

EXAME DE PROJETOS MINHA CASA, MINHA VIDA

O objetivo desse estudo é identificar dentre esses os empreendimentos do programa Minha Casa, Minha Vida aqueles que se destacam dos demais pela qualidade arquitetônica ou adequação ao sítio, agregando valor a seu entorno imediato e, em alguns casos, à requalificação de áreas degradadas.

Pretende-se dar o devido reconhecimento às boas iniciativas e, de certa forma, derrubar um estereótipo de que todo projeto de habitação popular seja necessariamente de má qualidade.

Todos os projetos selecionados se encontram na AP 5, responsável por 60% do número de unidades licenciadas no âmbito do programa, em função da demanda de terras disponível e do valor médio de mercado menor em relação às demais Áreas de Planejamento.

Serão analisados três empreendimentos de grande porte com características distintas, sendo um na AP 4, dois na AP 5; todos voltados para a faixa 1:

ENQUADRAMENTOS 1 A 6

Estrada dos Palmares, 3635 a 4245 – Santa Cruz

2.718 unidades – 180 blocos – 135.352 m²

faixa de renda 1

licenciamento: setembro 2009



Primeiros empreendimentos enquadrados pelo Minha Casa, Minha Vida no Rio de Janeiro, representa um modelo bastante adotado pelo programa na AP 5, com ocupação de grandes glebas vazias a partir de um projeto de loteamento específico. Este parcelamento se faz necessário pelo limite imposto pela Lei Complementar 97/09, que estabelecia, pela primeira fase do programa, um máximo de 500 unidades por empreendimento.

Esse conjunto se situa próximo ao entroncamento da Estrada Rio-Santos com a Avenida Brasil, acima desta, em área até então pouco ocupada. Como contrapartida, foram licenciados em função das novas moradias diversos edifícios públicos, como escolas, posto de saúde e equipamento comunitário.

Apesar do grande número de unidades novas, o conjunto de empreendimentos apresenta áreas verdes que tornam a região menos árida e contribuem para o microclima do local.



ENQUADRAMENTOS 15 A 20

PAL 47201 – Santa Cruz

2201 unidades - 144 blocos - 109.682 m²

faixa de renda 1

licenciamento: setembro 2009

Trata-se de um empreendimento emblemático da primeira fase do programa, por representar um modelo de requalificação de áreas urbanas degradadas, com reflexos positivos em seu entorno imediato. Um conjunto de 6 empreendimentos foi edificado em um terreno da antiga fábrica da Brasilit, do Grupo Saint Goban, que produzia ali derivados da indústria cimentícia como telhas e caixas d'água de fibrocimento.

Dois aspectos relevantes devem ser mencionados: a proximidade com áreas com relativa fragilidade social, como a favela da Coréia, e a contaminação do solo em parte do complexo fabril, sobretudo com o uso de insumos nocivos à saúde, como o amianto.

A solução adotada contemplou um traçado viário interligando as ruas Corte Real e Albino Paiva, ambas transversais à Avenida de Santa Cruz, que permitem o acesso às escolas, praças e à reserva de arborização. A área contaminada não foi edificada, aguardando liberação pelos órgãos ambientais.

O conjunto é bem servido de meios de transportes, como ônibus e trens, já que fica próximo à Estação Senador Camará da linha férrea, e à Avenida de Santa Cruz. Em seu entorno imediato há um supermercado Prezunic e

Lamentavelmente têm sido reportados problemas de segurança pública em função da atuação de traficantes e milicianos, o que extrapola a questão arquitetônica.

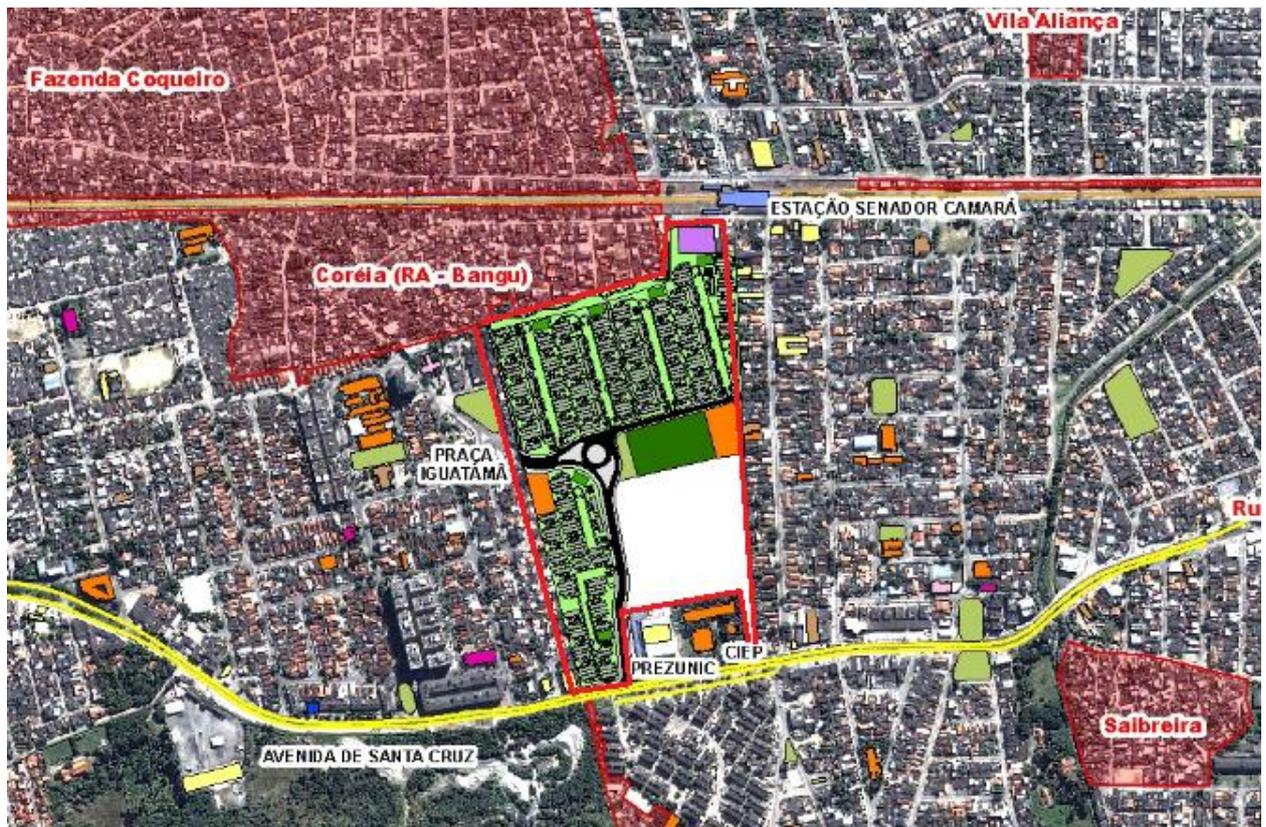


FOTO 1: entorno dos empreendimentos

Uso dos Lotes

- | | |
|--|--|
| RESIDENCIAL | eixos viários principais |
| ESCOLA | ferrovias |
| PRAÇA | Favelas |
| RESERVA DE ARBORIZAÇÃO | |
| SERVIÇOS PÚBLICOS | |
| ÁREA DE DESCONTAMINAÇÃO | |

EQUIPAMENTOS DO ENTORNO

- | | |
|---|---|
| escola | clube |
| saúde | indústria |
| templo | estação Senador Câmara |
| Delegacia Policia | praça |
| comércio / serviço | |



FOTO 1: implantação sobre a ortofoto 2015

ENQUADRAMENTOS 171, 172, 597 E 598

PAL 48087 – Jacarepaguá

1540 unidades - 47 blocos - 49699 m²

faixa de renda 1

licenciamento: novembro 2012

Esse conjunto de empreendimentos foi objeto de polêmica na época de seu licenciamento, já que se propunha a receber as famílias da Vila Autódromo, comunidade que foi removida do entorno do Parque Olímpico.

Ao contrário da maioria dos processos de remoção que já ocorreram na cidade, a nova Vila Autódromo se situa relativamente próxima à antiga (cerca de 2 km em linha reta), e próxima a meios de transporte, comércio e serviços, já que o loteamento apresenta testada para a Estrada dos Bandeirantes.

De todo modo, trata-se de uma iniciativa de grande porte com uma implantação adequada ao sítio, e com áreas de circulação que garantem aos blocos uma relativa privacidade, já que há uma distância considerável entre eles.

Outro elemento que merece ser destacado é a preservação de áreas verdes no entorno do conjunto de prédios, que pertencem ao mesmo loteamento, proporcionando boa ambiência ao conjunto.



EXAME EXTRA: EMPREENDIMENTO QUE NÃO PERTENCE AO PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA

Campo Grande – entre Estrada da Cachamorra e Jorge Sampaio (próximo à Michelin)
23 blocos

A título de exemplo de um bom empreendimento habitacional de grande porte, segue esse exame de um projeto que poderia servir de referência para novas iniciativas do programa Minha Casa, Minha Vida.

Trata-se de um empreendimento singular no bairro, licenciado antes da publicação do Decreto nº 37483, que criou a Área de Especial Interesse Ambiental da Região de Guaratiba, suspendendo o licenciamento de edificações de qualquer natureza a partir de 31/07/2013.

Está localizado próximo à Fábrica da Michelin, em uma quadra com testadas para a Estrada da Cachamorra e para a rua Jorge Sampaio (foto 1). Essa configuração por si só contribui para a circulação de ar e insolação, já que não há outros empreendimentos vizinhos entre essas vias (foto 2).

A implantação se destaca pela disposição a 45° em relação às vias internas do condomínio, o que confere dinâmica ao local e aumenta a privacidade de seus moradores, uma vez que há um desencontro entre as aberturas das edificações (foto 2).

Houve ainda um cuidado particular com a arborização do empreendimento, contribuindo para o sombreamento e microclima locais. A presença das árvores entre os prédios pode ser notada pelas imagens aéreas (foto 2) e na visualização a partir das ruas que fazem testada, ocultando as edificações (foto 3).



FOTO 1: empreendimento em destaque na imagem do Google Maps de 2016 e localização da Michelin



FOTO 2: ortofoto 2016 com a implantação do empreendimento



FOTO 3: entrada com condomínio e as edificações ocultas pela vegetação

