



HABITAÇÃO

INICIATIVAS INSPIRADORAS



HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL: ADENSAMENTO EM PEQUENOS LOTES

soluções:
para cidades

COHAB PEDRO FACCHINI - SÃO PAULO - SP

ÍNDICE

| | |
|---|----|
| APRESENTAÇÃO..... | 3 |
| PERFIL DA CIDADE | 3 |
| A COHAB PEDRO FACCHINI | 4 |
| A HISTÓRIA DA COHAB PEDRO FACCHINI | 5 |
| CARACTERÍSTICAS DA IMPLANTAÇÃO | 6 |
| O SISTEMA CONSTRUTIVO | 10 |
| O PROCESSO DE ENVOLVIMENTO DOS MORADORES | 12 |
| O QUE ESSES 10 ANOS DE EXISTÊNCIA DO MODELO GERARAM DE APRENDIZAGEM | 13 |
| FICHA TÉCNICA DA INICIATIVA | 14 |
| GLOSSÁRIO | 14 |
| PARA SABER MAIS | 15 |
| FICHA TÉCNICA DE SISTEMATIZAÇÃO | 15 |

ÍCONES

Para facilitar a leitura e destacar os pontos mais importantes deste caderno, foram adotados ícones distintos para cada tipo de informação, são eles:



BOA IDEIA: Práticas ou medidas adotadas pelo programa que podem ser consideradas inovadoras e que podem ser utilizadas em outras localidades.



GLOSSÁRIO: Palavras que tem seu significado incluído no Glossário.



ATENÇÃO



ALTERNATIVAS DE EXECUÇÃO: Parâmetros que foram adotados em casos particulares para determinada localidade e que podem sofrer modificações dependendo do objetivo que se deseja.



PARA SABER MAIS: Caso o leitor queira aprofundar seu conhecimento em algum assunto tratado, são indicadas fontes de informações complementares.



APRESENTAÇÃO



A Cohab Pedro Facchini é uma edificação criada para atender a demanda de habitação de interesse social, em um lote urbano de 320m², no bairro paulistano do Ipiranga. Com 12 unidades, Foi pensada para gerar alto adensamento e baixa manutenção, substituindo um antigo cortiço onde viviam 8 famílias.

O impacto da construção na rua foi bastante positivo e a Cohab passou a ser conhecida como 'vilinha' e gera interesse por toda vizinhança. A renovação da forma de habitar também proporcionou aumento de autoestima para os moradores e criou uma relação de convivência com a cidade muito positiva.



Foto publicada originalmente em www.lugarcerto.com.br

PERFIL DA CIDADE

Com uma população que supera 11 milhões de pessoas, habitação é um dos grandes desafios da capital paulista, sobretudo para a população de menor renda.

O deficit habitacional supera 800mil moradias (dados SEADE e IBGE, 2012), o que equivale a mais de 3 milhões de pessoas sem acesso à habitação formal ou em habitações precárias (loteamentos irregulares, cortiços e favelas),

Além desta visão geral, ampliada, sobre São Paulo, um olhar para o centro da cidade, não deixa dúvida sobre a necessidade de adensamento populacional, ocupando terrenos e edifícios abandonados ou mal utilizados.

Na maior parte das experiências, a implantação de habitações de interesse popular ocorre com a construção de conjuntos de edifícios na periferia da cidade, geridas pela Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo (COHAB), empresa de capital misto ligada à prefeitura da capital paulista, ou, ainda, pela Companhia de Desenvolvimento Habitacional Urbano (CDHU), ligada ao governo estadual.



A COHAB PEDRO FACCHINI

Pedro Facchini é um conjunto habitacional que gerou uma solução de adensamento em lote urbano, com o propósito de gerar dignidade e facilitar o processo de mudança de padrão habitacional para famílias de baixa renda. Composto por 12 unidades – 4 delas com 35m² e 8 unidades com 43m² – está localizada no Distrito do Ipiranga, próximo à Avenida do Estado. Foi criada dentro do programa 'Morar no Centro', desenvolvido pela prefeitura de São Paulo em 2004, que tinha por prioridade política a revalorização da região central da cidade, combinando a geração de moradias com a ressignificação da identidade e da cultura do centro da capital.



Vista da fachada da COHAB Pedro Facchini: prédio substituiu antigo cortiço e proporcionou dignidade aos moradores (foto: Nelson Kon – Divulgação Bacco Arquitetura)

Ela é uma inovação conceitual dentro dos habituais modelos de habitação de interesse social praticados pela Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo (COHAB) ou outras similares: atendeu ao desafio de adensar 12 famílias em um lote urbano de 320 m² (8 x 40m), incorporou elementos associados a soluções de moradias de alto padrão (como apartamentos duplex) e priorizou materiais que demandam baixa manutenção, facilitando a organização dos moradores com relação a cuidados e despesas.



A HISTÓRIA DA COHAB PEDRO FACCHINI

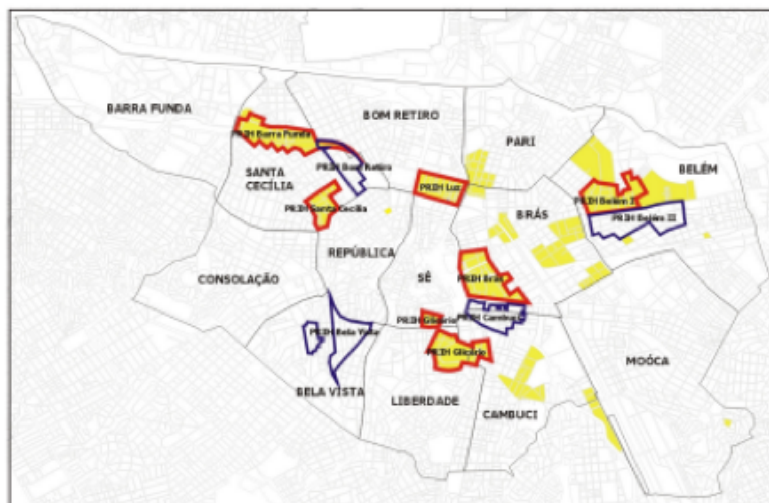
Desde o início da década de 70, o imóvel localizado na Rua Pedro Facchini, nº 303, havia se tornado um cortiço, onde residiam 8 famílias. As condições de ventilação, iluminação e sanitárias eram muito ruins. Os moradores reivindicavam atenção do poder público e, a Prefeitura, durante a gestão de 1989-1993, deslocou as famílias pagando-as bolsa aluguel e, a construção existente foi demolida para a implantação do projeto habitacional. Durante esse período, as famílias receberam bolsa-aluguel. Ao fim do mandato, a obra foi abandonada. As famílias que haviam sido deslocadas de lá, voltaram a ocupar o terreno, construindo precariamente com madeira e alguns blocos e compartilhando um único tanque e um único banheiro. A precariedade da habitação foi agravada.



Em 1989 cortiço ocupava o terreno (foto: Divulgação Bacco Arquitetura)

As reivindicações continuaram e dez anos depois foi lançado um programa de reabilitação da área central da cidade que tinha por objetivo, inclusive, recuperar a função residencial do centro.

Perímetros de Reabilitação Integrada do Habitat (PRIH) e ZEIS 3 aprovadas no PD Estratégico



- Perímetros definidos na 1ª etapa de levantamento
- Perímetros definidos na 2ª etapa de levantamento
- Áreas delimitadas como ZEIS 3 no Plano Diretor Estratégico aprovado





Neste período, o Plano Diretor da Capital estipulou Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS). Em linha com essa diretriz, a COHAB lançou editais convidando escritórios de arquitetura a desenvolver projetos de habitação social para determinadas regiões, permitindo que os arquitetos definissem o produto imobiliário.

Foi assim que o terreno da Rua Pedro Facchini transformou-se numa referência inovadora, a partir do projeto de habitação de interesse social desenvolvido por Barbosa e Corbucci Arquitetos Associados (Bacco), que foi o escritório vencedor deste edital.

Quando visitaram o terreno para poder desenvolver o projeto, os arquitetos identificaram os desafios de adensamento populacional em um lote urbano de pequenas dimensões: gerar integração com o entorno, proporcionar baixa manutenção construtiva e resignificar a moradia para as famílias.

CARACTERÍSTICAS DA IMPLANTAÇÃO

O escritório Bacco Arquitetura recebeu da Cohab o pedido de criar 18 unidades habitacionais, em um terreno de 320m², respeitando a exigência legal de manter um recuo lateral de 3m.

A primeira diferenciação dos padrões surgiu deste pedido: ao invés de utilizar corredor e escada enclausurados, gerando mais área edificável, os arquitetos propuseram que a circulação fosse externa, feita a partir de escadas de chapas perfuradas que ficariam sobre a área de recuo lateral, sem gerar sombra para a casa vizinha. Isso permitiu aproveitar melhor a área para a construção das unidades.



Acesso ao pavimento superior é feito a partir de escadas externas perfuradas, em ferro galvanizado a fogo para evitar ferrugem, (Foto: Divulgação - Bacco Arquitetura)



Os arquitetos propuseram ainda reduzir para 12 unidades - em função do tamanho do terreno e da altura permitida para edificações naquele zoneamento (12m) - e após um ano de negociações as duas propostas - circulação externa e redução do número de unidades - foram aceitas pela COHAB. Mesmo com a redução do número de unidades, foi possível alocar, além das 8 famílias que anteriormente residiam no terreno, mais 4 famílias que esperavam pela destinação de moradia.

A edificação foi feita em bloco único, organizada em três pavimentos (térreo mais dois), à esquerda do terreno, com um pequeno jardim à direita, que dá a impressão de uma vila e em nada se parece à imagem habitual de um conjunto habitacional.



As unidades térreas, de menor área, foram destinadas a casas sem filhos e idosos (ilustração em 3D: Bacco Arquitetura)



Foto: Divulgação - Bacco Arquitetura





No andar térreo foram construídas 4 unidades de aproximadamente 35m², com um dormitório, que foram destinados a idosos, casais sem filhos ou pessoas que moram sozinhas.

Os outros pavimentos foram ocupados por apartamentos do tipo duplex, com dois dormitórios - um deles com uma pequena varanda - em 43m².



A sala, em cujas paredes foi aplicada tinta colorida, é conjugada com a cozinha e a lavanderia. O lavatório do banheiro foi colocado do lado de fora, entre os quartos, otimizando o uso do banheiro único.

O acesso aos apartamentos duplex é feito por escadas em metal, com furos que permitem a passagem de luz e a ventilação e que foram construídas em ferro galvanizado com o objetivo de aumentar a durabilidade: evita ferrugem e reduz manutenção.

As lavanderias foram posicionadas para o lado esquerdo do terreno, onde há pequenos quintais com vegetação e que permitem a entrada de luz natural e vento. Um discreto bloqueio visual que impede que as roupas penduradas no varal deem um aspecto ruim e desorganizado ao condomínio. Com a intenção de promover iluminação e ventilação realmente eficientes, os arquitetos desenharam todas as esquadrias. Nos duplex, um dos quartos tem uma pequena varanda com portas-balcão, nas lavanderias há aberturas que permitem o contato entre os vizinhos e as janelas tem obrigatoriamente espaços de ventilação na porção inferior.



O SISTEMA CONSTRUTIVO

A construção foi feita em alvenaria estrutural sobre baldrame com blocos de concreto. A alvenaria estrutural permitiu que a obra fosse mais rápida, com operação mais racionalizada e recortes mais precisos e com menor custo em relação à construção convencional.

O revestimento das paredes foi aplicado com máquina que projetou a argamassa e a tinta sobre os blocos de concreto e permitiu a criação de texturas. Nas paredes externas foi aplicada uma pintura granulada, em vermelho e amarelo. Tintas usadas em cores-padrão, que não precisam ser misturadas em máquina e facilitam a manutenção.



Foto: Divulgação - Bacco Arquitetura

Ainda sobre a pintura, foi possível utilizar outra prática incomum em habitações de interesse social: uma das paredes internas foi pintada em cor forte, quebrando o costume de ter somente pintura branca em conjuntos habitacionais. Isso, evidentemente, acrescenta um custo ao projeto, mas a intenção era de promover mais um elemento que simbolizasse a melhoria da qualidade de vida.

No piso, foi aplicado cimento queimado com o pigmento vermelho, culturalmente conhecido como 'vermelhão' e bastante tradicional nas construções brasileiras.



O cimento queimado foi escolhido para o piso por exigir menor necessidade de manutenção (foto: Nelson Kon - Divulgação Bacco Arquitetura)



Foram implantados alguns itens bastante incomuns em habitação de interesse social, que simbolizam melhoria da qualidade de vida e tem um impacto muito positivo sobre a autoestima dos moradores:

- A estrutura tipo vila, que confere um ar de 'condomínio', e resulta em bom aproveitamento do lote;
- Projeto Arquitetônico com uso de novas tipologias não comumente utilizadas em HIS, como os apartamentos duplex, usados quase que exclusivamente no mercado de luxo;
- Parede interna com aplicação de tinta colorida;
- Elementos de maior qualidade que exigem menor manutenção: esquadrias desenhadas para garantir ventilação (venezianas na porção inferior) e para serem mais eficientes quanto à iluminação (abrem completamente), peitoril em concreto que protege as paredes e evita manchas, escadas em ferro galvanizado que não enferrujam e caixas d'água metálicas.



O PROCESSO DE ENVOLVIMENTO DOS MORADORES

A história da ocupação da Pedro Facchini já completava 20 anos quando a prefeitura ofereceu aos moradores do então cortiço uma solução de moradia. Mas como nenhuma decisão efetiva havia sido tomada, o terreno voltou a ser reocupado e as condições de habitação se tornaram piores, já que no retorno das famílias já não havia mais a antiga construção. Estabeleceu-se uma situação de desconfiança e descrença na intervenção do poder público.

Até que em 2003, com a contratação do projeto arquitetônico pela COHAB, o maior desejo daquelas famílias estava realmente perto de acontecer. Porém, havia uma incredulidade instalada.



Durante os seis meses de obras, os moradores foram hospedados em hotéis sociais pela prefeitura (foto: Divulgação Bacco Arquitetura)

Os técnicos da COHAB e os arquitetos projetistas se reuniram com os moradores na ainda favela para apresentar como seria a construção e as regras que destinariam apartamentos de 35 e 43m² às famílias. A presença dos arquitetos, apresentando o projeto, teve efeito positivo porque mais uma vez tornou digna a relação das famílias com suas futuras casas: eles puderam saber como seria sua moradia, reconheceram os detalhes que favoreciam a convivência já estabelecida e se sentiram respeitados. Além disso, embora sem nenhum poder de decisão, participaram do processo conhecendo as diretrizes para atribuição das unidades.



Moradores recebem as unidades (foto - Divulgação)

A entrega das unidades aconteceu em dezembro de 2004.

Também compunha a intenção dos projetistas facilitar a organização das famílias em torno da gestão condominial, o que inclui manutenção das áreas ajardinadas, das fachadas, limpeza, troca de lâmpadas e os cuidados com a segurança comum.





O QUE ESSES 10 ANOS DE EXISTÊNCIA DO MODELO GERARAM DE APRENDIZAGEM

A construção da Cohab Pedro Facchini completa 10 anos em 2014. Ela significa uma inovação no modo de pensar a habitação de interesse social, especialmente porque foge do padrão da maioria das propostas construtivas implantadas pelos organismos públicos responsáveis pelo desenvolvimento da moradia.

Se por um lado os modelos mais frequentemente encontrados proporcionam economia de escala, numa visão mais ampla do território, adensamentos em menor escala geram menor impacto no bairro e menor demanda por ampliação e instalação de equipamentos públicos.

ISSO SE DEVEU A UMA ESPECIFICIDADE DO PROGRAMA HABITACIONAL EM QUE ESTE PROJETO FOI INCLUÍDO: O EDITAL DE CHAMAMENTO DEU LIBERDADE PARA QUE OS PROJETISTAS DEFINISSEM O PRODUTO IMOBILIÁRIO.

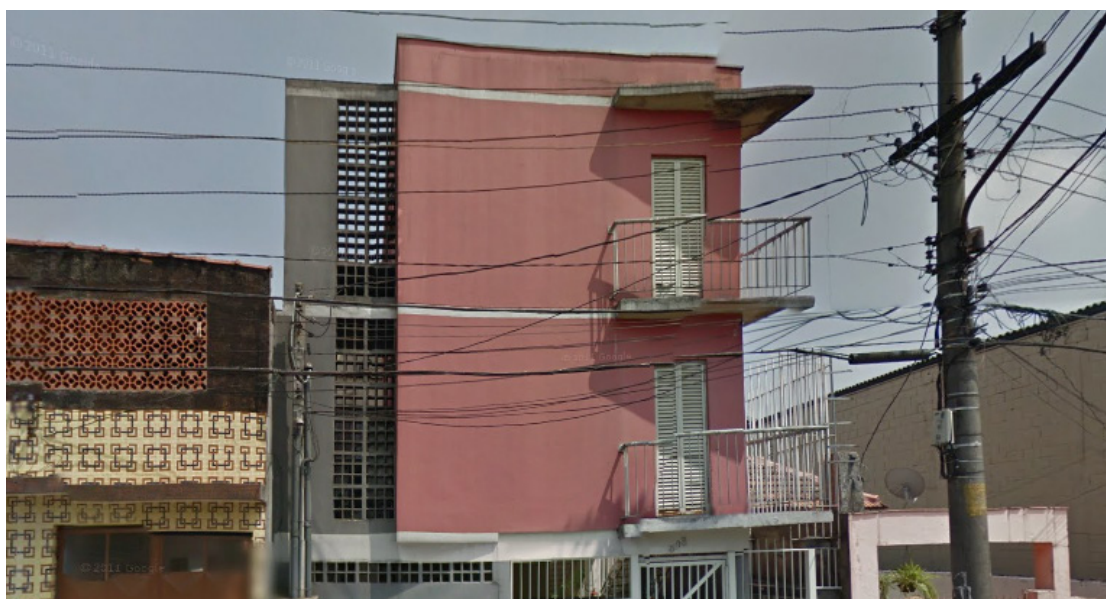
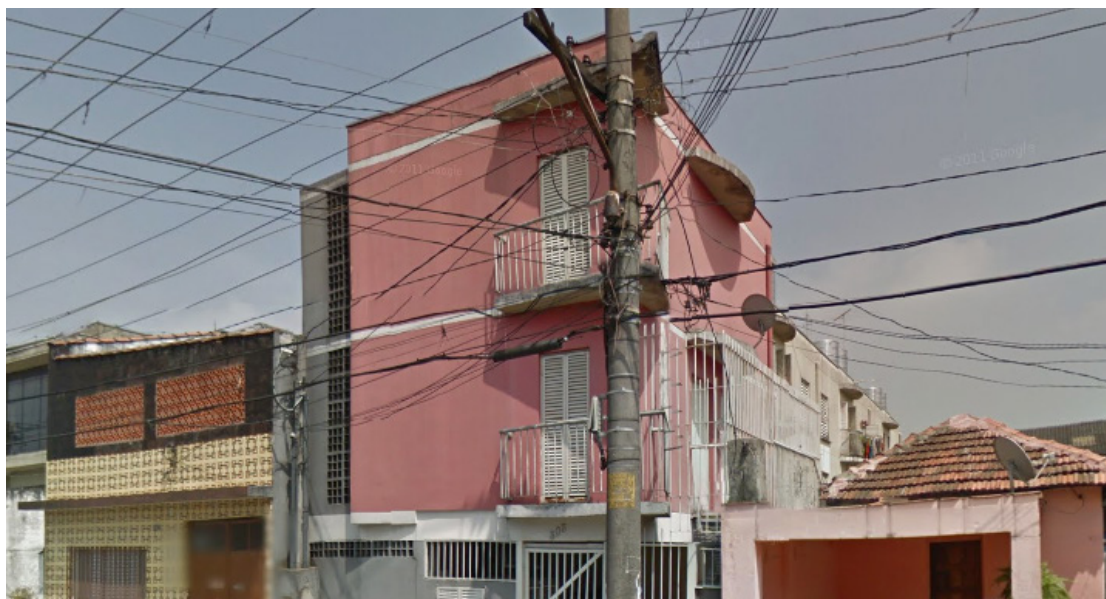
Somando-se a isso o fato de já haver a previsão de realizar conjuntos habitacionais em lotes urbanos de medidas convencionais – vale ressaltar que além da Pedro Facchini, foram realizados mais cinco outros conjuntos dentro das especificações deste edital – foi possível proporcionar habitações mais adequadas ao contexto cultural e aos laços sociais das famílias beneficiadas.



As decisões tomadas em função de privilegiar a baixa manutenção e favorecer a fácil manutenção pelos moradores se mostraram acertadas. Passada uma década as estruturas estão preservadas e os itens que necessitam de manutenção estão coerentes com o tempo de vida útil dos materiais, que se concentram especialmente em renovação da pintura.

Do ponto de vista da integração social, o conjunto não impacta a quadra nem os equipamentos públicos. Há boa integração com a vizinhança. A relação de densidade também se mostrou muito positiva (12 unidades em 320m² de terreno) e além disso permite uma boa relação entre os vizinhos e criou um ambiente que inibe a violência e o tráfico.

Neste cenário, a COHAB Pedro Facchini deixa um legado de aprendizado intenso em relação à habitação de interesse social.



Imagens de 2011 retiradas do arquivo de <https://maps.google.com.br/>

INICIATIVAS INSPIRADORAS





FICHA TÉCNICA DA INICIATIVA

Localização: Rua Pedro Facchini, 303, Vila Independência, Distrito do Ipiranga, São Paulo-SP

Projeto arquitetônico: Bacco Arquitetos Associados

Implantação e financiamento habitacional: COHAB – Companhia Metropolitana De Habitação de São Paulo, sob diretrizes do Programa Morar no Centro

Execução das obras: Construtora Cronacrom

Gestão das obras: Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo (COHAB)

Ano de realização: 2004

Prêmios e reconhecimentos:

- Projeto arquitetônico selecionado pela curadoria do Centre Georges Pompidou (Paris, França) para compor o acervo permanente da instituição



GLOSSÁRIO

C

COHAB: Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo. É o organismo público municipal responsável por executar as políticas públicas de habitação de interesse social.

H

Habitação de interesse social (HIS): é aquela destinada ao atendimento habitacional das famílias de baixa renda, podendo ser de promoção pública ou privada (Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo 2013, texto substitutivo).

Z

Zonas especiais de interesse social (ZEIS): são porções do território destinadas, prioritariamente, à recuperação urbanística, à regularização fundiária e produção de Habitações de Interesse Social – HIS ou do Mercado Popular - HMP, incluindo a recuperação de imóveis degradados, a provisão de equipamentos sociais e culturais, espaços públicos, serviço e comércio de caráter local. Fonte: Plano Diretor de São Paulo.



PARA SABER MAIS

CENTRE GEORGES POMPIDOU

<http://www.centrepompidou.fr/>

PROGRAMA MORAR NO CENTRO

http://ww1.prefeitura.sp.gov.br/portal/a_cidade/urbanismo/centro/index.php?p=268&more=1&c=1&tb=1&pb=1

PROJETISTAS

Barbosa & Corbucci Arquitetos Associados

www.bacco.com.br

<http://www.bacco.com.br/projetos/detalhe.php?id=19>

VÍDEO SOBRE A COHAB PEDRO FACCHINI

Cohab Pedro Faccini

<http://youtu.be/L-0P9SvmoB4>

FICHA TÉCNICA DE SISTEMATIZAÇÃO

REALIZAÇÃO:

ABCP – Associação Brasileira de Cimento Portland
Programa Soluções para Cidades

COORDENAÇÃO GERAL:

Érika Mota

ENTREVISTAS E SISTEMATIZAÇÃO DE CONTEÚDO:

Fabiana Dias
Lígia Pinheiro

FORNECIMENTO DE DADOS:

Bacco Arquitetos Associados
Entrevistas com moradores da COHAB Pedro Faccini

PROJETO E PRODUÇÃO GRÁFICA:

FIB - Fábrica de Ideias Brasileiras



