

---

## REVITALIZAÇÃO DE ÁREA URBANA A PARTIR DO DIÁLOGO ENTRE HABITAÇÃO E USO SOCIAL DO ESPAÇO.

### URBAN AREA REVITALIZATION FROM THE DIALOGUE BETWEEN HOUSING AND SOCIAL USE OF SPACE.

Brendon Ruiz de Morais<sup>1</sup>

Juliana Cavalini Lendimuth<sup>2</sup>

#### Resumo

Este trabalho apresenta um projeto de revitalização de área urbana, unindo habitação de interesse social e espaços coletivos de forma dialógica. A ideia do projeto é oferecer moradia adequada à população de baixa renda e ao mesmo tempo propor espaços dinâmicos e democráticos, tanto aos moradores do conjunto habitacional proposto, quanto à população local com acesso livre aos espaços coletivos e de lazer no perímetro da quadra, favorecendo a sociabilidade, uma vez que o projeto tem como conceito o modelo de quadra aberta e o conjunto habitacional parte do conceito de uma *Unité d'Habitation*. A escolha da área de intervenção se deu em função do estado de abandono em que se encontrava no início do trabalho e por ser uma área que abrigou por muitos anos o edifício do antigo Bauru Country Club; além disso, trata-se de uma área que, embora periférica em relação ao centro da cidade é, atualmente, uma área consolidada em infraestrutura urbana, fator essencial ao propor um projeto habitacional. O projeto contempla edifícios com três tipologias habitacionais para habitação social, edifício comercial para favorecer a economia local, praças, quadras poliesportivas e um teatro aberto. Para o desenvolvimento do trabalho foram estudados projetos correlatos, leituras de artigos acadêmicos e levantamento da área *in locu*.

**Palavras-chave:** habitação social, revitalização urbana, espaços de sociabilidade, quadra aberta.

#### Abstract

This work presents a project for the revitalization of an urban area, bringing together housing of social interest and collective spaces in a dialogical way. The idea of the project is to offer adequate housing to the low-income population and, at the same time, to propose dynamic and democratic spaces, both to the residents of the proposed housing complex, as well as to the local population with free access to collective and leisure spaces on the perimeter of the block, favoring sociability, since the concept of the project is the open block model and the housing development is based on the concept of a *Unité d'Habitation*. The choice of the intervention area was due to the state of disrepair it was in at the beginning of the work and because it was an area that housed the former Bauru Country Club building for many years; in addition, it is an area that, although peripheral to the city center, is currently a consolidated area in urban infrastructure, an essential factor when proposing a housing project. The project includes buildings with three types of housing, commercial building to favor the local economy, squares, sports courts and an open theater. For the development of the work, correlated projects, readings of academic articles and survey of the area *in locu* were studied.

**Keywords:** social housing, urban revitalization, sociability spaces, open court.

---

<sup>1</sup> Faculdades Integradas de Bauru - FIB, [brendoruz.arg@gmail.com](mailto:brendoruz.arg@gmail.com)

<sup>2</sup> Faculdades Integradas de Bauru, <https://orcid.org/my-orcid?orcid=0000-0002-6269-7785>,  
[julianacavalini@usp.br](mailto:julianacavalini@usp.br)

## 1. INTRODUÇÃO

Este artigo é resultado do Trabalho Final de Graduação do curso de Arquitetura e Urbanismo com apresentação de um projeto arquitetônico que une habitação de interesse social e espaços de sociabilidade em uma área cortada pelo Córrego Vargem Limpa que, embora possa classificar a área como sendo de preservação ambiental, trata-se, atualmente, de uma segunda paisagem, pois o terreno de intervenção se encontrava, no início do projeto, as ruínas do antigo Bauru Country Club. A ideia inicial era reabilitar o edifício do Country Club, no entanto, no decorrer do trabalho, o edifício foi demolido e a área sofreu alterações para receber um novo empreendimento do programa habitacional Casa Verde e Amarela. Por esse motivo, foi declinada a ideia de reabilitação edilícia e o foco convergiu para a proposta de edifício novo e promoção de espaços coletivos, contribuindo para a revitalização da área de estudo. Embora a proposta do projeto tenha sido parcialmente alterada na segunda etapa do trabalho, em função da realidade atual do terreno, essa realidade comprova a potencialidade da área selecionada para a produção de habitação social.

O acesso à moradia é um direito assegurado pela Constituição Federal (CF) de 1988. Segundo a CF, Estados e Municípios têm como competência promover programas para construção de habitações, promover melhorias nos conjuntos habitacionais, promover lazer, segurança e saneamento básico, no entanto, mesmo a moradia sendo um direito instituído, nem todos os cidadãos têm acesso à essa mercadoria, pois nem todos podem pagar por ela, uma vez que a moradia, dentro do sistema capitalista de produção da cidade é uma mercadoria cara.

Para Bonduki (2017, p. 9) “se o mercado de trabalho relega parte da população à pobreza, o mercado imobiliário nega aos pobres a possibilidade de habitar no mesmo espaço em que moram os que podem pagar. Surge uma demanda economicamente invisível, mas socialmente inegável. Dessa contradição se origina a habitação social”.

Daí a contradição que nos motiva para o desenvolvimento deste projeto – propor moradia de interesse social com alto grau de habitabilidade e urbanidade para a população de baixa renda.

O conceito do projeto nasce a partir da proposta do movimento moderno difundida na Carta de Atenas de 1933, propondo, além de moradia, um projeto habitacional que contemple áreas de circulação, lazer e recreação e que esteja bem localizado, próximo ao local de trabalho ou de fácil acesso a ele. Para isso, pensou-se em uma implantação de conjunto habitacional no modelo de quadra aberta, em um bairro com infraestrutura consolidada, de renda média a baixa.

O projeto habitacional parte do conceito de uma *Unité d’Habitation* proposta por Le Corbusier, cujo foco era a vida comunitária para todos os moradores, local para morar,

divertir-se fazer compras e socializar. Os espaços comuns não se encontram distribuídos dentro dos edifícios, mas fora deles para que tanto moradores quanto a comunidade de uma forma geral possam ter acesso. Podemos considerar este projeto como sendo fundamentalmente “um bairro dentro de um bairro”, espacialmente e funcionalmente otimizado para os usuários do espaço público (praças) e privado (conjunto habitacional).

Para o desenvolvimento do trabalho foram realizadas pesquisas bibliográficas através de artigos acadêmicos e leitura de obras correlatas para repertório projetual.

Como resultado, desenvolveu-se um projeto arquitetônico de um Conjunto Habitacional de Interesse Social, entre os bairros Tangarás e Jardim Nova Bauru, na cidade de Bauru/SP. Foram desenvolvidas três tipologias habitacionais com um, dois e três dormitórios dentre elas, são unidades para portadores de necessidades reduzidas e edifícios comerciais. O projeto se insere em uma quadra aberta, permeável tanto nas questões de mobilidade quanto nas questões ambientais com a preservação de áreas *non aedificandi* ao longo do Córrego Vargem Limpa que corta o terreno. O projeto tira partido e explora a topografia acentuada inserindo passarelas elevatórias como solução para percorrer grande parte do terreno e para preservar a vegetação ao longo do Córrego. Espaços complementares à moradia compõem uma rede de possibilidades de usos e atividades como lazer, recreação áreas verdes, comércio, um teatro e uma praça entre os blocos habitacionais. A circulação entre os blocos habitacionais é favorecida com a inserção de passarelas metálicas entre os edifícios que, embora não seja comum entre os projetos de habitação social, principalmente no Brasil, é um diferencial possível de ser inserido neste tipo de programa e que pode ser confirmado por meio dos estudos correlatos apresentados mais adiante. A circulação pelas passarelas é um elemento estruturador e articulador do terreno e do conjunto que reforça a ideia do espaço coletivo.

A cidade de Bauru de acordo com o IBGE (2020) possui uma população estimada no ano de 2020 de 379.297 habitantes, com PIB per capita de R\$ 39.121,44, porém de acordo com a (CÂMARA MUNICIPAL DE BAURU, 2020), foi realizado um Censo Habitacional que apresentou a quantidade de 16 mil famílias que demandam por habitação, sendo elas a maioria com renda até dois salários mínimos. Diante dessa informação, o projeto de um novo conjunto habitacional de interesse social se torna necessário, ainda que este trabalho não promova habitação para todas essas famílias, ele poderia atender variados tipos de grupos familiares e pessoas, e uma quantidade significativa, além do projeto estar localizado próximo à comunidade Ferradura Mirim, onde as moradias em sua maioria não possuem saneamento básico ou não são regularizadas perante a Prefeitura, sendo uma possibilidade a realocação dessas famílias para o conjunto habitacional projetado.

O projeto apresentado demonstra que é possível promover habitação para a população de baixa renda com espaços adequados e o quão importante é desenvolver projetos que dialoguem questões de habitabilidade e urbanidade ao mesmo tempo.

## 2. MATERIAIS E MÉTODOS

Trata-se de um trabalho descritivo-explicativo que apresenta todo o contexto da área de estudo, o programa de necessidades para o projeto arquitetônico além de um levantamento quantitativo do número de famílias que necessitam de uma habitação na cidade de Bauru, como pré-requisito para dimensionar e quantificar as unidades habitacionais propostas no projeto.

Para o desenvolvimento da fundamentação teórica foi realizada uma pesquisa bibliográfica com uso de livros e artigos acadêmicos.

Para o desenvolvimento deste projeto foram avaliados projetos de referência, além de pesquisa *in locu* para compreensão do lugar.

## 3. FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

Para a construção da fundamentação teórica, foram abordados os temas da habitação social, o conceito de quadra aberta, espaços públicos e privados e revitalização de áreas urbanas.

A palavra habitação nos remete à palavra casa, porém seu significado vai muito além. A palavra habitar vem do latim “*habitare*” que significa “habitar em, morar” que logo está relacionado a “*habere*” que seria “possuir, ter, manter”, logo, habitação vem do significado dessas palavras, de acordo com (ORIGEM DA PALAVRA, 2010).

Habitação no seu sentido mais geral é sinônimo de abrigo. Desde os primórdios da civilização o homem teve necessidade de se abrigar e os povos primitivos utilizavam como abrigo, isto é, como habitação os espaços naturais, as cavernas e as árvores, tanto suas copas como os espaços protegidos sob estas copas (ABIKO, 1995, p. 03).

A habitação social foi criada na Finlândia. A ideia de habitação para pessoas de baixa renda ganhou maior força, sobretudo após a Segunda Guerra Mundial, na Europa, principalmente na Inglaterra e Reino Unido.

Para BALBIM (2015, p. 18):

A habitação, somada a condições mínimas de urbanidade, foi tratada como mecanismo fundamental para assegurar a reprodução da força de trabalho, viabilizando o ressurgimento das economias no pós-Guerra (BALBIM, 2015, p. 18)

No Brasil, de acordo com DUARTE (2013) a produção de habitação social, data a partir de 1930. De acordo com HONDA (2011, p. 20):

A partir do governo Vargas a ação pública no setor habitacional ocorreu em níveis distintos como a criação de carteiras prediais dos institutos de aposentadoria e previdência (IAP’S), em 1938, responsável pela construção e financiamento de unidades habitacionais. Esse órgão foi base para criação da fundação da casa

popular, em 1946, por meio do Decreto-lei nº. 9218 no governo do presidente Eurico Gaspar Dutra (HONDA, 2011, p. 20).

Habitação social é a moradia produzida com recursos públicos ou em parceria público/privada, destinada à população de baixa renda, que não possui renda suficiente para construir sua habitação apenas com recursos próprios.

De acordo com o Código Sanitário do Estado de São Paulo, Decreto nº 12.342, de 27 de setembro de 1978, artigo 95:

Considera-se habitação de interesse social, a habitação com o máximo de 60,00 m<sup>2</sup>, integrando conjuntos habitacionais, construída pôr entidades públicas de administração direta ou indireta.

§ 1º. - É também considerado de interesse social a habitação isolada, com o máximo de 60,00 m<sup>2</sup>, construída sob responsabilidade do proprietário segundo projetos-tipo elaborados pelo Poder Público Municipal.

§ 2º. - Mediante atos específicos, poderão ser consideradas de interesse social habitações construídas ou financiadas pôr outras entidades.

Artigo 96 - O projeto e a execução de habitações de interesse social, embora devam observar as disposições relativas à aprovação gozarão, em caráter excepcional, das permissões especiais estabelecidas neste Capítulo.

Artigo 97 - No projeto e construção da casa de interesse social serão admitidos os seguintes mínimos:

I - pé-direito de 2,40 m em todas as peças;

II - área útil de 6,00 m<sup>2</sup> nos quartos, desde que um, pelo menos, tenha 8,00 m<sup>2</sup>;

III - área útil de 4,00 m<sup>2</sup> na cozinha;

IV - área útil de 2,00 m<sup>2</sup> no compartimento sanitário (CÓDIGO SANITÁRIO DO ESTADO DE SÃO PAULO, 198).

O conceito de habitação social apresentado no Código Sanitário revela que a habitação social sempre foi projetada com dimensões mínimas, sem levar em consideração que a padronização dimensional torna os espaços de moradia inadequados, pois desconsideram as diferentes configurações familiares que a habitarão. Por consequência, temos, com o passar do tempo, espaços alterados com baixo índice de habitabilidade (qualidade das habitações) sem considerar os baixos índices de urbanidade, pois os conjuntos, em sua maioria, são construídos em áreas de expansão urbana, com infraestrutura incompleta. Já no Código de Obras de Bauru - LEI Nº 2371, de 18 de agosto de 1982, artigo 75, “consideram-se edificações residenciais de interesse social as vinculadas a algum programa de habitação popular destinadas a uma ou mais famílias.

I – mínima de 15,00 m<sup>2</sup> quando se trata de núcleo embrião, e área máxima de 72,00 m<sup>2</sup>, para casas isoladas ou germinadas;

II – mínima de 45,00 m<sup>2</sup> e máxima de 72,00 m<sup>2</sup>, para casas assobradadas ou superpostas;

III – mínima de 45,00 m<sup>2</sup> e máxima de 72,00 m<sup>2</sup>, para apartamentos.

Para que a habitação cumpra as suas funções, é necessário que, além de conter um espaço confortável, seguro e salubre, esteja integrado de forma adequada com o entorno, com o ambiente que a cerca. Isto significa que o conceito de habitação não se restringe apenas

à unidade habitacional, mas necessariamente deve ser considerada de forma mais abrangente, envolvendo também o seu entorno (ABIKO, 1995, p. 03).

Todo homem tem direito a um padrão de vida capaz de assegurar a si e a sua família saúde e bem-estar, inclusive alimentação, vestuário, habitação, cuidados médicos e os serviços sociais indispensáveis, e direito a segurança em caso de desemprego, doença, invalidez, viuvez, velhice ou outros casos de perda dos meios de subsistência em circunstâncias fora de seu controle (Declaração Universal dos Direitos Humanos, Art. 25.1).

A habitação popular não deve ser entendida meramente como um produto e sim como um processo, com uma dimensão física, mas também como resultado de um processo complexo de produção com determinantes políticos, sociais, econômicos, jurídicos, ecológicos, tecnológicos (ABIKO, 1995, p. 12).

Para Le Corbusier, “a habitação se erguerá em seu meio próprio, onde gozará de sol, de ar puro e de silêncio. A circulação se desdobrará por meio de vias de percurso lento para o uso de pedestres, e de vias de percurso rápido para o uso de veículos” (LE CORBUSIER, 1933, parágrafo 16).

As necessidades humanas e o direito à habitação vão além de somente um “teto sobre a cabeça”, a habitação é um conjunto de funcionalidades e serviços.

Ao longo dos anos, no Brasil, foi observado na implantação dos conjuntos habitacionais de interesse social a falta de áreas verdes, lazer e circulação adequada; isso se dá pela criação e alocação dessas moradias em bairros distantes dos centros urbanos consolidados de infraestrutura, periféricos, oferecendo somente uma moradia regularizada de acordo com as diretrizes do município e o saneamento básico. Criam-se projetos com proposta de baixa habitabilidade e urbanidade.

Na visão de ABIKO (1995, p. 03) “a habitação popular se manifesta através de 3 tipologias básicas: favelas, casas precárias de periferia e cortiços”. Entretanto, existe um vício permanente da produção repetitiva de habitações de interesse social, sendo elas em conjuntos habitacionais ou isoladas, colocando de lado a identidade do morador, a arquitetura e a identidade do local, oferecendo um projeto repetitivo de tipologias e fachadas, com o interesse de atender a demanda de realocação desses indivíduos para moradias que atendam às necessidades básicas humanas. O mesmo problema se repete no que tange aos espaços urbanos de sociabilidade. A falta destes espaços, até mesmo a proposta deles nos projetos é comum. Assim, percebemos que, no Brasil, a quantidade de moradias a serem entregues se torna muito mais importante que a qualidade dessas construções. Embora citemos o Brasil como exemplo, vale registrar que este não é um caso exclusivo brasileiro. É o que chamamos da “questão da habitação”, onde a produção se submete ao modo de produção capitalista, ou seja, é um problema real em todas as sociedades capitalistas, mas, mais acentuado nos países subdesenvolvidos ou em desenvolvimento.

A partir dos conceitos apresentados e de uma reflexão sobre o tema, a proposta projetual deste trabalho é criar habitações que supram as necessidades de seus moradores com ética. Um projeto que não oferece somente uma moradia, mas também áreas verdes, praças, locais para lazer, convívio social, circulação de pedestres, ciclistas e automóveis de forma igualitária e que a área de intervenção possa ser utilizada por quaisquer pessoas, sendo morador do conjunto habitacional ou não. Além disso, a proposta é desenvolver tipologias variadas para atender diferentes perfis familiares, pois consideramos dentro da arquitetura dialógica, o homem no centro do projeto.

### **3.1 Espaços híbridos: descentralização da cidade**

Cunha (2012) comenta que o híbrido na biologia é o cruzamento de diferentes espécies, entretanto quando menciona esse termo na arquitetura, estamos falando de edifícios e construções de diferentes funções, oferecendo uma mistura de serviços em uma única construção.

Para Fenton (1985),

A palavra “Híbrido”, no seu significado mais simples, traduz-se como sendo um resultado da interseção de antecedentes distintos. De um ponto de vista científico, surge do cruzamento entre espécies de naturezas diferentes. É considerado um adjetivo, uma característica, ao invés de um ato. A ação que gera o procedente híbrido designa-se por hibridização (Fenton, 1985, p. 4 apud CUNHA, 2012, p. 25)

Para Azeredo (2016, p.15), “um edifício híbrido é entendido como um edifício de uso misto onde a heterogeneidade das funções seja considerável e fundamental para sua configuração.

De acordo com Cunha (2012),

A inserção de novos usos a locais com falta de diversidade programática, pode alterar completamente a sua essência em termos de funcionalidade. Exemplo do projeto de requalificação do complexo Löwenbräu146 em Zurique, na qual, uma antiga fábrica foi adaptada a um centro cultural, e onde introduziram também, habitação e escritórios. Aquilo que era uma zona majoritariamente industrial, passará a ser considerada um ponto cultural da cidade. Portanto, neste caso, o contributo do híbrido, não é apenas morfológico, é também funcional e social. E por outro lado, também poderá estimular a economia local (CUNHA, 2012, p.90).

Na visão de Cardoso (2020), a sociedade contemporânea e sua dinâmica foram quem contribuíram para a inserção de espaços com usos mistos e integrados. Assim, a ideia de híbrido significa áreas que ofereçam diversos usos e serviços dentro de um mesmo espaço.

Para Mozas (2008) o edifício híbrido é aquele que oferece diversos serviços, sendo eles distintos, de variadas tipologias mistas, acompanhando a de variados usos e ofereça serviços que atendam às necessidades do público e privado.

Para Cunha (2012) o conceito de híbrido se aplica a criação de uma cidade compacta aplicada a uma metrópole, criando novas centralidades. É criar uma nova percepção de uma “cidade” que combina densidade e mobilidade urbana.

O edifício híbrido, de um modo geral, é de caráter urbano, pelo que procura solucionar questões não apenas a nível interno, como também questões do seu entorno (CUNHA, 2012, p. 25).

O edifício híbrido se torna algo permeável e acessível, não é controlado nem pelo público ou privado, funciona de forma integral, ou seja, seu programa é oferecido 24 horas por dia (MOZAS, 2008).

Os elementos dissociados correspondem aos diversos usos e programas arquitetônicos e, portanto, a hibridização é o processo de cruzamento e interação de distintos programas arquitetônicos, originando um edifício complexo (CUNHA, 2012, p. 28).

Ainda que a área do projeto não seja tão valorizada em questões de valor de terra, como acontece no centro da cidade e outras áreas nobres, a falta de investimento público e privado para a construção de habitação social de qualidade e a disponibilidade dos serviços nesses conjuntos ou em sua proximidade é nítido, entretanto a hibridização transformaria o modo de como as habitações são oferecidas às pessoas de baixa renda, normalmente em áreas sem infraestruturas para receber esses indivíduos e distantes desses serviços básicos.

Dessa maneira, entendessemos que o edifício híbrido tem como objetivo oferecer diversos serviços para uma construção; serviços esses que geralmente são encontrados somente em áreas centrais ou onde os sítios possuem valores exorbitantes, de acordo com a classe social que reside próximo a esses locais. Não é o caso deste projeto, porém a ideia principal seria a descentralização.

Para AZEREDO (2016),

O híbrido se torna fundamental apenas quando observamos que, inescapavelmente, a construção da cidade contemporânea nas áreas onde o solo é mais valorizado se dá em grandes operações que aproveitam dezenas de lotes tradicionais para um projeto regido por conglomerados empresariais. (AZEREDO, 2016, p. 146).

Ainda que a área para este projeto não seja tão valorizada, já que se encontra em zona periférica, a falta de investimento público e privado para a construção de habitação social e a disponibilidade dos serviços nesses conjuntos ou em sua proximidade é carente, a proposta de um projeto híbrido transformaria tanto o modo de viver dos moradores quanto dos usos do bairro, oferecendo programas completos que normalmente não são oferecidos para este tipo de empreendimento de baixa renda.

O programa híbrido proposto para este projeto não está aplicado exatamente no edifício residencial, mas na proposta de edifícios comerciais e de serviços implantados no mesmo lote.

### 3.2 Quadra aberta: habitação como continuidade da rua

O estudo do conceito de quadra aberta analisado como morfologia da cidade é abordado aqui, pois se trata da proposta urbanística para a área de intervenção do projeto proposto.

O conceito de quadra aberta para Mário Figueiroa é:

A quadra aberta é por essência um elemento híbrido conciliador. Permite a diversidade, a pluralidade da arquitetura contemporânea. Ela recupera o valor da rua e da esquina da cidade tradicional, assim como entende as qualidades da autonomia dos edifícios modernos (FIGUEROA, 2006, p. 8).

Dessa maneira, a quadra se torna multifuncional, oferecendo diversos usos e atendem variadas necessidades.

Na visão de PORTZAMPARC,

[...] a quadra definiu a repartição do cheio e do vazio, a relação entre o edifício e a cidade. É preciso redefinir essas relações. E é esta indagação que me conduziu ao esquema de quadra aberta, o qual sintetiza, em uma única forma, esta dupla herança da 1ª e 2ª Eras. A quadra aberta permite reinventar a rua: legível e ao mesmo tempo realçada por aberturas visuais e pela luz do sol. Os objetos continuam sempre autônomos, mas ligados entre eles por regras que impõem vazios e alinhamentos parciais. Formas individuais e formas coletivas coexistem (PORTZAMPARC, 1997, p. 47 apud. AMORIM, 2009, p. 190).

Quando estudados os projetos da era modernista, os pilotis de Le Corbusier se destacam. Ali era possível ver a ideia de melhor uso do espaço, a parte privada da construção se encontrava no pavimento superior, enquanto que o espaço público era toda a área do térreo, promovendo uma continuidade do seu entorno.

A morfologia das cidades brasileiras é caracterizada pela rua corredor, formando quadras totalmente fechadas por muros, fachadas de casas ou edifícios ao seu redor impedindo o convívio social público ou espaços coletivos em seu miolo.

Para Gehl (2013), a cidade, quando deixa de investir em espaços para os veículos e aumentam as vias e áreas para os pedestres, gera ambiente de sociabilidade e sustentabilidade.

A proposta de quadra aberta no projeto aqui desenvolvido parte da ideia de criar maiores áreas de convívio social, áreas verdes, espaços para o lazer e circulação no bairro.

A promoção de espaços livres e abertos no pavimento térreo, permite a criação de espaços semi-públicos que podem atuar como extensões do espaço público, incentivando novos percursos, e colaborando para a vitalidade e a fluidez do tecido urbano, contribuindo para a requalificação de tecidos muito adensados e com deficiências na oferta de espaços públicos e livres de qualidade (SANTOS, p. 63).

Le Corbusier quando descreve os serviços que devem existir para a habitação, além da própria moradia, propõe um urbanismo com equipamento público completo e liberação do solo das quadras para o convívio social. Le Corbusier classifica a sociabilidade adquirida no convívio da quadra aberta como “unidade de vizinhança” e é essa unidade de vizinhança que é pretendido alcançar com a proposta projetual.

### **3.3 Espaços públicos e privados**

Ainda na discussão da proposta de produção de quadras abertas nas cidades, deve-se compreender a relação que ela propicia e estabelece entre os espaços públicos e os espaços privados, uma vez que ambos estão, neste contexto, ocupando o mesmo lugar.

Enquanto a habitação está na escala arquitetônica, onde os espaços fechados mantêm certas relações, o espaço público está na escala urbana, o que gera outras relações espaciais (FONTES; FAGERLANDE, s/d, p. 04).

Brandão e Moreira (2008) explicam que o espaço público é destinado a toda sociedade, como por exemplo, as praças e as ruas. Já o espaço privado, é aquele que não é pertencente de uso e circulação por toda a sociedade, não necessariamente pertence a uma instituição privada, mas pertence a uma família, a um conjunto social de indivíduos íntimos, que compartilham esse local.

Gehl (2013) faz críticas ao urbanismo moderno. O autor chama a atenção para o fato de que, ainda que o modernismo tenha criado os pilotis nos projetos, oferecendo o térreo como espaço de circulação, a maior preocupação deste movimento foram os grandes edifícios, a setorização da cidade e o déficit de áreas verdes e praças arborizadas, além de priorizar o automóvel no desenho da cidade. Infelizmente, a prática do urbanismo moderno deixou a desejar, comparado à sua teoria.

Um dos principais exemplos da mescla de público e privado são edifícios de habitação que apresentam galerias em seu térreo, ainda que não seja um espaço aberto e de continuidade da rua, ele se torna público, permitindo o acesso de qualquer pessoa em variados horários.

Para Santos,

A promoção de espaços livres e abertos no pavimento térreo, permite a criação de espaços semi-públicos que podem atuar como extensões do espaço público, incentivando novos percursos, e colaborando para a vitalidade e a fluidez do tecido urbano, contribuindo para a requalificação de tecidos muito adensados e com deficiências na oferta de espaços públicos e livres de qualidade (SANTOS, s/d, p. 63).

Quando mencionado os termos público e privado, nos é remetido o privado como a casa, a habitação ou moradia, local íntimo; logo o público, se torna a rua, as vias, espaços abertos e praças (BRANDÃO E MOREIRA, 2008).

A quadra aberta estabelece essa relação público/privado ao inserir praças e galerias no interior da quadra, ainda que as habitações ao redor sejam privadas.

Quando trabalhado o espaço público e privado na habitação, a ideia de um edifício híbrido e quadra aberta se conectam. A ideia é promover um conjunto habitacional, onde somente a moradia seja caracterizada como espaço privado, o restante da área será destinado a espaços de convívio, circulação e lazer.

As ideias apresentadas no texto corroboram para a escolha assertiva em desenvolver um projeto híbrido num contexto de quadra aberta, favorecendo os usos tanto privados quanto públicos. Entendemos que este é o caminho para as cidades se tornarem mais justas.

### **3.4 Revitalização de áreas urbanas**

A presença de áreas degradadas no espaço urbano é uma realidade do século XXI. A preocupação em recuperar essas áreas, devolvendo a elas o vigor urbanístico, incentivando seu uso e atraindo para esses locais novos negócios e moradias deveria se tornar uma prioridade para as gestões públicas. Três tipos de projetos são considerados fundamentais para a retomada de espaços urbanos abandonados: os projetos como local de moradia, como local de trabalho ou como local de lazer. Esses três tipos de projetos atraem pessoas para o local, e por consequência, revitalizam essas áreas. Por esse motivo, o projeto aqui proposto une esses três usos em um só local.

Nas últimas décadas, vem ocorrendo o desenvolvimento de projetos urbanos em antigas áreas que perderam funções produtivas e se mostram à margem do circuito econômico, com deterioração urbana, social e ambiental. Quando essas áreas se tornam aptas a um conjunto de ações, que possibilitam a esses ambientes um novo sentido em seu uso, visando uma melhoria do espaço e do seu entorno, ocorre o processo denominado revitalização urbana (GASPAR et al, 2017).

Moura, Guerra e Seixas (2006) tratam a revitalização como sendo um processo de planejamento estratégico, capaz de reconhecer, manter e introduzir valores de forma cumulativa. Dessa maneira, ela intervém a médio e longo prazo, de forma relacional, assumindo e promovendo vínculos entre territórios, atividades e pessoas, e, por conseguinte, influencia na melhoria da qualidade do ambiente urbano e nas condições socioeconômicas. Para os autores, o conceito de revitalização urbana pode ser entendido como uma estratégia e um processo, distinguindo-se da generalidade dos programas urbanísticos, de um modo geral sem transversalidade e integração nas suas linhas de atuação. Neste sentido, a revitalização urbana desenvolve estratégias e promove um processo com caráter inclusivo e integrador, capaz de provocar iniciativas, projetos e atuações de caráter transversal e setorial, sendo um instrumento de gestão coletiva do território com capacidade para utilizar recursos próprios, programas urbanísticos diferenciados, de características mais social, econômico e cultural.

Para Matos (2007), o objetivo maior da revitalização urbana é atrair para as áreas de intervenção novas famílias, novas atividades econômicas, novos equipamentos coletivos e novas atividades comerciais, mantendo, sempre que possível, as atividades já instaladas, recuperando-as e modernizando-as.

Januzzi e Razente (2007) consideram a revitalização urbana uma nova postura de intervenção que procura dar vitalidade às áreas por meio de uma série de atividades, levando em consideração questões econômicas, sociais, funcionais e ambientais, articulando as oportunidades, as vantagens competitivas e um urbano cada vez mais globalizado. Já para Simões Junior (1994), este novo conceito está muito mais integrado ao processo histórico que define o envolver da cidade, retoma o passado no espaço do presente, ressuscitando a tradição, incentivando a memória coletiva, mas não impedindo a modernidade.

Mas para que a revitalização urbana ocorra efetivamente, deve haver um planejamento que leva em consideração o ambiente existente, respeito ao entorno, estudos de ocupação para uso misto, criação de agentes catalisadores e de uma boa imagem, gestão contínua e participação de várias esferas.

## **4. RESULTADOS E DISCUSSÕES**

### **4.1 Estudos Correlatos**

Os três projetos a seguir possuem as ideias principais que foram incluídas no projeto final de TFG. Eles mostram como é possível desenvolver projeto de habitação social com identidade e qualidade dos espaços (Ver figura 1).

## OBRA



<b>NOME: AUTOR: LOCAL DA OBRA:</b>	- LA COURNEUVE - JTB. E MAO ARCHITECTURE - LA COURNEUVE, FRANÇA	- CONJUNTO HABITACIONAL HELIÓPOLIS G - ARTUR KATCHBORIAN E MARIO BISELLI - SÃO PAULO, SP	- RESIDENCIAL CORRUIRAS - BOLDARINI ARQUITETOS ASSOCIADOS - JABAQUARA, SÃO PAULO
<b>DATA DO PROJETO OU DA CONSTRUÇÃO</b>	ANO: 2019	ANO: 2011	ANO: 2010 - 2013
<b>REFERÊNCIA PARA O MEU TRABALHADO</b>	- TIPOLOGIAS VARIADAS - QUADRA ABERTA - MIOLO DE QUADRA	- PASSARELAS - MIOLO DE QUADRA - BLOCO COMERCIAL	- PASSARELAS - TOPOGRAFIA
<b>COMO SERÁ UTILIZADO</b>	- QUADRA SERÁ ABERTA - PÁTIO INTERNO NO MIOLO DA QUADRA - VARIAS TIPOLOGIAS QUE ATENDAM A GRUPO FAMILIARES DIFERENTES	- PASSARELAS EM ESTRUTUTURA METÁLICA QUE LIGAM OS BLOCOS - HABITACIONAIS ÁREA COMERCIAL	- PASSARELAS QUE LIGAM OS BLOCOS - BOM APROVEITAMENTO DA TOPOGRAFIA

Figura 1. Projetos correlatos (produção do autor 1).

## 4.2 Mapa de uso e ocupação do solo

O presente projeto está localizado no terreno do antigo Country Clube Bauru, local esse de lazer muito famoso e bem frequentado entre as décadas de 80 e 90. Ele se encontra em uma área periférica, entre o Tangarás e Jardim Nova Bauru. Embora seja uma região periférica, é servida de comércios, escolas, hospitais, posto de saúde entre outros serviços, ou seja, trata-se de uma área urbanamente consolidada. A imagem abaixo apresenta um estudo sobre a região num raio de 500m, porém existem mais serviços que esses apresentado na imagem, que ultrapassam o raio determinado no estudo (Ver figura 2).



Figura 2. Mapa de uso e ocupação do solo. Arquivo Prefeitura Municipal de Bauru, adaptado pelo autor 1.

### 4.3 Conceito

O conceito do projeto nasce a partir da proposta do movimento moderno difundida na Carta de Atenas de 1933, propondo, além de moradia, um projeto habitacional que contemple áreas de circulação, lazer e recreação e que esteja bem localizado, próximo ao local de trabalho ou de fácil acesso a ele.

Para isso, pensou-se em uma implantação de conjunto habitacional no modelo de quadra aberta, em um bairro com infraestrutura consolidada, de renda média a baixa.

O projeto habitacional parte do conceito de uma *Unité d’Habitation* proposta por Le Corbusier, cujo foco era a vida comunitária para todos os moradores, local para morar, divertir-se fazer compras e socializar. Os espaços comuns não se encontram distribuídos dentro dos edifícios, mas fora deles para que tanto moradores quanto a comunidade, de uma forma geral, possam ter acesso.

Podemos considerar este projeto como sendo fundamentalmente “um bairro dentro de um bairro”, especialmente e funcionalmente otimizado para os usuários do espaço público (praças) e privado (conjunto habitacional).

### 4.4 Planta baixa e implantação

A ideia principal era trabalhar o melhor aproveitamento do terreno para as construções habitacionais, já que o terreno apresentava uma topografia bastante irregular, de acordo com o mapa geral do município oferecido pelo site da prefeitura de Bauru e visita *in locu*. Embora o terreno seja cortado pelo Córrego Vargem Limpa e entendemos a

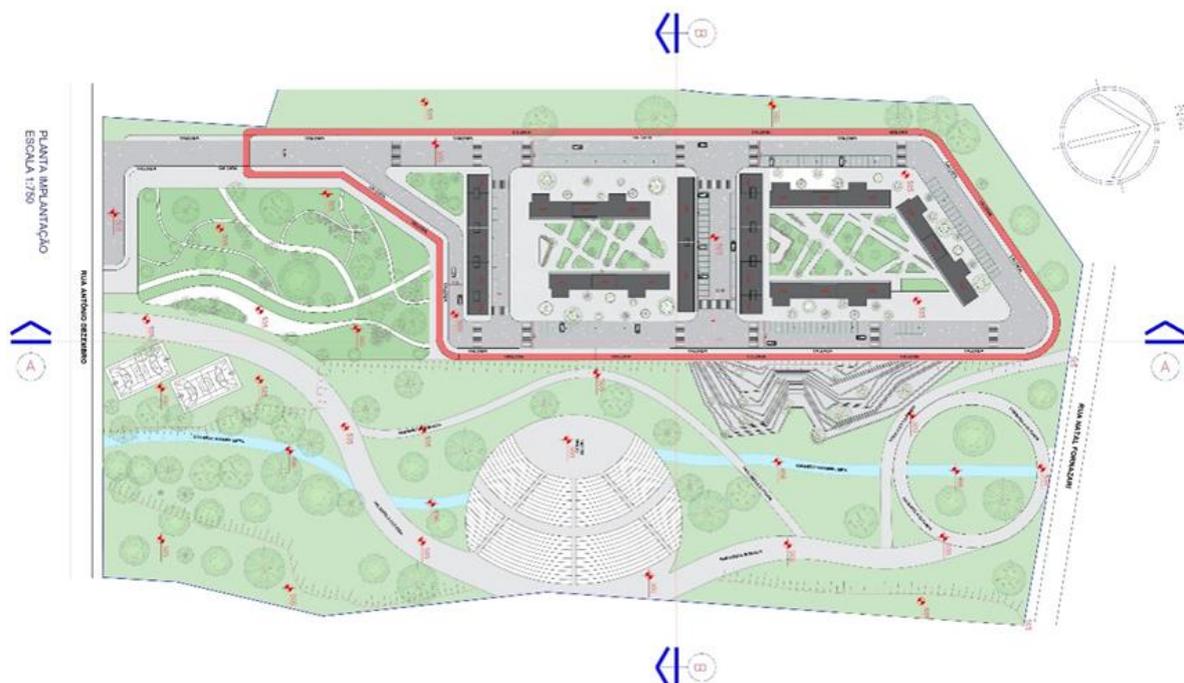
importância de preservarmos essas áreas, neste terreno estamos trabalhando a partir de uma segunda paisagem e não sobre uma paisagem intocada, já que o antigo Country Club estava construído nesta área. Por este motivo, fizemos alterações topográficas no terreno, criando um platô na área onde foram implantados os blocos habitacionais e de serviço. O restante do terreno foi mantido original.

As passarelas estão elevadas sobre o Córrego Vargem Limpa, que atravessa todo o terreno, a uma altura de 9m. A ideia é que o pedestre pudesse circular sobre todo o terreno sem adentrar na área mais preservada ambientalmente e sem que houvesse a necessidade de modificar a topografia local, preservando o córrego que foi tratado devidamente.

Foi criado um teatro grego que se projeta sobre uma pequena parte do córrego, gerando uma área para shows e apresentações, já que nessa região é inexistente esse tipo de construção para fornecer serviços de lazer e cultura pública.

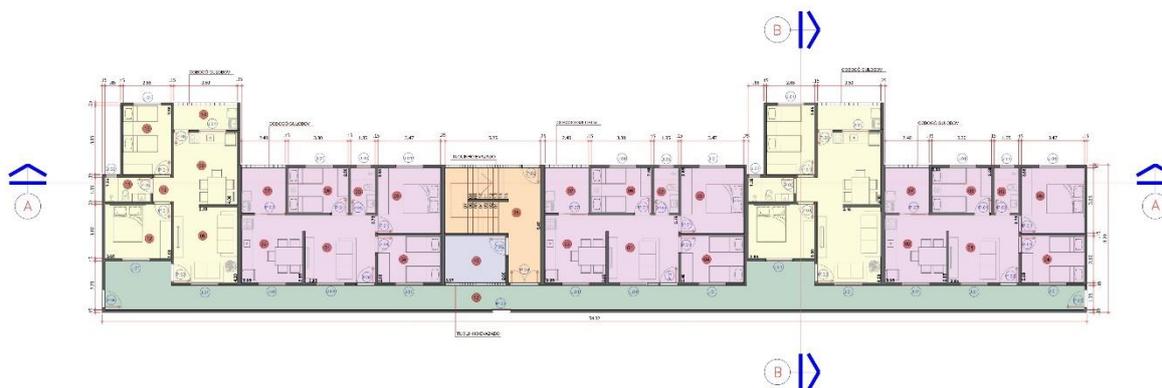
O terreno foi dividido entre áreas construídas e áreas verdes, no lado esquerdo do terreno, foram construídos sete blocos habitacionais e um bloco comercial além de uma pequena praça no interior de cada quadra, criando um espaço social mais reservado para os moradores, embora seja totalmente aberto. Foi projetada uma grande praça aberta com vários tipos de vegetações e espaços para convívio social e intercâmbio de pessoas e duas quadras poliesportivas sobre a área da antiga ruína ainda existente do Bauru Country Clube.

Para o acesso de circulação próximo ao córrego, foi projetada uma escadaria que acompanha todo o desnível do terreno e oferece circulação entre a vegetação existente e o entorno do córrego (ver figura 3).



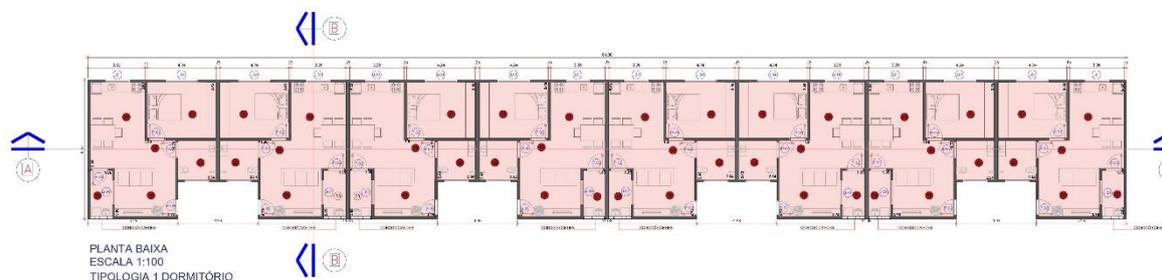
**Figura 3.** Planta de implantação. Fonte: produção do autor 1.

Sobre as unidades habitacionais, existem 3 tipologias tipo, sendo de 1, 2 e 3 dormitórios. Nos blocos habitacionais verticais com 4 pavimentos, estão as tipologias de 1 e 2 dormitórios, sendo elas para famílias maiores. A ideia de apenas 4 pavimentos se deu pela não utilização de elevador no prédio, diminuindo o custo da obra final e o custo contínuo de manutenção para os moradores. Para esse bloco habitacional, há 5 habitações por pavimento, sendo 4 pavimentos no total, ou seja, 20 moradias por bloco. Cada pavimento possui um depósito para guardar equipamentos necessários para manutenção do local.



**Figura 4.** Planta Baixa tipologia 2 e 3 dormitórios. Fonte: produção do autor 1.

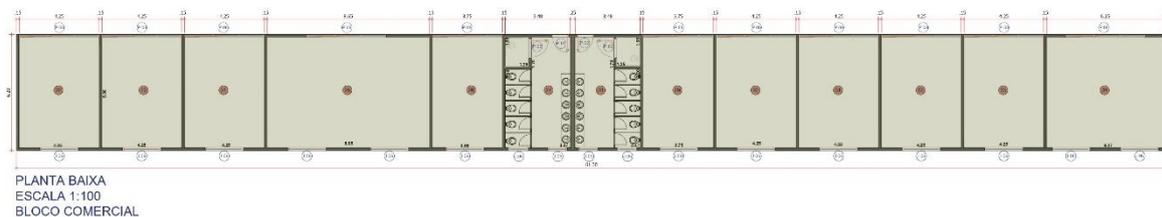
A tipologia de apenas 1 dormitório foi criada numa ideia de moradia acessível e inclusiva, oferecendo grande quantidade de espaço de circulação para uma pessoa com ou sem um equipamento de ajuda para se locomover, como muletas ou cadeira de rodas. Essa ideia de moradia é oferecida para pessoas com algum tipo de limitação física, como pessoas idosas ou portadora de mobilidade reduzida. O bloco de habitação para PCD é totalmente térreo e o estilo de construção parte da ideia de casas geminadas, sendo 8 moradias por bloco habitacional. Temos 2 blocos habitacionais nesse estilo.



**Figura 5.** Planta baixa tipologia 1 dormitório. Fonte: produção do autor 1.

Para o bloco comercial foram criados espaços para variados tipos de comércio, sendo eles salas comerciais, salas para escritórios, lojas, farmácia, mercearia, padaria entre outros.

A ideia de inserir um bloco comercial é permitir a geração de renda de moradores que possam alugar esses espaços para abrir seu próprio negócio, gerando assim emprego, e o dinheiro dos alugueis seriam destinados para reparos e manutenções do conjunto habitacional.



**Figura 6.** Planta baixa bloco comercial. Fonte: produção do autor 1.

A ideia geral do projeto é oferecer, além de moradia, espaços de lazer, áreas verdes e áreas de convívio social. A quadra é aberta para promover esse intercâmbio de pessoas, mesmo que a praça no miolo de quadra se torne algo mais privativo, ela continua sendo uma extensão da rua e totalmente livre para qualquer pessoa transitar por aquele local.

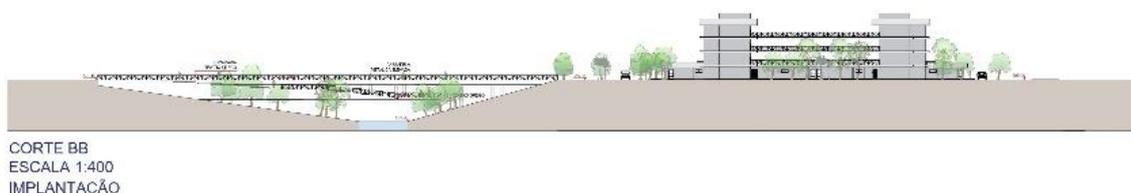
## 4.5 Cortes e elevações

O corte AA mostra a área plana do terreno que recebeu as moradias e circulação de veículos e ciclistas. Essa ideia foi proposta para não prejudicar o Córrego com movimentações de terra e excesso de circulação (ver figura 7).



**Figura 7.** Corte Geral AA. Fonte: produção do autor 1.

O corte BB mostra o desnível do terreno e a solução de circulação a partir das passarelas elevadas. Além do pedestre circular com conforto e segurança por todo o terreno, é uma forma de preservar o Córrego.



**Figura 8.** Corte Geral BB. Fonte: produção do autor 1.

O projeto final oferece habitação e espaços coletivos de qualidade, tanto para os moradores do local quanto para o público geral que queira frequentar a quadra aberta



**Figura 9.** 3D fachadas. Fonte: produção do autor 1.



**Figura 10.** 3D urbanismo. Fonte: produção do autor 1.

## 5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A ideia do projeto inicial era a requalificação e restauro da ainda existente construção do Bauru Country Club, transformando-o em um edifício híbrido, que possuiria variados tipos de serviços para serem oferecidos para toda a população. Porém, com o novo

empreendimento do programa de habitação “Casa Verde e Amarela” que fez com que fosse necessária a demolição do que restava do edifício do Bauru Country Club, eliminamos a ideia do edifício neste local e implantamos as quadras poliesportivas.

O projeto apresentado se mostra importante, pois na região não existem praças, espaços de convívio social e lazer. Além de oferecer uma ideia diferente de projeto de habitação social, com quadras abertas, dando prioridade ao pedestre circular pelo local, impedindo que automóveis tenham acesso ao interior da quadra, apenas às áreas residenciais e por inserir edifícios comerciais no programa, próximos às moradias, deixando de lado a necessidade de se locomover a partir de automóveis, ou atravessar a cidade para ter acesso a alguns desses serviços. Do mesmo modo, as passarelas elevadas favoreceram um maior aproveitamento do terreno e preservou a área do Córrego.

Não podemos deixar de citar as passarelas elevadas entre os edifícios, que, embora não sejam comuns nos projetos para habitação social, promovem qualidade de circulação para os moradores, já que estamos produzindo um número elevado de moradias em um mesmo local. O conceito das passarelas elevadas se repete tanto na escala do edifício quanto na escala do lote.

## 6. REFERÊNCIAS

ABIKO, Alex Kenya. Introdução à gestão habitacional. São Paulo, EPUSP. Texto técnico da Escola Politécnica da USP, Departamento de Engenharia de Construção Civil. TT/PCC/12, 1995.

AZEREDO, Gabriel Johansson. Estratégias formais dos edifícios híbridos. 2016. 151 f. Dissertação (Mestrado) - Curso de Arquitetura, Programa de Pesquisa e Pós-graduação em Arquitetura, UFRGS, Porto Alegre, 2016.

BALBIM, Renato. Serviço de Moradia Social ou Locação Social: alternativas à política habitacional. Texto para Discussão, 2015.

BRANDÃO, H. C. L.; MOREIRA, Ângela. A varanda como espaço privado e espaço público no ambiente da casa. Recuperado de <http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/09,v.102,p.95>, 2017.

BRASIL. DECRETO N.º 13.711, de 28 de março de 2018. Regulamenta a Lei Municipal nº 7.028, de 21 de dezembro de 2017. Dispõe sobre o licenciamento de Obras e Edificações no Município de Bauru.

BRASIL. Lei 10.083, 23 setembros de 1978. Dispõe sobre o novo Código Sanitário do Estado de São Paulo.

BONDUKI, N. G. Origens da habitação social no Brasil: arquitetura moderna, lei do inquilinato e difusão da casa própria. São Paulo: Estação Liberdade: FAPESP, 2017. 7. ed. 352 p.

CUNHA, Marta Saraiva Resina da. Edifícios híbridos como geradores de uma nova lógica urbana. 2012. 157 f. Dissertação (Mestrado) - Curso de Arquitetura, Universidade Lusíada de Lisboa, Lisboa, 2013.

DUARTE, Maurizete PL. O governo Vargas e as primeiras tentativas do Estado na provisão de habitação popular. XXVII Simpósio Nacional de História, ANPUH, 2013. Vol. 17, no. 3, p. 517–530.

FIGUEROA, Mario. Habitação coletiva e a evolução da quadra. Vitruvius, Arquitextos. Texto Especial, v. 357, 2006.

FONTES, Adriana Sansão; FAGERLANDE, Sergio Moraes Rego. O público, o coletivo e o privado: diálogos contemporâneos.

GASPAR, J. V.; CAROLINA, M.; FIATES, J. E; TEIXEIRA, C. S.; GOMES, L. S. R. A revitalização de espaços urbanos: o case do Centro Sapiens em Florianópolis. Revista Livre de Sustentabilidade e Empreendedorismo, v. 2, n. 4, p. 183-205, out-dez, 2017.

GEHL, Jan. Cidades para pessoas. Tradução Anita Di Marco 2. ed. São Paulo: Perspectiva, 2013.

HONDA, Sibila Corral de Arêa Leão et al. Habitação de baixa renda como produto do capital: o programa de arrendamento residencial (PAR) em Presidente Prudente-SP. 2011.

JANUZZI, D. C. R.; RAZENTE, N. Intervenções urbanas em áreas deterioradas. Semina: Ciências Sociais e Humanas, v. 28, n. 2, p. 147-154, 2007.

LE CORBUSIER. Carta de Atenas. (Tradução Rebeca Scherer). São Paulo: EDUSP, 1993.

MATOS, F. L. Revitalização urbana da baixa Portuense: qualidade habitacional. Revista da Faculdade de Letras – Geografia – Universidade do Porto, v. 1,p. 33- 54, 2007. Disponível em: . Acesso em: 10 de maio de 2016.

MOURA, D.; GUERRA, I.; SEIXAS, J. A Revitalização Urbana: Contributos para a Definição de um Conceito Operativo. Cidades, Comunidades e Territórios, n.0 12/13, p. 15-34, 2006.

MOZAS, Javier. This is Hybrid. In: PER, Aurora Fernandez; MOZAS, Javier; ARPA, Javier. This is Hybrid. Na analysis of mixed-use building by A+T. Vitoria-Gasteiz: A+T, 2011.

NO BRASIL, Representação da UNESCO. Declaração Universal dos Direitos Humanos. 1998.

SANTOS, Cynthia Marconsini Loureiro. Ensaio sobre a quadra aberta e o uso multifuncional no ateliê de ensino de arquitetura e urbanismo.

SIMÕES JÚNIOR, José Geraldo. Revitalização de centro urbanos. Publicação Polis, São Paulo, n. 19, 1994.

VIEIRA, Jorge Luiz; CARDOSO, Kélen Arigoini. O EDIFÍCIO HÍBRIDO NA CIDADE COMPACTA. Revista Território, Espaço Construído e Meio Ambiente, v. 1, 2020.