

## REGENERACIÓN URBANA

**CASO:** Villa Sanhauá – João Pessoa/PB

**PAÍS:** Brasil

**CIUDAD:** João Pessoa/PB

**POBLACIÓN:**



REGENERACIÓN URBANA

## CONTEXTO

El objeto de la intervención está ubicado en la región considerada como el nacimiento de la ciudad, en el perímetro de preservación rigurosa del IPHAN e IPHAEP, cerca del antiguo Puerto del Capim, por donde llegaban todas las mercancías de la ciudad. Después de pasar por algunas alteraciones físicas y reconstrucciones, los edificios se encontraban en estado de abandono y deterioro. Clasificadas como propiedades de Conservación parcial (CP), las 08 (ocho) mansiones de la calle João Suassuna fueron restauradas con el objetivo de proporcionar condiciones de vivienda al local y garantizar una nueva dinámica de uso comercial y servicios inserta en una política de valorización y recalificación del Centro Histórico de João Pessoa.



**Villa Sanhauá: antes y después.**  
Fuente: prefeitura municipal de João Pessoa

## DESCRIPCIÓN

El proyecto fue iniciado con la realización de los levantamientos físicos necesarios y a través de investigación arqueológica. Se realizó el cruce de las informaciones levantadas con los datos recolectados de los archivos y bibliotecas brasileñas para la comprensión de la preexistencia. También se realizaron estudios en maquetas físicas y virtuales, además de investigación de proyectos relacionados.

El principio orientador del proyecto fue trazado a partir de la apertura de un patio interior, en el sentido longitudinal, que integra los Casarones, generando un espacio común de acceso que posibilita la ventilación y la iluminación naturales de las unidades habitacionales, viabilizando este uso en aquel local. Aún conectan nuevos vecinos que atraviesan los lotes sin tocar las paredes originales a través de una pasarela metálica, proporcionando además la creación de áreas verdes y jardines que pasarán a funcionar como una única unidad de vecindad. Entendiendo que la mezcla de usos es un factor esencial para la dinámica espacial y para la valorización y recalificación del ambiente urbano, las unidades térreas de la parte frontal se reservaron al uso comercial, de servicios e institucional.

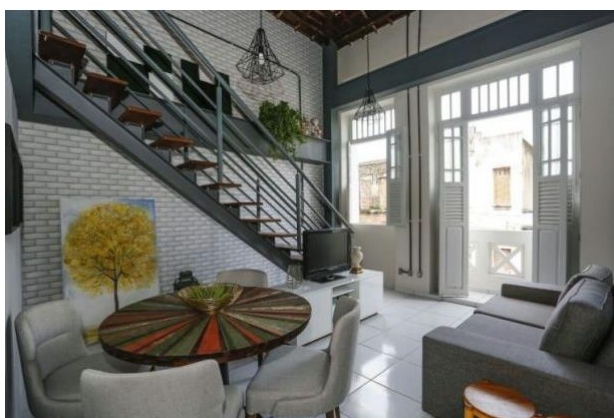
La intervención busca respetar los condicionantes de la preexistencia de elementos estéticos de valor histórico. La estructura original existente es mantenida y restaurada, salvo por las aberturas de vanos necesarios para la viabilidad del proyecto. Con una intervención menos agresiva y buscando mantener



Un programa de  
la Unión Europea

la estabilidad de las paredes originales existentes, se propone la utilización de estructura metálica independiente que sostiene la intervención nueva y hace el amarre de la estructura remanente.

El programa se compone de 17 (diecisiete) unidades habitacionales, siendo una unidad adaptada para Portadores de Necesidades Especiales (PNE), 06 (seis) unidades comerciales y 01 (una) unidad reservada para uso Institucional, totalizando 08 (ocho) inmuebles conjugados que fueron rehabilitados y tuvieron su potencial constructivo rescatado. Las unidades comerciales varían entre 40,06m<sup>2</sup> y 131,70m<sup>2</sup>. Las habitaciones poseen un área entre 39,93m<sup>2</sup> y 73,41m<sup>2</sup> conteniendo 02 habitaciones, baño, sala, cocina y servicio. Algunas de ellas tienen mezaninos, los cuales no interfieren en la fachada original. Los edificios fueron expropiados e integrados al Municipio que, a través de edicto de selección, concedió cesión de uso (viviendas) y permiso de uso (comercios) a personas físicas y jurídicas que hayan comprobado el desarrollo de actividades culturales, artesanales o que promuevan la valorización de los elementos típicos de la región del nordeste brasileño.



**Unidad Habitacional**

Fuente: <http://www.portaldolitoralpb.com.br/veja-fotos-dos-apartamentos-do-villa-sanhaia-no-centro-de-jp/>

La cubierta, a pesar de prácticamente inexistente, es recuperada en su composición formal, siendo propuesta su reestructuración a partir de la combinación de elementos metálicos y de madera. Las calzadas existentes estaban completamente degradadas, además de ser muy estrechas a ambos lados de la vía, impidiendo el flujo seguro y cómodo de los transeúntes. Se propuso su regularización y ampliación, manteniendo la marcación de su delimitación original en el diseño de piso y permitiendo la permanencia de los usuarios y transeúntes a través de la implantación de jardines y bancos como áreas de convivencia.

## OBJETIVOS

- a) Volver a mirar hacia el centro histórico, nacido de la ciudad;
- b) Recuperar y estructurar edificios históricos que se encontraban en estado de abandono;
- c) Traer vida al espacio urbano y despertar el sentimiento de pertenencia y habitabilidad.

## COSTO/FINANCIAMIENTO

Por la peculiaridad del proyecto, elaborado por los Arquitectos e Ingenieros de la Secretaría Municipal de Vivienda de João Pessoa, que une usos distintos y considerando la dificultad de una línea de financiamiento que se enmarcara en la complejidad de la propuesta, además de la valorización e importancia del proyecto para la ciudad, el Ayuntamiento Municipal de João Pessoa utilizó recursos propios en el valor de R \$ 4.972.634,59 para la ejecución de la obra.

## ESTRATEGIA/LOGROS/IMPACTOS

En la perspectiva de la recalificación, valorización y reocupación del centro antiguo de la capital, la propuesta presentada se coloca como icono y parte de una política urbana de rescate arquitectónico-cultural. Con el respeto al entorno existente con su valor histórico y paisajístico y la valorización del espacio urbano, el proyecto asume su carácter contemporáneo, agregando valores del pasado y del presente.

Entendiendo que el uso habitacional es esencial para llevar vida cuando se trata de la recalificación de centros urbanos y que el uso mixto es importante para la dinámica económica y social, la intervención fue considerada viable y acorde con la realidad local. De esta manera, el proyecto se inserta en el contexto de la vuelta con las miradas hacia el centro histórico de la ciudad, en la perspectiva de traer nueva vida a aquel espacio urbano y despertar a una condición de pertenencia y habitabilidad.



Villa Sanhauá

Foto: Gilberto Firmino/Divulgação

## DESAFIOS

- Inseguridad en centros históricos, principalmente en el período nocturno;
- Burocracias enfrentadas ante la necesidad de cumplimiento del cronograma;
- preservación y mantenimiento de los edificios;



Un programa de  
la Unión Europea

- d) Fidelidad de los usuarios;
- e) Vulnerabilidad de la región.

## LECCIONES APRENDIDAS/PUNTOS DE DISCUSIÓN

- a) Riqueza en el aprendizaje del estilo arquitectónico de la época y la mezcla de los estilos arquitectónicos de diversas épocas;
- b) Asociación e interés de los órganos de Patrimonio;
- c) Rescate de identidad de la edificación con incorporación de nuevos usos;
- d) valorización de edificios antiguos en la importancia de la ciudad;  
elección de los usuarios basados en la valorización artística, ligados a elementos que valoran los elementos típicos de la región;
- e) Inversión en seguridad para el área.

## BIBLIOGRAFÍA

Sítio del Município: <http://www.joaopessoa.pb.gov.br/tag/villa-sanhaia/>

## AUTORES

Ayuntamiento Municipal de João Pessoa (PMJP)

Instituto del Patrimonio Histórico y Artístico Nacional (IPHAN)

Instituto del Patrimonio Histórico y Artístico Estado de Paraíba (IPHAEP)

Construdantas Construcción e Incorporación