

IMÓVEIS OCIOSOS DE VALOR HISTÓRICO E DÉFICIT HABITACIONAL: UMA ABORDAGEM PROJETUAL

JÚLIA DA ROSA COSTA¹; ANDRÉ DE OLIVEIRA TORRES CARRASCO²

¹Universidade Federal de Pelotas – juliadarcosta@hotmail.com

²Universidade Federal de Pelotas – andre.o.t.carrasco@gmail.com

1. INTRODUÇÃO

A pesquisa de caráter individual faz parte das atividades do planejamento do Grupo PET FAUrb, foi iniciada no ano de 2020 e ainda está em andamento. O principal objetivo é fazer um estudo acerca dos prédios ociosos com valor histórico na região central da cidade de Pelotas e o déficit habitacional da mesma, demonstrando a provável possibilidade de reorganização desses espaços e dessas pessoas.

Segundo a reportagem de WANDERLEY e BARROS (2019), a Fundação João Pinheiros e Abrainc/FGV estimam que o déficit habitacional no Brasil está em 7,77 milhões de moradias, enquanto existem 7,9 milhões de prédios ociosos ou em construção. Assim, a pesquisa busca apresentar resultados que comprovem a possibilidade de diminuir o déficit habitacional sem que sejam necessárias muitas construções novas.

Como parâmetro para o estudo de viabilidade desses reusos, foi utilizado o livro “Herramientas para habitar el presente: La vivienda del siglo XXI”, de Josep Maria Montaner, Zaida Muxí e David H. Falagán. No livro são elencados 14 critérios básicos (figura 1) para o projeto de moradias, que posteriormente foram utilizados para conferir a viabilidade de adaptação dos imóveis.

Figura 1: Critérios básicos para o projeto de moradia - livro “Herramientas para habitar el presente: La vivienda del siglo XXI”

14+1 criterios básicos para el proyecto de la vivienda

Una vez definidos sus ámbitos, medidas y relaciones, se establecen como sistema los criterios cualitativos que ha de cumplir la vivienda del siglo XXI:

1. Espacio exterior propio: Toda vivienda disfrutará de un espacio exterior propio, con vistas agradables, en el que se puedan realizar algunas de las actividades del hábitat y que actúe como dispositivo de control térmico.

2. Desjerarquización: Los espacios de la vivienda no condicionarán jerarquías ni privilegios espaciales entre sus residentes, favoreciendo una utilización flexible, no sexista, no exclusiva y no predestinada.

3. Espacios para el trabajo productivo: Es necesario pensar espacios adecuados para desarrollar el trabajo productivo y considerar la posibilidad de espacios satélites comunitarios para albergar alguna función específica, por ejemplo lavaderos.

4. Espacios para el trabajo productivo: Es clave la capacidad de adecuación de la vivienda a la necesidad de lugares de trabajo productivo que no entorpecen las actividades de la vida cotidiana, contemplando la posibilidad de disponer de “espacios satélite” o discontinuos con la vivienda para tal finalidad.

5. Espacios de guardado: Se han de prever espacios para todos los diferentes tipos de guardado y almacenaje: armarios, trasteros, despensas, roperos, etc.

6. Atención a las orientaciones: Es obligado que las fachadas respondan adecuada y diferenciadamente a cada una de las orientaciones, vientos y vistas.

7. Ventilación transversal natural: Es imprescindible que cada vivienda posea ventilación natural transversal, ya sea en esquina, ya sea en un edificio de una profundidad máxima de 12 metros o a través de patios.

8. Dispositivos de aprovechamiento pasivo: Hay numerosos sistemas de control climático, solar y acústico que pueden ser diseñados integrados al proyecto y que no necesitan de ninguna aportación energética extra. Muchos de ellos pertenecen a la tradición arquitectónica del lugar y, por lo tanto, al clima donde se inserta el proyecto. Plíense en utilizar al máximo estos sistemas, como las galerías inviernaderas que actúan como captadores solares, las celosías para generar sombras y los patios con agua para favorecer la refrigeración evaporativa.

9. Incidencia en la formalización: Determinados valores plásticos y culturales, basados en la volumetría, el color, la textura, la composición o la forma, se deben tener en cuenta en cada contexto para conseguir

3

Sistema de vivienda

Sumario

Introducción

2. METODOLOGIA

A metodologia utilizada para a pesquisa tem seis etapas e atualmente se encontra na quarta. Inicialmente foi realizado o recorte da área de estudo, onde optou-se por se concentrar na área mais central de Pelotas, incluindo a Praça Coronel Pedro Osório e seus arredores, num raio de 2km.

Posteriormente foi realizado o mapeamento dos imóveis ociosos desta área. Para isso, usou-se de apoio a pesquisa “A inclusão da ociosidade: uma metodologia para inventariar imóveis urbanos ociosos. – O caso de Pelotas, RS.”, coordenada pela professora Ester Gutierrez, onde se pode ter uma base de onde estão os imóveis ociosos de Pelotas e fazer a conferência do estado atual dos mesmos. Na figura 2, podemos observar um dos destaques em prédios ociosos da cidade de Pelotas, o antigo Banco do Brasil, que hoje se encontra abandonado e até comprometido, apesar de seu grande potencial.

Figura 2: Antigo Banco do Brasil.



Fonte: Acervo pessoal.

Na sequência foi realizada a revisão bibliográfica de livros, artigos e reportagens sobre o assunto, onde decidiu-se tomar como base os critérios do livro *Herramientas para habitar el presente*.

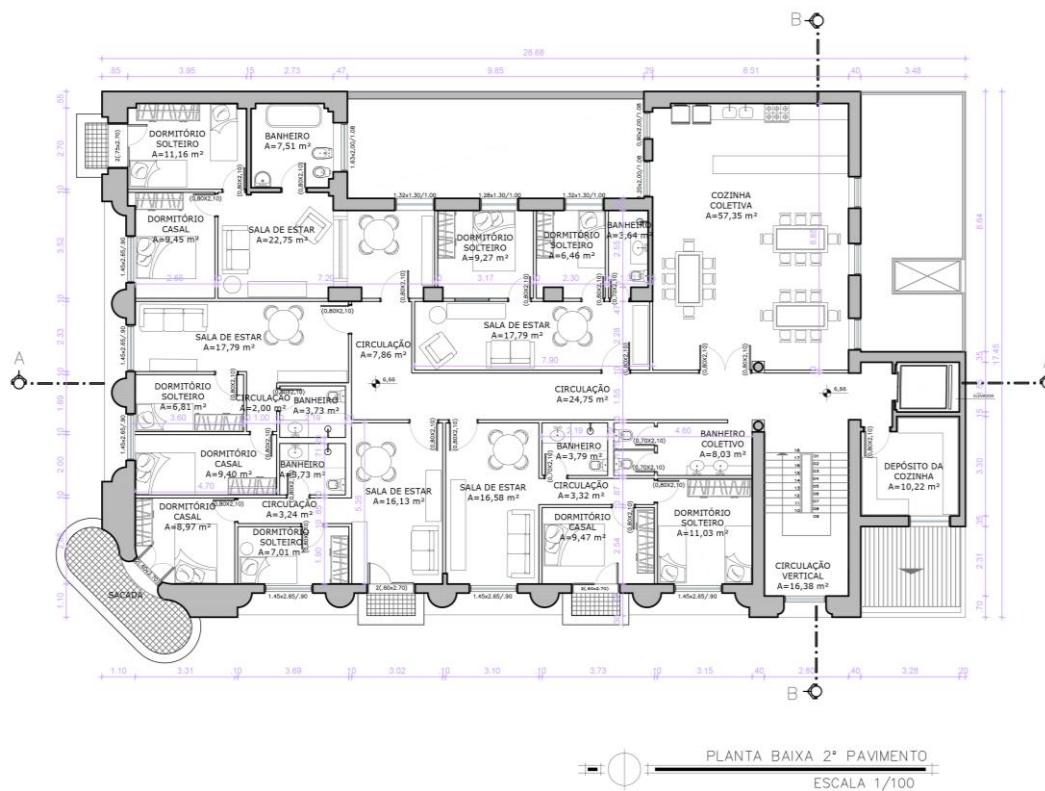
No momento está sendo feita a análise de viabilidade de reuso desses imóveis. Como suporte, estão sendo usados projetos da disciplina que cursei em 2018/2, de Atelier de Habitação de Interesse Social, ministrada pela professora Emanuela Di Felice do curso de Arquitetura e Urbanismo da UFPel. Nela, foram desenvolvidos projetos de habitação em pré-existências da área central de Pelotas e, assim, pude ter contato com várias propostas de colegas, além de criar a minha.

Logo após, serão feitas as análises e criações projetuais em cima desses prédios selecionados e dos estudos prévios. Por último, serão organizados os resultados obtidos com a pesquisa.

3. RESULTADOS E DISCUSSÃO

A partir do estudo já feito, se pode constatar que existem muitos prédios ociosos no centro da cidade, que poderiam estar servindo de moradia para muitas pessoas. Além disso, como pode ser observado na figura 3, de um dos projetos da disciplina de Atelier de Habitação de Interesse Social, muitos desses imóveis realmente tem potencial para adaptação.

Figura 3: Projeto para moradia no prédio do antigo Banco do Brasil.



Fonte: Acervo pessoal

Assim, é justificada a urgência de soluções mais eficazes sobre a temática do deficit habitacional no Brasil, visto que não é necessária a contrução de grandes imóveis em muitos casos.

4. CONCLUSÕES

Existe a urgência de se discutir a questão habitacional e o patrimônio abandonado. Assim, a pesquisa mostra que existem soluções viáveis para proporcionar moradias dignas para a população, além de contribuir para uma ocupação qualificada do centro da cidade. Também, aborda a questão patrimonial, sugerindo usos para esses prédios que possibilitem a valorização dos mesmos, mostrando que prédios que contam a história de uma cidade também podem desempenhar um papel social de abrigar os seus moradores, fundamentando mais ainda a sua preservação.

5. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

MONTANER, J. M.; MUXÍ, Z.; FALAGÁN, D. H. **Herramientas para habitar el presente: La vivienda del siglo XXI.** Barcelona: Roca, 2011.

GUTIERREZ, Ester Judite Bendjouya (org.). **A inclusão da ociosidade: uma metodologia para inventariar imóveis urbanos ociosos – o caso de Pelotas – RS.** 2006. Relatório final de pesquisa (CNPq) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal de Pelotas, Pelotas, 2006.

WANDERLEY, Ed; BARROS, Lorena. **Déficit habitacional atinge maior marca em 10 anos; solução pode vir da Academia.** Último Segundo, Brasil, 31 de agosto de 2019. Disponível em <<https://ultimosegundo.ig.com.br/brasil/2019-08-31/deficit-habitacional-atinge-maior-marca-em-10-anos-solucao-pode-vir-da-academia.htm>> Acesso em: 16 de setembro de 2020.