

REGENERAÇÃO URBANA

CASO: Villa Sanhauá – João Pessoa/PB
PAÍS: Brasil
CIDADE: João Pessoa/PB
POPULAÇÃO: 253 930



REGENERAÇÃO URBANA

CONTEXTO

O objeto da intervenção está localizado na região considerada como o nascedouro da cidade, no perímetro de preservação rigorosa do IPHAN e IPHAEP, próximo ao antigo Porto do Capim, por onde chegavam todas as mercadorias da cidade. Depois de passar por algumas alterações físicas e reconstruções, os edifícios encontravam-se em estado de abandono e deterioração. Classificados como imóvel de Conservação Parcial (CP), os 08 (oito) Casarões da Rua João Suassuna foram restaurados com o objetivo de proporcionar condições de habitabilidade ao local, além de garantir uma nova dinâmica de uso comercial e de serviços inserida em uma política de valorização e requalificação do Centro Histórico de João Pessoa.



Villa Sanhauá: o antes e o depois.
Fonte: prefeitura municipal de João Pessoa

DESCRIÇÃO

O projeto foi iniciado com a realização dos levantamentos físicos necessários e através de pesquisa arqueológica. Foi realizado o cruzamento das informações levantadas com os dados coletados dos arquivos e bibliotecas brasileiras para a compreensão da preexistência. Também foram realizados estudos em maquetes físicas e virtuais, além de pesquisa de projetos correlatos.

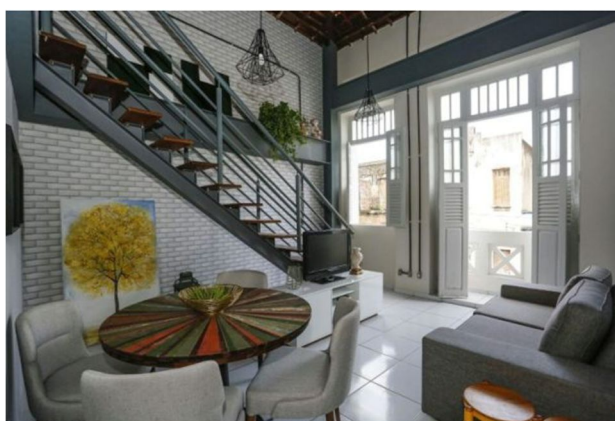
O princípio norteador do projeto foi traçado a partir da abertura de um pátio interno, no sentido longitudinal, que integra os Casarões, gerando um espaço comum de acesso que possibilita a ventilação e a iluminação naturais das unidades habitacionais, viabilizando este uso naquele local. Além de conectar os novos vizinhos, que atravessam os lotes sem tocar nas paredes originais por meio de uma passarela metálica, proporcionando ainda a criação de áreas verdes e jardins que passarão a funcionar como uma única unidade de vizinhança. Entendendo que a mistura de usos é fator essencial para a dinâmica espacial e para a valorização e requalificação do ambiente urbano, as unidades térreas da parte frontal foram reservadas ao uso comercial, de serviços e institucional.

A intervenção busca respeitar os condicionantes da preexistência de elementos estéticos de valor histórico. A estrutura original existente é mantida e restaurada, a não ser pelas aberturas de vãos necessários para a viabilização do projeto. Visando uma intervenção menos agressiva e buscando manter a estabilidade das paredes originais existentes, propõe-se a utilização de estrutura metálica independente que sustenta a intervenção nova e faz a amarração da estrutura remanescente.



Un programa de
la Unión Europea

O programa é composto por 17 (dezessete) unidades habitacionais, sendo uma unidade adaptada para Portadores de Necessidades Especiais (PNE), 06 (seis) unidades comerciais e 01 (uma) unidade reservada para uso Institucional, totalizando 08 (oito) imóveis conjugados que foram reabilitados e tiveram seu potencial construtivo resgatado. As unidades comerciais variam entre 40,06m² e 131,70m². As habitações possuem uma área entre 39,93m² e 73,41m² contendo 02 quartos, banheiro, sala, cozinha e serviço. Algumas delas possuem mezaninos, os quais não interferem na fachada original. Os edifícios foram desapropriados e integrados ao Município que através de edital de seleção concedeu cessão de uso (habitações) e permissão de uso (comércios) a pessoas físicas e jurídicas que tenham comprovado o desenvolvimento de atividades culturais, artesanais ou que promovam a valorização dos elementos típicos da região do nordeste brasileiro.



Unidade Habitacional

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

A cobertura, apesar de praticamente inexistente, é recuperada em sua composição formal, sendo proposta a sua reestruturação a partir da combinação de elementos metálicos e de madeira. As calçadas existentes estavam completamente degradadas, além de serem muito estreitas dos dois lados da via, impedindo o fluxo seguro e confortável dos transeuntes. Foi proposta sua regularização e ampliação, mantendo a marcação de sua delimitação original no desenho de piso e permitindo a permanência dos usuários e transeuntes através da implantação de jardins e bancos como áreas de convivência.

OBJETIVOS

- a) Voltar olhares para o centro histórico, nascedouro da cidade;
- b) Recuperar e estruturar edifícios históricos que se encontravam em estado de abandono;
- c) Trazer vida ao espaço urbano e despertar o sentimento de pertencimento e habitabilidade.

CUSTO/FINANCIAMENTO

Pela peculiaridade do projeto, elaborado pelos Arquitetos e Engenheiros da Secretaria Municipal de Habitação de João Pessoa, que une usos distintos e considerando a dificuldade de uma linha de financiamento que se enquadrasse na complexidade da proposta, além da valorização e importância do projeto para a cidade, a Prefeitura Municipal de João Pessoa utilizou **recursos próprios** no valor de R\$ 4.972.634,59 para a execução da obra.

ESTRATÉGIA/RESULTADOS/IMPACTO

Na perspectiva da requalificação, valorização e reocupação do centro antigo da capital, a proposta apresentada se coloca como ícone e parte de uma política urbana de resgate arquitetônico-cultural. Visando o respeito ao entorno existente com seu valor histórico e paisagístico e a valorização do espaço urbano, o projeto assume o seu caráter contemporâneo, agregando valores do passado e do presente. Entendendo que o uso habitacional é essencial para levar vida quando se trata da requalificação de centros urbanos e que o uso misto é importante para a dinâmica econômica e social, a intervenção foi considerada viável e condizente com a realidade local. Desta maneira, o projeto se insere no contexto da volta com os olhares para o centro histórico da cidade, na perspectiva de trazer vida nova àquele espaço urbano e despertar para uma condição de pertencimento e habitabilidade.



Villa Sanhauá

Foto: Gilberto Firmino/Divulgação

DESAFIOS

- Insegurança em centros históricos, principalmente no período noturno;
- Burocracias enfrentadas diante da necessidade de cumprimento do cronograma;
- Preservação e manutenção dos edifícios;
- Fidelidade dos usuários;
- Vulnerabilidade da região.

LIÇÕES APRENDIDAS /PONTOS DE DISCUSSÃO

- Riqueza no aprendizado do estilo arquitetônico da época e a mistura dos estilos arquitetônicos de diversas épocas;
- Parceria e interesse dos órgãos de Patrimônio;
- Resgate de identidade da edificação com incorporação de novos usos;
- Valorização de prédios antigos na importância da cidade;
- Escolha dos usuários com base na valorização artística, ligados a elementos que valorizam os elementos típicos da região;



Un programa de
la Unión Europea

f) Investimento em segurança para a área.

BIBLIOGRAFIA

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

AUTORES

Prefeitura Municipal De João Pessoa (PMJP)

Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN)

Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Estado da Paraíba (IPHAEP)

Construdantas Construção e Incorporação