

Os Conjuntos Residenciais de Santo André e Osasco

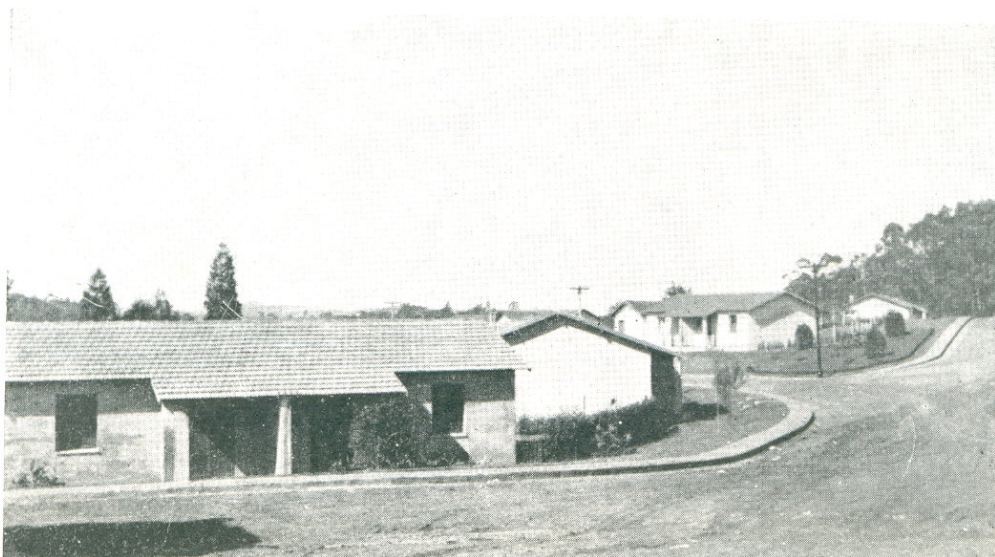
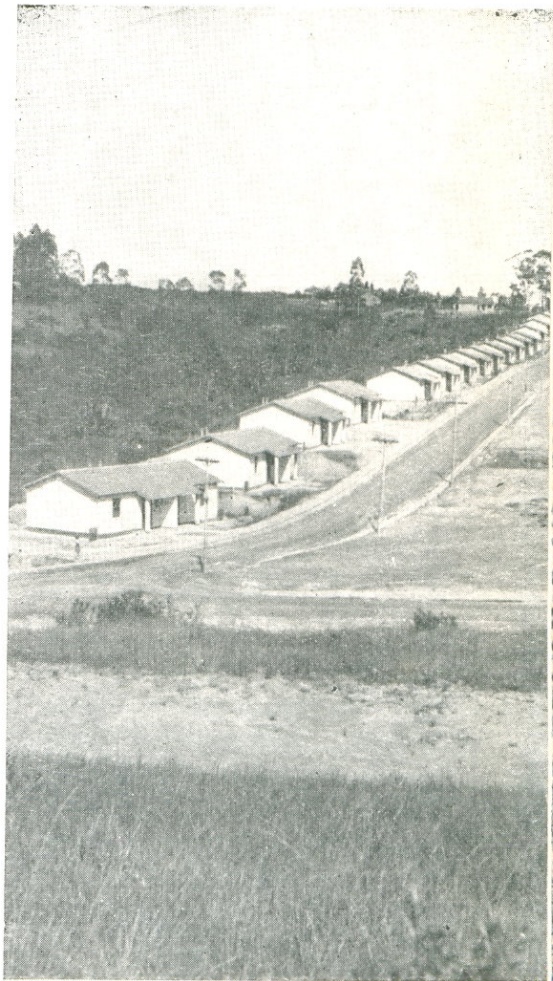
— O órgão responsável pelos assuntos que dizem respeito à Engenharia, em maio de 1940 iniciou suas atividades, exercendo suas funções conjuntamente com a Carteira Imobiliária.

Em 15-2-41, por O.S., recebeu o nome de DISTRITO REGIONAL DE OBRAS, com caráter de uma representação local responsável pela construção dos Conjuntos Residenciais de Santo André e Osasco. Ligados diretamente à A.C., sua função é de assistência técnica e de controle econômico das obras.

— O problema de habitação popular tem sido objeto de vários Congressos mas, em virtude de sua complexidade, até hoje não se chegou a uma sistematização de princípios norteadores. O problema é função de muitas variáveis e requer um conjunto de soluções econômicas, urbanísticas e sociológicas, no sentido de se conseguir habitação e ambiente influenciadores para o soerguimento físico e moral do indivíduo. A solução seria relativamente fácil se as possibilidades econômicas do operário não limitassem a habitação a um baixo valor aquisitivo. Estudos estatísticos sobre o aumento e minoração de mortalidade e invalidez da coletividade de modestos recursos, tem provado que são intimamente relacionados com a habitação e os característicos higiênicos do meio ambiente. Portanto, o problema existe e necessita, com brevidade, de solução concreta. O Instituto, após estudos metuculosos do problema em seus vários aspectos, vem executando seu vasto programa de construção, dando solução integral ao problema nas regiões onde os salários mínimos dos associados comportam a construção de Conjuntos Residenciais modelos, providos, além do mais, de assistência hospitalar, institutos profissionais, escolas, estabelecimentos de puericultura, etc. Nas regiões onde os salários são bastante baixos, surge a solução parcial, e então os Conjuntos Residenciais são apenas núcleos de casas, com requisitos higiênicos, sem comparação com os mocambos, favelas ou cortiços, sacrificando-se, porém, as soluções urbanísticas aconselháveis, com o intuito de reduzir ao mínimo o valor da habitação.

— O Conjunto Residencial de Santo André acha-se situado próximo ao parque industrial da cidade de Santo André, num dos seus bairros residenciais. Região privilegiada, com declives acentuados, prestou-se a gracioso projeto. O Conjunto dotado de todos os serviços de urbanização, isto é, abastecimento d'água, redes de esgoto, etc., constará de 1.924 edifícios de habitação, uma escola rural, uma creche e igreja, destinados a 10.000 habitantes. Desde o início das construções, tivemos a preocupação primordial de conservar os bosques existentes e criar um horto florestal, para atender ao plano intenso de arborização da cidade jardim

*Da recente entrevista do Eng.
Paes Barreto ao INAPIÁRIOS*



Os característicos do Conjunto de Santo André são:

ÁREA URBANIZADA — 874.694 m ² 89,89%	}	ÁREAS EDIFICADA — 481.321,00m ² — 55,02%
		ESPAÇO LIVRE Parques, jardins e recreios — 248.230,00m ² — 28,38%
		AVENIDAS E RUAS — 145.143,00m ² — 16,60%
RESERVA FLORESTAL — 98.332,3 m ² 10,11%		TOTAL — 874.694 m ² — 100%
ÁREA TOTAL — 973.026,3 m ² 100%		
População provável da área urbanizada		10.000 Hab.
Densidade relativa à área urbanizada		114,2 Hab./Ha.
Densidade relativa à área total		102,9 Hab./Ha.
Coefficiente de espaços livres		34,66m ² /Hab.

Hoje com seu casario multicolor, seus parques, jardins e recantos aprazíveis, contrastando com os bairros operários

existentes, é uma prova insofismável de realização do I.A.P.I. Os característicos do Conjunto de Osasco são:

ÁREA URBANIZADA — 1.972.809,68 62,47%	}	ÁREA EDIFICÁVEL Lotes residenciais — 1.125.883,44 — 57,06%
		ESPAÇOS LIVRES Parques, jardins e recreios, — 385.970,75 — 19,57%
		AVENIDAS E RUAS — 460.955,68 — 23,37%
RESERVA RURAL — 1.184.822,32 37,53%		TOTAL PARCIAL — 1.972.809,68 — 100%
ÁREA TOTAL — 3.157.632,00 100%		BOSQUES E PINHEIROS — 150.000,00 — 12,66%
		RESERVA FLORESTAL — 200.000,00 — 16,08%
		ÁREAS AGRÍCOLAS — 834.822,32 — 70,46%
		TOTAL PARCIAL — 1.184.822,32 — 100%
População provável da área urbanizada		18.000 Hab.
Densidade urbana		91,2 Hab./Ha.
Densidade relativa à área total		57,0 Hab./Ha.
Coefficiente de espaço verde		87,26m ² /Hab.

O Conjunto Residencial de Osasco acha-se situado em Osasco, bairro da cidade de São Paulo. O terreno apresenta uma topografia em geral plana, com ondulações suaves, em grande parte banhado pelo rio Tietê. O projeto do Conjunto é grandioso, tratando-se, mesmo, da construção duma verdadeira cidade.

É prevista, além das habitações, a construção de zonas comerciais, escolas e institutos de ensino profissional, hospital, creche, estabelecimento de puericultura, clubes recreativos, cinemas, gare rodoviária, etc.

Iniciada a construção apenas há poucos meses, sempre visando ao desenvolvimento e conservação da vegetação ambien-

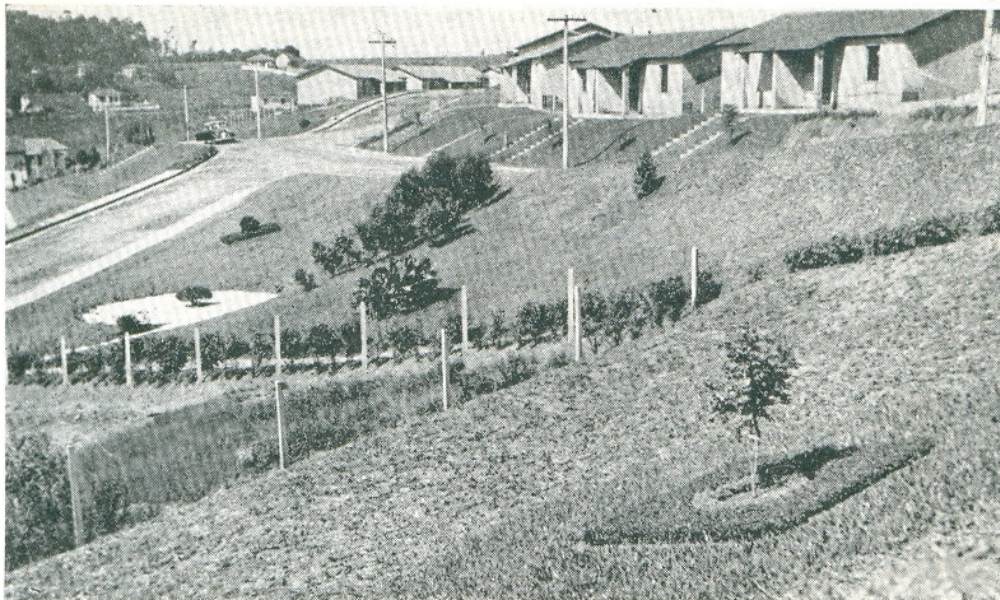
te, com suas largas avenidas de circulação, — ela é uma testemunho, na capital bandeirante, de mais uma realização do I.A.P.I.

Comparando-se os característicos dos Conjuntos Residenciais, observa-se no de Santo André uma maior densidade urbana, com um maior aproveitamento da gleba, em relação ao conjunto de Osasco, onde o coeficiente de espaços verdes é bem maior. São os fatores econômicos influenciando a solução do problema, e entre eles citamos o valor elevado da gleba de Santo André em reação ao de Osasco.

— Além das Obras de instalação de acampamento e depósitos para materiais, são os seguintes os serviços executados:

CONJUNTO RESIDENCIAL DE OSASCO

CÓDIGO	SERVIÇOS	UNIDADE	QUANTIDADE
202	Terraplanagem	m ³	37.363,482
2.040	Movimento de terra de 3780m. de rua	m ³	29.050,072
2.046	Muros de arrimo	m ³	34,210
206	Rede água pluvial	m ^l	170,000
2.091	Destocamento	m ²	6.277,460



CONJUNTO RESIDENCIAL DE STO. ANDRÉ

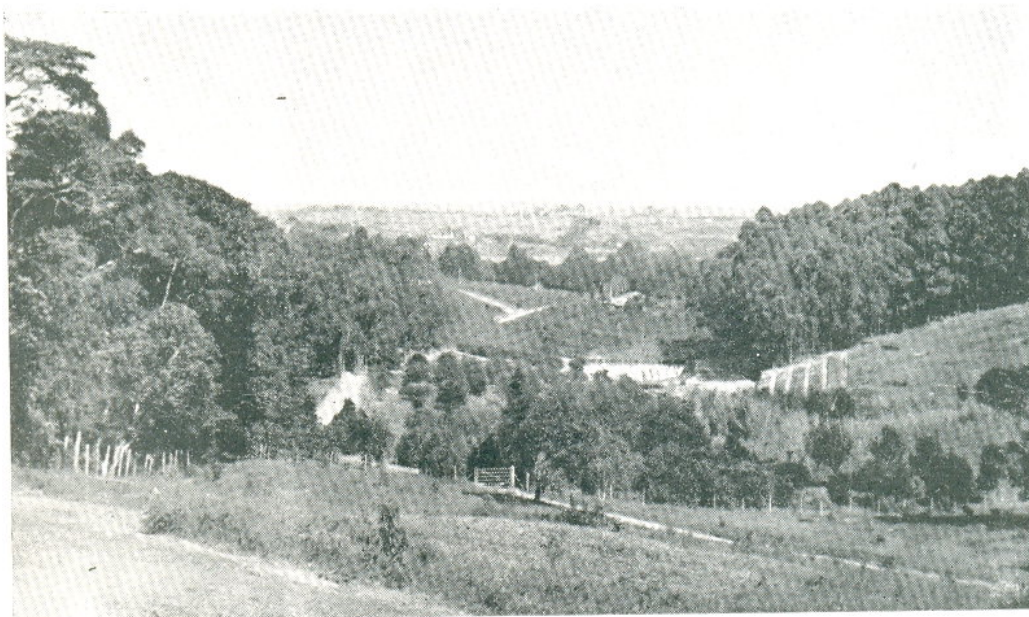
CÓDIGO	SERVIÇOS	UNIDADE	QUANTIDADE
202	Terraplanagem	m ³	282.598,331
2.040	Movimento de terra de 8682m. de rua	m ³	95.081,872
2.041	Meio-fio	m ¹	8.511,240
2.042	Sargeta	m ¹	8.318,000
2.046	Muros de arrimo de concreto simples	m ³	228,140
2.047	Calçada	m ²	4.968,330
206	Rede água pluvial	m ¹	530,700
2.091	Destocamento	m ²	67.505,700
211	Habitação	uma	324



dicam à construção é escassa, em relação ao grande volume de obras que se erguem em todos os sentidos. Em Santo André, tivemos menos dificuldades para obter a quantidade de profissionais necessitados do que em Osasco, porém a falta de operários, apesar de não nos ter permitido maior desenvolvimento das obras, não sacrificou seu bom andamento. Entretanto, observamos que a frequência e flutuação da massa operária influenciaram desfavoravelmente na continuidade da execução dos serviços. Principalmente a flutuação, isto é, a inconstância da massa operária em se fixar no emprego, para a qual buscamos estudo nos pedidos de demissão diários. Levada a efeito sobre um número de 508 homens, no período de 12 meses, chegamos aos seguintes resultados:

do a unidade uma área coberta de 56,88m², com as seguintes acomodações:

1 sala comum	— com	13,14m ²
1 quarto para casal	— com	11,99m ²
1 quarto para filhos	— com	7,78m ²
1 cozinha	— com	4,00m ²
1 banheiro	— com	3,80m ²
2 varandas	— com	7,65m ²



Flutuação diária — 3,46 operários
Frequência horária — 76,7%

Quero salientar que o operariado de São Paulo é ordeiro, atencioso, em geral dotado de boa capacidade de trabalho. Em Osasco, onde necessitamos da quantidade mínima de 700 operários e havendo na região deficiência de alojamento, construímos um "Conjunto" para acampamento de nossos operários. Orientamos sua construção como se fôsse um Conjunto Residencial em miniatura, ou melhor em modestas proporções, com seu casário higiênico, seus jardins, pequeno refeitório popular e praça de esportes, criando, assim, um ambiente relativamente confortável, que muito tem influenciado no estado geral do operariado. Dessa forma, não só contamos com menor flutuação operária e maior frequência, como também com maior produção individual.

— As casas contruídas em Santo André pertencem ao tipo individual mínimo, projetado para habitação duma famí-

Num aspecto geral, a especificação da construção é a seguinte:

Paredes de alvenaria de tijolo; cobertura de telhas planas; as oalhada e forrada com frisos de madeira; esquadrias de cedro e peroba rosa; dotada de instalações d'água potável, de esgoto e elétrica.

O banheiro e cozinha são revestidos até 1,7m. de altura, com cimentado branco impermeabilizado, e contém as seguintes instalações: banheira de ferro fundido, chuveiro de crivo niquelado, bacia sanitária, lavatório de louça e pia de cozinha de ferro fundido, com pedra de mármore.

Além do tipo mínimo — concluiu o engenheiro Paes Barretto — serão construídas em Santo André e São Paulo outros tipos padronizados de habitação, atendendo a famílias maiores, como também tipos de habitação coletiva.