

REQUALIFICAÇÃO DAS ÁREAS COMUNS DO RESIDENCIAL VITÓRIA, Empreendimento do Programa Minha Casa, Minha Vida – Faixa I - Bairro Monte Castelo, Juiz de Fora – MG



rede de ensino
DOCTUM

Fonte: O autor, 2020.

Rua Paulo Moreira Guedes, nº 29, bairro Monte Castelo - JF

Arquitetura e Urbanismo – TC II

Aluno: Sérgio Leandro Heredio - 10º Período

Orientador: Prof. Victor Godoy

Coorientadora: Profa. Cecília Rabelo



Déficit habitacional de 6,3 milhões de moradias no Brasil
(Fundação João Pinheiro - 2015).

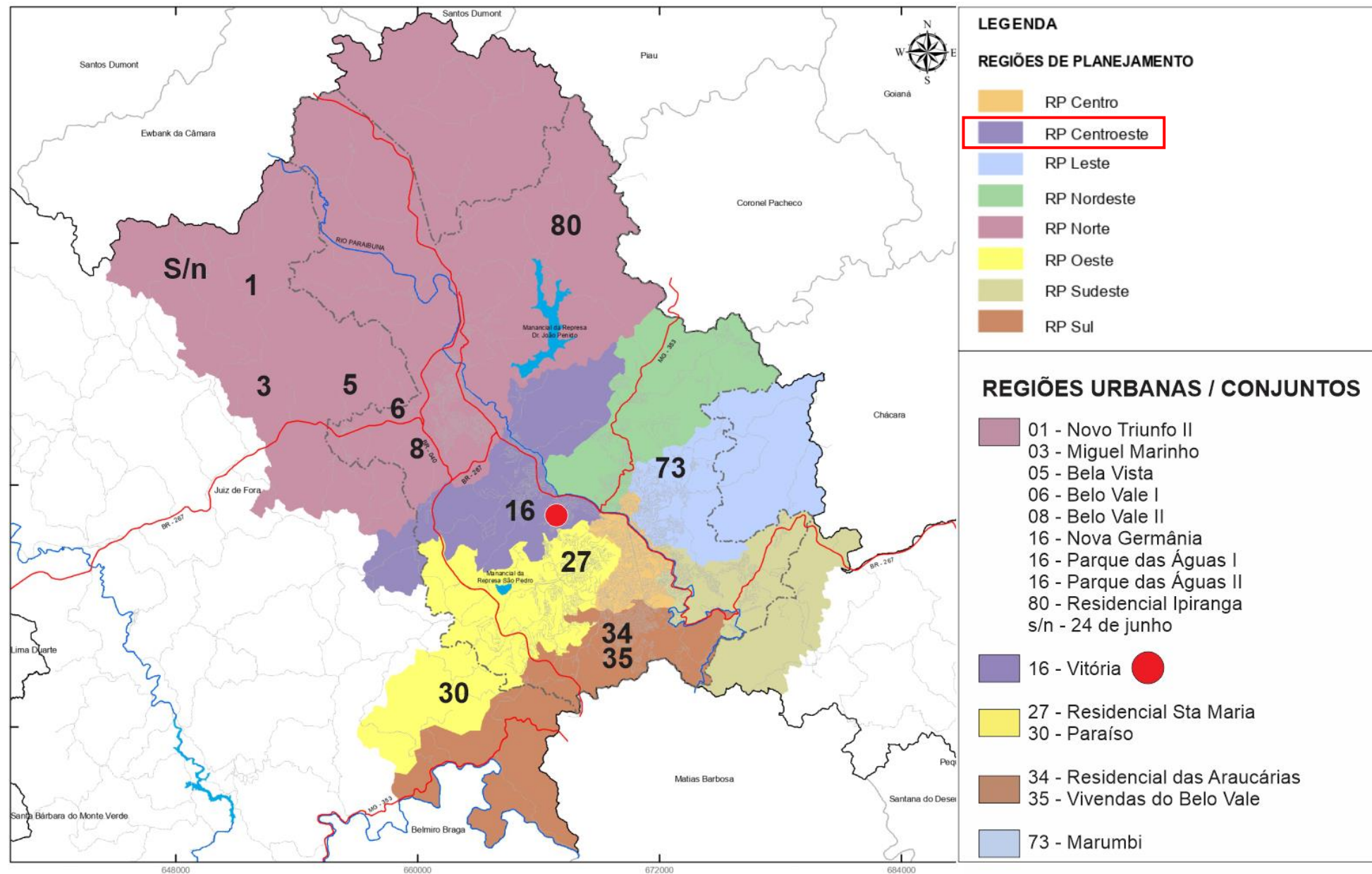
Sorteio realizado pela Emcasa 2014 – Terreirão do samba (10mil pessoas)

Fonte: Disponível em:
<https://www.pjf.mg.gov.br/administracao_in_direta/emcasa/mcmv/index.php>. Acesso em Junho, 2020.

OS EMPREENDIMENTOS DO PMCMV – FAIXA I EM JUIZ DE FORA:



- Existem atualmente **16 conjuntos habitacionais do PMCMV – Faixa I** na cidade de Juiz de Fora;
- Estão presentes em quase todas as regiões urbanas, **exceto nas regiões central, nordeste e sudeste** da cidade (EMCASA, PJF. 2020).

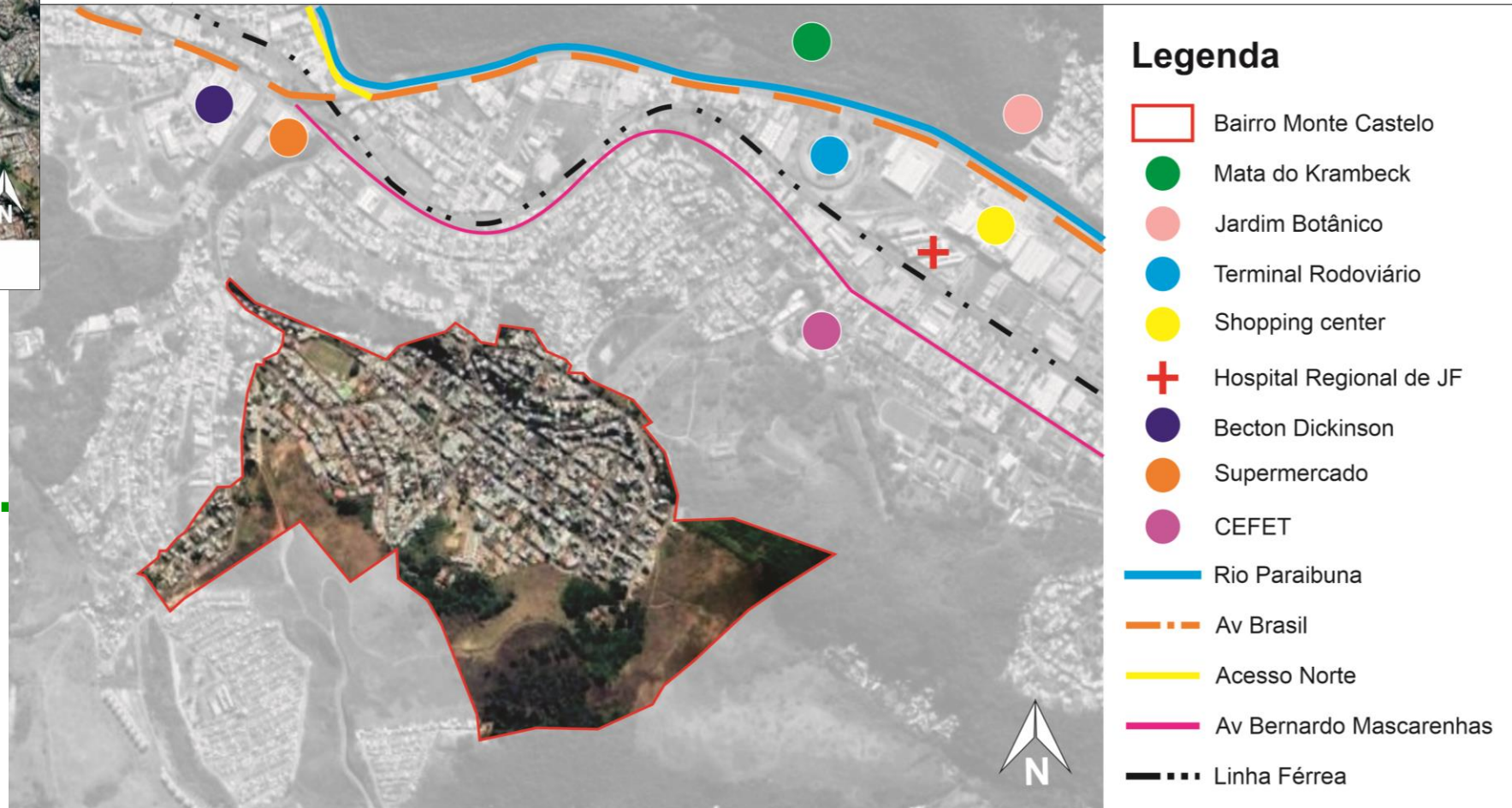


Fonte: PJF. Adaptado pelo autor, 2020.

DIAGNÓSTICO E ANÁLISE DO ENTORNO: BAIRRO MONTE CASTELO

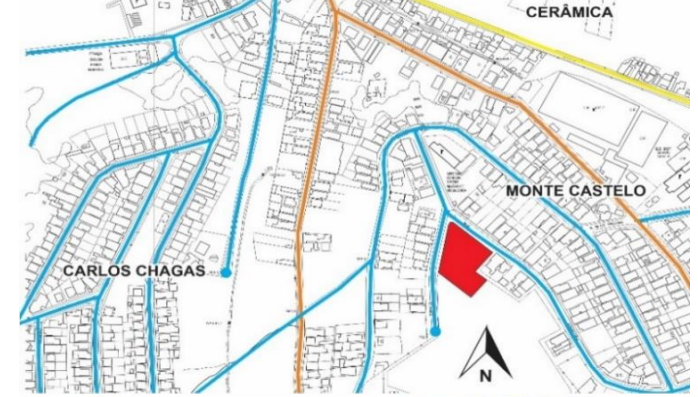
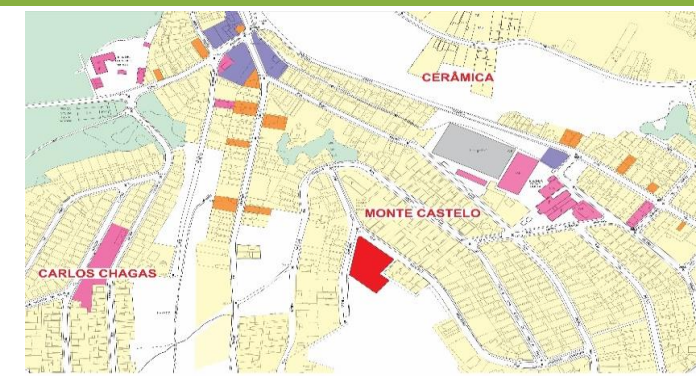


Indústria de médio porte no Mini Distrito Industrial, bairro Milho Branco. Fonte: Internet, 2015.



Fonte: GoogleEarth. Adaptado pelo autor, 2020.

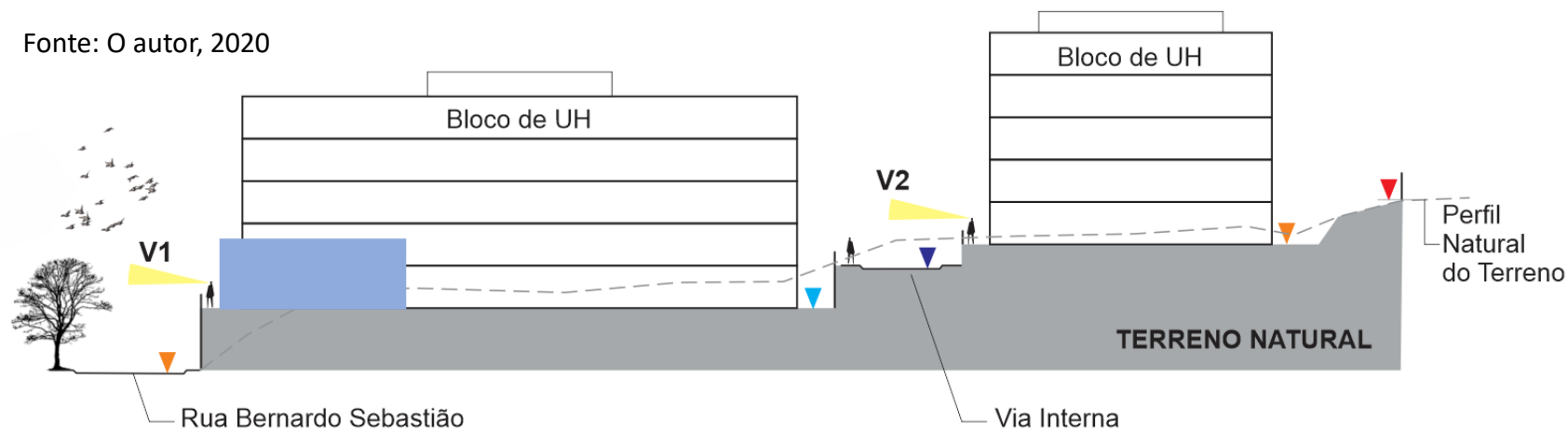
DIAGNÓSTICO E ANÁLISE DO ENTORNO: BAIRRO MONTE CASTELO



Fonte: GoogleEarth. Adaptado pelo autor, 2020.

DIAGNÓSTICO DO TERRENO: CORTE ESQUEMÁTICO

Fonte: O autor, 2020



ESCALA GRÁFICA

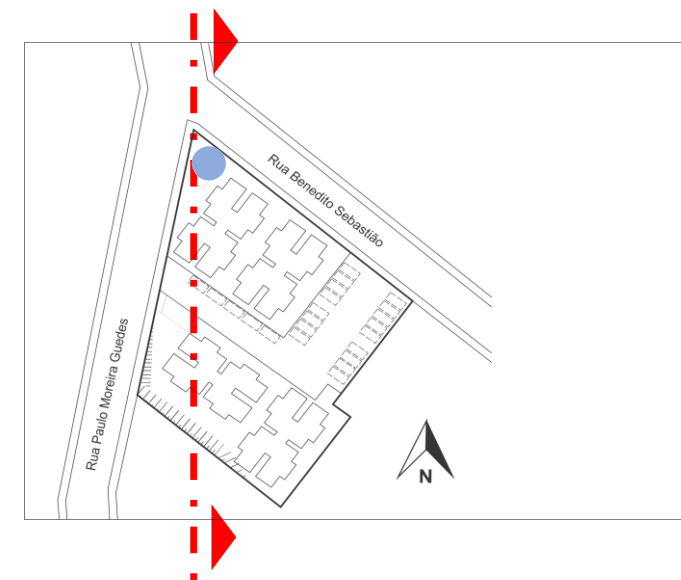


▲ Nível Médio 720m

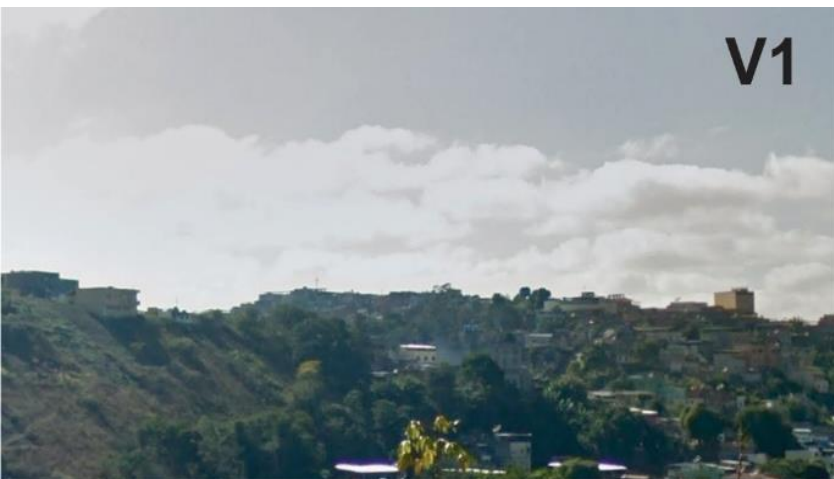
▲ Nível Médio 724m

▲ Nível Médio 726m

▲ Nível Médio 728m



● Mirante



Fonte: GoogleEarth. Adaptado pelo autor, 2020.

Fonte: MIRANTE PICO DO JACROÁ –MARLIÉRIA- MG
<<https://www.diariodoaco.com.br/noticia/0054701-pico-do-jacroa-ganha-novo-mirante>. Acesso out 2020.

A IMPORTÂNCIA DAS ÁREAS COMUNS:

“Para haver promoção da **cidadania** por meio dos **empreendimentos habitacionais**, as construtoras devem promover **áreas comuns**, espaços de lazer e equipamentos não como forma de utilização de **sobra de espaço**, mas sim como um **ambiente de convivência e lazer...**” (CARVALHO, p.30.2014).

Figura 01 – Espaço comum, Jd Edite



Figura 02 – Praça, Conjunto Barcelona



Figura 03 – Parque infantil, Resid. Vitória



Figura 04 – Portaria, Residencial Vitória



Estudos de Caso

Residencial Vitória

Fonte: <<https://www.uninove.br/jardim-edite-e-heliopolis/>>. Acesso em: março, 2020

Fonte: www.catalan-architects.com/en/onl-Acesso em: março, 2020

Fonte: O autor, 2020.

Fonte: O autor, 2020.

A habitação social vai muito além de oferecer às pessoas menos favorecidas economicamente um lugar para se viver.

INSPIRAÇÕES:



Parque Infantil

Fonte: Imagens da internet, 2020.



Mirante



Academia ao ar livre



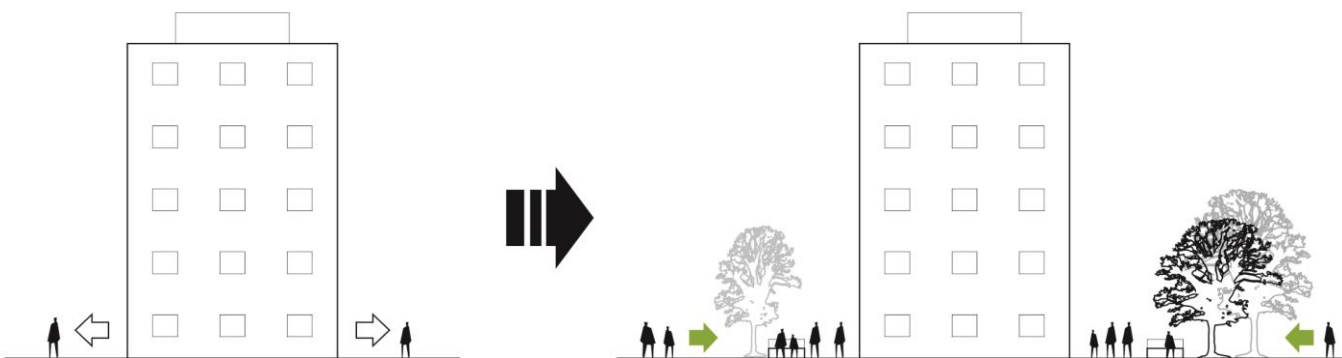
Jardim Vertical



Horta e Pomar

CONCEITO E PARTIDO ARQUITETÔNICO:

De acordo com Jan Gehl (2014), os **espaços** devem ser **bem planejados** e funcionarem como extensões das próprias habitações, os espaços devem **promover a integração** entre os moradores e transeuntes como os espaços oferecidos nos empreendimentos das cidades.

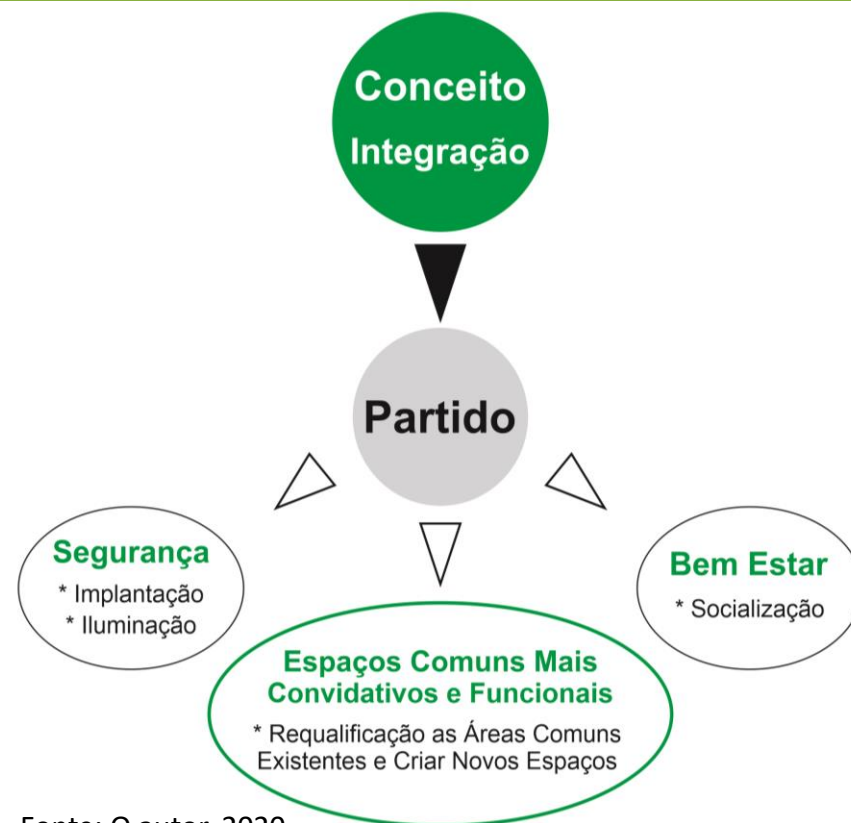


Fonte: O autor, 2020.

O **terreno** que abrigará o objeto projetual, o Residencial Vitória, concluído em novembro de 2012, tem uma área de **3.200 m²**, o empreendimento conta com **80 unidades** habitacionais e está localizado na Rua Paulo Moreira Guedes, nº 29, bairro **Monte Castelo**, região de planejamento Centroeste do município de Juiz de Fora, MG.

O projeto, tem como ênfase a **requalificação dos espaços comuns do residencial**, visando sempre promover aos usuários um ambiente de **qualidade e acolhimento**.

Materiais predominantes: Concreto, alvenaria de tijolos cerâmicos, vidro, madeira e aço.



Fonte: O autor, 2020.

LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA:

LEGISLAÇÃO URBANA

ANEXO 3 - B

Lei Nº 6

RELAÇÃO DE BAIRROS, LOTEAMENTOS, LOCALIDADE, VILAS, GRANJAS E NÚCLEOS URBANOS

BAIRRO	UT	ÁREA TERRITORIAL	REGIÃO URBANA	ZONEAMENTO AUTORIZADO
Monte Castelo	IV	Z.U.	16	ZR1/ZR2/ZR3/ZC5
Monte Verde	NÚCLEO URBANO			ZR1/ZR3
Monteville	IV	Z.U.	16	ZR1/ZR2/ZR3/ZC5
Morada Alegre	XIII	Z.U. - Z.E.U.	34	ZR1/ZR2/ZR3 - ZR1/ZR3
Morada do Servidor	II	Z.U.	28	ZR1/ZR3
Moradas do Serro	II	Z.U.	22	ZR1/ZR3
Morro da Glória	I	Z.U.	19	Anexo 4

LEGISLAÇÃO URBANA

ANEXO 6

Lei nº 6910

ZONAS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

TABELA B - Classificação das zonas quanto aos modelos de ocupação permitidos

CATEGORIA DE USO	ZR 1		ZR 2		ZR 3		ZC 1	ZC 2	ZC 3	ZC 4		ZC 5		ZUM 1	ZUM 2	ZI
	Zona	Corredor de Bairro	Zona	Corredor de Bairro	Zona	Corredor de Bairro				Zona	Via Especial	Zona	Via Especial			
RESIDENCIAL	Unifamiliar	M1	M1	Até M3	Até M3A	Até M2	Até M2A									
	Multifamiliar	--	--													
COMERCIAL SERVIÇO	Local									Até M3A	Até M3A	Até M3	Até M3A	Até M5	Até M4	Conforme critérios da CODEMIG ou da legislação municipal específica de acordo com o local
	Bairro				Até M1A		Até M1A									
	Principal							Até M6A	Até M8A	Até M6A						
	Setorial		M1							Até M2A	Até M2A	Até M2	Até M2A	Até M2	Até M2	
INSTITUCIONAL	Local															
	Bairro	M1		M1	Até M3A	M1	Até M2A			Até M3A	Até M3A	Até M3	Até M3A	Até M5	Até M4	
	Principal															

ANEXO 8
MODELOS DE OCUPAÇÃO

LOTE		MODELO	COEFICIENTE DE APROVEIT. MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	AFAST. FRONTAL MÍNIMO (m)	AFAST. LATERAL E DE FUNDOS MÍNIMOS (m)	MODELO	COEFICIENTE DE APROVEIT. MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	AFAST. FRONTAL MÍNIMO (m)	AFAST. LATERAL E DE FUNDOS MÍNIMOS (m)
ÁREA MÍNIMA (m²)	TESTADA MÍNIMA (m)										
		M1 ¹	1,0	65%	3,0	Lote > 300 m²; uma divisa = 0, demais = 1,5	M1A	1,0	1º ao 3º pav. = 100% (até 9,20 m de altura); demais pav. = 65%	2,0	1º ao 3º pav. = 0 demais pav.: uma divisa = 0 demais = 1,5
300		M2 ¹	1,3				M2A	1,65			
			1,7					2,1			
300	10	M3 ¹	1,8	50%	3,0	Testada ≤ 12 m uma divisa = 0 demais = 1,5 testada > 12 m = 1,5	M3A	2,2	1º ao 3º pav. = 100% (até 9,20 m de altura); demais pav. = 50%	2,0	1º ao 3º pav. = 0 Demais pav. Testada ≤ 12 m; uma divisa = 0 / demais = 1,5; testada > 12 m = 1,5
360			2,4					2,8			
		M4	2,5				M4A	3,0			
450			2,8	50%	3,0	2,0	M5A	3,5	1º ao 4º pav. = 100% (até 12,00 m de altura); demais pav. = 50%	2,0	1º ao 4º pav. = 0 demais pav.: = 2,0
450	12	M5	3,0								
550							M6A	4,5	1º ao 4º pav. = 100% (até 12,00 m de altura); demais pav. = 50%	2,0	1º ao 4º pav. = 0 demais pav.: = 2,0
700	15					M7A	5,5				
1200	18					M8A	6,5				

OBSERVAÇÕES:

ZONA/MODELO: ZR1/2/3ZC5 – M3

Área do Terreno: 3.200,00m²

Área Construída: 4.546,99m² **4.690,25m²**

Permitido

Utilizado

ÁREA MIN. (M²)

360

--

TESTADA MÍN. (M)

10

--

MODELO

M3

M3

COEFICIENTE DE APROVEIT. MÁX.

2,4

1,42 **1,45**

TAXA DE OCUP. MÁX

65%

32% **34%**

AFAST. FRONTAL MÍN

3,0

Idem

AFAST. LAT. DE FUNDOS MÍN. (M)

Lote > 300m; uma divisa: 0, demais 1,50.

idem

Fonte: Legislação Urbana de Juiz de Fora. PJF, fev. de 2019. Adaptado pelo autor, 2020

CONDICIONANTES:



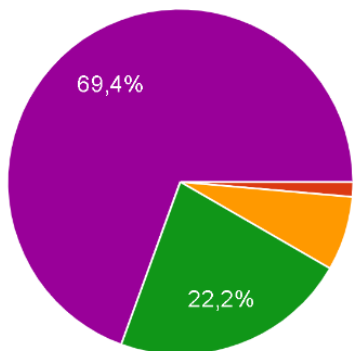
Legenda

- Acesso de Pedestres
- ➔ Acesso de Veículos
- - - Acesso da Horta

- 01- Portaria
- 02- Depósito de Lixo
- 03- Horta
- 04- Pomar
- 05- Salão de Festas
- 06- Sala de Estudos
- 07- Parque Infantil
- 08- Academia ao ar Livre
- 09- Bicicletário
- 10- Jardim Vertical
- 11- Mirante
- 12- Estacionamento

- Trajetória Solar
- Ventos Predominantes

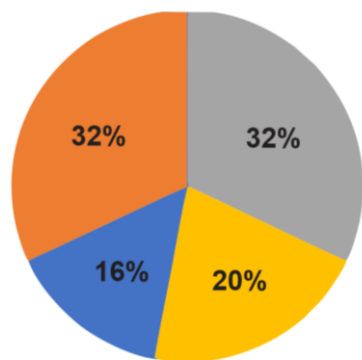
Questionário aplicado



- Totalmente Satisfatório
- Satisfatório
- Médio
- Insatisfatório
- Totalmente Insatisfatório

Fonte: O autor, 2020.

44 Crianças

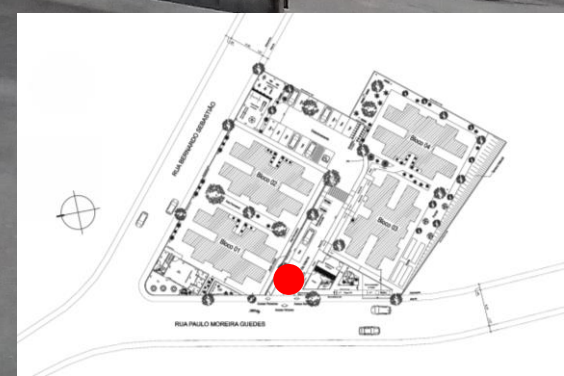


- 14 Crianças com idade de 01 a 03 anos
- 9 Crianças com idade de 04 a 06 anos
- 7 Crianças com idade de 07 a 09 anos
- 14 Crianças com idade de 10 a 12 anos

Fonte: Sr. Paulo, Sindico. O autor, 2020.



Fonte: O autor, 2020.





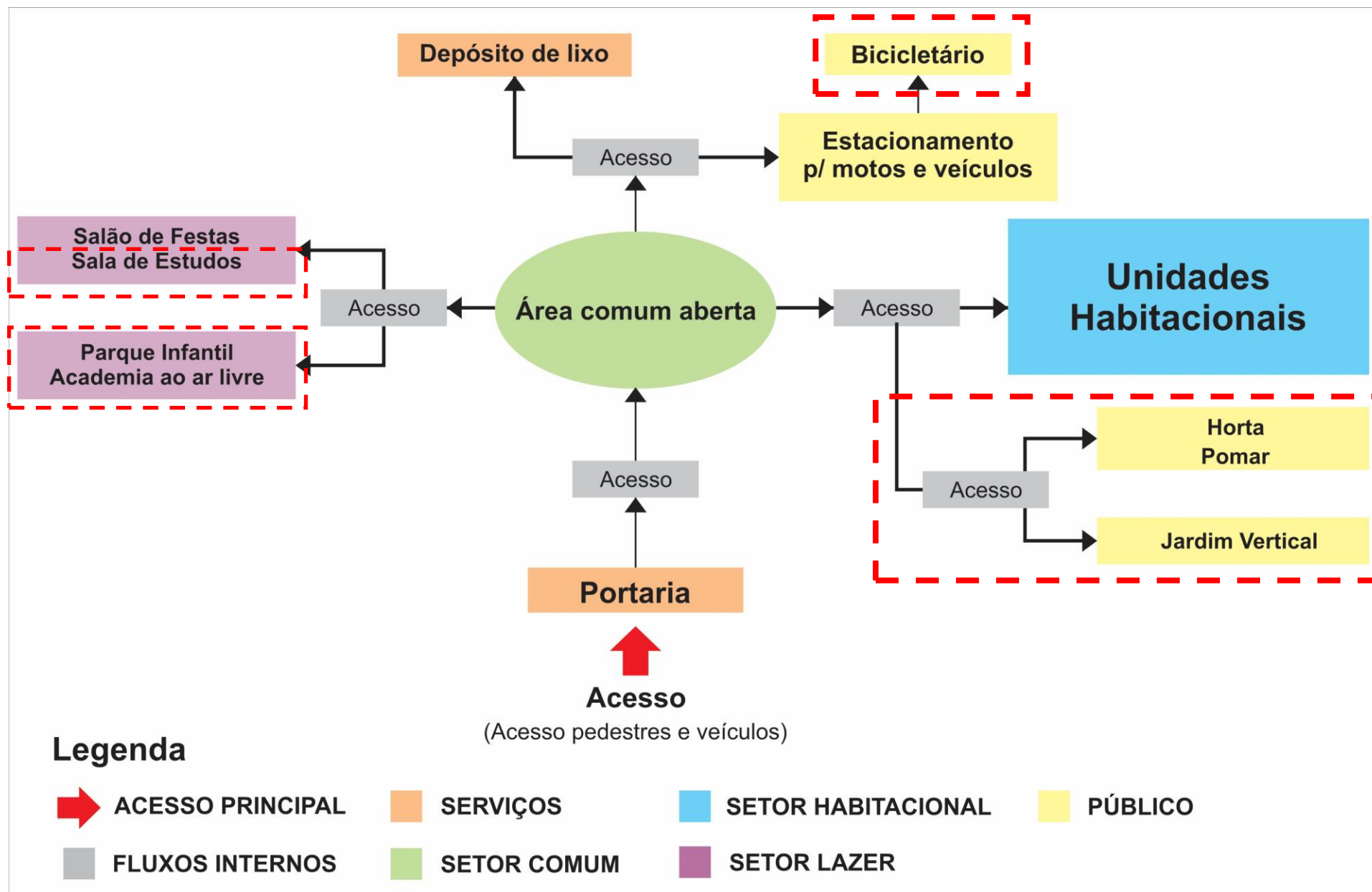


PLANTA BAIXA TÉRREO (SITUAÇÃO ATUAL):



Fonte: O autor, 2020.

SETORIZAÇÃO E FLUXOGRAMA:



PROGRAMA DE NECESSIDADES E QUADRO DE ÁREAS:

- Desta forma, chega-se ao objetivo de redefinir o programa de necessidades, visando sempre o melhor aproveitamento das áreas comuns, como também a construção de alguns espaços em benefício dos seus moradores.

Volumetria Setorizada



Espaços a serem trabalhados	Área (m ²)	Reforma	Construção
Portaria	16,00	X	
Área de depósito de lixo	37,00	X	
Salão de festas, cozinha e banheiros.	60,00	X	
Sala de Estudos	15,00		X
Parque Infantil	50,00	X	
Academia ao ar livre	50,00		X
Mirante	50,00		X
Horta	50,00		X
Pomar	40,00		X
Jardim vertical	75,00		X
Bicicletários	12,00		X
Estacionamento		X	
Áreas verdes	435,00	X	
Total das áreas a serem construídas: 292,00m ²			
Total das áreas a serem revitalizadas e construídas: 598,00m ²			
Total das áreas a serem trabalhadas: 890,00m²			

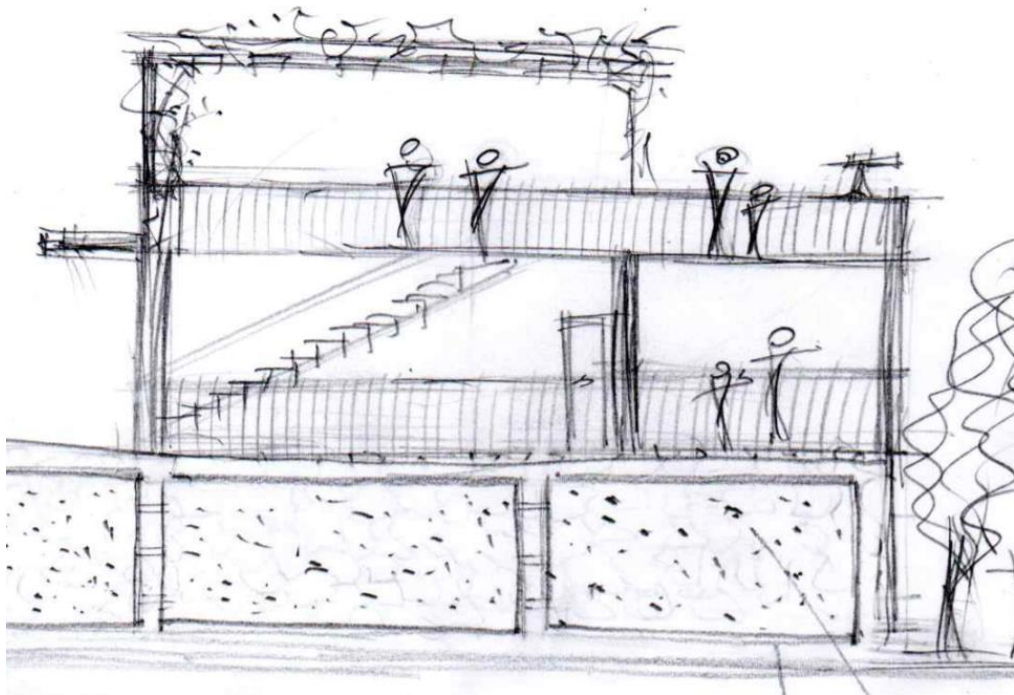
Legenda

■ SERVIÇOS ■ SETOR LAZER ■ PÚBLICO ■ SETOR COMUM

Fonte: O autor, 2020

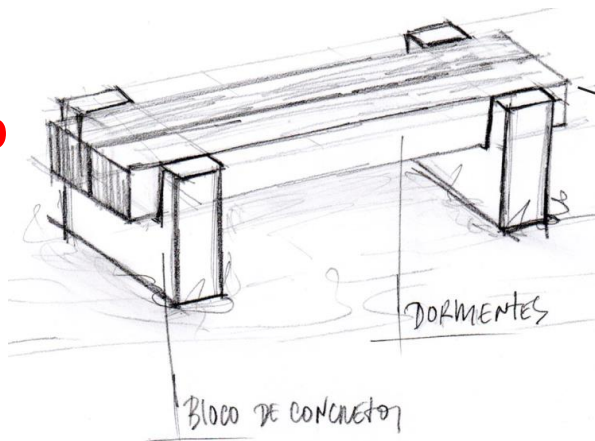
CROQUIS DE CONCEPÇÃO:

Mirante

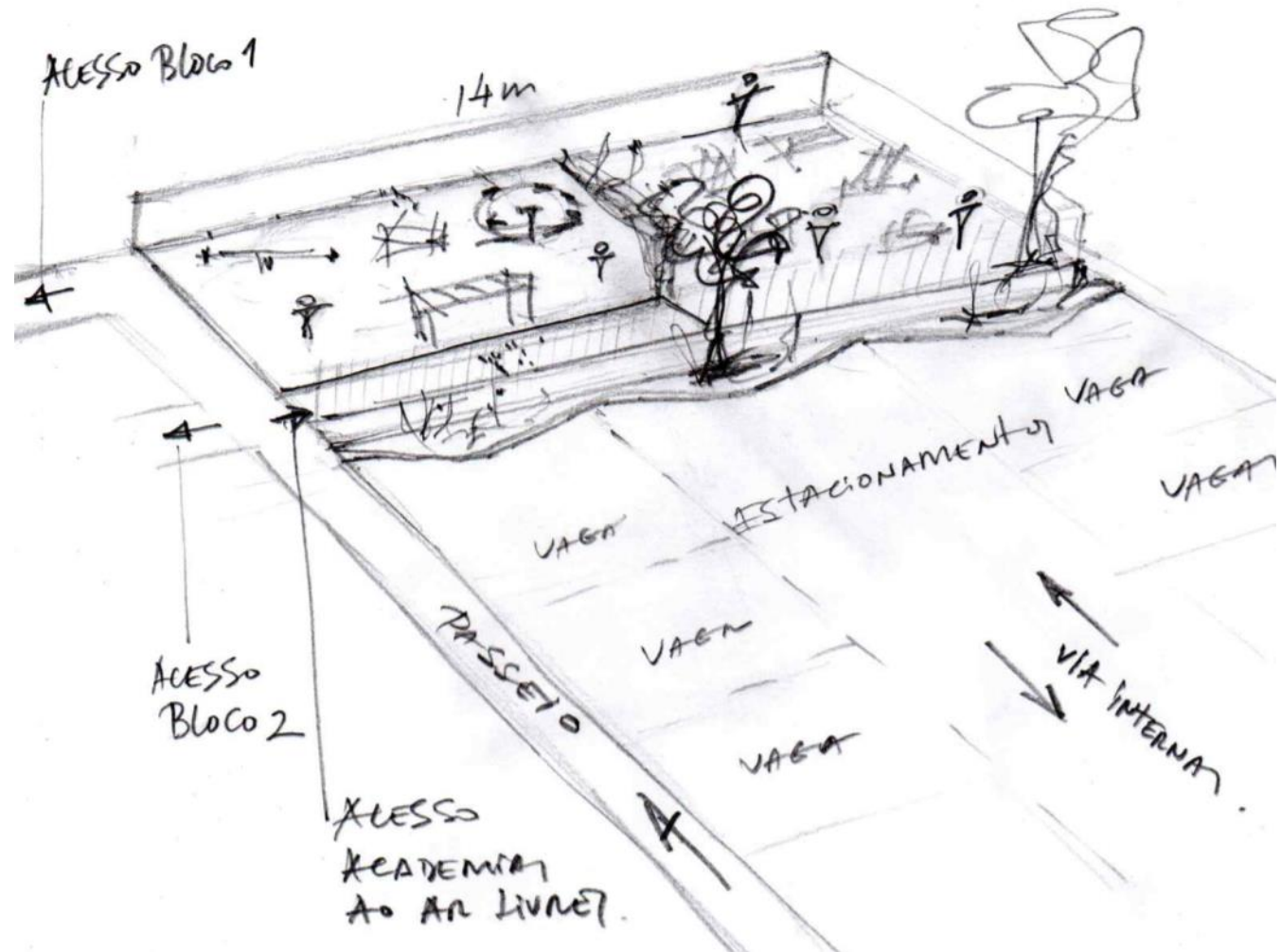


Fonte: O autor, 2020.

Mobiliário



Parque Infantil e Academia ao ar livre



Fonte: O autor, 2020.

PROPOSTA PROJETOAL:



LEGENDA

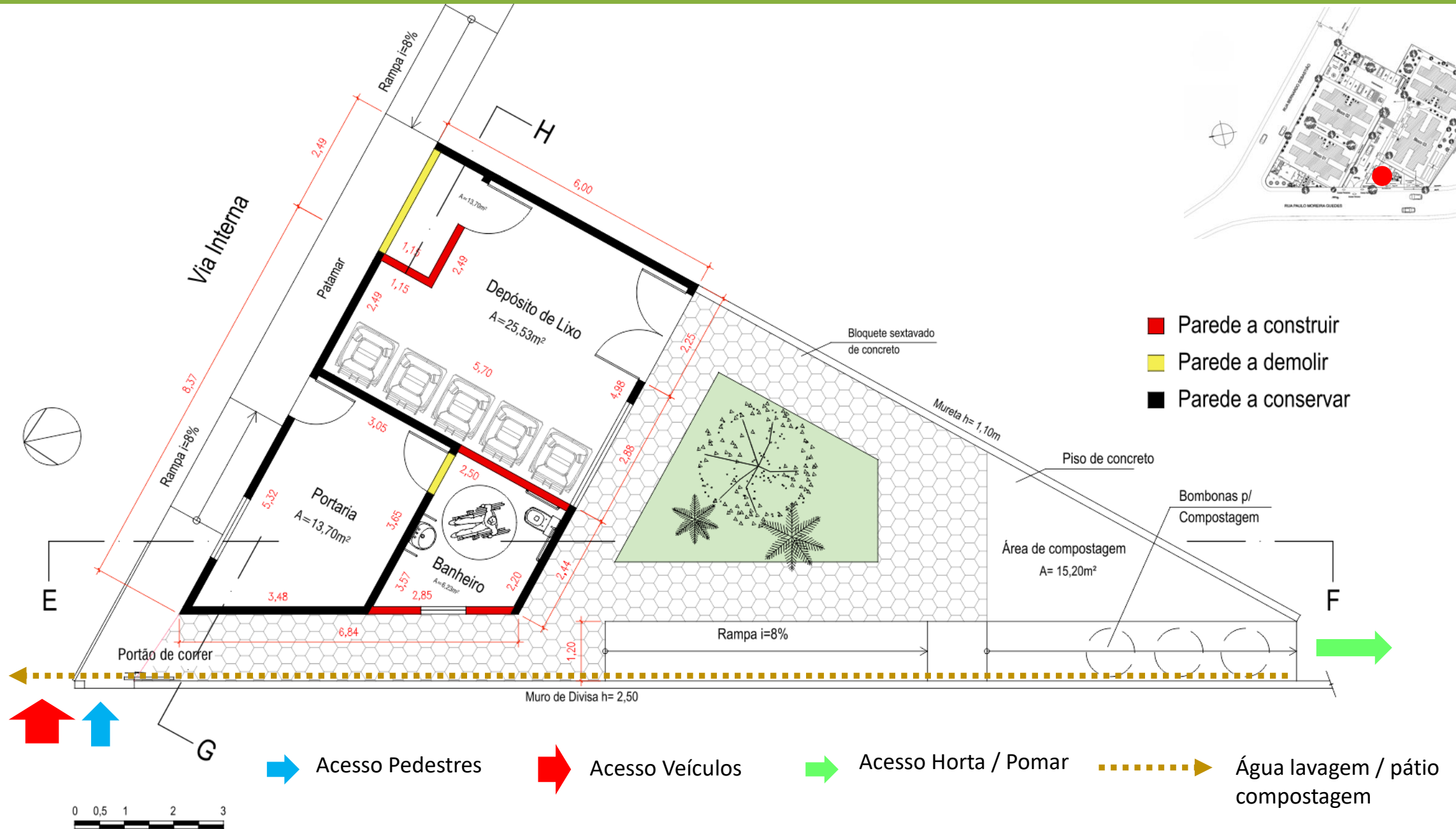
- Área Edificada
- Áreas Comuns Cobertas
- Áreas Comuns Descobertas

- Acesso Pedestres
- Acesso Veículos
- Acesso Serviço
- Acesso Horta/Pomar
- Portaria
- Depósito de Lixo
- Área de Compostagem
- Horta
- Pomar
- Área de Lazer
- Espaço para Leitura e Lazer
- Bicicletário
- Estacionamento Motos
- Estacionamento Veículos
- Academia ao Ar Livre
- Parque Infantil
- Unidades Habitacionais
- Salão de Festas
- Mirante
- Sala de Estudos

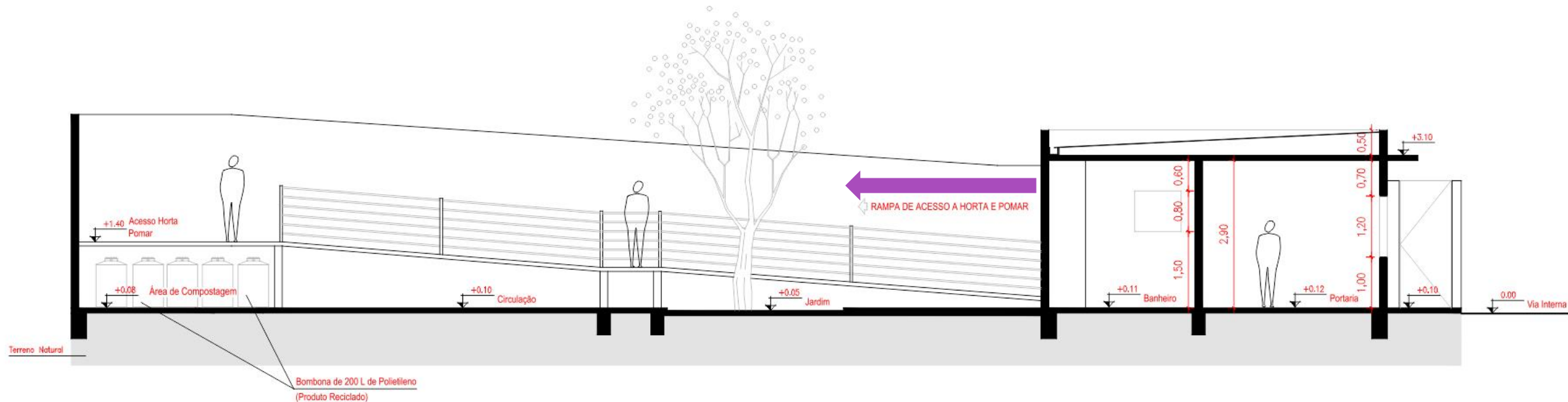


Fonte: O autor, 2020.

PORTARIA E DEPÓSITO DE LIXO



PORTARIA E DEPÓSITO DE LIXO - CORTE E-F



80 UH x 4 Pessoas p/ Moradia

Total 320 Pessoas x 1,1kg

Total de Lixo: 352kg

Sendo 51% Orgânico

180 kg Aproximadamente

Mínimo: 3 Bombonas

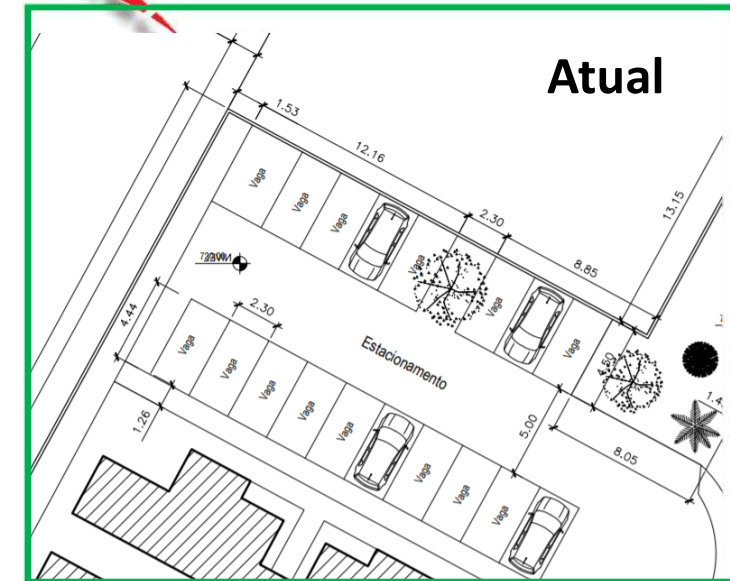
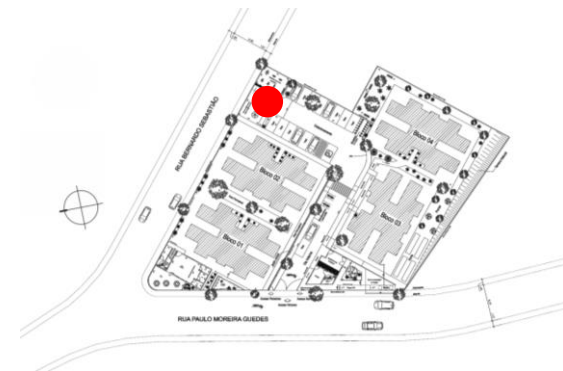
Fonte: Associação Brasileira de Empresas de Limpeza Pública e Resíduos (ABRELPE)

Projeto Social





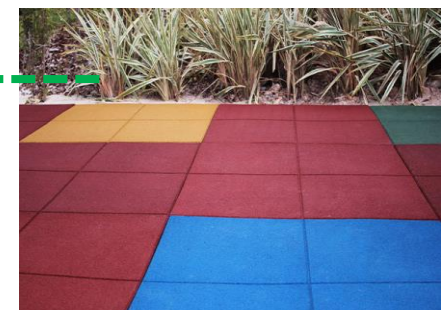
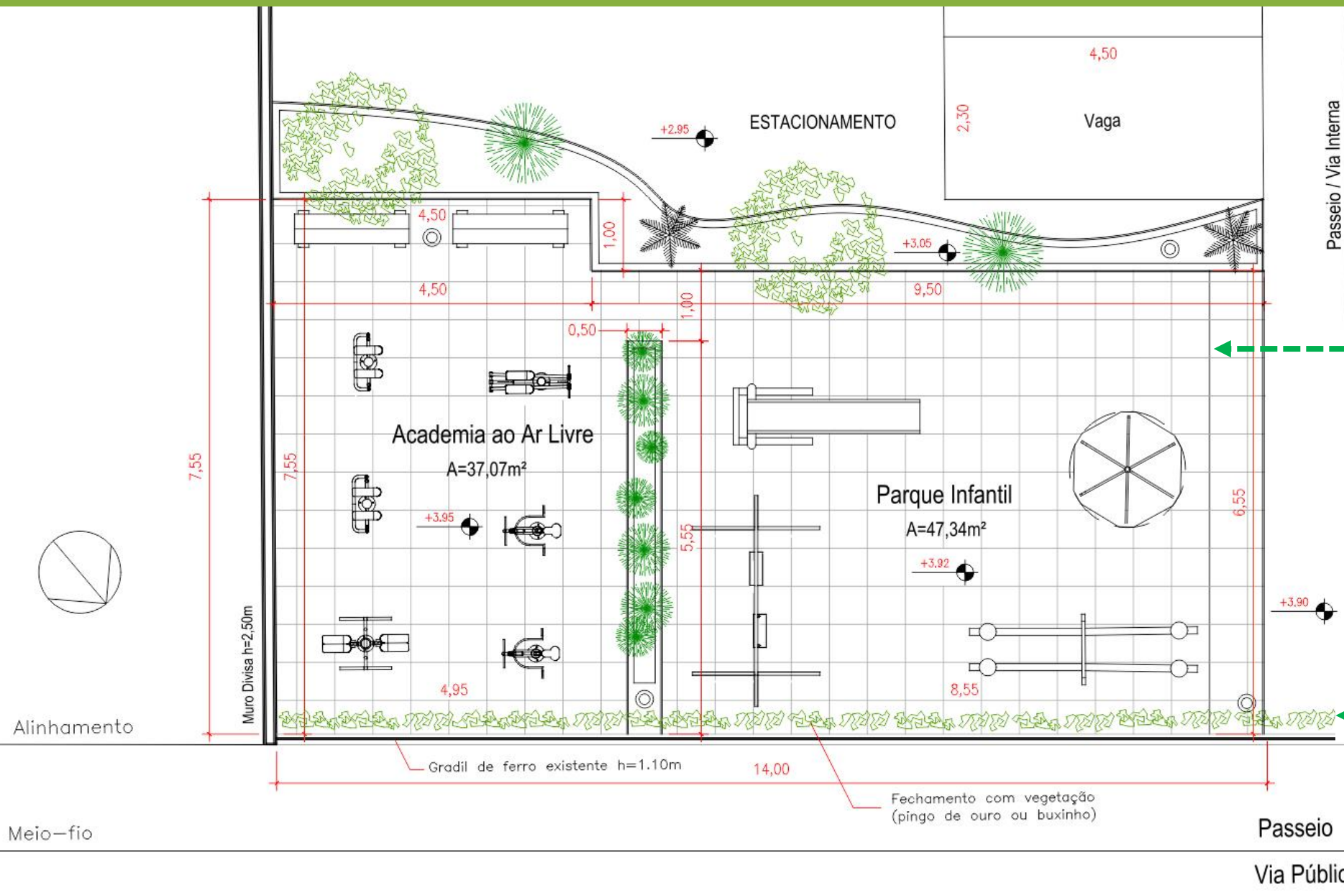
PARQUE INFANTIL E ACADEMIA AO AR LIVRE



ESCALA GRÁFICA



PARQUE INFANTIL E ACADEMIA AO AR LIVRE

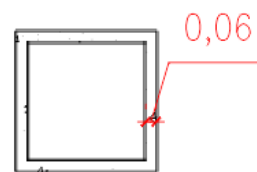
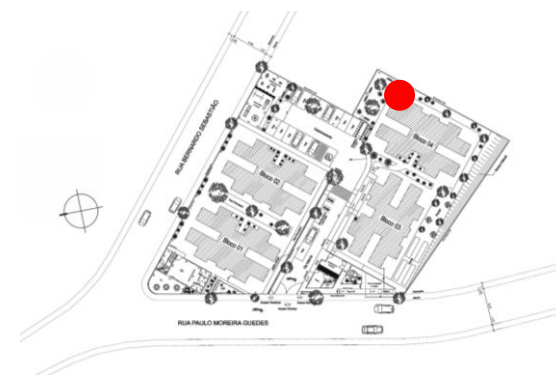
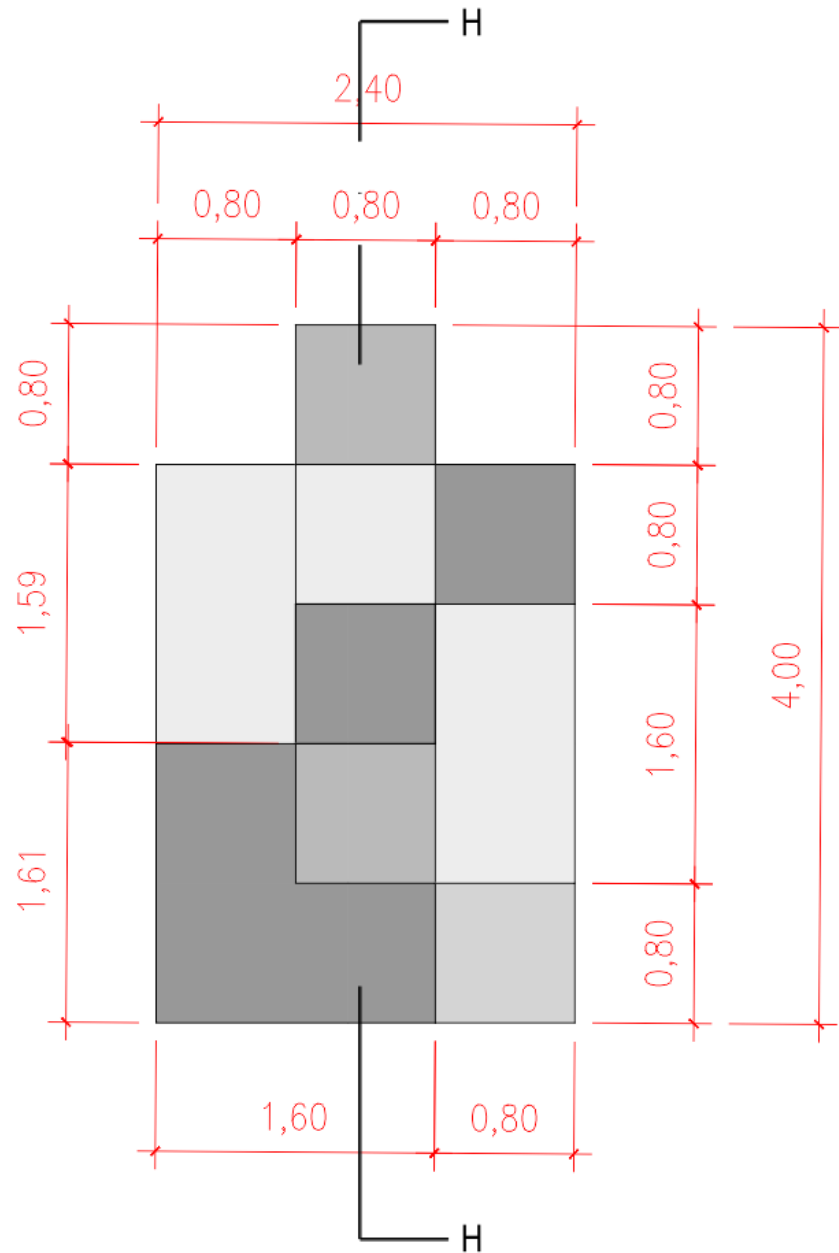


Piso produzido com grânulos de pneus reutilizáveis. 50x50x5cm





DETALHE MOBILIÁRIO

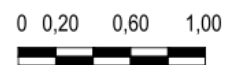
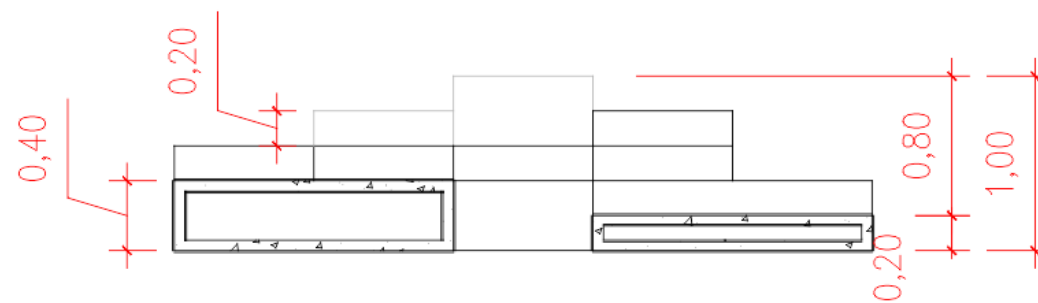


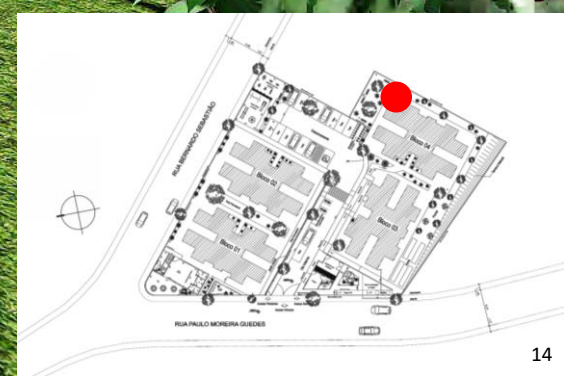
Módulos Pré-fabricados de concreto



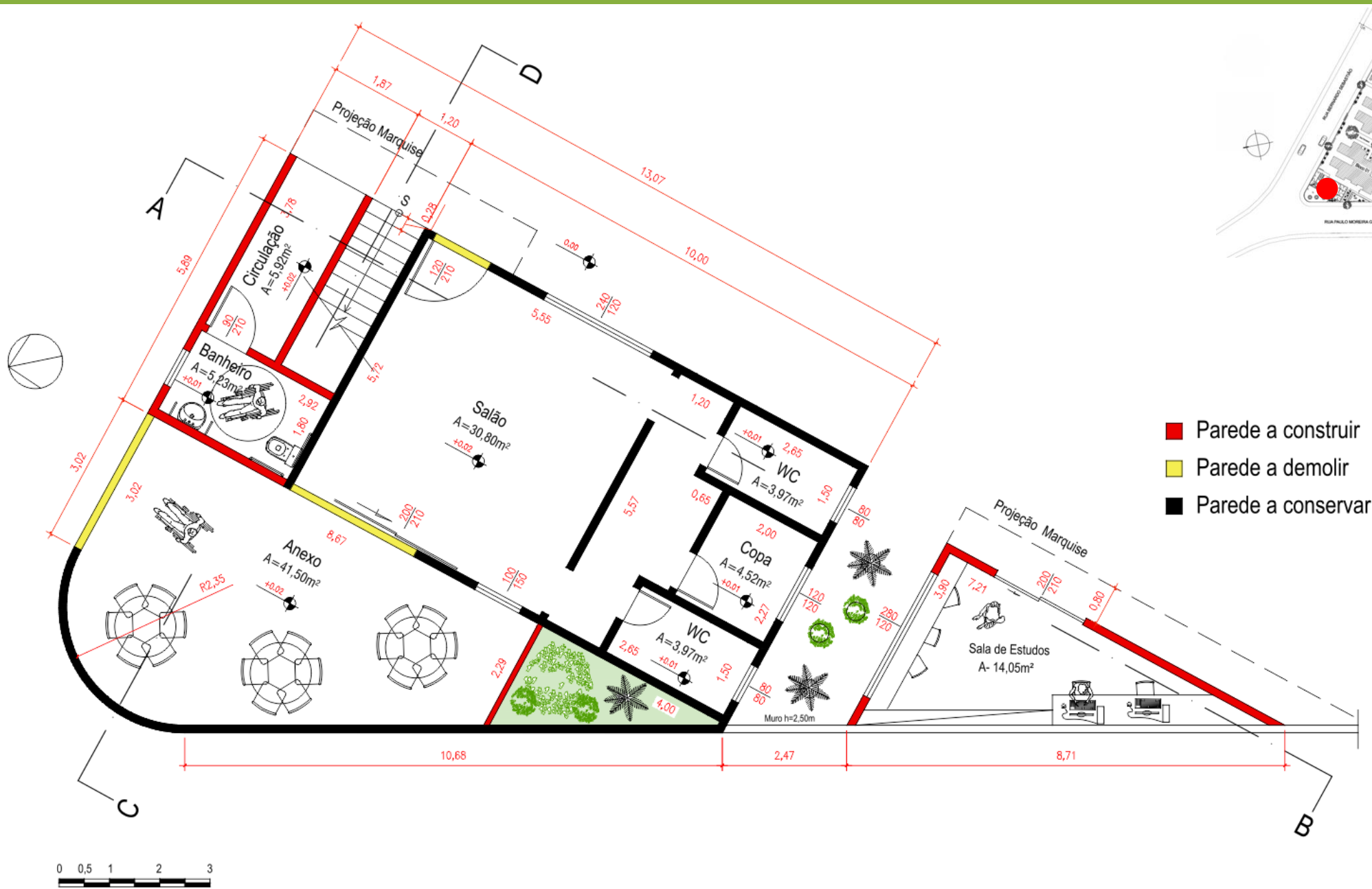
Araçatuba – SP

** Espessuras de 5 a 10cm

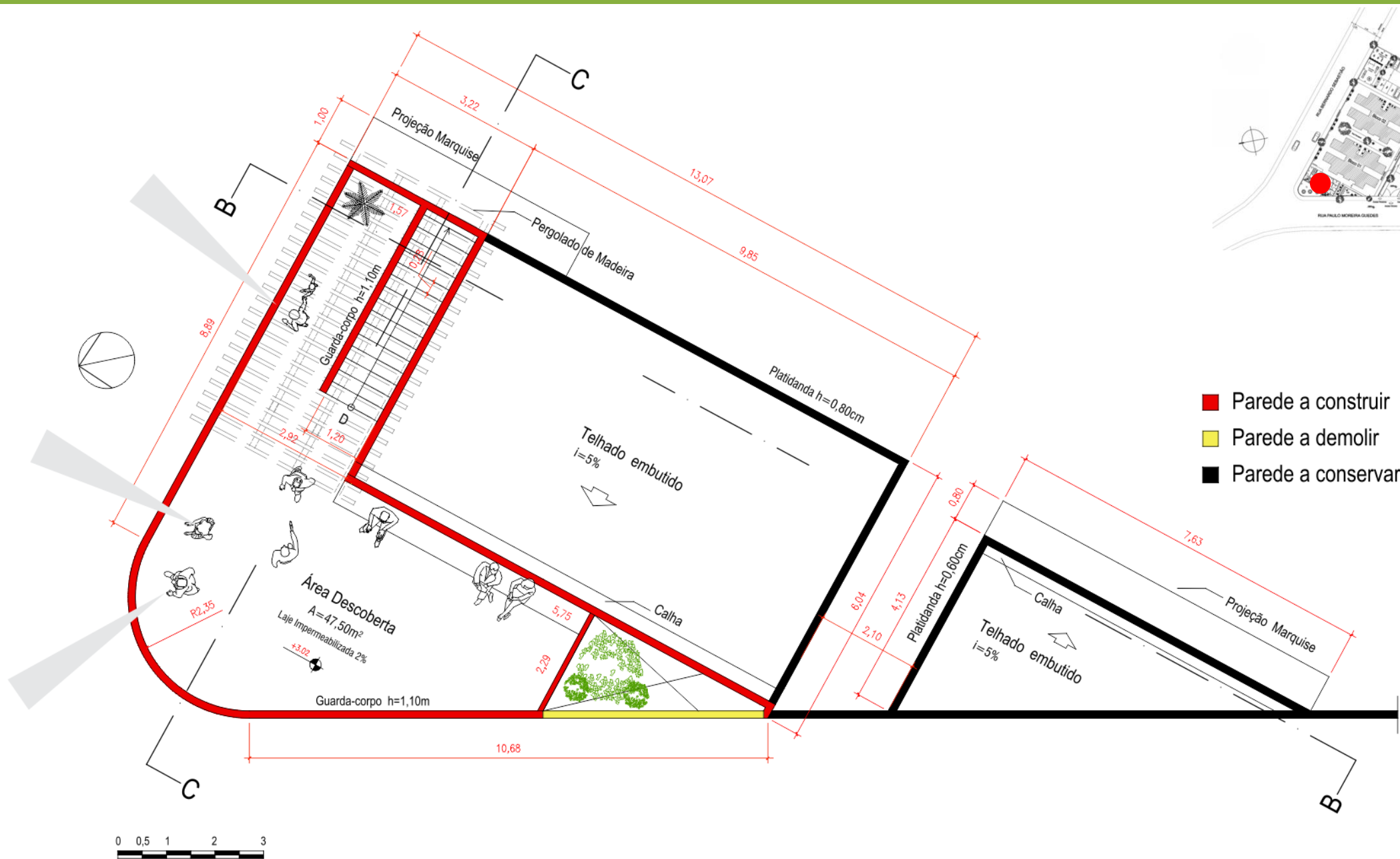




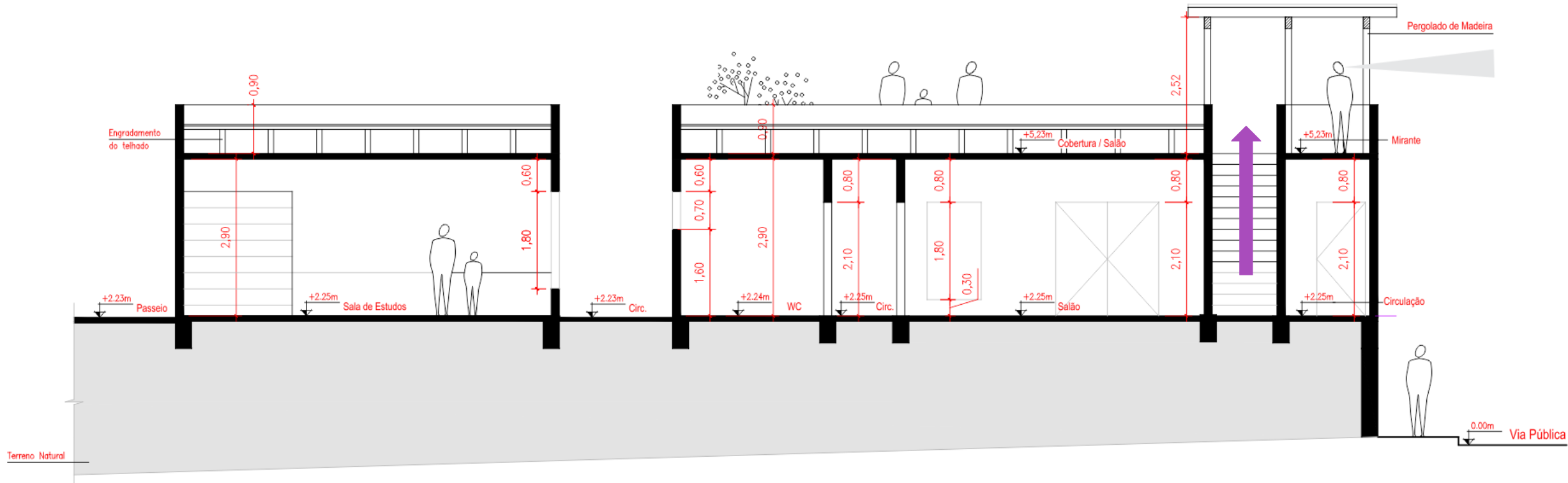
MIRANTE – PAV. TÉRREO



MIRANTE – PAV. SUPERIOR



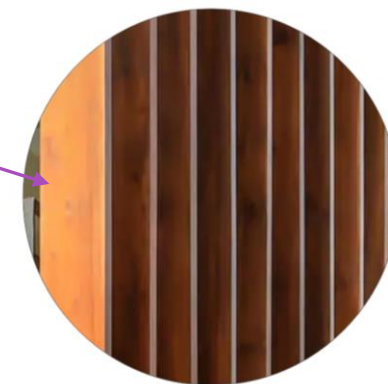
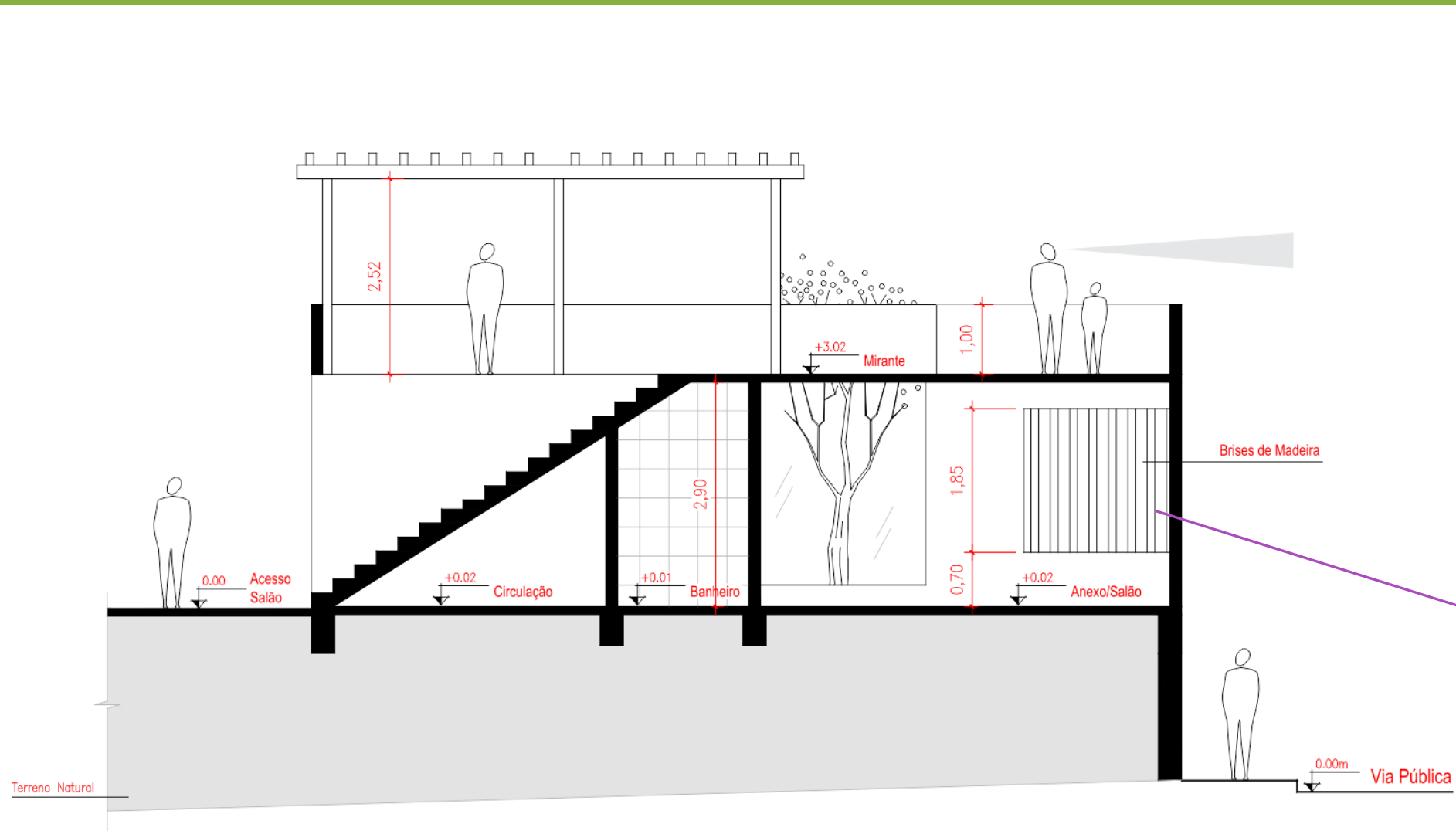
MIRANTE, SALÃO DE FESTAS E SALA DE ESTUDOS – CORTE A-B



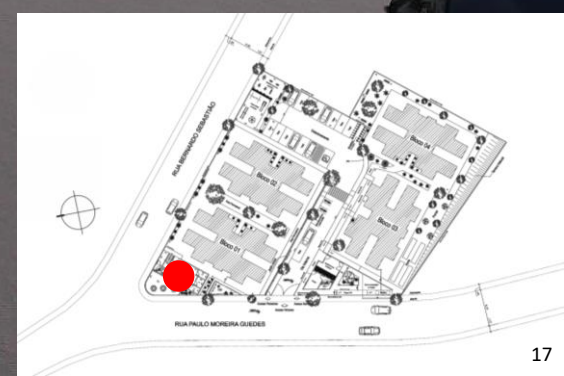
Escada / Acesso Mirante



MIRANTE, SALÃO DE FESTAS E SALA DE ESTUDOS – CORTE C-D









PAISAGISMO:



Quaresmeira



Ameixeira



Pitangueira



Jabuticabeira



Goiabeira



Ipê-Mirim



Costela de Adão



Vedélias



Gramma



Alamanda





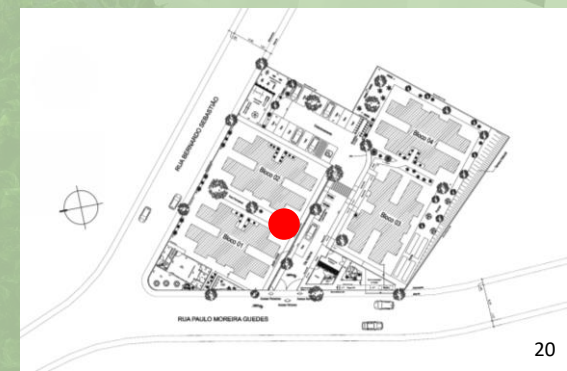
FACHADAS E CORES:



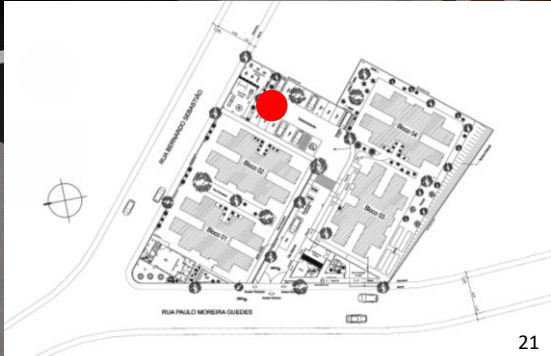
Fonte: Centro Estético Global Akzonobel

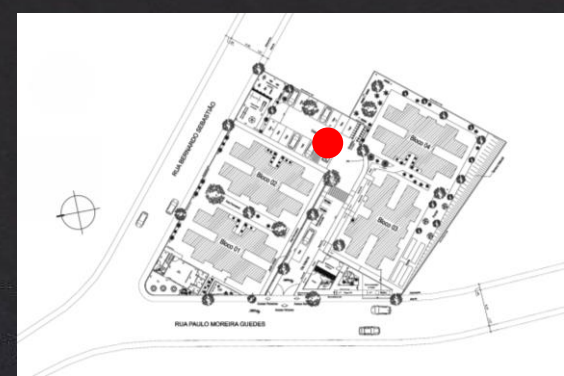


A recuperação das áreas de uso comum existentes no Residencial Vitória, bem como a construção de novos espaços, bem iluminados, convidativos e funcionais, implicarão na socialização e consequentemente integração entre os moradores, como o novo mirante, a sala de estudos e a academia ao ar livre, por exemplo.











Pode-se **concluir** que é necessário **repensar as áreas comuns dos conjuntos habitacionais de interesse social ou não**, a fim de minimizar os problemas descritos neste trabalho, como também pelo momento vivido de isolamento social devido a pandemia (Covid-19), **estes espaços comuns contribuem para a construção e aprimoramento da cidadania das famílias**; além de favorecerem assim, a construção de uma sociedade mais justa e com o amplo acesso à **moradia de qualidade**.





RESIDENCIAL
APRO-HIV

REQUALIFICAÇÃO DAS ÁREAS COMUNS DO RESIDENCIAL VITÓRIA, EMPREENDIMENTO DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL - PMCMV - FAIXA I, NO BAIRRO MONTE CASTELO NA CIDADE DE JUIZ DE FORA-MG.

Memorial

O terreno que abriga o objeto projetual, o **Residencial Vitória**, tem uma área de 3.200 m², o empreendimento conta com 80 unidades habitacionais e está localizado na Rua Paulo Moreira Guedes, nº 29, bairro **Monte Castelo**, região de planejamento Centroeste do município de **Juiz de Fora, MG**.

Este projeto tem como **premissa** a recuperação dos espaços comuns do empreendimento, que se encontram em **estado de degradação e abandono**, visando sempre **promover aos seus usuários um ambiente de qualidade e acolhimento**. Para isso, serão construídos um mirante, um novo parque infantil, uma sala de estudos, uma horta, um pomar, um bicicletário entre outros espaços arrolados no programa de necessidades.

O Partido: A requalificação das áreas de uso comum existentes no Residencial Vitória, bem como a construção de novos espaços, bem iluminados, convidativos e funcionais, implicarão na **socialização e consequentemente integração entre os moradores**, como o anexo construído ao lado salão de festas e a academia ao ar livre, por exemplo.



Diagrama



Implantação e Planta Baixa Térreo



LEGENDA

- Área Edificada
- Áreas Comuns Cobertas
- Áreas Comuns Descobertas

- Acesso Pedestres
- Acesso Veículos
- Acesso Serviço
- Acesso Horta/Pomar
- Portaria
- Depósito de Lixo
- Área de Compostagem
- Horta
- Pomar
- Área de Lazer
- Espaço para Leitura e Lazer
- Bicicletário
- Estacionamento Motos
- Estacionamento Veículos
- Academia ao Ar Livre
- Parque Infantil
- Unidades Habitacionais
- Salão de Festas
- Mirante
- Sala de Estudos

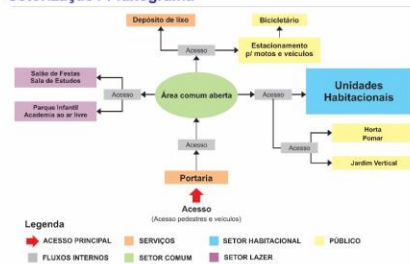
Conceito

Integração

Partido

- Espaços Comuns Mais Convidativos e Funcionais**
* Requalificar as Áreas Comuns Existentes e Criar Novos Espaços
- Segurança**
* Implantação e iluminação
- Bem Estar**
* Socialização

Setorização / Fluxograma



Programa de Necessidades

Espaços a serem trabalhados	Área (m ²)	Reforma	Construção
Portaria	18,00	X	
Área de depósito de lixo	37,00	X	
Salão de festas, cozinha e banheiros	60,00	X	
Sala de Estudos	15,00		X
Parque Infantil	30,00	X	
Academia ao ar livre	50,00		X
Mirante	50,00	X	
Horta	50,00	X	
Pomar	40,00	X	
Jardim vertical	75,00	X	
Bicicletários	12,00	X	X
Estacionamento		X	
Áreas verdes	435,00	X	

Total das áreas a serem construídas: 292,00m²
 Total das áreas a serem revitalizadas e construídas: 598,00m²
Total das áreas a serem trabalhadas: 890,00m²

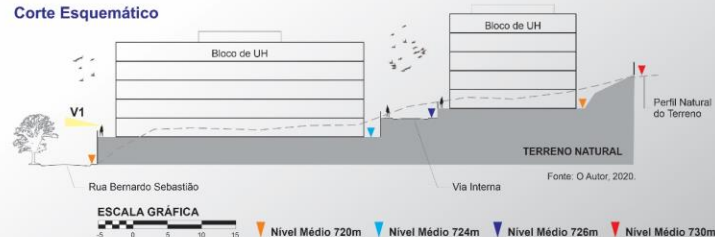
Legenda

- SERVÍCIOS
- SETOR LAZER
- PÚBLICO
- SETOR COMUM

Volumetria Setorizada



Corte Esquemático



Situação Atual



Parque Infantil e Academia



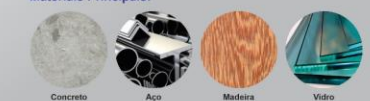
Mirante



Anexo / Mirante (Vista Interna)



Materiais Principais:



Paisagismo / Espécies Nativas



Obrigado!