

## Cooperativa habitacional



Vista geral da localização da área (pontilhada). Em primeiro plano, a cidade de Barra Bonita, ao fundo, a Usina

projeto: Oswaldo Corrêa Gonçalves  
 Heitor Ferreira de Souza  
 arquitetos  
 proprietário: Usina da Barra  
 local: Barra Bonita, SP

Em Barra Bonita e Igarazú, duas cidades que margeiam o rio Tietê, grande meio canavieiro no centro geográfico do Estado de São Paulo, a 300 km da Capital, a Usina da Barra, em sua gleba mais próxima da área urbana de Barra Bonita, promove a criação de uma cooperativa habitacional para seus funcionários e operários, devendo receber auxílio financeiro do BNH dentro da política habitacional do governo. Estruturou-se assim a "Cooperhabit".

### Justificativa social

Estudo sócio-econômico, realizado naquelas cidades, indicou as condições urbanísticas e habitacionais de Barra Bonita e Igarazú do Tietê assegurando a viabilidade do empreendimento.

Dois motivos de natureza social seriam suficientes para justificar plenamente a construção do conjunto habitacional:

1. o atendimento da demanda habitacional existente nas cidades de Barra Bonita e Igarazú do Tietê;
2. o agrupamento em um conjunto residencial aparelhado com equipamentos sociais básicos, de centenas de famílias que se acham no momento dispersas em vasto área rural. Essas famílias terão assim condições de viver em casas servidas de água encanada, esgoto, energia elétrica, etc..

Amplas oportunidades serão criadas para a elevação do nível de instrução e cultura dos habitantes do conjunto residencial com a vida associativa desse núcleo urbano moderno, que receberá também todo equipamento comunitário como escolas, ambulatório, serviço social recreação, mercado, etc..

### Local

A área escolhida com 870 mil metros quadrados aproximadamente acha-se próxima da sede da Usina da Barra e distante apenas mil metros do centro da cidade de Barra Bonita. Localizada em um dos pontos altos da região, dela se visualiza amplo e aprazível panorama abrangendo as duas cidades, a Usina Hidrelétrica e a Usina da Barra. Tendo 90% da área declividade inferior a 10%, presta-se a mesma às mais favoráveis condições para implantação urbana. Também são inteiramente propícias as condições para os serviços públicos como abastecimento de água, esgotos, iluminação pública e domiciliar, coleta de lixo, etc.. Situada junto aos novos loteamentos da cidade, a área favorece grandemente a rápida integração do conjunto residencial à estrutura urbana de Barra Bonita. Tudo indica que ela passará a constituir-se no mais importante núcleo de expansão da cidade e o seu principal polo de atração.

### Aspectos das residências em construção

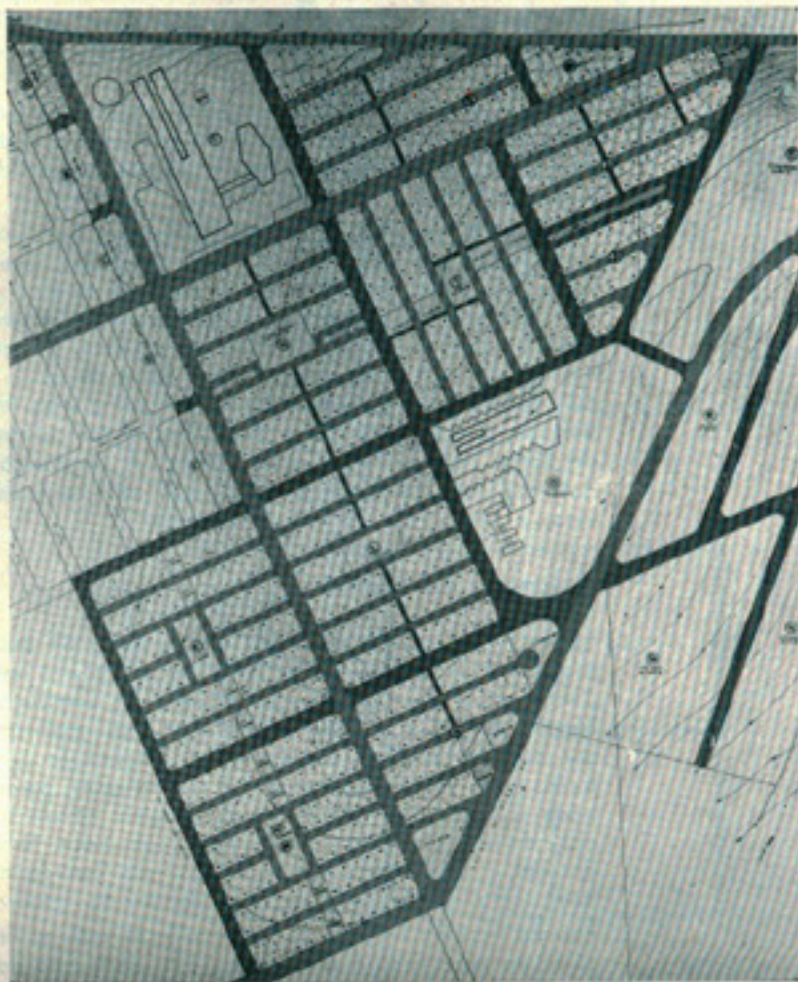


êa Gonçalves  
s de Souza

ca  
SP

s para a ele-  
ura dos habi-  
a vida asso-  
o, que recebe-  
unitário como  
al recreação,

adros apro-  
da Usina da  
centro da ci-  
um dos pontos  
o e aprazível  
a Usina Hi-  
90% da área  
mesma às mais  
rbana. Tam-  
lições para os  
e água, esgô-  
a de lixo, etc..  
cidade, a área  
ão do conjun-  
Bonita. Tudo  
o mais impor-  
s seu principal



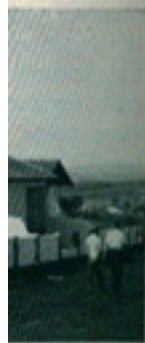
**Área verde de uso coletivo**  
(acima)

Sistema de recreio no centro de cada grande quadra com instalação de parque infantil. Duas grandes quadras reservadas para jogos, instalações esportivas, recreativas e educacionais. Quadra própria para centro comercial com local para igreja, mercado, cinema, etc.

Total da área verde de uso coletivo = 124.276 m<sup>2</sup>

**Sistema viário (ao lado)**

As vias de circulação são de três tipos: ruas principais ou preferenciais de 17 metros de largura (uma existente de 20 metros); ruas de distribuição com 12 metros de largura e ruas de acesso ou locais com 9 metros de largura. As passagens de pedestres, no interior de quadras, têm 5 metros de largura.



## Urbanização

Por tratar-se da urbanização de uma área para receber a implantação de um núcleo habitacional nos moldes dos previstos pelo Banco Nacional de Habitação e não de um loteamento para fins de especulação imobiliária, procurou-se, desde a pesquisa até os primeiros elementos indicadores das soluções definitivas, apoiar nos possíveis projetos de residências a serem construídas e na relação harmônica entre as mesmas.

A proposta apresentada para o planejamento da área, indica a possibilidade real de serem construídas unidades habitacionais entre 35 e 70 m<sup>2</sup>, a partir de um núcleo padronizado e dentro de um lote de terreno de 256 m<sup>2</sup>, atendendo ao mínimo exigido pela Lei Estadual n.º 1.561-A, que dispõe sobre a Codificação das Normas Sanitárias para Obras e Serviços no Estado de São Paulo, que é de 250 m<sup>2</sup>. Esta solução permitirá uma constante variação na disposição de "colônia", tão comum aos conjuntos habitacionais de casas justapostas. Ao mesmo tempo, permitirá aumentar a dimensão dos quarteirões convencionais, de acordo com a moderna técnica urbanística, reduzindo, assim, os custos resultantes dos equipamentos inerentes às vias de tráfego geral.

Devido a análise topográfica e para garantir a manutenção da riqueza paisagística que a circunda, foi a área dividida em três grandes setores, separados entre si pelo espigão. O setor a leste do espigão é de difícil ocupação, dado o desnível que em certo ponto atinge 15%; e os setores a oeste e ao sul, têm características favoráveis e desníveis entre 5 e 10%.

A proposta é que seja ocupada de imediato o setor a oeste do espigão. E logo a seguir, deverá ser ocupado o setor sul. Toda a faixa ao longo da estrada de rodagem estadual deve ser deixada para um futuro aproveitamento.

Nos moldes propostos, é perfeitamente possível abrigar cerca de 1.000 unidades habitacionais no setor a oeste do espigão, acolhendo uma população aproximada de 5.000 pessoas.

Objetivando preservar o usufruto comum da paisagem, foi proposto que seja reservado todo o espigão, numa faixa que varia de 100 a 200 metros de largura e com 800 metros de extensão, para recreação. Nessa valiosa faixa do ponto de vista paisagístico, deverá ser formado um amplo parque, com cerca de . . . . . 100.000 m<sup>2</sup>, o qual estará destinado a ser o mais importante ponto de atração e de recreação das cidades de Barra Bonita e Igarazú do Tietê. A constituição de um parque de tamanhas proporções será, sem dúvida, o ponto alto do empreendimento.

## Arruamento e loteamento

Foram abandonadas as formas usuais, tanto de quadras como as de lotes. Não mais lotes compridos com casas lado a lado, criando uma barreira de construção entre o jardim e o quintal, nem com casa geminada que também leva ao mesmo efeito. Adotou-se uma forma nova de lote porém com a mesma área, permitindo a colocação de casas em posições alternadas obtendo-se uma melhor distribuição das casas, mais original e valorizando toda a área verde contida no lote, tanto jardim como quintal, dentro da quadra. Permite também no caso de caixa d'água externa um só ponto para cada quatro casas. Esta disposição dos

lotes diminui a profundidade da quadra para 32 m. Fazendo-se as vias de acesso principais (14 m de largura) paralelas à profundidade das quadras, tem-se uma sensível redução porcentual no comprimento dessas vias, resultando em economia nas despesas de urbanização, com revestimento, capeamento etc..

A área total é de 869.277 m<sup>2</sup>, da qual 275.574 m<sup>2</sup> (31,6%) destinados a 1.032 lotes, 183.847,70 m<sup>2</sup> (21%) destinados a ruas e praças, 124.276,30 m<sup>2</sup> (14,4%) para sistema de recreio, mantendo-se ainda uma área de reserva para aproveitamento futuro de 284.579 m<sup>2</sup>.

Com 1.032 lotes e uma média de 5 pessoas por casa e por lote admite-se uma população provável de até 5.160 habitantes, para a área de 87 hectares o que dá para densidade demográfica bruta = 79 habitantes por hectare no máximo.

## Sistema viário

Foram previstas quatro tipos de vias:

1. principal — de ligação a vizinhanças e grandes centros e contorno, com 20 m de largura (Av. Pedro Omato) e 17 m respectivamente;
2. vias de distribuição permitindo o trânsito de passagem dentro da gleba de 17 m e 14 m de largura;
3. vias de acesso local a cada lote com 9 m de largura;
4. passagens de pedestres, diminuindo distâncias a serem percorridas pelos mesmos entre quadras, com 5 m de largura.

## Equipamento social e esportivo

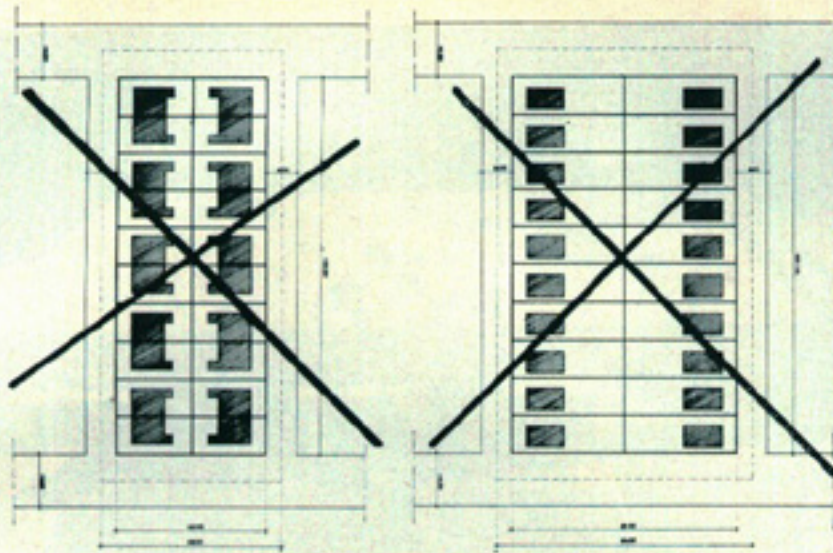
O projeto compreende um centro comercial na quadra F onde se localizarão a igreja, o mercado, centro social e cinema, serviço de saúde com ambulatório, restaurante e estação de ônibus. Para o equipamento educacional o projeto prevê nível pré-primário e primário de ensino com escola localizada na área verde do espigão, e em cada quadra parque infantil nas áreas destinadas ao sistema de recreio. Prevê-se a instalação de um centro esportivo na grande área verde do espigão, com piscina, quadra de jogos, ginásio e clube esportivo.

## Residências

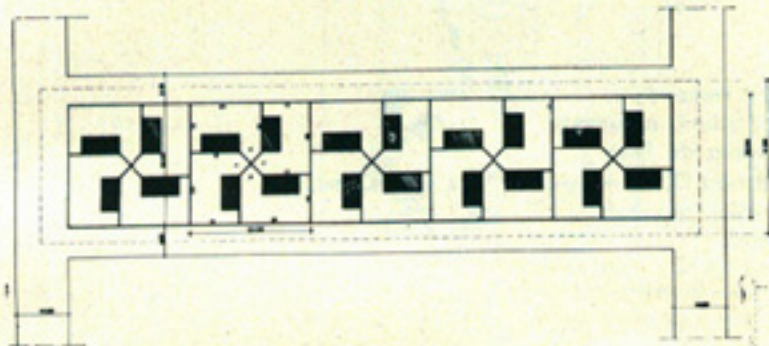
Atendendo aos modelos do BNH e as exigências das prováveis ocupantes das casas os arquitetos projetaram os seguintes tipos de casa:

- A. Área 34,72 m<sup>2</sup> com quarto, sala, cozinha, banheiro;
- B. Área 34,72 m<sup>2</sup> com 2 quartos, sala, cozinha, banheiro;
- C. Área 51,77 m<sup>2</sup> com 3 quartos, sala, cozinha, banheiro;
- D. Área 65,00 m<sup>2</sup> com 3 quartos, sala, cozinha, banheiro e terraço.

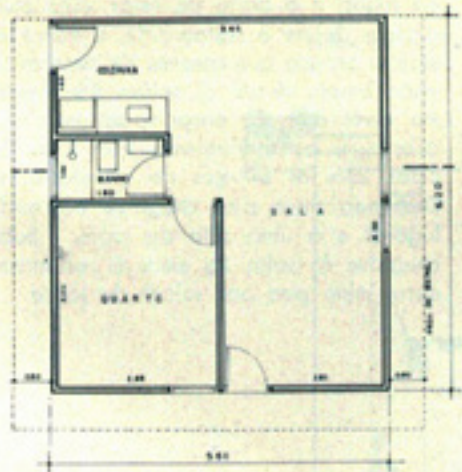
A casa C toma a casa A como embrião e aumento de dois quartos. Procurou-se dar dimensionamento uniforme para os cômodos, qualquer que seja o tipo de casa (exceção do tipo D) a fim de facilitar o sistema de construção e o mobiliário.



Ao lado, case genérico: área do lote: 300 m<sup>2</sup>; área ocupada por 20 lotes: .. 6.000 m<sup>2</sup>, mais vias: 7.732 m<sup>2</sup>  
 À esquerda: caso típico (CHERP): área do lote 200 m<sup>2</sup>; área ocupada por lotes: .. 4.000 m<sup>2</sup>, mais vias: 5.472 m<sup>2</sup>



Caso proposto: área do lote: 256 m<sup>2</sup>; área ocupada por 20 lotes: 5.120 m<sup>2</sup>, mais vias: 6.960 m<sup>2</sup>



- 1 Residência tipo A: 34,72 m<sup>2</sup>
- 2 Residência tipo B: 34,72 m<sup>2</sup>
- 3 Residência tipo D: 65 m<sup>2</sup>
- 4 Residência tipo C: 51,77 m<sup>2</sup>

