversos modos de transporte coletivo passa a gerar um fluxo intenso de pedestres que se deslocam entre terminais, estações e pontos finais. Isso contribuiu para a alteração do perfil dos usuários: do comércio, serviços formais e informais das ruas da região, inclusive para a atração do grande número de camelôs (NAKANO et al., 2004:138 apud. JOSÉ, 2010). O centro da cidade constitui-se então e permanece como principal área de comércio popular, no qual as condições para o estabelecimento de alternativas improvisadas de trabalho são extremamente privilegiadas por esta grande circulação de pessoas (RAMOS, 2009).



Fotografia do camelódromo entre a Avenida Moraes Sales e a Avenida Senador Saraiva em Campinas-SP.

Fotografia do ponto de visão do camelódromo ao entorno do Terminal Central de Campinas.



Simultâneo as atividades de comércios e serviços, comparecem no cotidiano do centro manifestações culturais de rua, cantadores, contadores de história, pregadores, especialmente sobre as praças e calçadões.

Identificam-se grupos e coletivos

culturais cujas ações espacializam na área e reafirmam a importância da apropriação dos centros urbanos. O local também é palco para um conjunto de eventos e manifestações políticas e simbólicas da cidade.

Acerca da possibilidade de habitar o centro, devido ao alto valor da propriedade e do aluguel de imóveis, parte da população de baixa renda com atividades diárias no local ocupam antigos casarões e prédios vazios, recorrem habitações coletivas populares precárias, como os cortiços, hotéis e pensões irregulares ou acabam morando nas ruas. Dadas essas condições habitacionais e o considerável número de imóveis vazios e subutilizados na região, a partir da década de 90 conformam-se articulações dos movimentos sociais de luta por moradia no centro, com agendas, propósitos políticos e estratégias em busca da retomada da disputa pelo direito à cidade e ao acesso à moradia nas áreas centrais.

A ocupação popular no centro, no entanto, sempre enfrentou dificuldades de permanência. Considerada a ausência de ações de preservação do espaço, atrelada a maior concentração de grupos sociais de menor poder aquisitivo, que em muitas vezes estão em condição de marginalidade, com a crescente redução das atividades da população de classe média e alta, difunde-se a ideia de que os centros urbanos estariam “deteriorados”, “decadentes” ou “degradados” e carentes de uma vitalidade

urbana. Começam a aparecer projetos do poder público de “revitalização” do centro, consonantes aos interesses do mercado imobiliário na revalorização das atividades de maior rentabilidade. Tendo como pressuposto a necessidade de revitalização do local, desconsideram, portanto, o conjunto das dinâmicas e a vida já existentes, pretendendo o retorno dos investimentos da classe média e da elite para a área (BRITO et al, 2017).

É nesse panorama que as sociabilidades entre os grupos populares no centro acabam por conformar uma organização social em rede, por meio da qual não só se estabelecem os vínculos e possibilidades de apropriação do espaço, como também as estratégias de permanência no local. De acordo com RAMOS (2009),

“Essa rede de estratégias e táticas de sobrevivência, de papéis informais, de relações de vizinhança e familiares, de trocas sociais, culturais e de sociabilidades improvisadas é fruto do constante adensamento da organização popular no espaço urbano em busca de alternativas de sobrevivência.” (RAMOS, 2009, p. 36)

Tendo em conta os processos de renovação que atravessam este espaço urbano, são essenciais as ações que permitam a permanência dos grupos populares nos centros. Nesse sentido, MARICATO (2013) aponta para dois elementos fundamentais na proposição de

planos de reabilitação das áreas centrais: a provisão de moradia social e a defesa pela manutenção dos pequenos negócios existentes para a manutenção de empregos e das atividades existentes no local.





discussões

Fotografia da Ocupação Popular Saldanha Marinho, localizada no centro de Campinas.

Há uma correlação direta entre o investimento público e mercado fundiária/imobiliário (MARICATO, 2013). Ao comportar elementos estruturais da rede de infraestrutura urbana, acesso a equipamentos públicos e serviços, os valores da propriedade do imóvel e dos aluguéis no centro, mesmo com variações, sempre mostraram-se consideravelmente elevados, tornando o acesso ao mercado privado de habitação na área pela população de menor renda inviável. Considerando o restrito o desenvolvimento das políticas sociais de habitação no local, colocam-se como alternativas a esse grupo as moradias ilegais e informais - cortiços,

hotéis e pensões irregulares, ocupações, por exemplo.

Quando observados os tratamentos conferidos a essas formas habitacionais pelo poder público constata-se algumas recorrências: 1) até meados do século XX, sobretudo, houve a retirada da população dessas modalidades de moradia, com consequente expulsão dos seus moradores da área central sem que os afetados sejam necessariamente realocados, tendo como justificativa as medidas higienistas; 2) posteriormente, há a implementação políticas públicas habitacionais cuja proposta ofertava moradias implantadas em áreas distantes do centro; 3) ocorre

também a implementação de planos e intervenções estruturantes desta região da cidade nos quais as propostas desconsideram esse grupo de moradores, com ações vinculadas, principalmente, aos interesses de valorização imobiliária e de atração de novos investimentos para a área, desacompanhadas de diretrizes para a continuidade da população de menor renda no local.

Tratando-se do conjunto das políticas públicas habitacionais implementadas, a nível federal, estadual e municipal, para além da recorrência de padrões de unidades de habitação alocados em áreas distantes do centro, em virtude do menor valor da terra, há certa dissociação das questões de inserção urbana e pouca qualificação dos espaços públicos ao entorno. No centro das cidades observam-se alguns exemplos pontuais de programas de intervenção em moradias precárias e políticas de produção de habitação social.

A cidade de São Paulo foi palco de significativa parte dessas ações, sobre as quais os movimentos organizados de luta por moradia tiveram um papel fundamental. Com a coordenação das primeiras ocupações de edifícios vazios

na região do centro, essas serviam a propósitos políticos e estratégicos de pressionar o Estado ou chamar a atenção para a vacância de edifícios públicos e privados (D'OTTAVIANO, 2021, p.111) frente ao déficit habitacional. Pretendiam, portanto, a possibilidade de diálogo com o poder público na proposição de políticas públicas habitacionais, para o cumprimento da função social da cidade e da propriedade urbana e para a garantia do direito à moradia digna na região central, com todos os atributos que esta localidade oferece (NEUHOLD, 2008, p. 06).

A década de 90, nesse sentido, foi um período importante à medida que desencadeia-se um intenso debate na luta pela reforma urbana e pelo direito à cidade, vinculado às atividades dos movimentos de luta por moradia e as possibilidades dentro da esfera pública, em especial. Mediante às propostas de leis de distintos âmbitos federativos, Planos Diretores e programas públicos, por exemplo, tal abordagem perpassa as diferentes gestões municipais, comparecendo com diferentes propostas e com maior ou menor proporção e efetividade. Verifica-se, assim, certa constância do discurso sobre a importância da ampliação da moradia social em áreas

centrais. É necessário salientar o papel de alguns instrumentos urbanísticos que amparam tais objetivos, previstos no Estatuto da Cidade (2001), cujas propostas colocam a possibilidade de transformar o uso ocioso dos imóveis em uso efetivo por meio da aplicação do parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, IPTU progressivo no tempo, a demarcação e regulamentação de Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), entre outros instrumentos voltados ao cumprimento da função social da propriedade.

O cotidiano do habitar o centro

pelas camadas populares é atravessado por um conjunto de lutas para a possibilidade de permanência e para o desenvolvimento de suas sociabilidades comunitárias. Perante as condições da habitação e o risco de remoção dos moradores em condições de precariedade e/ou informalidade, através de processos diretos ou indiretos, ressalto neste momento a importância das dinâmicas coletivas estabelecidas tanto na organização interna da habitação, quanto nas relações com distintos atores externos, espacializadas principalmente nos espaços públicos.



Tratando das complementaridades do habitar para além da provisão da unidade habitacional, abordo aqui a importância de seus vínculos com os espaços públicos, colocando a perspectiva apresentada por RAMOS (2009) a partir de seu trabalho de campo nas ocupações no centro de São Paulo. Aponta, nesse sentido, o papel instrumental dos desses espaços ao entorno na consolidação das articulações citadas anteriormente.

“O espaço da rua era usado como suporte de diversas manifestações: como local de resistência à violência dos despejos e reintegrações de posse; como espaço de festa; como arena de manifestação; ou como ponto de trabalho. A rua configurava um espaço no qual acontecia a sociabilidade com o restante da cidade e o conceito de rua e o seu uso envolviam o tempo todo o cotidiano das ocupações estudadas.” (RAMOS, 2009, P. 85)

Essas circunstâncias ilustram a participação dos espaços públicos na construção coletiva cotidiano e nas questões de permanência no local. É, neste sentido, um lugar em que se conformam e se expressam as diferentes intencionalidades das relações sociais estabelecidas.

Entendendo a intencionalidade enquanto um modo de compreensão que um grupo, uma classe social ou até mesmo uma pessoa utiliza para poder se realizar, ou seja, se materializar no espaço

(LEFEBVRE, 1991 apud. FERNANDES, 2005), encontram-se nos espaços públicos uma multiplicidade de situações. Manifestam tanto as redes solidariedade como os conflitos existentes, emergem demandas e aspirações e evidenciam contrastes entre as políticas públicas e as iniciativas privadas (BORJA, 2012).

Ao abordar o habitar no centro da cidade pelos grupos populares, é necessário compreender o conjunto das questões que o atravessam. São importantes o acesso à moradia digna em áreas adequadas, com acesso à infraestrutura urbana consolidada, assim como a qualidade dos espaços públicos edificados e não edificados utilizados no cotidiano dos moradores, estimulando o pertencimento e o engajamento na vida comunitária e na construção de uma rede de sociabilidades.

A promoção de habitação de interesse social na região coloca-se como importante condição para as possibilidades de habitar e permanecer no centro pela população de menor renda. É essencial tratar, dessa forma, do conjunto das relações entre essa e o contexto urbano no qual se insere.

A HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL NO CENTRO



discussões

Compreender a relevância de uma política habitacional aplicada ao centro das cidades perpassa o entendimento de aspectos do histórico da produção de habitação de interesse social no país e suas reverberações na composição do espaço urbano, bem como na qualidade do habitar.

O governo Vargas marca a origem da produção estatal de moradias com a realização de conjuntos habitacionais e com o financiamento de habitações, mediante a atuação dos Institutos de Aposentadoria e Pensões e da Fundação da Casa Popular. Embora as ações não formassem de fato uma política habitacional e apresentassem

um baixo impacto no suprimento do déficit habitacional brasileiro, foram, neste momento exploradas novas tipologias de ocupação e tendências urbanísticas inovadoras na promoção de habitação social (BONDUKI, 1998).

Em 1964, período da ditadura militar no país, estruturou-se uma primeira política habitacional a partir da criação do Sistema Financeiro de Habitação, cujo órgão central era o Banco Nacional da Habitação (BNH). Com a produção de moradias em série e em larga escala, o poder público financiou uma quantidade expressiva do espaço urbano do país (BONDUKI, 1998), constituindo, sobretudo,

conjuntos habitacionais padronizados e desconexos do tecido e das dinâmicas da cidade, especialmente nas regiões periféricas dos municípios.

Posterior ao momento de atuação do BNH, há a criação de novos instrumentos urbanísticos e de programas habitacionais que conferem maior autonomia aos estados e municípios para a sua implementação. Comparecem, portanto, diferentes estratégias de intervenção, com maior ou menor proporção e efetividade. Neste período, com o reconhecimento da lógica predominante de produção de habitação social no país, amplifica-se o debate acerca da necessidade de transformações orientadas a maior integração geográfica e urbana das moradias, assim como na melhora da qualidade habitacional.

O Programa Minha Casa Minha Vida, criado em 2009, configura a política de habitação nacional vigente atualmente. Apresentando modificações na sua proposta desde o momento de sua criação, este foi responsável por uma expressiva produção de moradias, e pela expansão do atendimento à população de menor renda. O programa, entretanto, reconheceu as exceções, reforçou o padrão de alocação das habitações distantes dos centros urbanos e de reprodução arquitetônica e

urbanística desvinculada de seu contexto de implantação.

Consideradas as diferentes políticas habitacionais adotadas, observa-se a centralidade da questão fundiária na determinação das formas de produção e das condições de inserção urbana das moradias. O valor de terrenos baliza a construção concentrada e periférica das habitações. Simultaneamente, na busca pelo menor custo de execução são dadas como respostas a padronização e a concentração de grande número de unidades.

As repercussões dessas políticas são verificadas no processo de urbanização e expansão das cidades brasileiras, ordenando uma lógica de concepção e uso dos espaços urbanos criados. Tratar da habitação de interesse social requer, portanto, a análise para além da unidade habitacional, reconhecendo distintas relações e escalas de compreensão, a partir das quais pensar a qualidade do habitar.

“habitação social não é um problema construtivo nem um problema de quantidade, a questão é como construímos a cidade, pois entendemos o âmbito urbano como principal fator que determina a qualidade do habitar. A habitação deve sempre estar indiretamente ligada à estrutura da cidade como um todo legível e indissolúvel - seja ele urbano ou suburbano.” (VIGLIECCA & ASSOCIADOS, 2014).

É essencial à proposta de habitação social, nesse sentido, a garantia de uma localização que possibilite integrá-la ao conjunto das dinâmicas urbanas, atrelada ao desenvolvimento de projetos arquitetônicos e urbanísticos que viabilizem o diálogo entre a moradia e a cidade.

A defesa da habitação de interesse social nas áreas centrais parte do reconhecimento do potencial simbólico e funcional do local no atendimento destas condições. Implementar programas habitacionais no centro urbano requer estabelecer estratégias e condições para o seu cumprimento, às quais incluem a definição de linhas de financiamento e legislação urbanística de uso do solo específicas (MARICATO, 2013). Ao responsabilizar-se pela determinação do uso e ocupação do solo urbano, assim como pela aplicação dos instrumentos urbanísticos, o município dispõe de um papel central na implementação dessa política (MARICATO, 2013).

A presença de habitação social nas áreas centrais, espaços urbanos já consolidados, abrange questões referentes à restrita disponibilidade de terrenos, à possibilidade de aproveitamento

de imóveis vazios e/ou subutilizados, ao tratamento das preexistências significativas e à inserção nos processos locais estabelecidos, por exemplo. Nesse sentido, os modos pelos quais uma política habitacional materializa-se no centro são variáveis.

Observa-se na cidade de São Paulo exemplos importantes no âmbito da promoção de HIS nas áreas centrais, seja pela construção de novas edificações em terrenos não ocupados, pela reabilitação de edificações já existentes ou por intervenções em um conjunto de quadras com concentração de moradias precárias associadas à produção de novas unidades habitacionais. Na gestão de Luiza Erundina (1989-1992) são organizadas as primeiras ações de promoção habitacional em áreas centrais, com a implantação de conjuntos em vazios urbanos a fim de evitar a expansão horizontal da cidade. Posteriormente, na gestão de Marta Suplicy (2002-2004) o acesso à moradia social no centro estruturou-se pelo Pró-Centro e pelo Programa Morar no Centro, com produção de HIS através do Programa de Arrendamento Residencial (PAR) e do PAR-Reforma. Em 2012 é elaborado o programa Renova Centro, prevendo o atendimento

promoção de habitações a partir da criação de novas edificações e da reforma de edifícios ociosos alocadas nas Zonas Especiais de Interesse Social, demarcadas nos 13 distritos centrais de São Paulo.

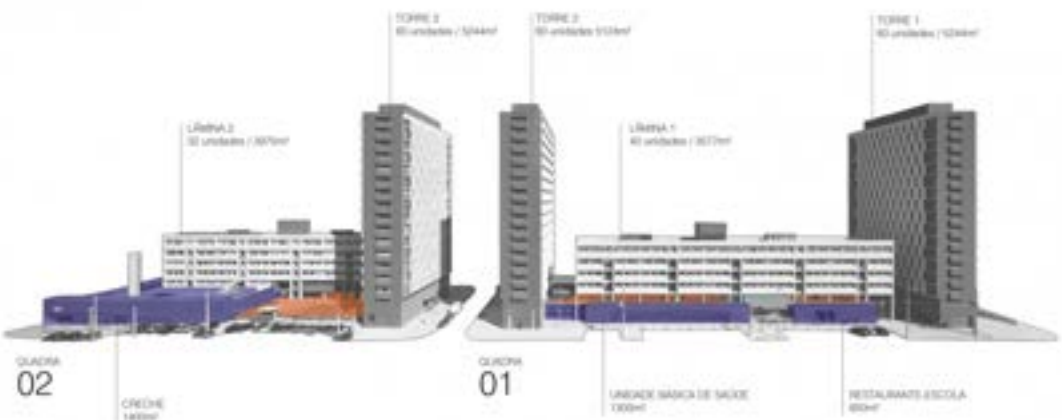
As perspectivas e particularidades na promoção de habitação social em áreas centrais são exploradas nos projetos realizados. Neste âmbito, a intervenção no Casarão do Carmo, elaborada pelo escritório Vigliecca e Associados para a COHAB-SP, mostra-se enquanto relevante referência. Anteriormente ocupado por um conjunto de moradias precárias, o projeto prevê a construção de 25 novas UH associadas à antiga edificação do casarão, transformada em centro social e de lazer para os moradores, em uma proposta de uso misto que explora as complementaridades do habitar. Intentando valorizar as preexistências e inserir estruturas atuais (VIGLIECCA,2014), a escolha do gabarito, aberturas no terreno e a alocação do programa adapta e estabelece relações entre a residência individual e a cidade.



Maquetes e cortes do projeto Casarão do Carmo, desenvolvido por Vigliecca & Associados. Disponível em: <http://www.vigliecca.com.br/pt-BR/projects/>

Fotografias do conjunto habitacional Jardim Edite. Disponível em: <https://www.mmbb.com.br/projects/details/74/1>

O conjunto habitacional Jardim Edite, projetado pelo MMBB Arquitetos, comparece também como importante exemplo. Previsto para ocupar o lugar da antiga favela Jardim Edite, localizada em um ponto significativo para o crescimento do setor financeiro e de serviços de São Paulo, o projeto articula a verticalização do programa de moradia ao uso do térreo constituído por três equipamentos públicos - restaurante escola, unidade básica de saúde e creche voltados para os usuários dos bairros ao entorno e para os moradores.



As propostas de reabilitação de edifícios desocupados no centro urbano também conformam-se como significativa estratégia para a produção de habitação social, considerando a restrita disponibilidade de terrenos na região e a presença do patrimônio construído. Como exemplo, tem-se a reabilitação do edifício Riskallah Jorge, financiada pelo Fundo de Arrendamento Residencial e realizada entre os anos 2001 e 2003. O projeto de intervenção transformou o edifício residencial em um edifício habitacional com 167 UH.

Tratar a habitação social no centro da cidade engloba diversos elementos. O habitar inserido no espaço urbano consolidado, cujas dinâmicas estabelecidas possuem uma dimensão multiescalar, prevê um conjunto de outras relações entre o novo e o já existente.

“Para além das questões necessárias - numéricas, de repovoamento e utilização do patrimônio material abandonado - propor habitação na área central significa pensar em possibilidades de apropriação, reconhecimento, uso e atribuição de sentido em diferentes escalas: da quadra, da rua, das pequenas distâncias, dos serviços cotidianos, da vida diária.”(VIGLIECCA & ASSOCIADOS, 2014)

01

O CENTRO DE CAMPINAS

contexto



Influenciada por estudos anteriores realizados durante o desenvolvimento da iniciação científica “Interações entre processos urbanos contemporâneos e habitação social na área central de Campinas”, a partir da qual conformaram-se inquietações aprofundadas durante o processo do Trabalho Integrado de Graduação, a escolha pelo centro de Campinas enquanto área de trabalho parte de suas condições para se pensar perspectivas para a permanência popular

no centro urbano mediante a promoção de habitação social. Comparece nesta área o conjunto das questões colocadas anteriormente, relacionadas sobretudo ao caráter popular, à demanda por moradia digna no local e a viabilidade de uso de imóveis e terrenos vazios e subutilizados existentes na implementação de uma política habitacional.

As leituras e análises para a escolha da área de projeto atentam-se para diferentes escalas, começando pela urbana, seguida pelas análises do perímetro do centro considerado e do entorno próximo ao local de intervenção. Na tentativa de compreender as possibilidades e implicações de habitar o centro através da promoção de Habitação de Interesse Social, realiza-se primeiramente uma breve análise do processo de expansão do município e a sua configuração socioespacial, vinculados

à localização da população de menor renda e a localização das áreas onde ocorreram a promoção pública habitacional na cidade.



Estado de São Paulo



Região Metropolitana de Campinas



Município de Campinas



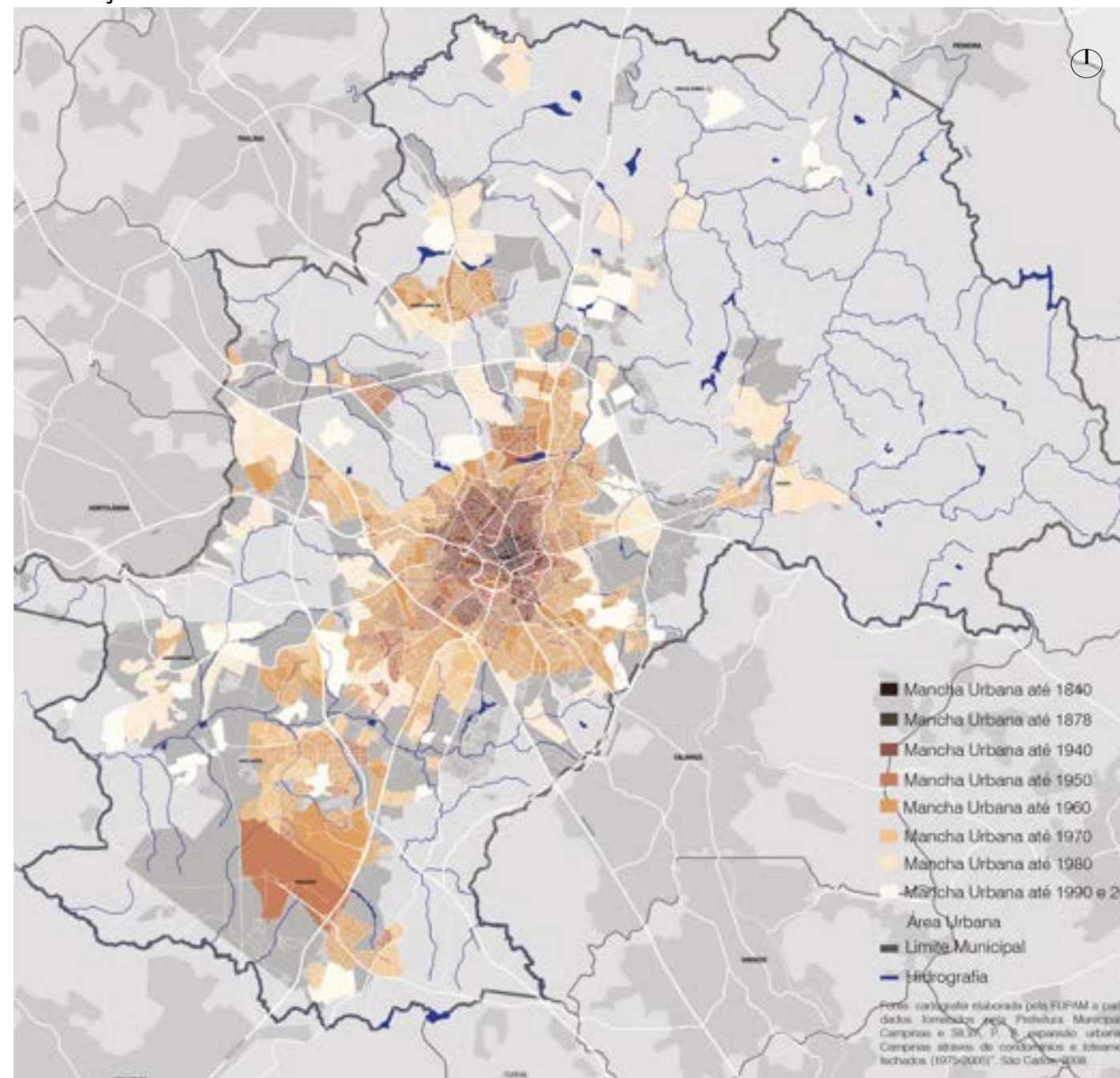
Área de leitura do centro de Campinas

O QUADRO HABITACIONAL DA CIDADE

O processo de expansão da cidade

O processo de expansão urbana de Campinas, considerando em especial o período a partir de 1950, caracteriza-se por uma ocupação dispersa e a partir do qual consolida-se a segregação socioespacial no município. Dentre os fatores para o processo de horizontalização do espaço urbano com a produção de vazios destaca-se em um primeiro momento a instalação de novas indústrias, sobretudo ao longo da Anhanguera, acompanhadas da criação de novos bairros projetados por empresas privadas; e, posteriormente a atuação da Companhia de Habitação Popular (COHAB), com a promoção de conjuntos habitacionais distantes da malha urbana reforçando essa indução de crescimento já estabelecida .

EVOLUÇÃO DA MANCHA URBANA

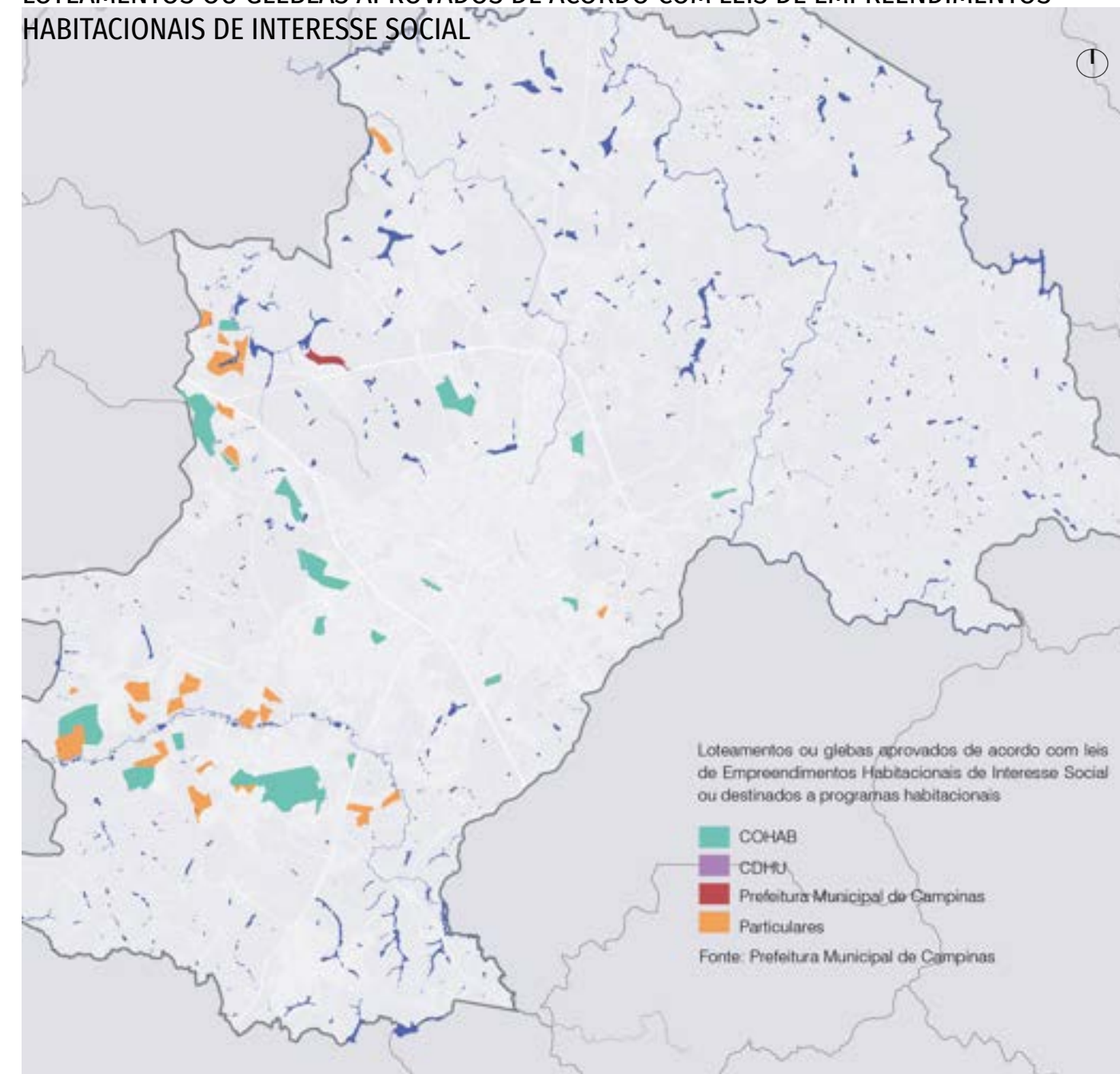


Dentre o conjunto das políticas públicas implementadas em Campinas, coordenadas pela COHAB, CDHU e por programas municipais, percebe-se a recorrência da alocação distantes das áreas centrais, sobretudo nas regiões oeste e sudoeste. O centro da cidade, não foi considerado na implementação destas políticas públicas habitacionais, tendo em vista a preferência pela construção de novas moradias em detrimento de outras estratégias, como a recuperação de edificações vazias ou subutilizadas, o elevado custo da terra nas áreas central e seus arredores.

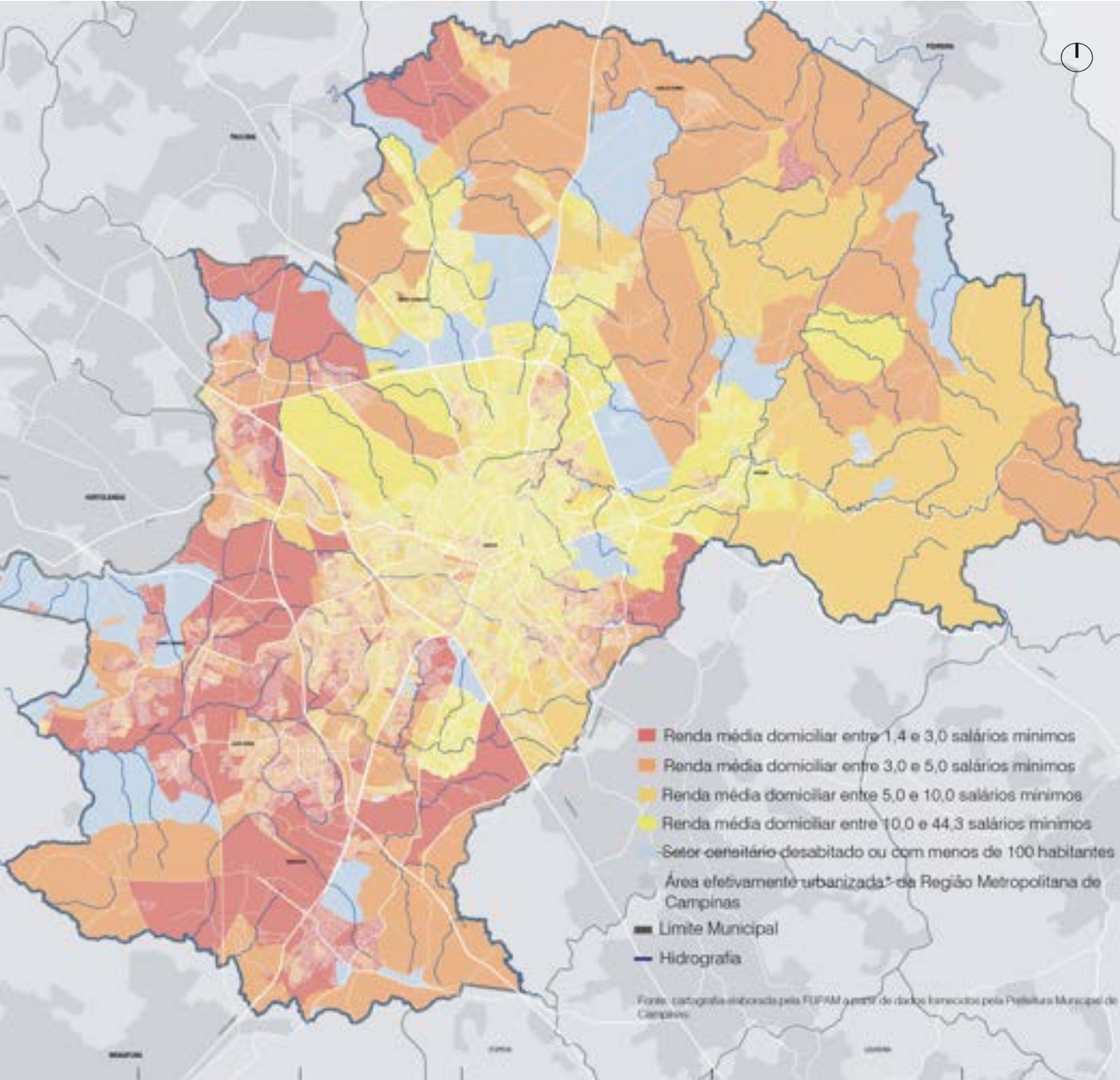
Dado o processo de expansão, consolida-se a segregação socioespacial no município, com concentração dos

territórios precários nas áreas periféricas, especialmente ao sul e sudoeste da cidade, distantes da área central, e o incentivo a loteamentos e condomínios fechados de classe média alta e alta a norte e a leste, condição reiterada pela leitura do mapa de renda domiciliar. Esta conjuntura, constituiu-se, portanto, ao longo dos anos, e continua sendo reforçada pelas estratégias e instrumentos urbanísticos propostos nos planos elaborados, a exemplo do Plano Diretor de 2018 com a demarcação de Zonas Especiais de Interesse Social de Regularização e Zonas Especiais de Interesse Social de Indução, mesmo que este aponte para a importância das áreas centrais na implementação de HIS.

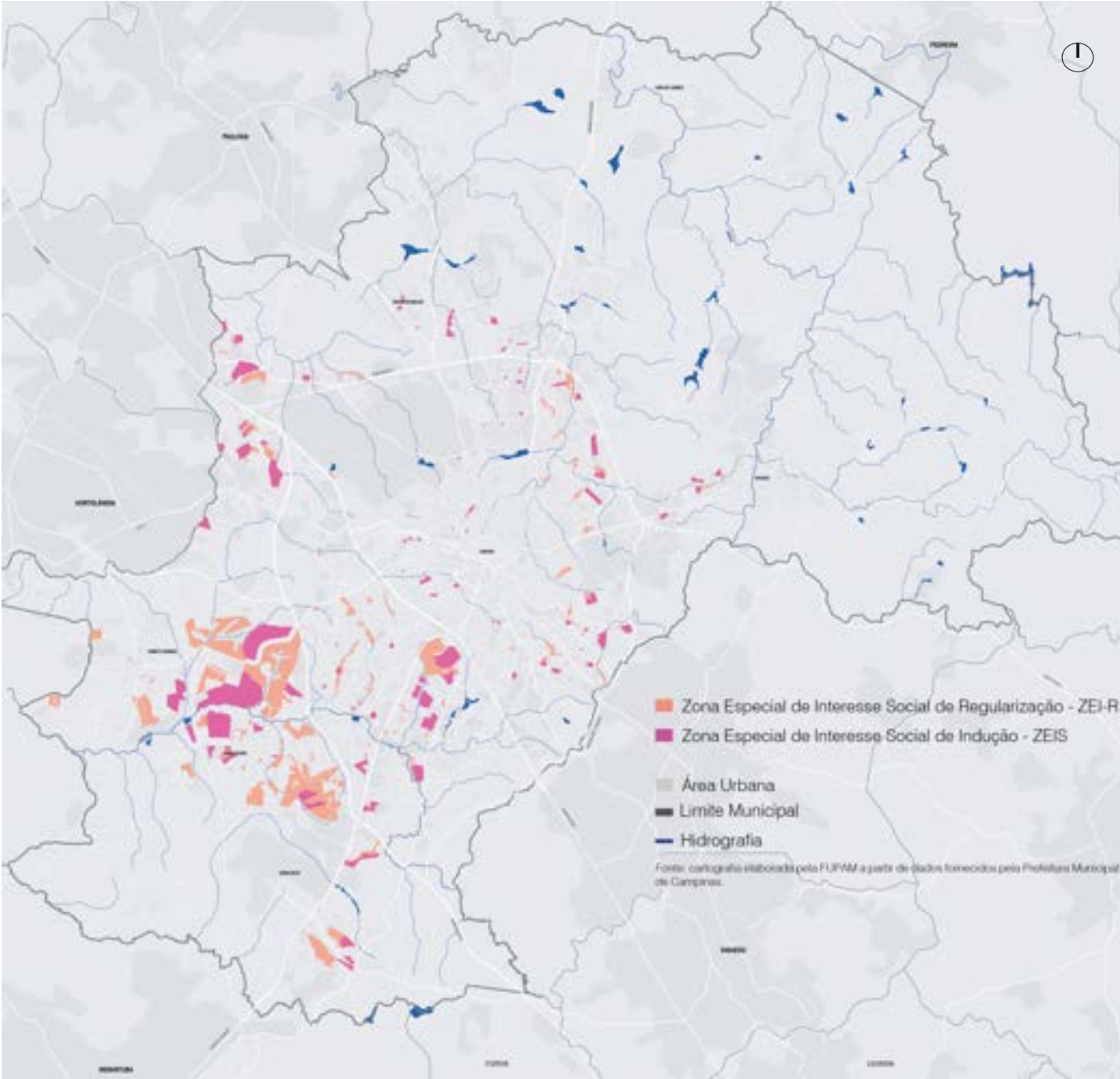
LOTEAMENTOS OU GLEBLAS APROVADOS DE ACORDO COM LEIS DE EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL



RENDA MÉDIA DOMICILIAR



DELIMITAÇÃO DE ZONAS DE INTERESSE SOCIAL



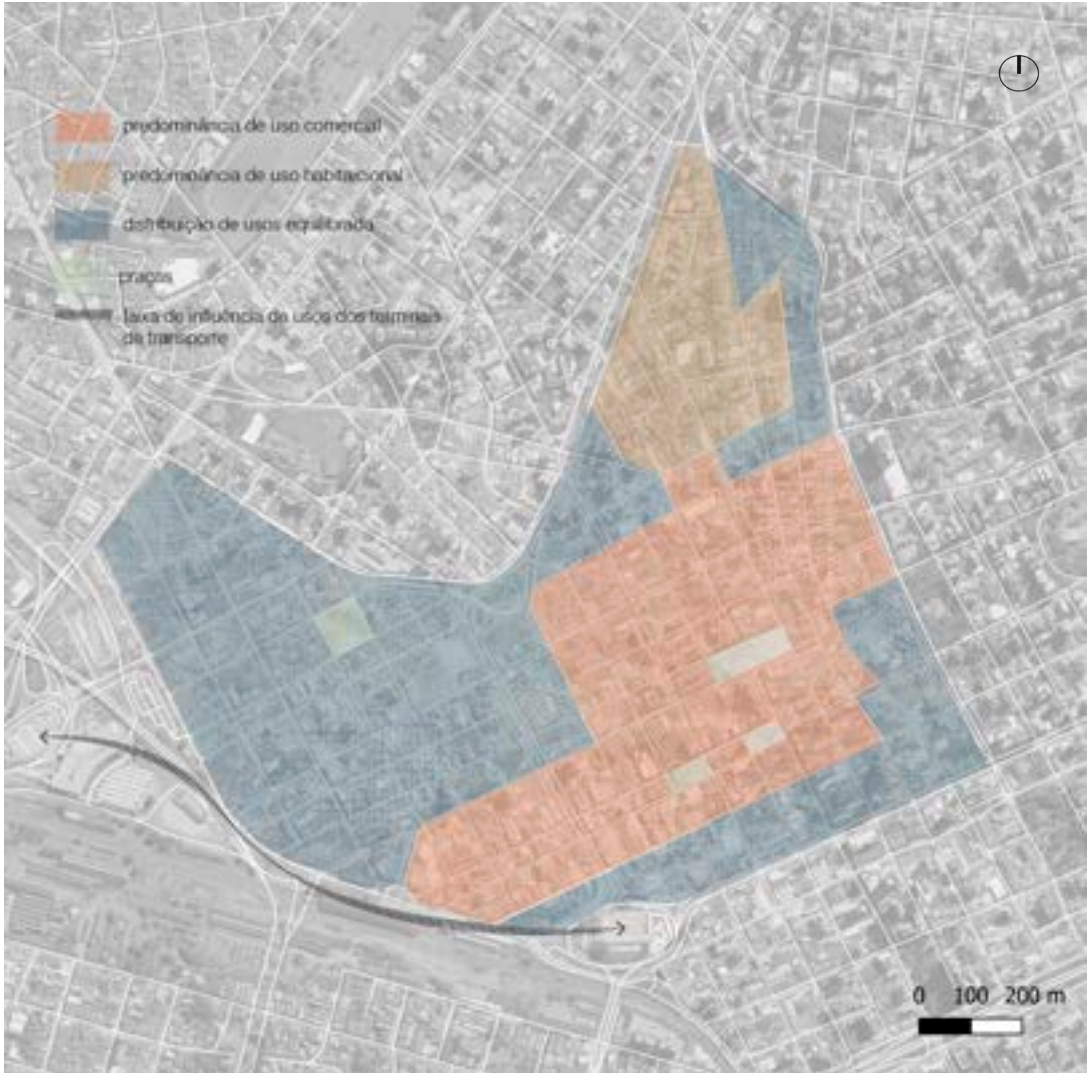
A ÁREA CENTRAL

A área central de Campinas se apresenta como o principal centro de comércio popular da cidade, estimulado e favorecido, em um movimento simultâneo, pela convergência de fluxos de pessoas na área, dada pela confluência das principais vias de conexão com outras regiões da cidade e pela presença do Terminal Central, Terminal Metropolitano e o Terminal Rodoviário Dr. Ramos de Azevedo. Esses comércios (lojas e camelôs) concentram-se especialmente na rua 13 de Maio (o calçadão) e seus arredores, do Mercado Municipal e proximidades, no entorno do Terminal Central e em alguns espaços ao longo da rua Álvares Machado. O uso comercial ainda é encontrado nos demais espaços do centro, mesclado a presença de serviços, usos institucionais e habitacionais, sendo esses últimos em menor proporção.

O centro é bem servido de equipamentos de saúde, destacando aqui a concentração de hospitais na

área. Quanto aos equipamentos de educação, embora estejam presentes escolas de Ensino Fundamental e Médio e Ensino Técnico públicos, aponta-se para a ausência de unidades creches. A respeito dos equipamentos de cultura e lazer, encontram-se Museus, Teatros e Bibliotecas, além de uma unidade SESC.

Quanto às praças existentes, as atividades presentes são caracterizadas pelos usos ao entorno. As Praça Rui Barbosa e Praça José Bonifácio possuem maior fluxo de passagem e atividades de permanência, associado especialmente a condição de entrada no calçadão. A praça Guilherme Almeida e o Largo do Rosário apresentam médio fluxo de passagem, porém são encontradas atividades de permanência, como senhores conversando, jogando cartas e engraxates. A praça Luís de Camões possui baixo fluxo, com pessoas ocupando os bancos da praça, seu uso está associado aos usuários que utilizam os serviços de saúde e aos moradores do entorno. O

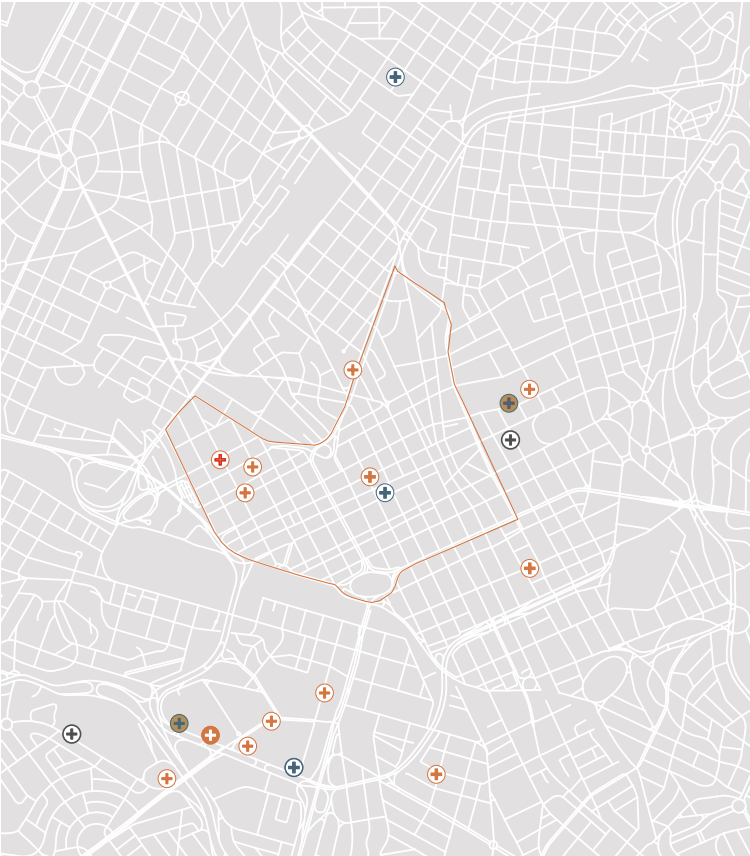


largo Marechal Floriano e a Praça Nove de Julho possuem apenas fluxos de passagem, influenciados pelo acesso aos terminais de transporte.

Dados os seguintes usos, essa é uma área de grande concentração de postos de trabalho. A partir da visita a campo, percebe-se a predominância de usuários jovens e adultos. Aponta-se por fim, para a circunstância de esvaziamento da área no período noturno, em virtude do caráter diurno das atividades.

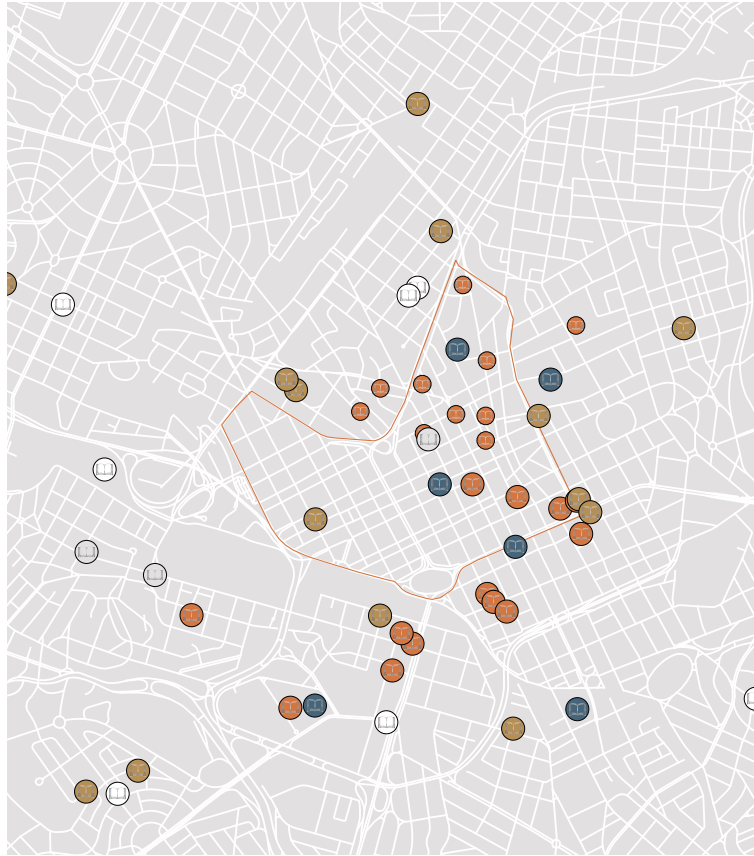
USO DO SOLO

EQUIPAMENTOS DE SAÚDE



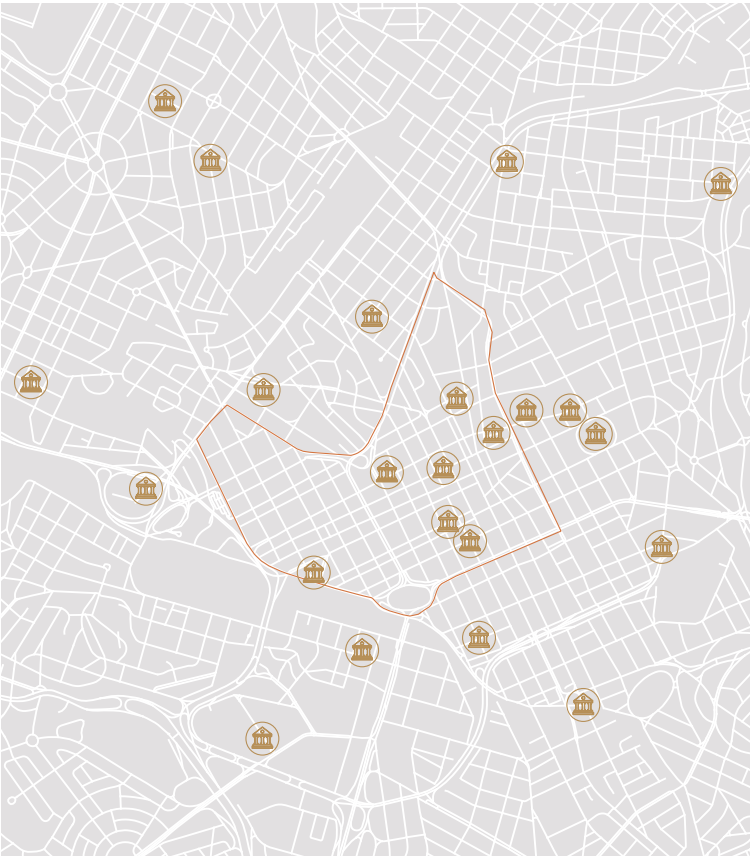
- Hospitais
- CAPS
- Centros de referência
- Policlínica
- Centros de saúde

EQUIPAMENTOS DE EDUCAÇÃO



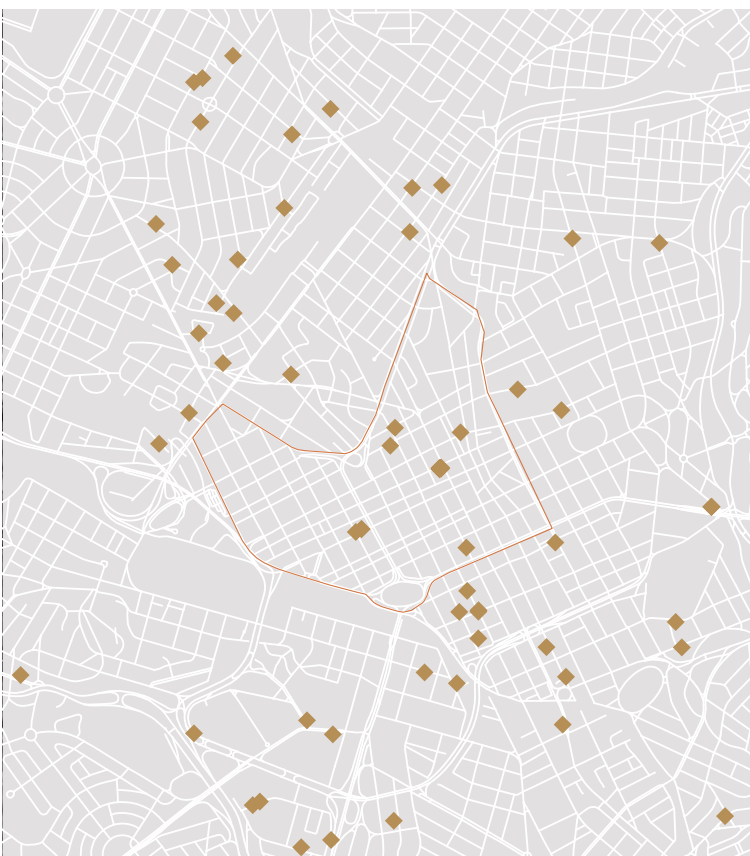
- Escolas estaduais
- Escolas privadas
- Ensino técnico
- Ensino superior privado
- Creches

EQUIPAMENTOS DE CULTURA E LAZER



- equipamentos de cultura e lazer

EQUIPAMENTOS DE ASSISTÊNCIA SOCIAL



- equipamentos de assistência social

É possível identificar que o Centro passa por um processo de transformação, fortemente influenciado pelas intervenções na rede de mobilidade urbana, com a alocação dos Terminais Rodoviário Dr. Ramos de Azevedo e Metropolitano e as estações de BRT. Além disso, esse processo é estimulado pelas diretrizes e propostas do Plano Diretor de Campinas (2018) e da Lei de Uso e Ocupação do Solo (2015). Dadas as estratégias de estruturação urbana colocadas pelo PD, tem-se a demarcação de áreas potenciais para grandes empreendimentos, com a presença de terrenos delimitados no centro. O terreno da antiga rodoviária, por exemplo, encontra-se ocupado pela construção de um novo hospital privado de grande porte, com forte potencial para ao estímulo à alteração dos usos ao seu entorno. Somado a isso, a lei de Uso e Ocupação do Solo caracteriza a área como Zona de Centralidade 4, para a qual se aplica o coeficiente de aproveitamento igual a 4, o mais valor dentro deste índice, e o incentivo ao remembramento de lotes.

Observando o mapa do tecido urbano ao entorno, é possível observar a partir das texturas, a predominância de edificações mais baixas ao sul, adiante do

terreno do complexo ferroviário, e ao leste. A norte, sobretudo a partir da Avenida Francisco Glicério há grande intensificação da presença de edificações verticalizadas, principalmente nos bairros Cambuí e Guanabara. A área delimitada pela faixa de usos dos terminais de transporte e a avenida Francisco Glicério concentra um conjunto de edificações térreas em mal estado de conservação, de imóveis vazios e uma expressiva quantidade de estacionamentos. Se conforma, dessa forma, como intermediária a essas anteriores, com espaços à espera de uma valorização imobiliária e com fortes perspectivas de remodelação, atreladas, sobretudo, aos projetos urbanos implementados no centro.



AS HABITAÇÕES COLETIVAS POPULARES

A partir do levantamento realizado por CAMARGO (2010), e sua revisão elaborada pela DEMACAMP (2013), foi apontada a significativa presença de habitações coletivas populares - cortiços, pensões e hotéis irregulares e ocupações organizadas - considerando a área do perímetro de “Estudos de Inventário da Região Central de Campinas” (2008), acrescidas a este perímetro outras duas subáreas, a Vila Industrial e a Estação Ferroviária Mogiana.

Essas modalidades habitacionais ganham espaço à proporção que se mostram alternativas, em virtude dos menores valores dos aluguéis na região e da possibilidade de relações locais informais. Tais condições implicam, no entanto, em características comuns a essas habitações, como as condições precárias do espaço, o super congestionamento e, em não raros casos, as relações de

locações abusivas.

Tal levantamento evidencia a demanda pelo acesso à moradia digna no centro de Campinas, já reconhecida no Plano Municipal de Habitação de Campinas (2011). O plano começava a delinear algumas estratégias de atuação orientadas à região para a permanência da população moradora dessas habitações no local e a garantia ao acesso a melhores condições habitacionais. Estavam colocados o cadastro dos imóveis que apresentavam habitações coletivas, a verificação do potencial de manutenção dos mesmos para fins de moradia social, o estímulo à produção de HIS na área central para a demanda de cortiços - considerando, sobretudo, os imóveis vazios na área - a promoção de uma política de habitação social, por exemplo. Entretanto, mesmo com essas propostas e o posterior levantamento da DEMACAMP, essas são

pouco ou nada articuladas às diretrizes habitacionais colocadas pelo Plano Diretor (2018).

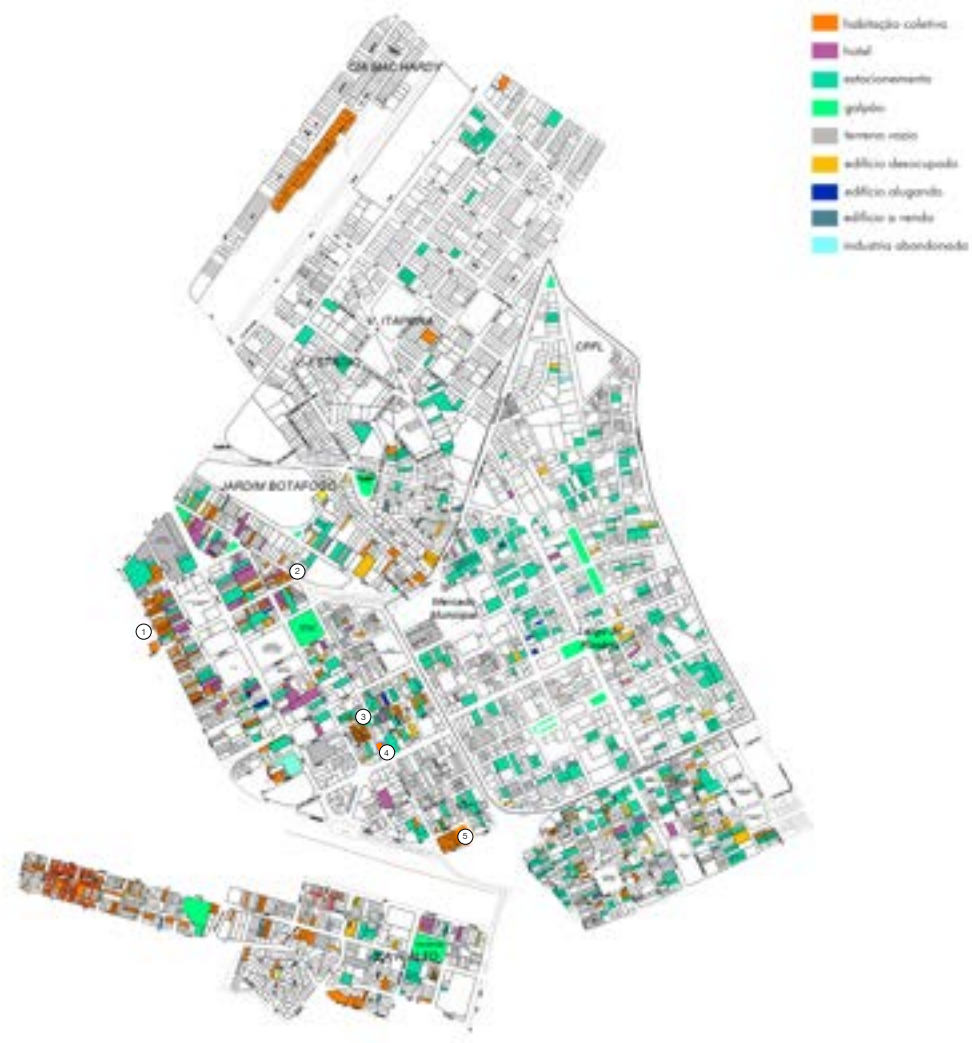
Foram identificadas um total de 365 habitações coletivas, considerando as áreas 1 e 2, que conformam o perímetro de leitura deste trabalho, sendo na área 2 a maior concentração dessas modalidades habitacionais. Ao retomar a análise do tópico anterior, observa-se que concentram-se, portanto, nesta faixa de transição entre os usos dos terminais de transporte e a avenida Francisco Glicério.

quantificação do levantamento realizado pela DEMACAMP (2013)

tipos	área 1	área 2	área 3	área 4	área 5	área 6	total
habitações coletivas		109	20	24	166	46	365
hotel		46	07	03	03	-	59
galpões		01	0	0	01	-	02
estacionamento		58	47	107	13	-	225
terrenos vazios		26	03	27	20	-	76

perímetro do levantamento





As imagens seguintes são referentes às moradias encontradas nas áreas indicadas pelo mapa. A partir da ida ao local, percebe-se que a maior parte dessas são em edificações térreas, sendo encontrados edifícios verticalizados apenas na região 5.



4. Galeria comercial Visconde de Pajé



1. Rua Dr. Ricardo



2. Rua Dr. Mascarenhas



3. Rua Do Róssio



5. Ocupação Saldanha Marinho

IMÓVEIS VAZIOS E SUBUTILIZADOS

O levantamento realizado por CHAGAS (2020) aponta para uma considerável quantidade de imóveis vazios ou subutilizados no centro, incluindo edificações desocupadas, terrenos vazios e estacionamentos. Esses últimos entram na categoria de terrenos subutilizados à medida de que não atendem o potencial construtivo incidente, dado pelo coeficiente de aproveitamento mínimo pela Lei de Uso e Ocupação do Solo. Para o uso desses terrenos pelo poder público podem ser aplicados os instrumentos urbanísticos PEUC - Parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, o IPTU progressivo no tempo e a desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública.

O aproveitamento dos terrenos subutilizados como estacionamentos, espaços intersticiais da cidade, coloca-

se como uma solução possível para a promoção de habitação em áreas de restrita disponibilidade de áreas livres e que atravessam intensas transformações (MEDRANO, 2006).

Para a escolha do local de intervenção foram estabelecidos três recortes das áreas com maior concentração desses, colocando em evidência regiões potenciais do centro.

Esses recortes também levam em conta as áreas de maior presença de habitações coletivas populares, determinando espaços para promoção habitacional que busquem reduzir o impacto do deslocamento da população moradora e a proximidade com as práticas populares presentes nos espaços públicos ao entorno.



- concentração de habitações coletivas populares
- imóveis potenciais para novos usos - imóveis desocupados e terrenos vazios
- perímetro de concentração de imóveis vazios ao entorno nas habitações coletivas populares

fonte: elaborado por CHAGAS (2020) com base no levantamento de campo (2018), com intervenções da aluna.

IMEDIAÇÕES DA PROPOSTA DE PROJETO



Partindo dessa seleção inicial, opta-se pelo aprofundamento da análise e pela escolha do terreno de projeto na área delimitada pelas pelas vias Avenida Campos Sales, Avenida Senador Saraiva e o Largo Mal. Floriano, tendo em conta as seguintes considerações:

1. Área com forte concentração de atividades populares, a exemplo da presença na rua 13 de maio, os camelódromos na rua Rua Dr. Jaime Pinheiro de Ulhoa Cintra e os usos ao entorno do Terminal Central.

2. Área que se conforma em meio a um agrupamento de equipamentos de escala para além do bairro e de vias importantes para a mobilidade de veículos, alocados nas exterminadas. Esta condição acaba por enclausurar o espaço interno e condicionar os fluxos de pedestres para suas bordas.

A entrada aos quarteirões internos se dá apenas para o acesso aos comércios, que se configuram em bolsões de especialidades.
Ausência de integração entre os usos dos equipamentos urbanos e as dinâmicas internas locais, conformando barreiras entre a área e o restante do centro.

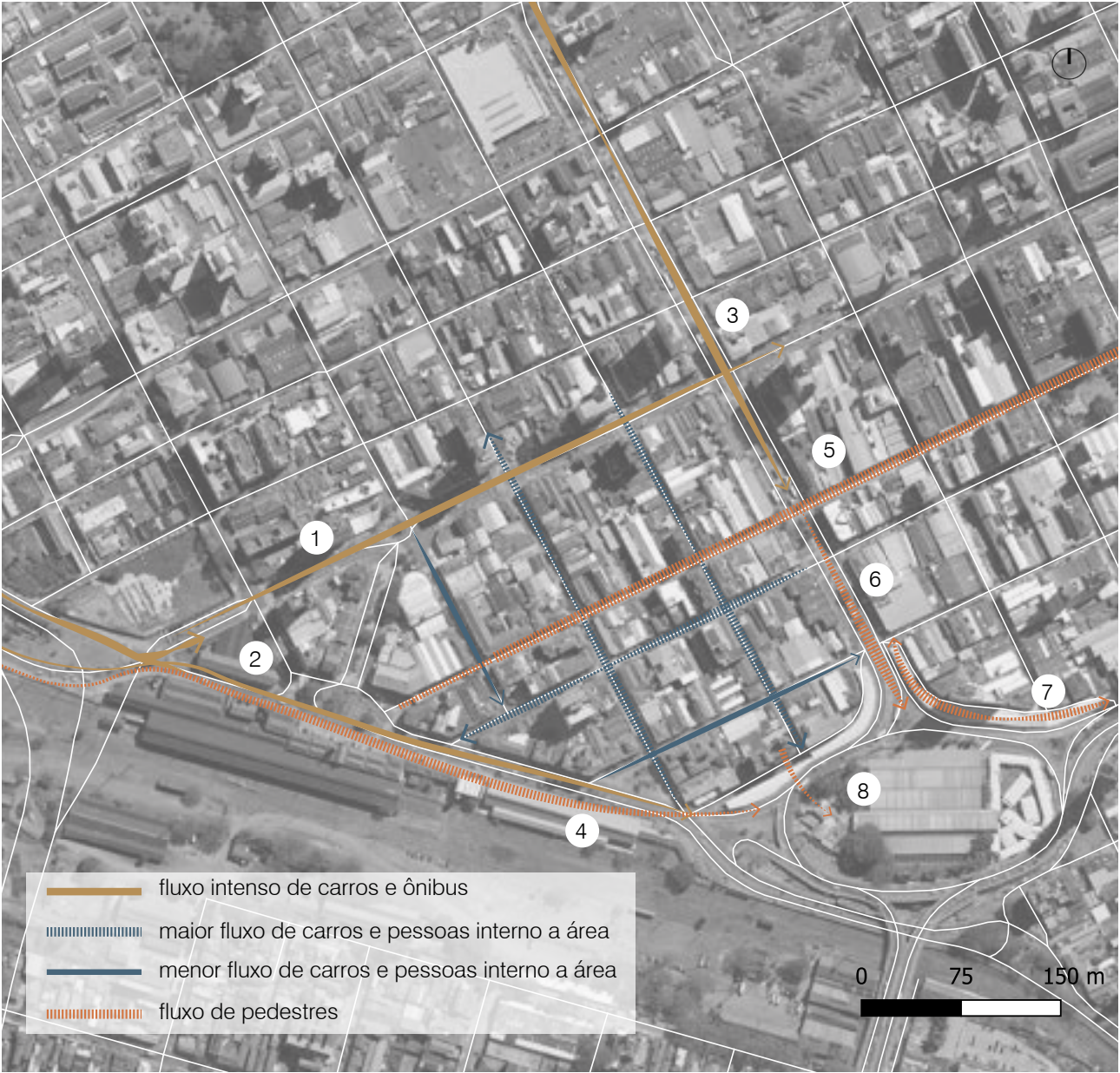
3. Ausência de espaços públicos não edificados próximos que sejam capazes de estimular usos de permanência e práticas comunitárias, dado que o Largo Marechal Floriano e a Praça Nove de Julho são cerceados por vias de fluxo intenso, tornando-os pouco agradáveis.

4. A área possui a menor densidade populacional quando comparada ao restante do centro.

MAPA DE USOS PREDOMINANTES



MAPA DE FLUXOS



1. Avenida Campos Sales

Via conectora dos fluxos da rua Dr. Lidgerwood com o Centro, especialmente às Avenidas Senador Saraiva e Francisco Glicério, restrita à área central
Possui maior fluxo de carros, ônibus e pedestres

2. Rua Lidgerwood

Recebe fluxos de vias de acesso as demais regiões da cidade

3. Avenida Senador Saraiva

Recebe os fluxos de vias que chegam de outras regiões da cidade
Há a distribuição de pontos de ônibus ao longo da via
Serve de acesso ao Terminal Central

4. Fluxo de passagem de pessoas que se deslocam entre os Terminal Central e o Terminal Metropolitano

As áreas próximas a essa região externa possuem um menor fluxo de pessoas quando comparados às Avenidas Senador Saraiva e Campos Sales, as praças são utilizadas apenas como espaços de passagem.

5. Rua 13 de maio

Apresenta um intenso fluxo de pedestres
A medida que se aproxima do Largo Marechal Floriano, o fluxo de pedestres se reduz

6. Maior fluxo de pedestres em direção ao Terminal Cental

7. Fluxo de pedestres entre a Av. Dr. Moraes Sales e a Av. Senador Saraiva.

8. Acesso de pedestres ao Terminal Central

Ao entorno do terminal encontra-se a permanência de pessoas em bares improvisados, barbearias. Há também a Escola de Capoeira Resistência Angolana.

01

PROPOSTA

projeto





Este Trabalho de Graduação Integrado estrutura-se pelas questões relativas à demanda por acesso à moradia digna no centro da cidade, associado às perspectivas de aproveitamento de terrenos ociosos ou subutilizados à serem utilizados na implementação de políticas públicas habitacionais. Parte-se, nesse sentido, da proposta de promoção de Habitações de Interesse Social em edifícios de uso misto, aproveitando-se dos terrenos atualmente utilizados como estacionamentos, disponibilizados a partir da aplicação dos devidos instrumentos urbanísticos.

Prevendo a presença de um centro

comunitário, de comércios e de serviços no térreo das edificações, o projeto pretende criar espaços de múltiplas atividades que atuem no fortalecimento das relações comunitárias, nos vínculos entre moradores locais, assim como nas interações com os demais usuários do centro de Campinas, estabelecendo relações entre novas estruturas propostas e as já existente.

A partir do processo de leitura da área, que perpassa a multiescalaridade das relações entre o recorte específico para seleção da área de projeto, o Centro de Campinas e a cidade, entende-se que ao considerar a proposta de HIS no local, é preciso o trabalho do espaço ao entorno. A

medida que esse conforma-se cerceado por importantes elementos de infraestrutura urbana, responsáveis por configurar uma barreira e desestimular os usos internos, apresenta um considerável número de imóveis vazios e usos especializados do comércio, a área acaba apresentando dinâmicas descoladas do restante da área central e a ausência de elementos que possibilitem a qualidade do habitar no local.

A inserção do uso habitacional nesta região requer modificações das atuais condições de esvaziamento, assim como de integração ao conjunto das dinâmicas do centro e o ordenamento

dessas transformações perpassa o estabelecimento de diretrizes urbanas para o conjunto de quarteirões ao entorno dos terrenos de intervenção.

A escolha pelo uso dos terrenos localizados em dois quarteirões no cruzamento entre as vias que ligam o calçadão, a CEPROCAMP e o terminal central pretende estruturar uma transformação na área a partir da implantação dos edifícios de HIS, trabalhando a relação entre os usos propostos nas novas edificações e as edificações existentes.



DIRETRIZES PARA O ENTORNO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

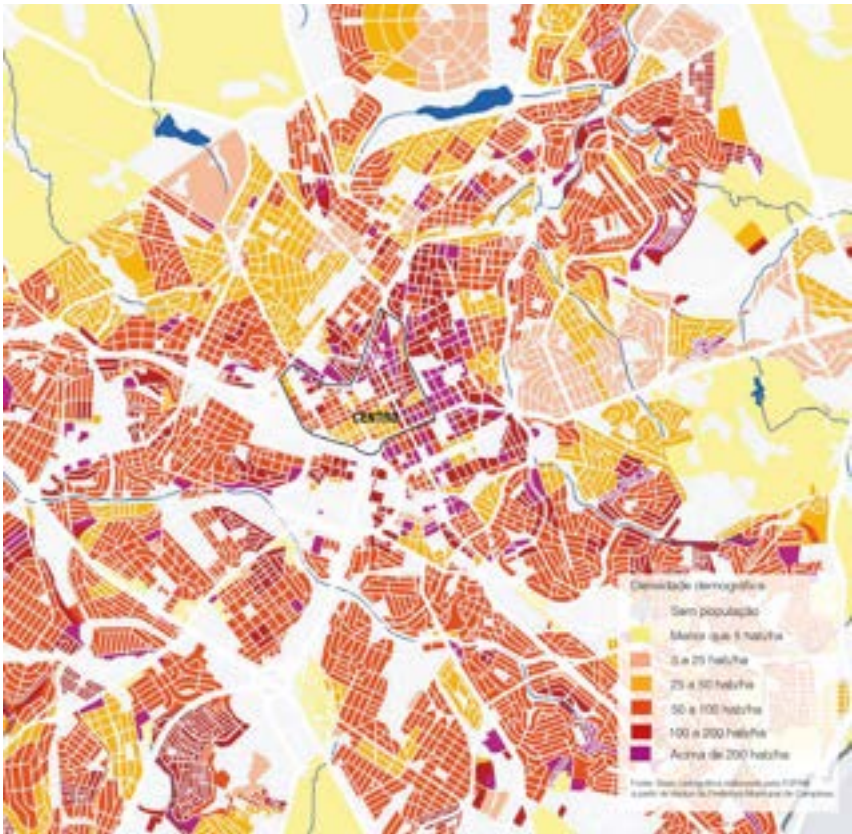
1) Proposta de adensamento populacional para a área

Incentivo ao uso habitacional

Espera-se que a proposta de adensamento populacional para a área ocorra de modo gradativo, à medida em que se alterem as características das edificações a partir dos parâmetros urbanísticos colocados pela Lei de Uso e Ocupação do Solo de Campinas (2015).

A Lei prevê para a área o incentivo ao uso não-residencial e misto, todavia, enquanto diretriz deste projeto, coloca-se o incentivo ao uso habitacional e misto.

A diretriz aqui colocada se estabelece mediante às informações disponibilizadas pelo mapa de densidade populacional. A área apresenta a menor taxa dentro da escala de valores do Centro, tornando pertinente a proposta de adensamento populacional do local.



Demarcação de perímetros de ZEIS no centro

Para além das Zonas Especiais para Interesse de Regularização e Zona Especial de Interesse de Indução, deve-se demarcar um terceiro tipo de ZEIS, não prevista pelo Plano Diretor de Campinas (2018). Essas são demarcadas em terrenos e glebas ociosas, não utilizadas ou subutilizadas, sendo destinadas à produção de novas HIS.

2. Centralidade dos espaços públicos edificadas e não edificadas na construção coletiva do cotidiano e no fortalecimento das relações comunitárias.

Aproveitamento dos espaços públicos existentes e proposição de novos, de forma a apresentarem usos complementares.

Qualificação desses espaços para as atividades de permanência e coletivas, que valorizem, em especial às relações de vizinhança.

Usos desses espaços para maior interação entre usuários de diferentes origens - moradores do local, usuários de outras áreas da cidade e da região metropolitana.

3. Complementaridade dos usos da área vinculado às demandas do uso habitacional

Embora encontre-se certa diversidade de usos - comerciais, serviços, institucionais - quando analisados às dinâmicas específicas desses, percebe-se a ausência de equipamentos a nível de uso de bairro, creches por exemplo, assim como equipamentos de uso recreativo, complementares as tividades dos museus e teatros.

Tendo em vista a proposta de adensamento populacional da área, torna-se necessário a implantação de equipamentos que atendam a vizinhança próxima, somados aqueles com dinâmicas urbanas e metropolitanas.

Incremento dos usos para além daqueles vinculados ao consumo e ao acesso a infraestrutura de mobilidade urbana.

4. Conectar as dinâmicas área às dinâmicas urbanas e metropolitanas presentes

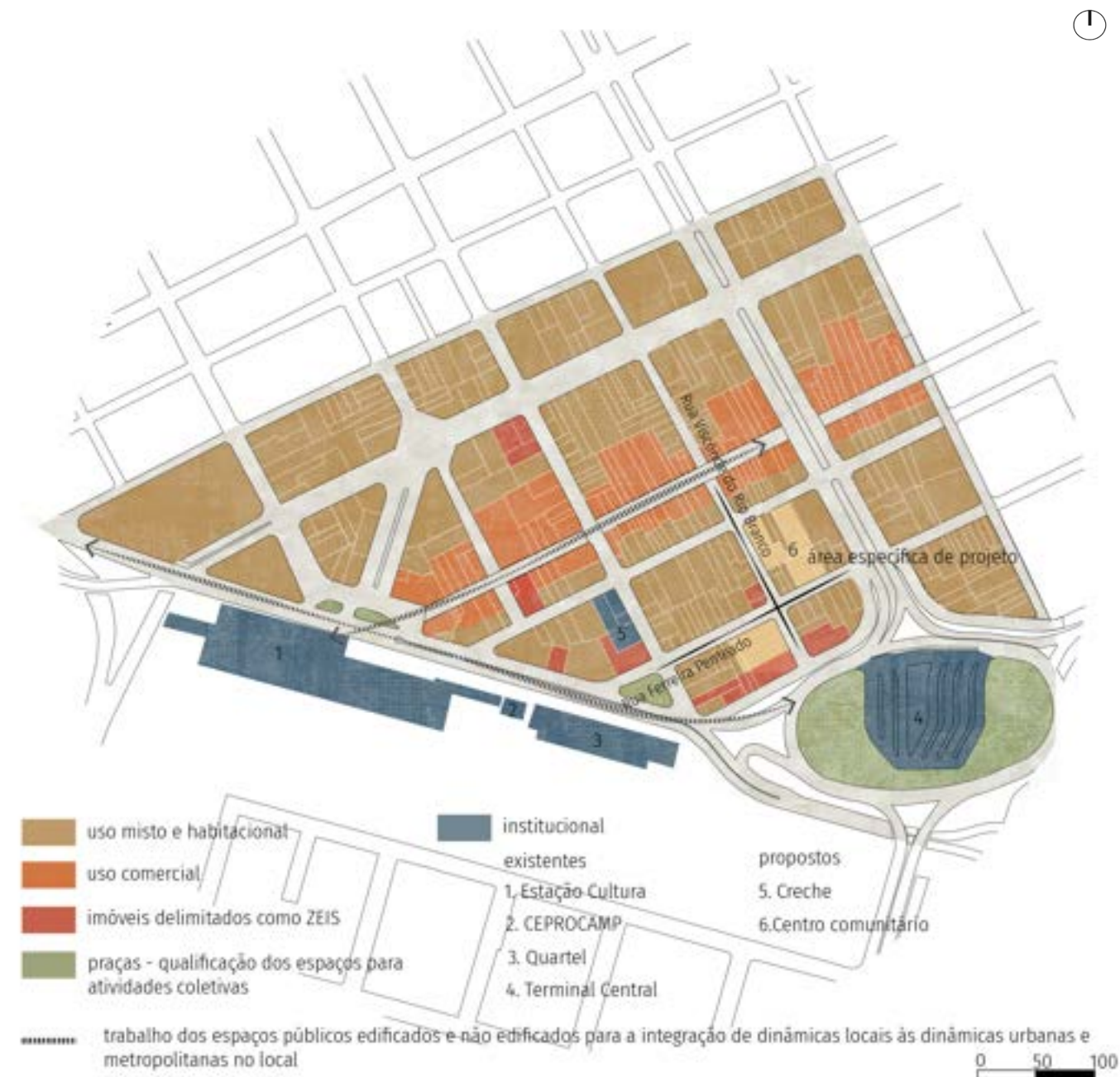
Trabalho dos espaços públicos edificadas e não edificadas para esta proposta de integração.

5. Estabelecer um novo tratamento das vias Visconde do Rio Branco e Rua Ferreira Penteados favorecendo a qualidade do trajeto peatonal entre o Terminal Central, a Rua 13 de Maio (Calçadão), o CEPROCAMP e a Estação Cultura

Criação de uma rua compartilhada na Rua Visconde do Rio Branco no trecho entre a rua 13 de maio e o Terminal Central.

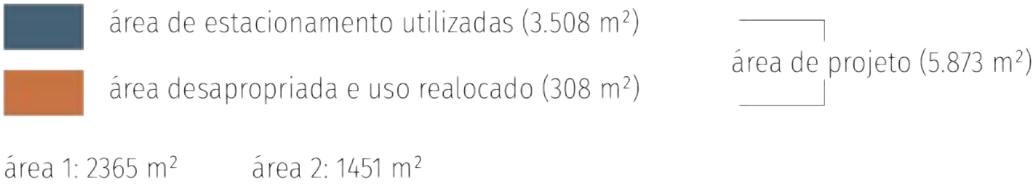
Alargamento das calçadas a partir da redução do número de vagas de estacionamento na Rua Ferreira Penteados.

Mapa síntese das diretrizes



O local de projeto conforma-se mediante à interligação de um conjunto de terrenos utilizados como estacionamentos, desapropriados e associados, possibilitando a reconfiguração dessas áreas intersticiais em um único espaço com edificações articuladas.

Intentando o melhor aproveitamento dos espaços, há também a desapropriação de uma edificação térreo de uso comercial, prevendo sua passagem para as áreas comerciais do projeto.

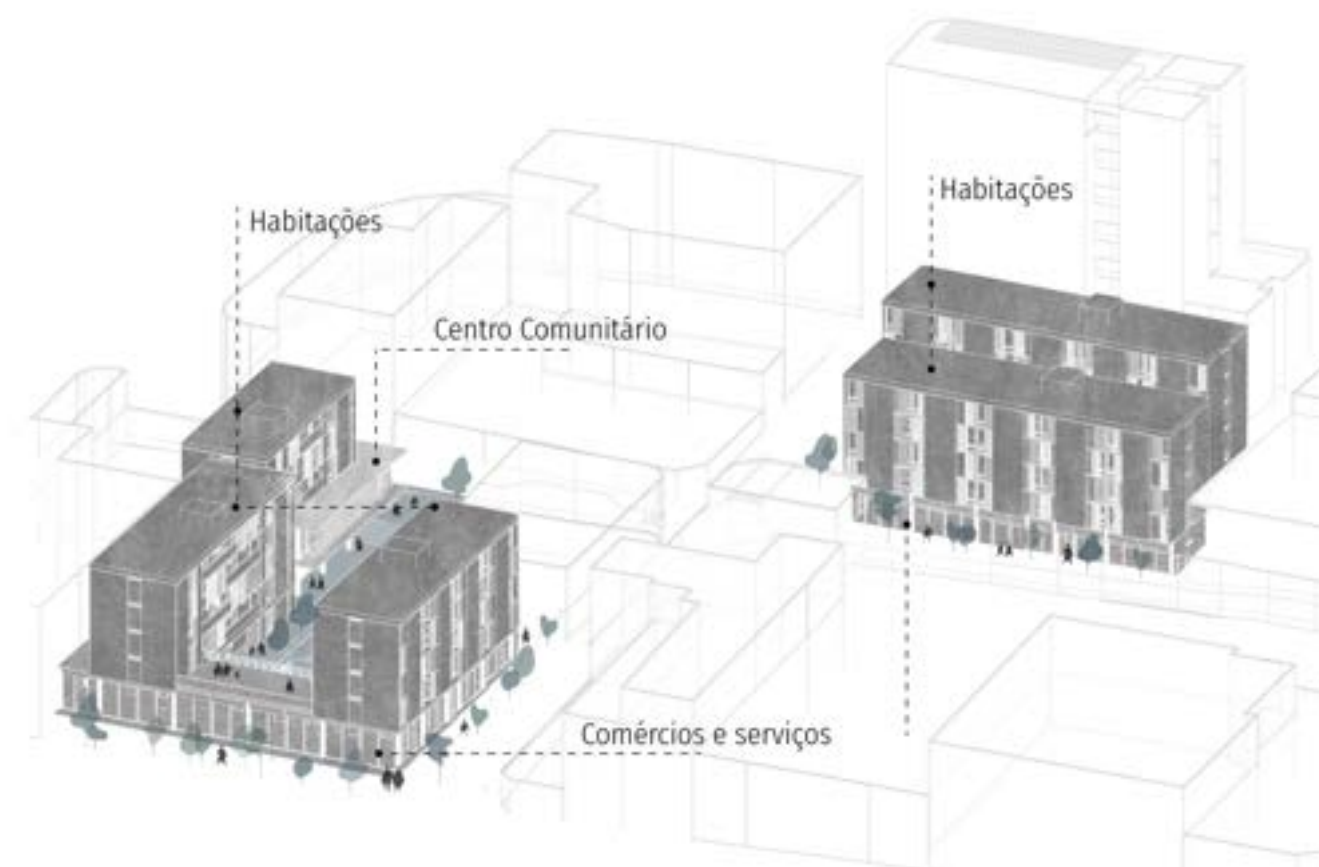


O projeto prevê 88 unidades de habitação de interesse social, predominantemente de dois dormitórios, distribuídas nos 5 edifícios. A conformação distinta entre os térreos das edificações criam diferentes situações e relações do uso habitacional.

O gabarito definido em térreo + 4 pavimentos pauta-se na continuidade dos gabaritos das edificações ao entorno, inserindo o conjunto de modo sutil à paisagem urbana.

Propondo a inserção do uso habitacional na área que conta com dinâmicas e interações específicas, o projeto prevê a continuidade e complementaridade dos usos existentes, associados aos novos usos, mediante ao tratamento do térreo das edificações. Pretendendo o contato e integração dos usuários da área, assim como o trabalho de suas relações com o habitar, define-se, portanto, a presença de comércios e serviços, assim como de um centro comunitário.

“Retomar a área central como propósito de se viabilizar territórios habitacionais significa trabalhar inserções, reconhecer preexistências significativas, sistemas urbanos consolidados, buscar densidades importantes” (VIGGLIECCA & ASSOCIADOS, 2014)





IMPLANTAÇÃO



O centro comunitário conforma-se enquanto elemento de apoio e convívio coletivo dos moradores do projeto e dos conjunto dos usuários do bairro - habitantes, trabalhadores, estudantes da escola de ensino técnico, frequentadores do comércio, pessoas que passam pelo terminal central, por exemplo. Visa, em específico, criar um ponto de apoio para os trabalhadores do comércio popular ao entorno, o camelódromo, disponibilizar de salas de oficinas multiusos que possibilite práticas coletivas fixas e transitórias - como exemplo, tem-se o aproveitamento desses espaços para a extensão das

atividades da escola popular de capoeira, alocada atualmente em um espaço restrito nas imediações do terminal central ou da escola de ensino técnico -, e atender aos espaços de usos comuns das habitações. Espera-se, nesse sentido, proporcionar espaços que estimulem as interações e relações comunitárias entre os diferentes ocupantes da área.

Espaços de estar abertos e coletivos são introduzidos para dentro da quadra, intentando a extensão das atividades dos edifícios para áreas de estar abertas, e a oferta de áreas públicas livres na região.

PLANTA DO TÉRREO



PLANTA DO PRIMEIRO PAVIMENTO DO CENTRO COMUNITÁRIO





PLANTA DO TÉRREO

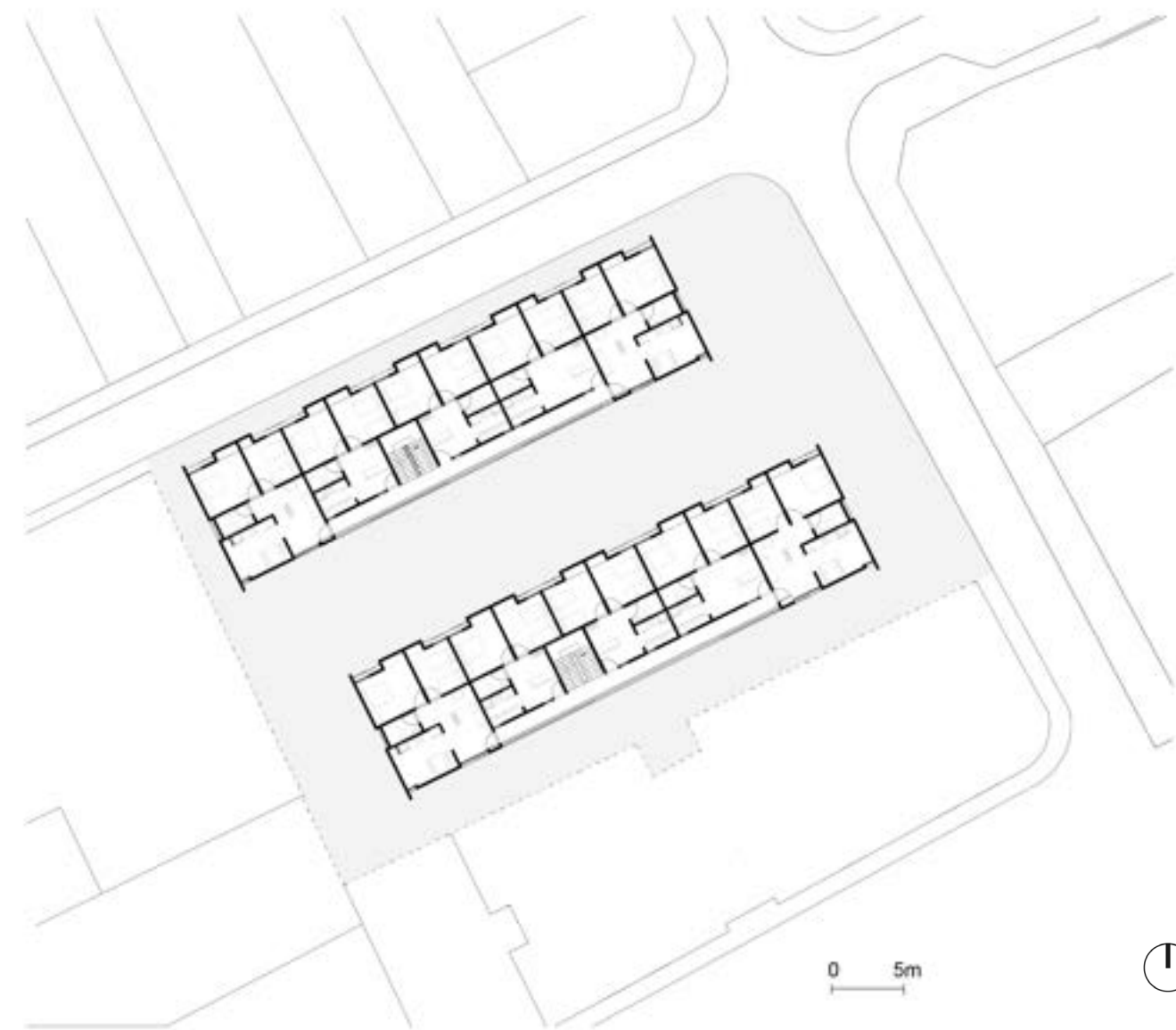




PLANTA DO PAVIMENTO TIPO DAS HABITAÇÕES



O pavimento tipo organiza-se a partir da galeria que dá acesso aos apartamentos. A planta da unidade dispõe os quartos orientados à nordeste e aproxima as áreas molhadas.





Cobertura	14.65m
4º pavimento habitações	11.85m
3º pavimento habitações	9.05m
2º pavimento habitações	6.25m
1º pavimento habitações	3.45
térreo centro comunitário	0m

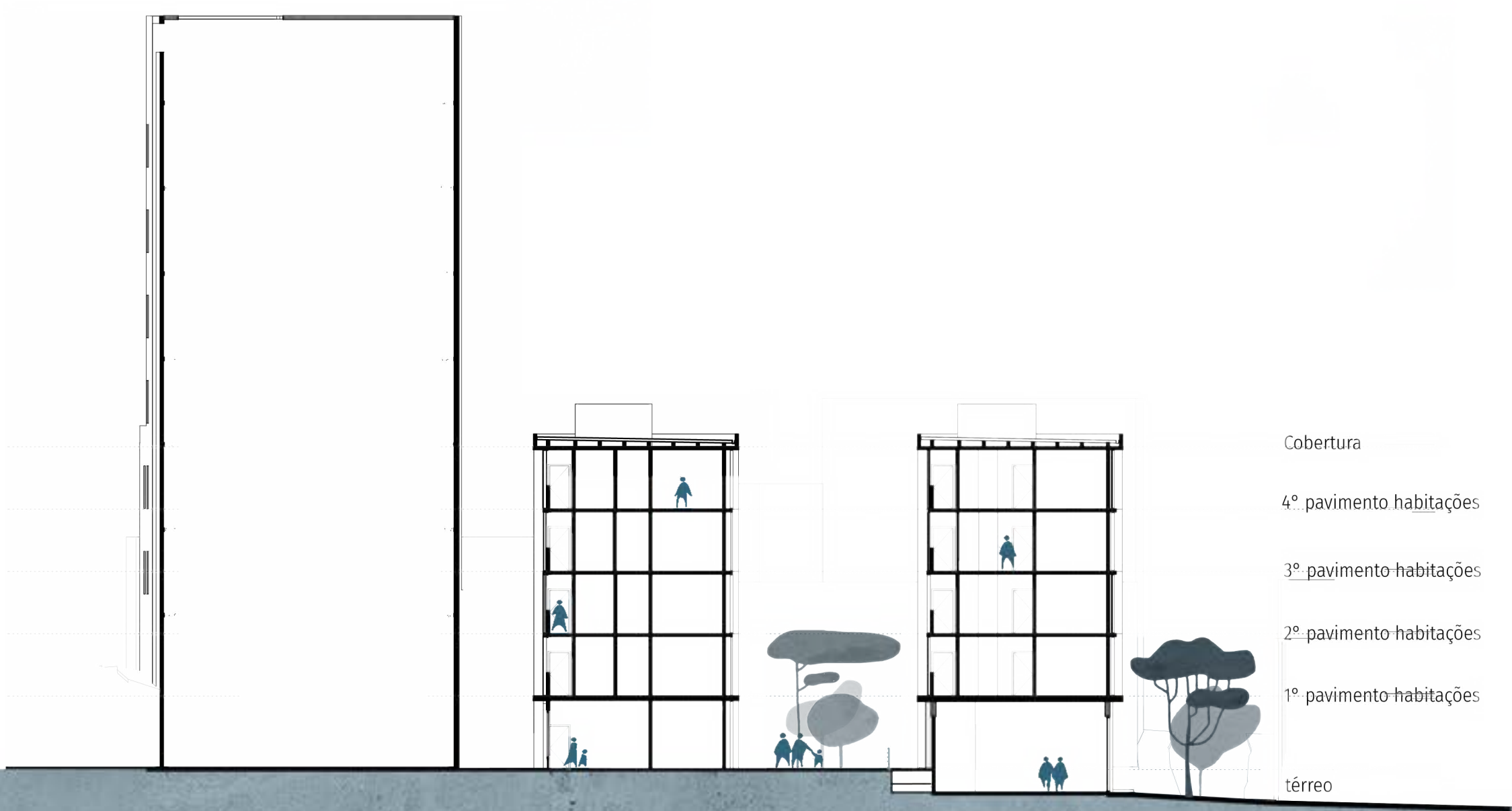


CORTE BB





CORTE CC

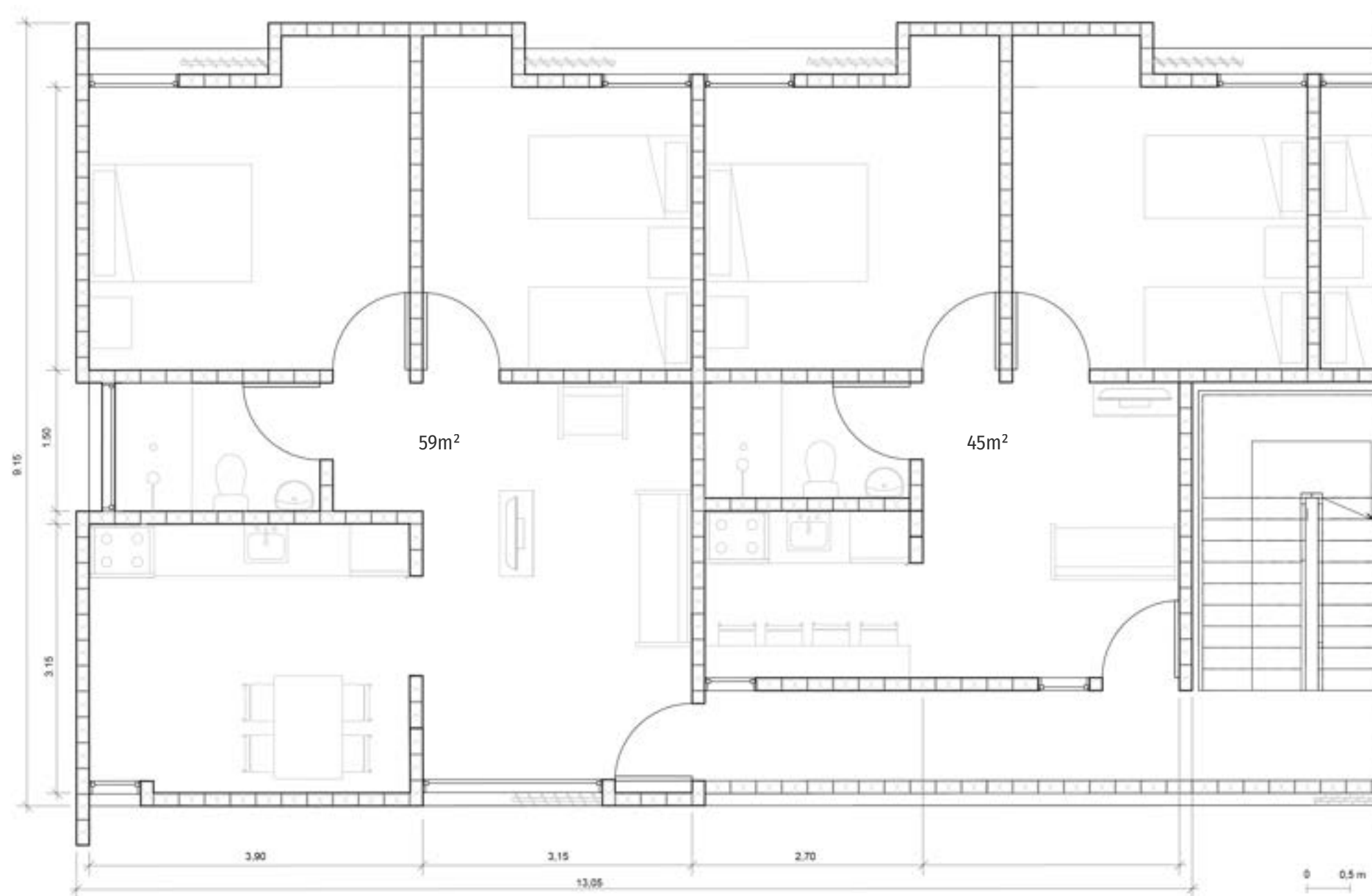




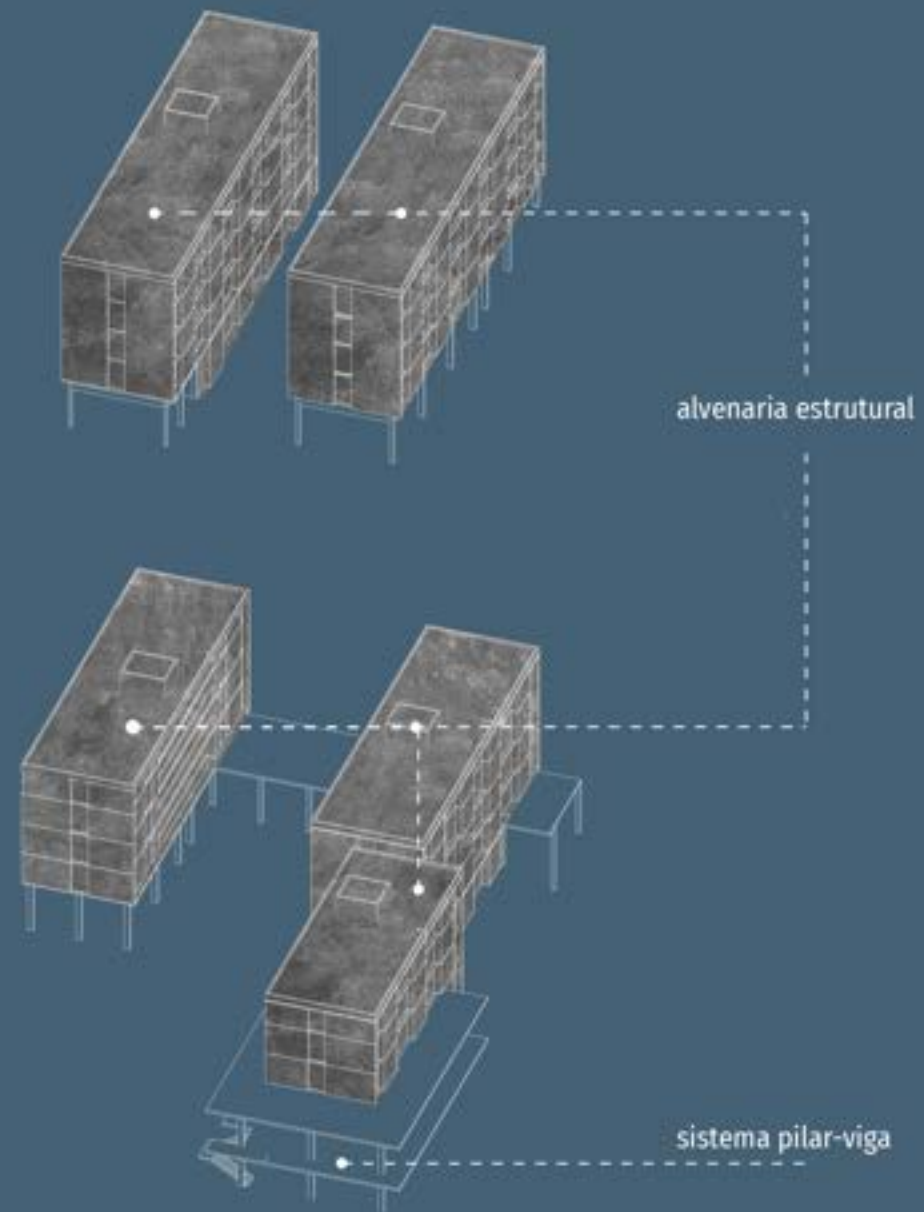
Os edifícios se constituem a partir de uma estrutura mista, utilizando-se do sistema pilar-viga no térreo e da alvenaria estrutural com blocos de concreto nos pavimentos habitacionais.

Mediante a possibilidade de otimização e redução de custos da construção, à medida que utiliza menos concreto, aço e madeira e permite integrar os sistemas hidráulico, elétrico e estrutural, optou-se pelo uso da alvenaria estrutural nos pavimentos habitacionais. Tendo em conta as exigências do sistema construtivo, há a modulação das plantas nas dimensões múltiplas das dimensões do bloco de concreto com as dimensões de 29cmx14cmx19cm, sendo no projeto contado como 30cmx15cmx20cm, e a replicação destas nos demais pavimentos com o mesmo sistema construtivo.

Em virtude da necessidade de uma outra disposição dos espaços nos térreos, utiliza-se do sistema pilar-viga nesses pavimentos. A transição entre os dois sistemas construtivos se dá por uma laje de transição em concreto protendido.



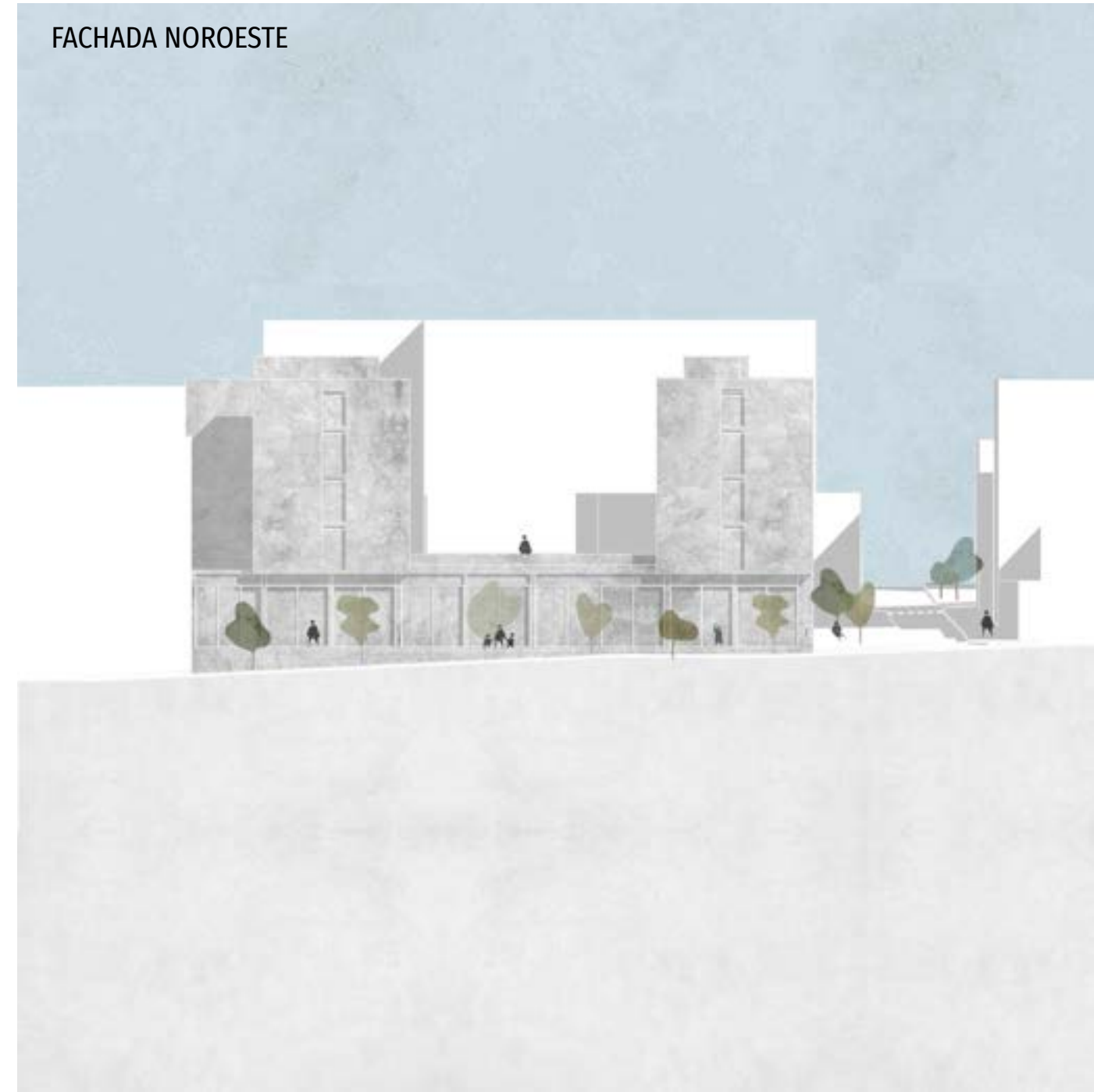
PLANTA DA UNIDADE DE HABITAÇÃO



FACHADA SUDESTE



FACHADA NOROESTE



FACHADA SUDOESTE



FACHADA NOROESTE



FACHADA SUDESTE







REFERÊNCIAS PROJETUAIS

Casarão do Carmo

Viglicca & Associados
São Paulo



Conjunto habitacional Jardim Edite

MMBB Arquitetos + H+F Arquitetos
São Paulo



Residencial Corruíras

Boldarini Arquitetos
Jabaquara, São Paulo
SP, Brasil



O Residencial Corruíras é um conjunto de habitações sociais planejado para o reassentamento dos moradores da Favela Minas Gerais. Coloca-se enquanto importante referência projetual para o estudo da unidade de habitação e as possibilidades de seu sistema construtivo, assim como de suas articulações na forma do edifício a partir do seu sistema de circulação. É relevante também para se pensar o tratamento das fachadas, a partir da composição de diferentes elementos.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

CAMARGO, Camila Moreno de. Habitação coletiva popular na área central de Campinas: tendências e caracterização. 2010. 205 f. Dissertação (Mestrado) - Curso de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Carlos, 2010.

CHAGAS, Carolina dos Santos. O centro de Campinas à espera: discursos, impasses e desafios. 2020. 448 f. Dissertação (Mestrado) - Curso de Arquitetura e Urbanismo, Pontifícia Universidade Católica de Campinas, Campinas, 2020.

D'Ottaviano, C. (2021). Moradia, emergência e resistência. In E. Limonad, J. Monteiro e P. Masilla. Planejamento Territorial. Reflexões críticas e práticas alternativas. Vol. 2. São Paulo: Editora Max Limonad, pp. 100-130.
de São Paulo do século XXI. Eure, [s. l], v. 47, p. 159-177, jan. 2021.

FERNANDES , Bernardo. Movimentos socioterritoriais e movimentos socioespaciais. OSAL: Observatório Social de América Latina, Buenos Aires, ed. 16, p. 273-284, 2005.

FRÚGOLI JR., Heitor. Centralidade em São Paulo: trajetórias, conflitos e negociações na metrópole. São Paulo: Cortez; Edusp, 2000.

JOSÉ, Beatriz. A POPULARIZAÇÃO do centro de São Paulo: um estudo de transformações ocorridas nos último 20 anos. Orientador: Prof. Dr. Flávio Villaça. 2010. 264 p. Tese de Doutorado. São Paulo, 2010.

MARICATO, E. (1996), Metrópole na Periferia do Capitalismo. São Paulo, Hucitec.

MARICATO, Ermínia. Habitação social em áreas centrais. Oculum Ensaios, [S. l.], n. 1, p. 13–24, 2013. Disponível em: <https://periodicos.puc-campinas.edu.br/oculum/article/view/1744>. Acesso em: 6 dez. 2023.

BONDUKI, Nabil. Origens da habitação social no Brasil: arquitetura moderna, lei do inquilinato e difusão da casa própria. 7. ed. São Paulo: Estação Liberdade, 1995. 350 p.

Neuhold, R. R. dos (2008). Os movimentos de sem-teto e a luta pelo direito à moradia na área central da cidade de São Paulo. III Simpósio lutas sociais na América Latina. Londrina: UEL. Disponível em <http://www.uel.br/grupo-pesquisa/gepal/terceirosimposio/robertadosreis.pdf>

Ramos, D. H. (2009). A guerra dos lugares nas ocupações de edifícios abandonados do centro de São Paulo. Dissertação de Mestrado. São Paulo: FAUUSP. Disponível em https://www.teses.usp.br/index.php?option=com_jumi&fileid=17&Itemid=160&lang=pt-br&id=27A4EBBD722

TESTOLINO, Pedro Langella. Cidade: Direito ou privilégio?: simulações para um adensamento demográfico consciente no centro de Campinas - sp. 2016. 171 f. TCC (Graduação) - Curso de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Estadual de Campinas, Campinas, 2016.
ASSOCIADOS, Vigliecca &. O terceiro território: o terceiro território habitação coletiva e cidade. São Paulo: -, 2014. 282 p.

_____. Plano Diretor Estratégico de Campinas de 2018. Campinas, 2018.

_____. P3A Análise e diagnóstico técnico: atualização e adequação da regulamentação urbanística de Campinas. Campinas, 2015.

_____. Proposta para revisão participativa da Lei de Uso e Ocupação do Solo. Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, Campinas. 2015

_____. Secretaria Municipal de Habitação. Plano Municipal de Habitação de Campinas. Campinas, 2011

VASCONCELOS FILHO, João. A importância da área central e suas contribuições para a compreensão e análise da cidade: em discussão o processo de segregação socioespacial. Revista GeoSertões, [s. l.], v. 1, ed. 1, p. 74-89, 2016. Disponível em: <http://revistas.ufcg.edu.br/cfp/index.php/geosertoes/index>. Acesso em: 23 jun. 2022.

São Carlos
2023