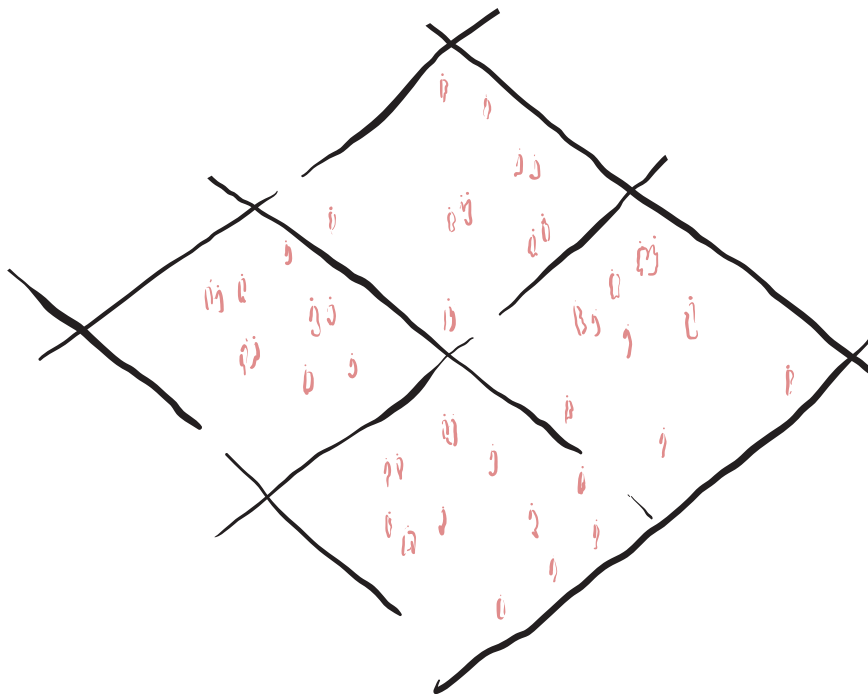


REABILITAÇÃO NO CENTRO DO RIO DE JANEIRO: edifícios para habitação

HUGO YUJI JUCÁ MUNAKATA

INTRODUÇÃO



Este trabalho visa incentivar o uso habitacional no Centro do Rio de Janeiro através da apresentação de um plano estratégico de ocupação urbana aplicado em projetos de reabilitação de edifícios.

PROBLEMÁTICA

[monofuncionalidade]

uso do solo predominantemente voltado a uma atividade

[baixa densidade populacional]

embora a região apresente alta densidade construída, sua densidade populacional é extremamente baixa

[vazios]

território marcado por imóveis ociosos ou subutilizados

[território vulnerável]

susceptibilidade a estado de debilidade em períodos de crises econômicas

[insegurança]

sentimento crônico de insegurança e abandono da região

[degradação de espaços edificados]

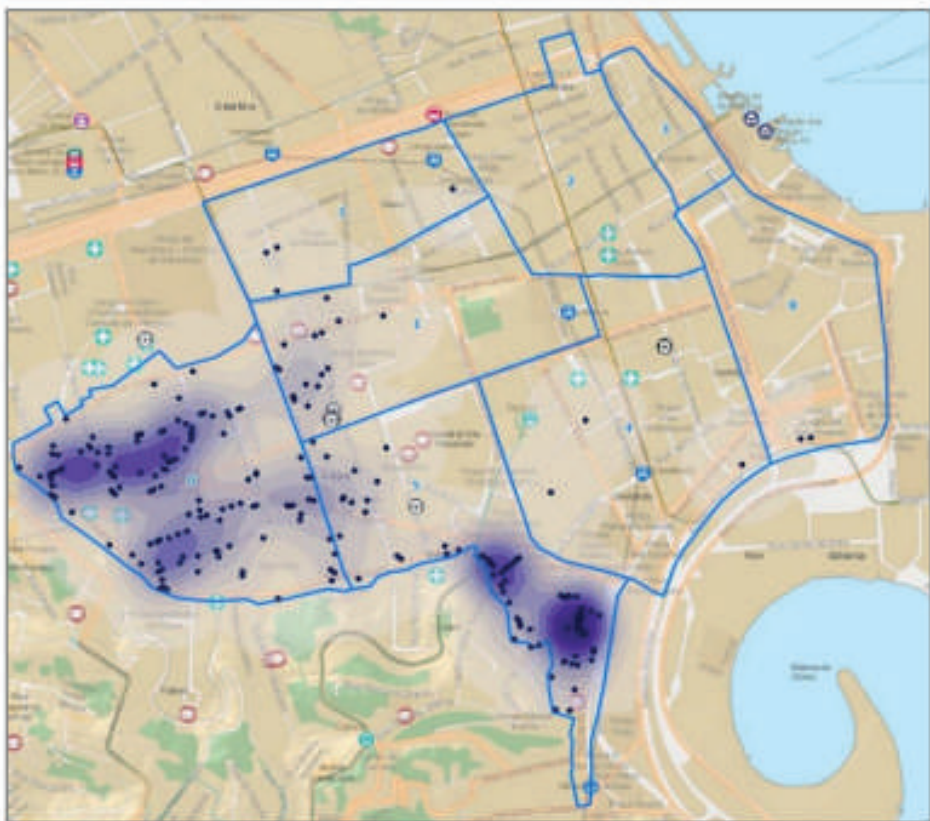
imóveis mal conservados e em estado de ruínas

ANÁLISE

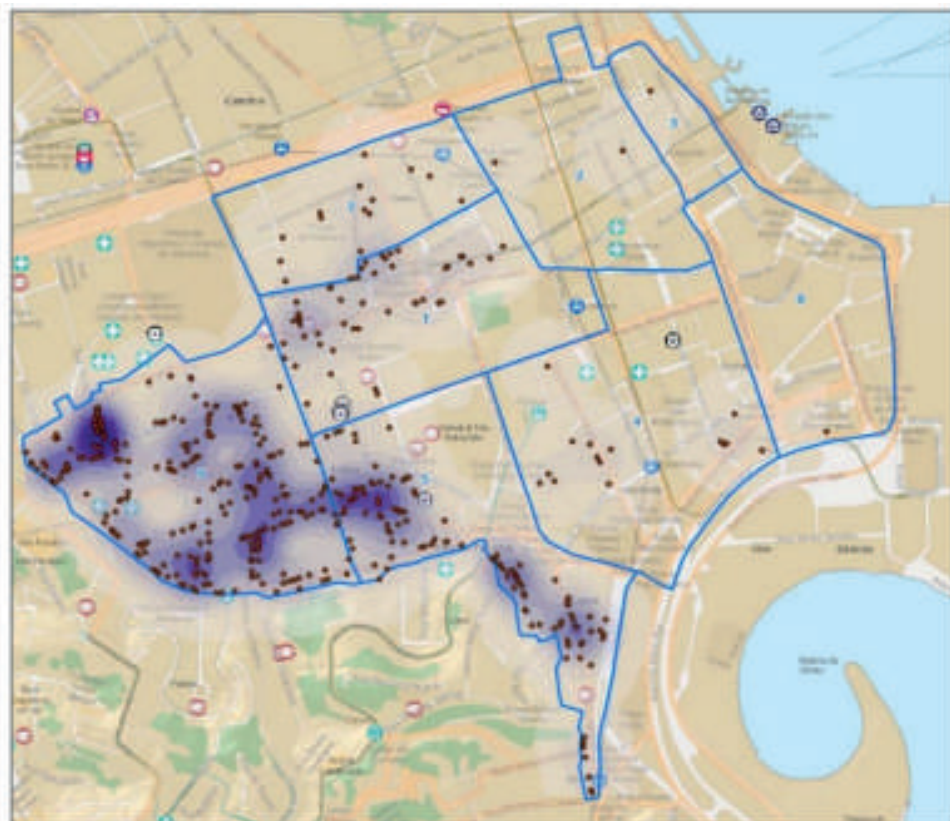
	CENTRO	COPACABANA	LAPA
DENSIDADE CONSTRUÍDA	26.342 M ² /HA	35.911 M ² /HA	34.407 M ² /HA
DENSIDADE POPULACIONAL	48 PESSOAS/HA	442 PESSOAS/HA	311 PESSOAS/HA
ÁREA	572 HA	410 HA	40 HA

fonte: Secretaria Municipal de Urbanismo (2013)

ANÁLISE

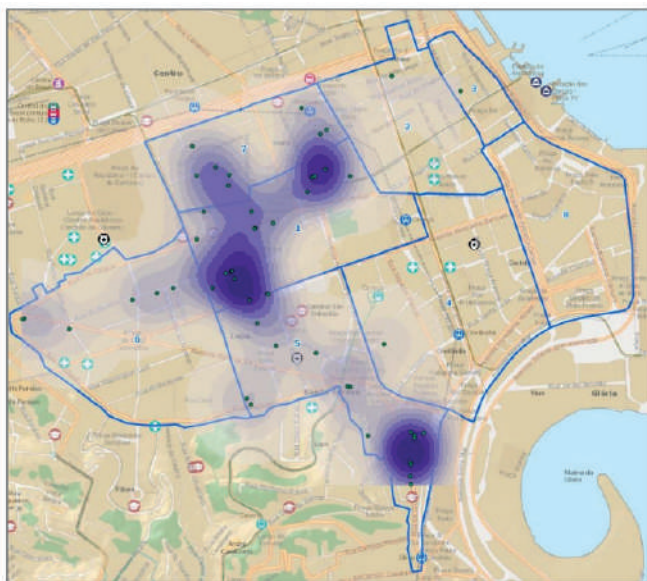


Imóveis de uso residencial

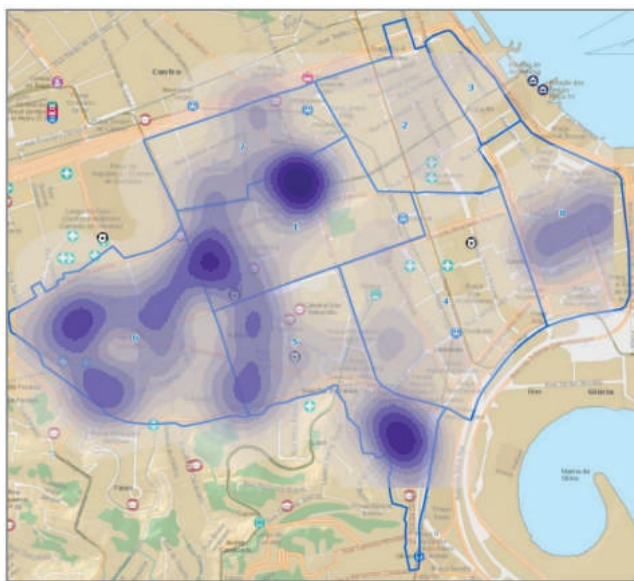


Imóveis de uso misto

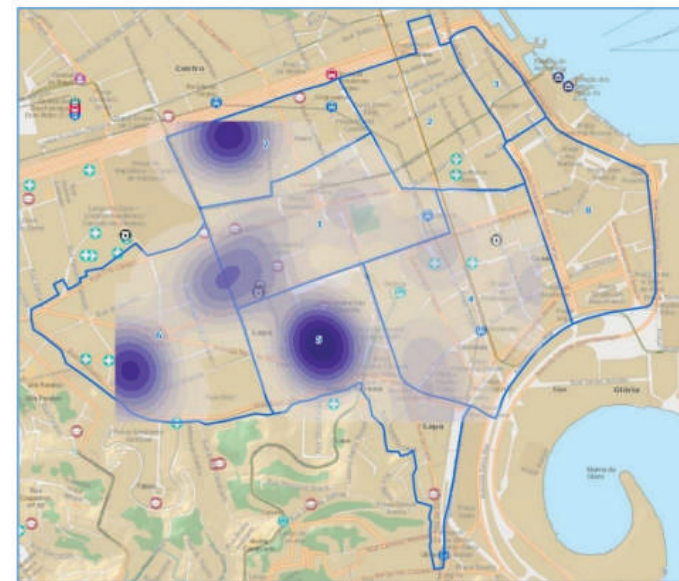
ANÁLISE



Imóveis em estado de ruínas



Terrenos utilizados exclusivamente como estacionamento



Terrenos sem utilização

ANÁLISE

	IMÓVEIS
TOTAL	877
EDIFICADOS NÃO UTILIZADOS	497
EDIFICADOS SUBUTILIZADOS	282
NÃO EDIFICADOS NÃO UTILIZADOS	50
NÃO EDIFICADOS SUBUTILIZADOS	48

fonte: Programa Centro Para Todos (2017)

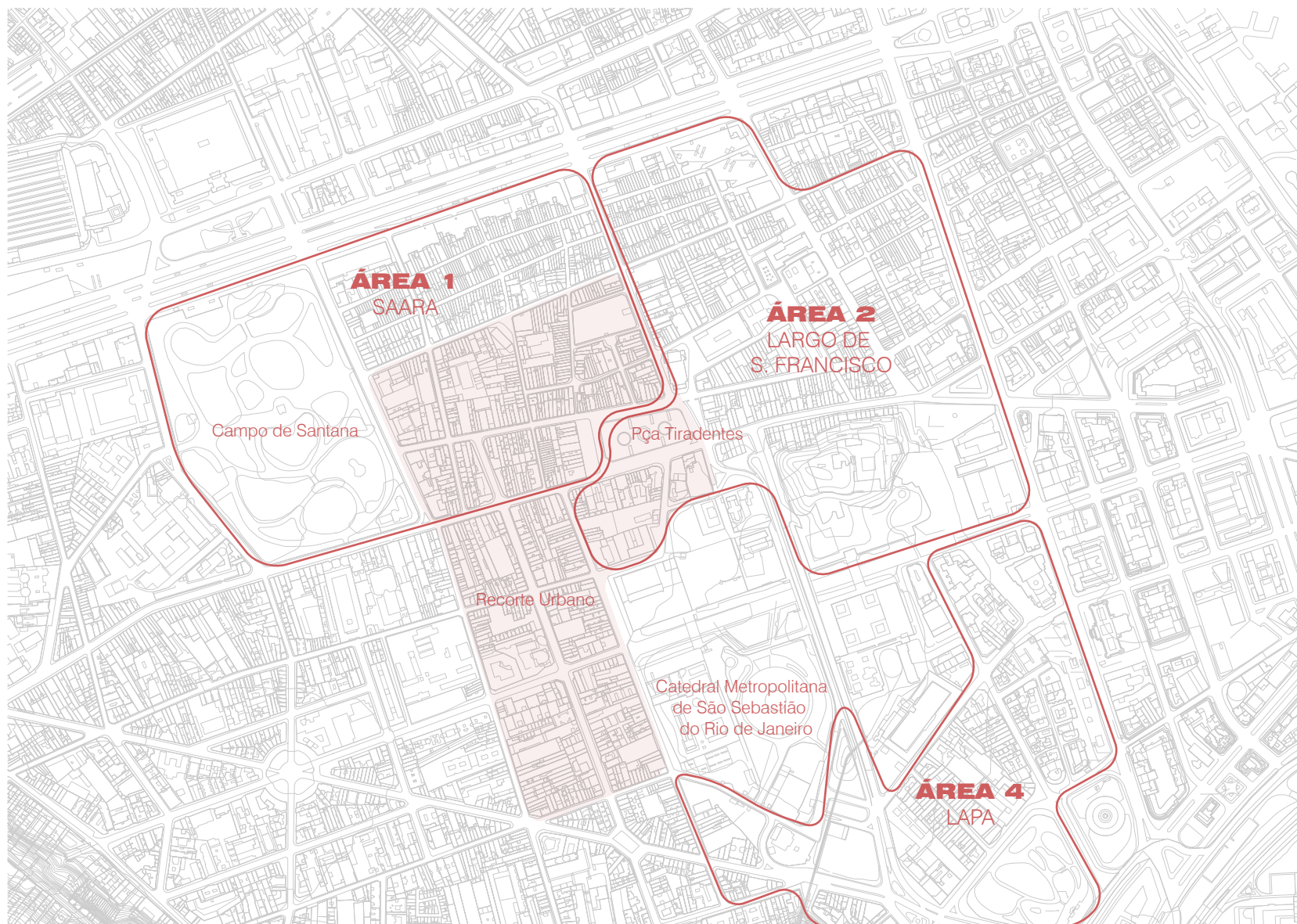
Em um estudo realizado, cerca de 40% dos imóveis do Centro estão fechados devido à pandemia. Acredita-se que este número possa atingir até 53% do território.

fonte: Associação Brasileira das Administradoras de Imóveis (2020)

O Programa REVIVER Centro busca contribuir para a redução do déficit habitacional através de uma transformação das edificações para uso residencial multifamiliar ou misto, de modo a aproveitar a infraestrutura urbana já existente. Deste modo, busca reverter o processo de esvaziamento de edifícios comerciais, acelerado pela ampliação da prática do trabalho remoto. Para isso, serão estabelecidas condições específicas de incentivo visando a consolidação da ocupação na região, assim como a utilização de tecnologias e soluções arquitetônicas que visem à eficiência energética das edificações.

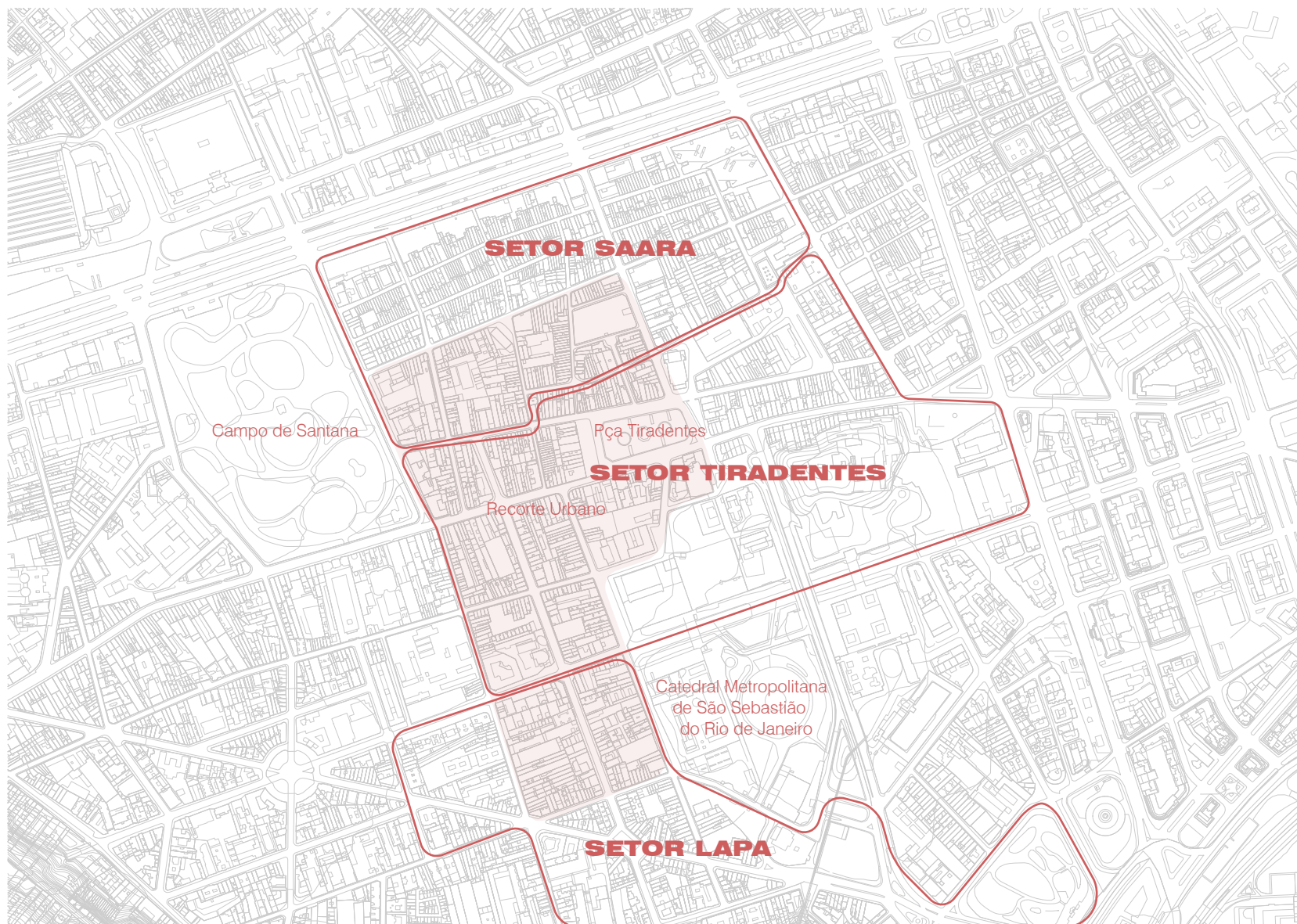
fonte: Programa Reviver Centro (2020)

RECORTE URBANO



Proposta de recorte urbano para desenvolvimento do trabalho comparado com áreas definidas pelo Corredor Cultural

RECORTE URBANO



Proposta de recorte urbano para desenvolvimento do trabalho comparado com áreas definidas pelo Reviver Centro

RECORTE URBANO



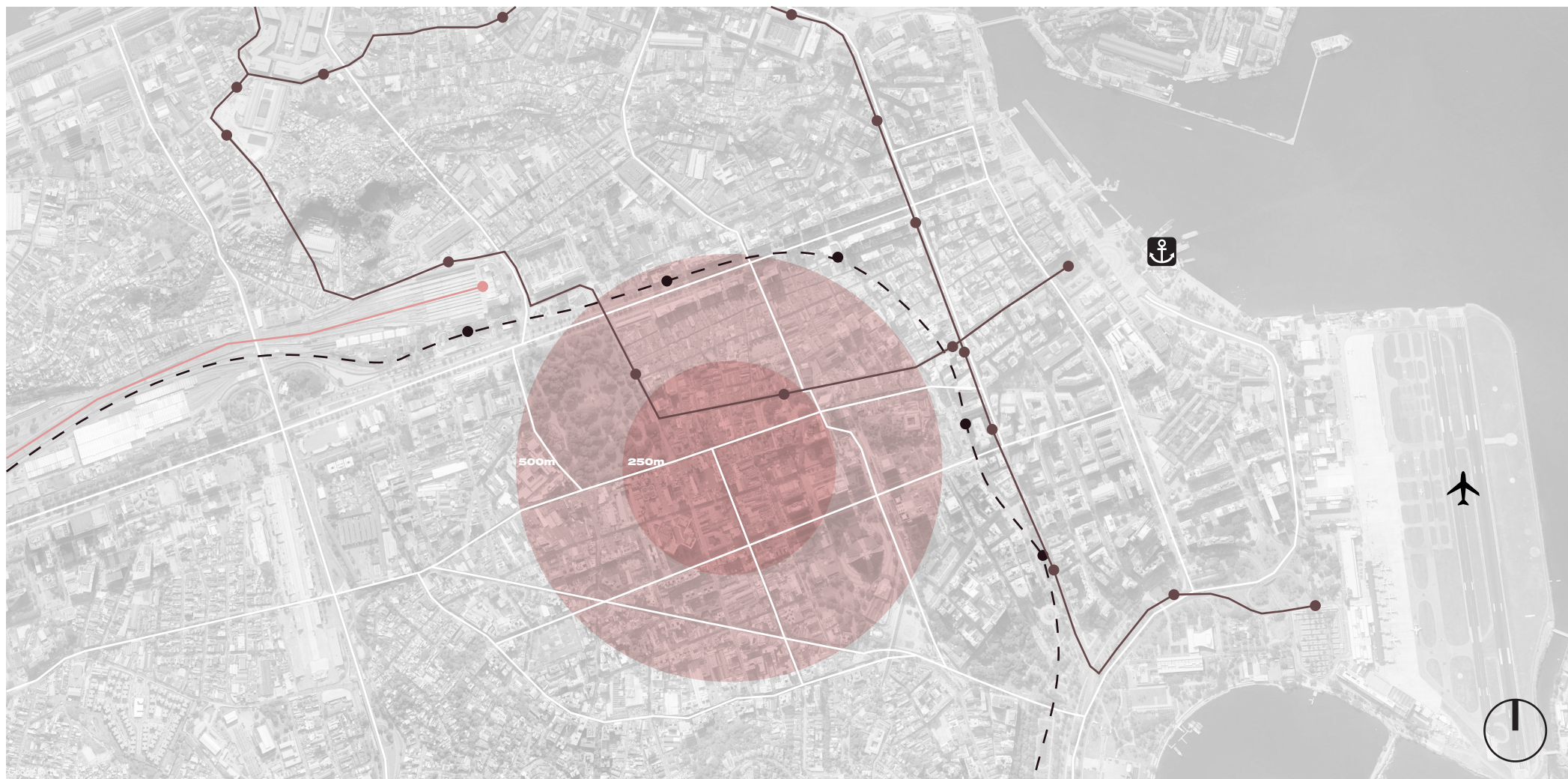
EQUIPAMENTOS PÚBLICOS

A. Hospital Souza Aguiar/Hemorio
B. Campo de Santana
C. Escola Municipal Tiradentes
D. 5ª Delegacia de Polícia

E. Escola Municipal Celestino da Silva
F. Catedral Metropolitana de São Sebastião do Rio de Janeiro
G. Praça Tiradentes

H. Teatro João Caetano
I. Real Gabinete de Leitura

ANÁLISE



LEGENDA

- Vias principais
- Rede Trem
- Rede Metrô
- Rede VLT

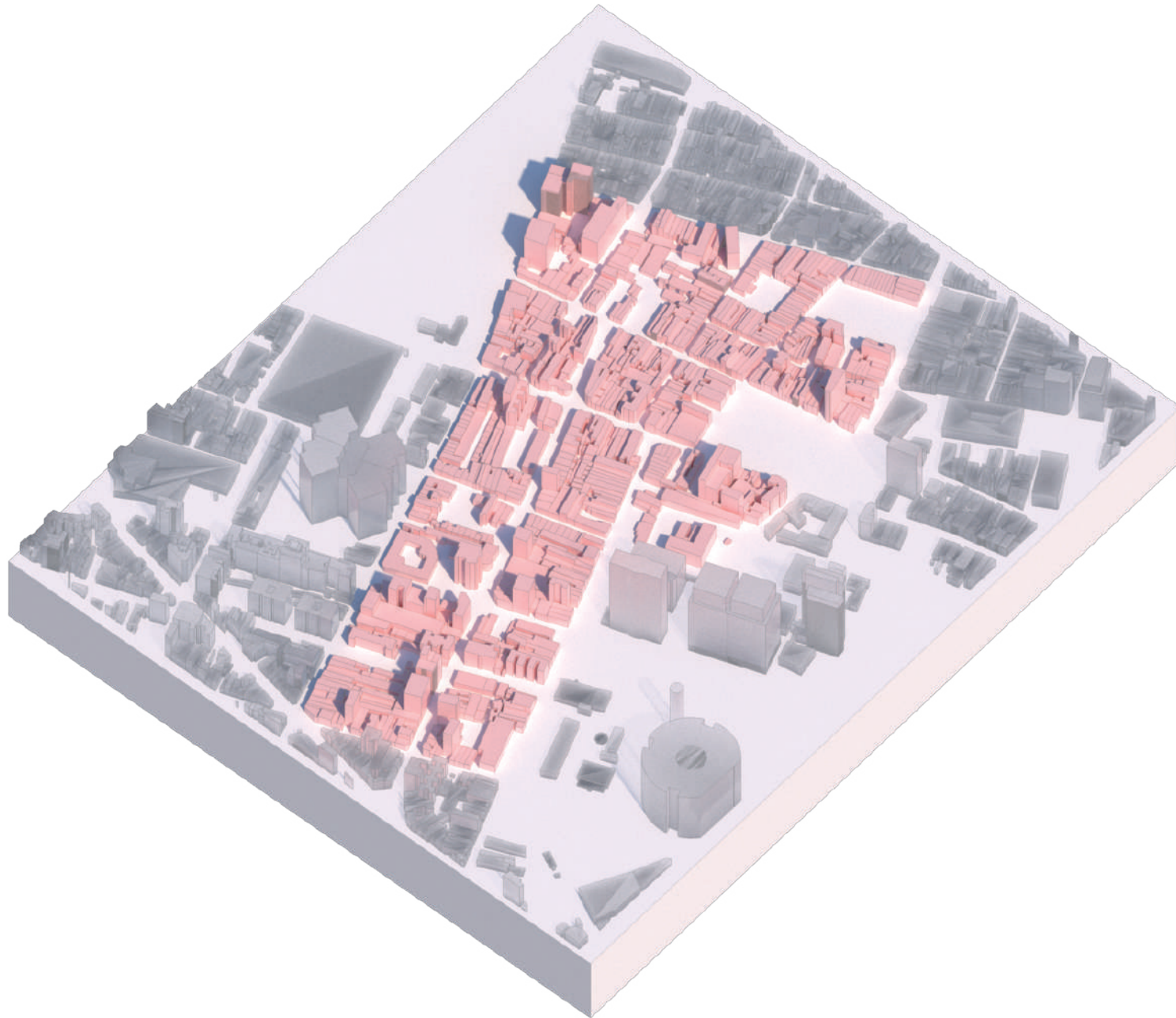


Barcas Praça XV

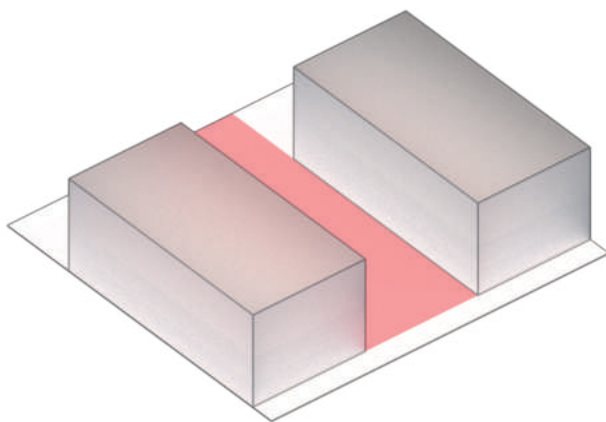


Aeroporto Santos Dumont

RECORTE URBANO

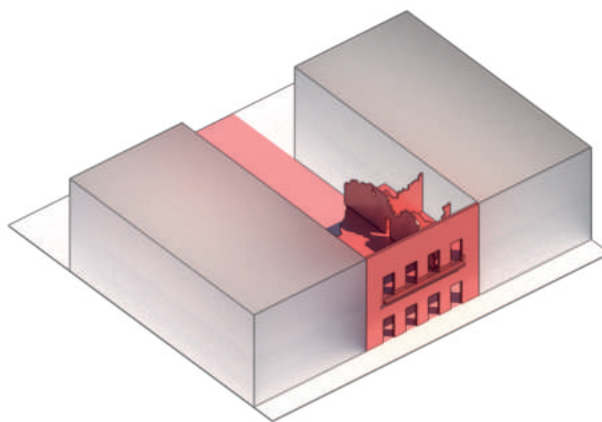


PLANO ESTRATÉGICO



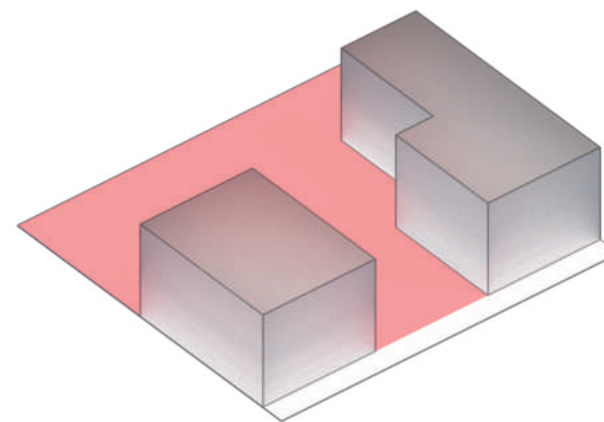
[situação 1]

lotes não edificados ou com estruturas de galpão ou estacionamento ociosos ou subutilizados



[situação 2]

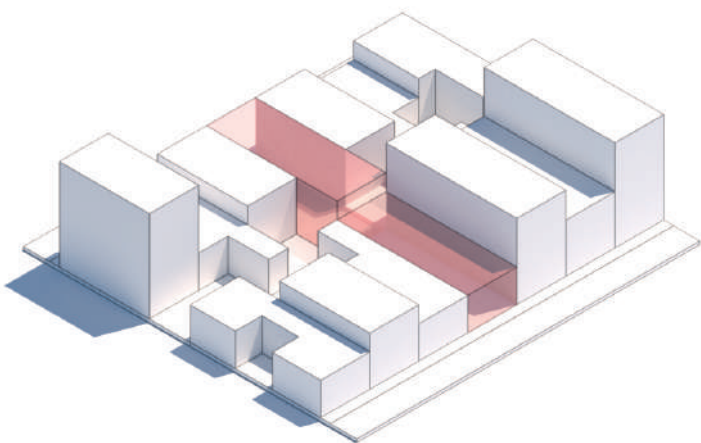
edificações em mau estado, em ruínas, parcialmente demolidas ou majoritariamente descaracterizadas



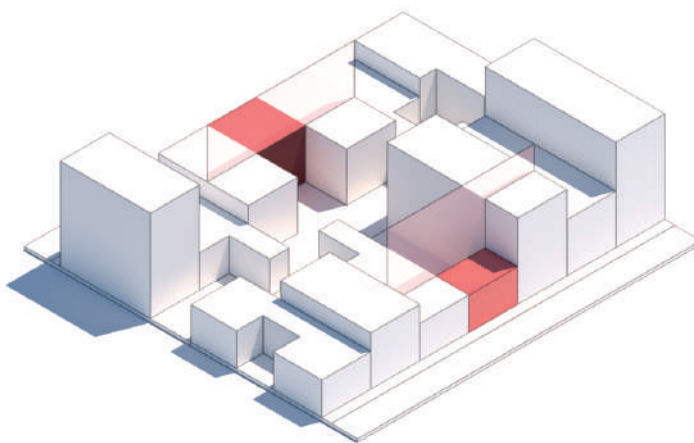
[situação 3]

situação 1 ou 2 com remembramento de lotes formados por vazios ociosos em miolos de quadra

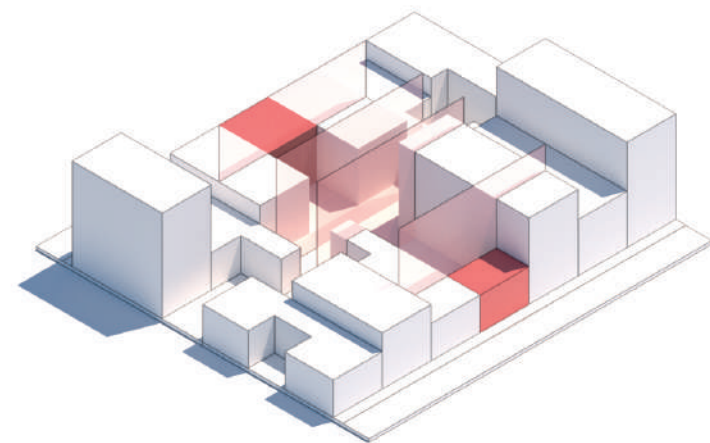
PLANO ESTRATÉGICO



- 1.** os blocos frontais terão seus gabaritos e alinhamentos frontais definidos pelo edifício adjacente mais baixo

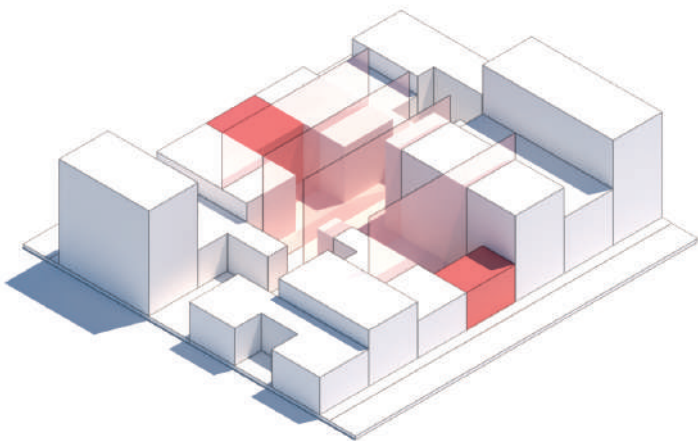


- 2.** profundidade máxima dos blocos frontais deve ser igual a sua altura

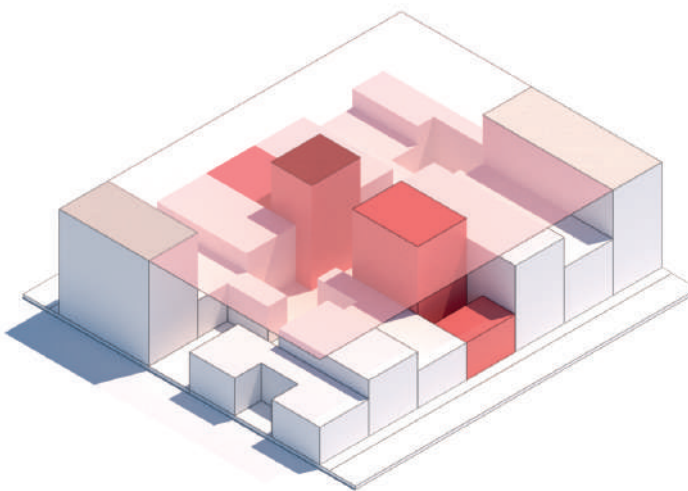


- 3.** afastamento de fundos obrigatório de no mínimo metade da altura do bloco frontal

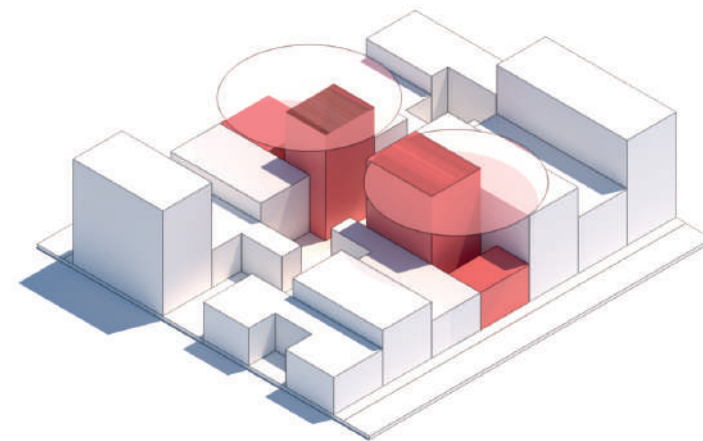
PLANO ESTRATÉGICO



- 4.** preservar afastamento mínimo de 5 metros entre blocos no mesmo lote

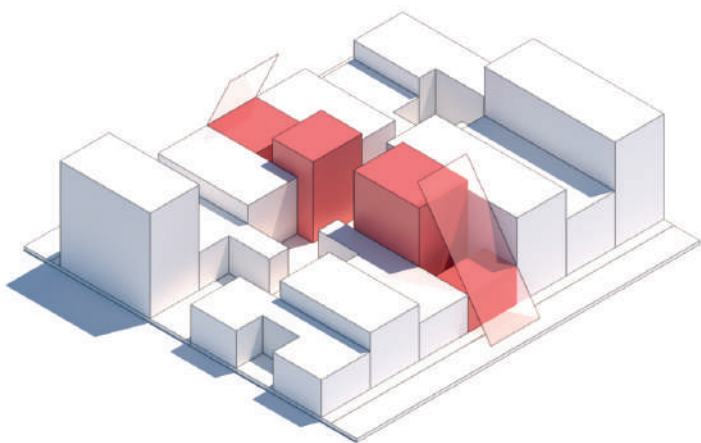


- 5.** gabarito máximo para blocos no interior da quadra de 28 metros



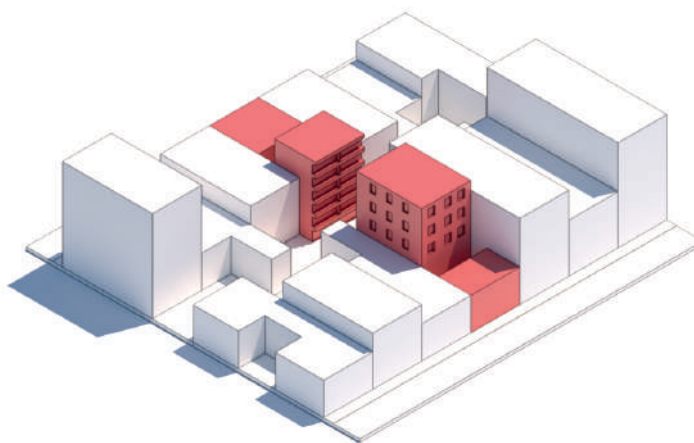
- 6.** altura dos blocos no interior da quadra devem atender a média entre gabarito máximo de 28 metros e altura do edifício mais alto num raio de 20 metros

PLANO ESTRATÉGICO



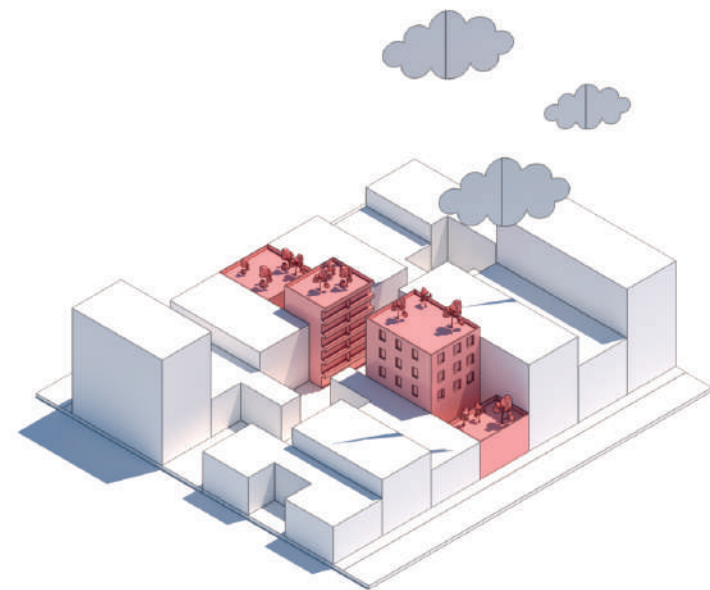
7.

blocos no interior da quadra devem estar compreendidos no espaço entre o plano visual do meio da via e ponto mais alto do bloco frontal



8.

propostas que sejam adjacentes a edificações tombadas ou preservadas podem abrir janelas nas fachadas laterais



9.

propostas devem atender a parâmetros de sustentabilidade como captação de água pluvial, reuso de água cinza, captação de energia solar, produção de alimentos e terraços verdes

PLANO ESTRATÉGICO



ensaio volumétrico gerado a partir de parâmetros adotados no plano estratégico em quadras que possuam até 35% de lotes em situação possível de ser implementada

ESCALA P

RESIDÊNCIA ESTUDANTIL LAVRADIO

PRÉ-EXISTÊNCIA

lote vazio e sobrado adjacente ocioso
com fachada preservada (298 m²)

ÁREA CONSTRUÍDA

392 m²

TAXA DE OCUPAÇÃO

67%

NÚMEROS DE PAVIMENTOS

3 pavimentos

PROGRAMA OFERECIDO

lojas
sala de estudo
sala de convivência
cozinha compartilhada
lavanderia compartilhada
terraços

TIPOLOGIAS OFERECIDAS

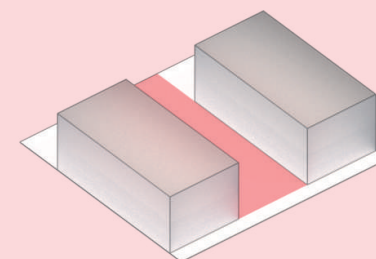
T1 - quarto individual (sem cozinha + banheiro compartilhado)	18m ²
T2 - quarto duplo (sem cozinha + banheiro compartilhado)	18m ²
T3 - studio (com cozinha + banheiro privativo)	34m ²

QUANTIDADE DE UNIDADES POR TIPOLOGIAS

T1 - 10 unidades
T2 - 5 unidades
T3 - 3 unidades

QUANTIDADE DE UNIDADES TOTAIS

18 unidades capacidade para 26 moradores

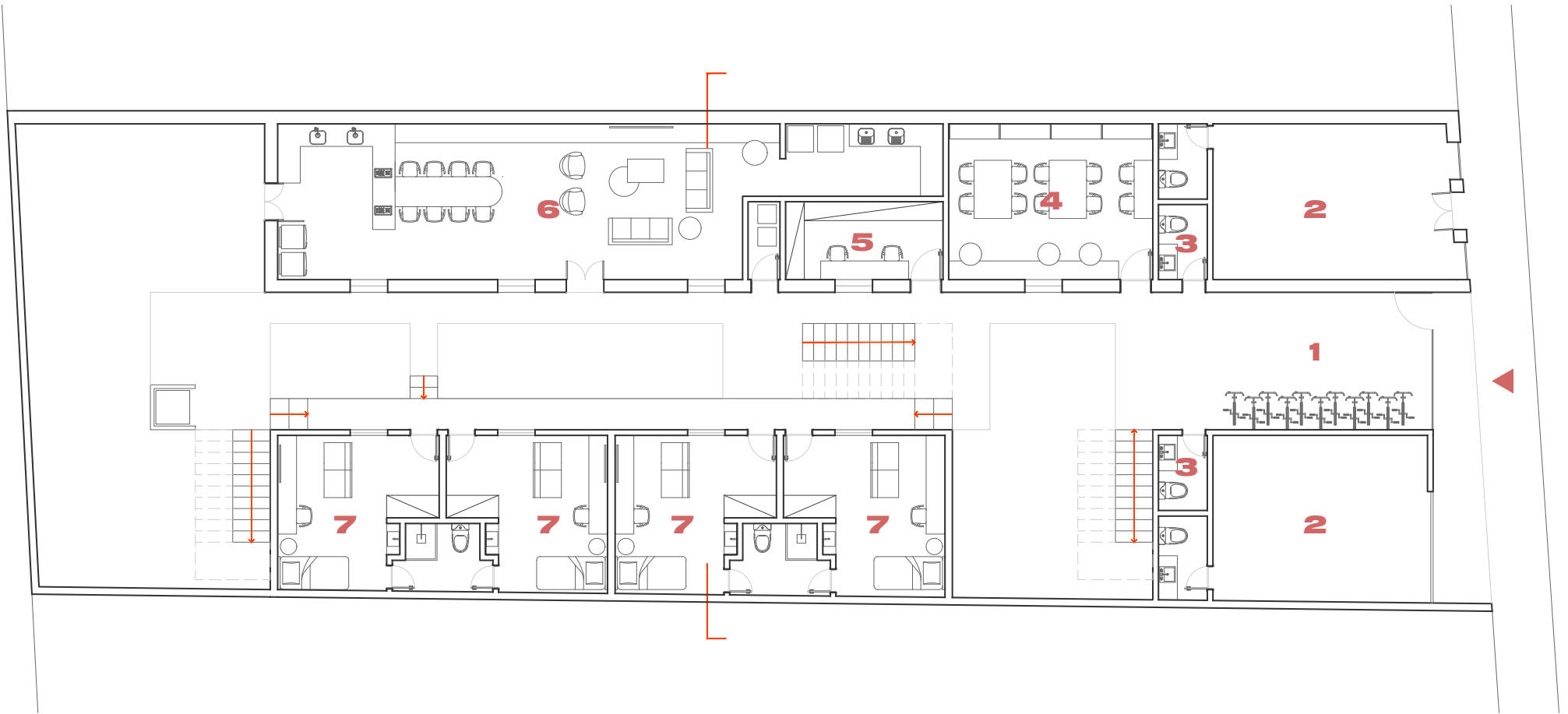


[situação 1]







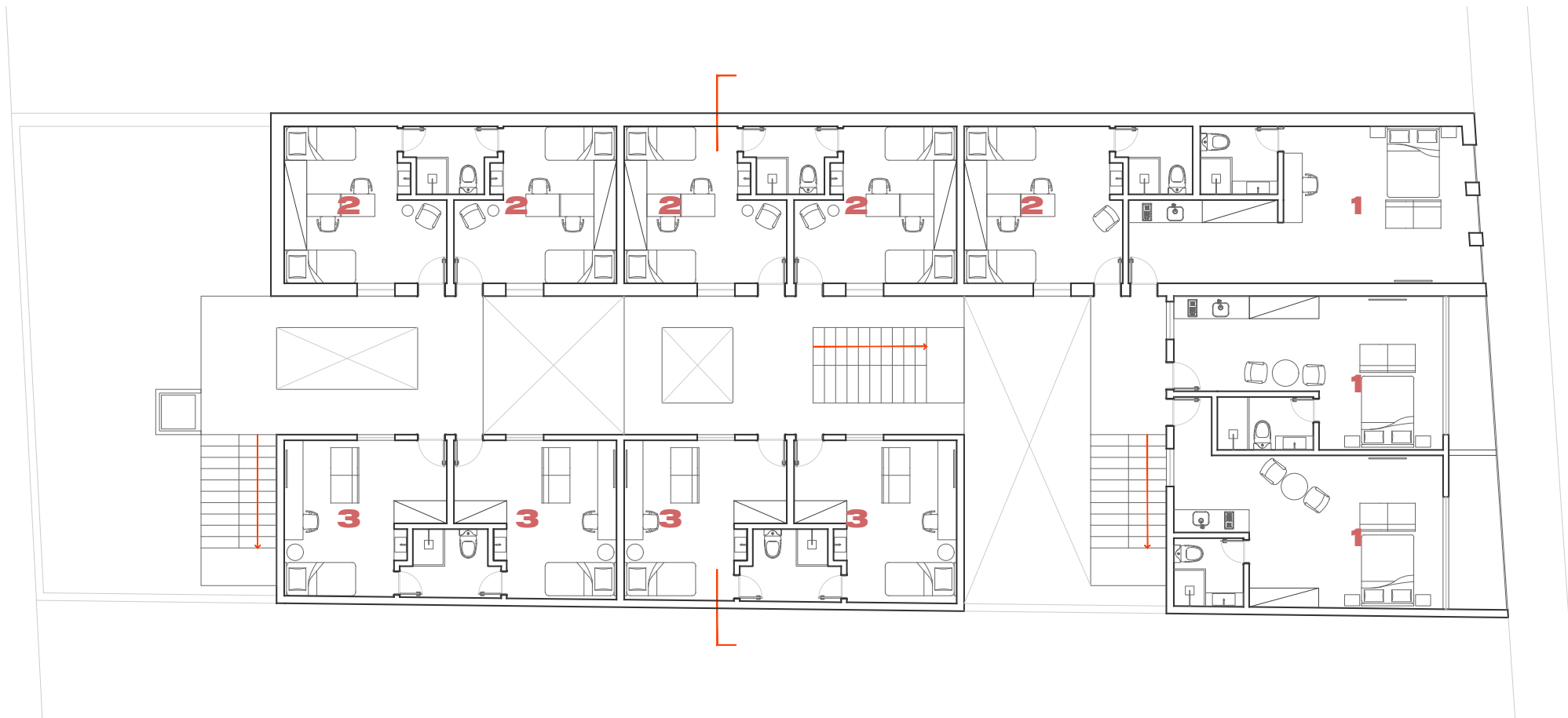


planta baixa - térreo

legenda:

- 1. hall de acesso/bicicletário
- 2. loja
- 3. lavabo
- 4. sala de estudo
- 5. sala de funcionários
- 6. sala de convivência/cozinh/lavanderia
- 7. quartos individuais



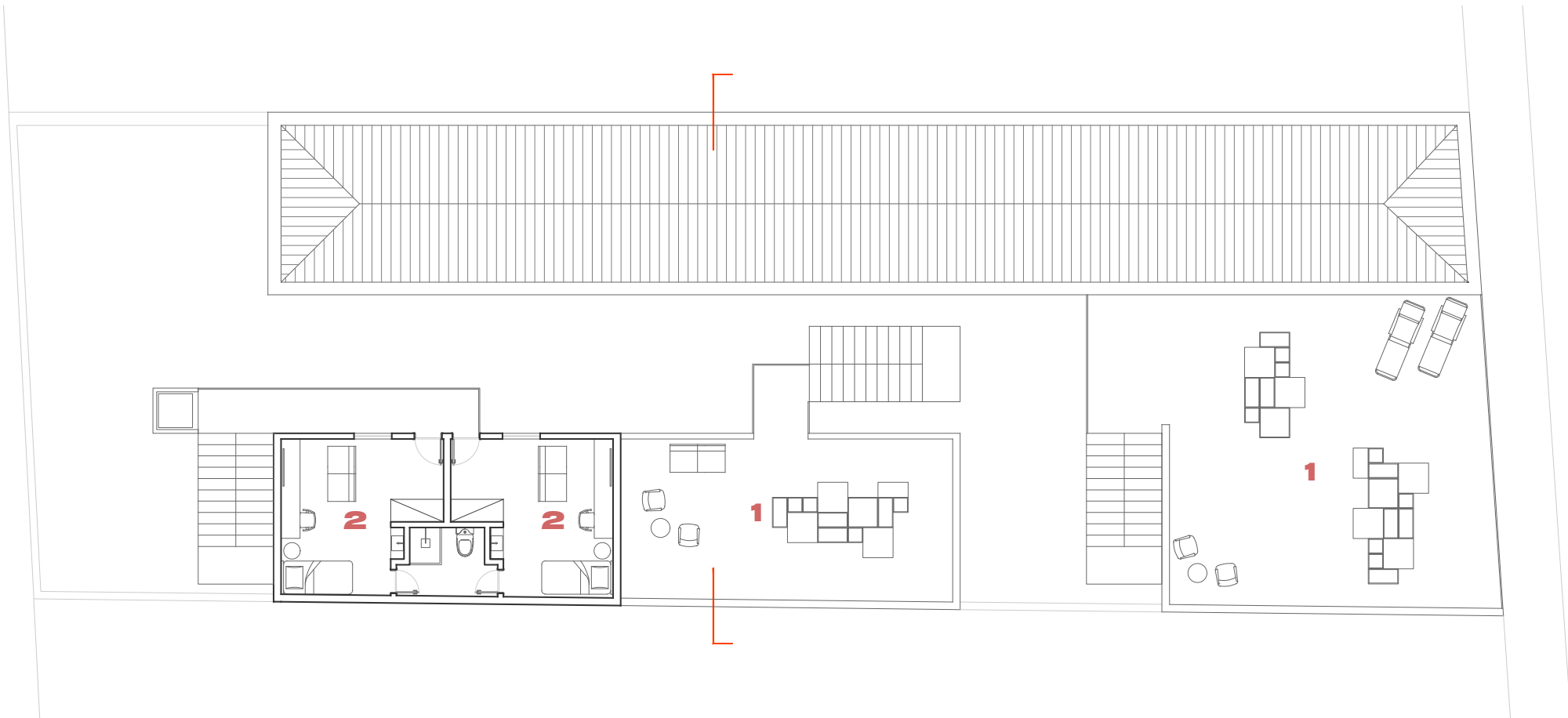


planta - primeiro pavimento

legenda:

- 1. studios
- 2. quartos duplos
- 3. quartos individuais





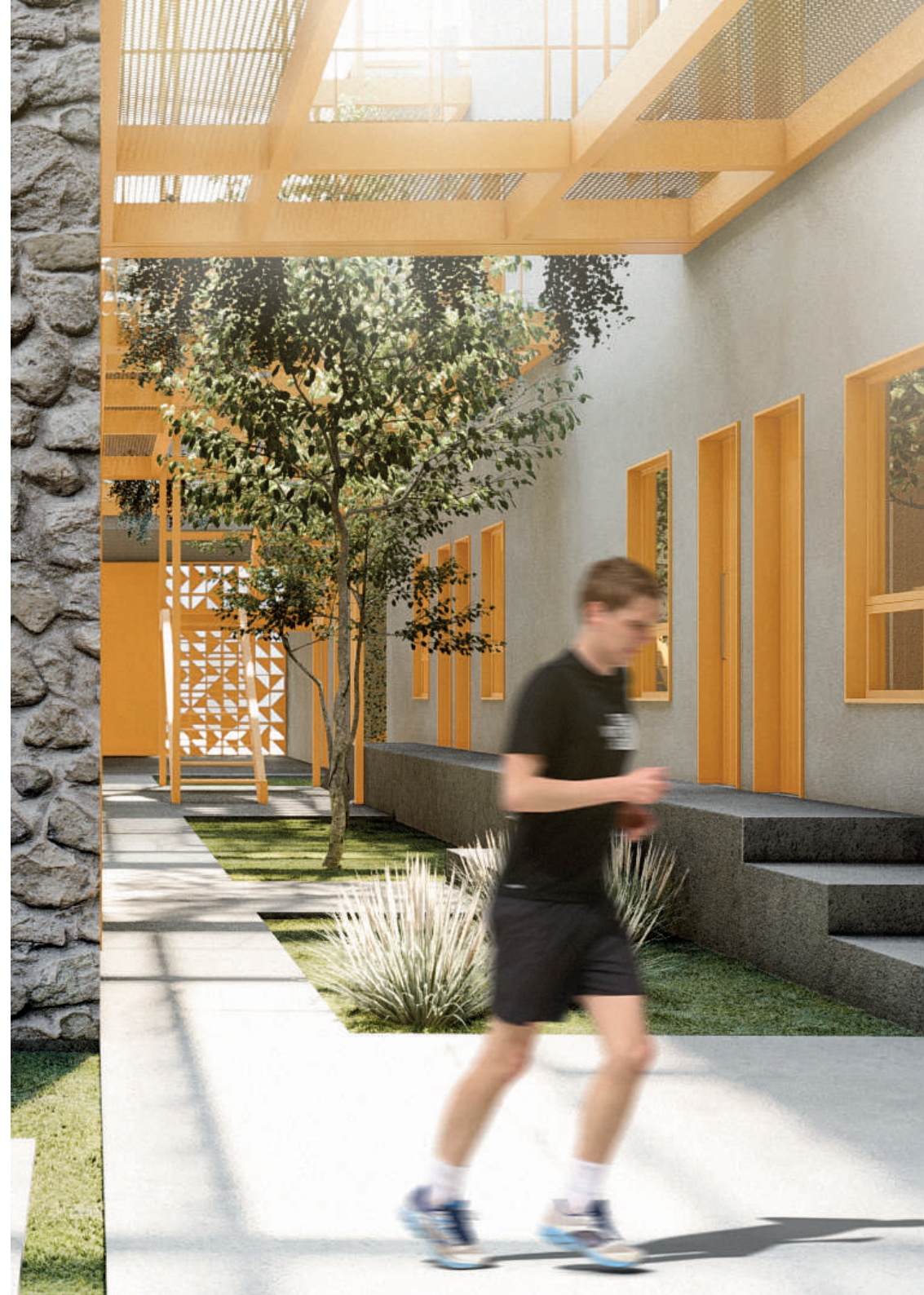
planta - segundo pavimento

legenda:

1. terraço

2. quartos individuais









ESCALA M

COLIVING

TIRADENTES

PRÉ-EXISTÊNCIA

fachada parcialmente demolida e interior em caráter de ruína

ÁREA CONSTRUÍDA

1680 m²

TAXA DE OCUPAÇÃO

63%

NÚMEROS DE PAVIMENTOS

9 pavimentos

PROGRAMA OFERECIDO

lojas
sala de trabalho/estudos
cozinha compartilhada
lavanderia compartilhada
sala de convivência
terraço

TIPOLOGIAS OFERECIDAS

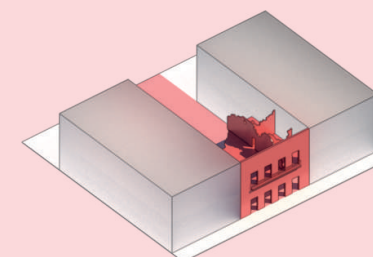
T1 - quarto 18m²
T2 - studio duplex 20+12=32m²

QUANTIDADE DE UNIDADES POR TIPOLOGIAS

T1 - 6 unidades
T2 - 40 unidades

QUANTIDADE DE UNIDADES TOTAIS

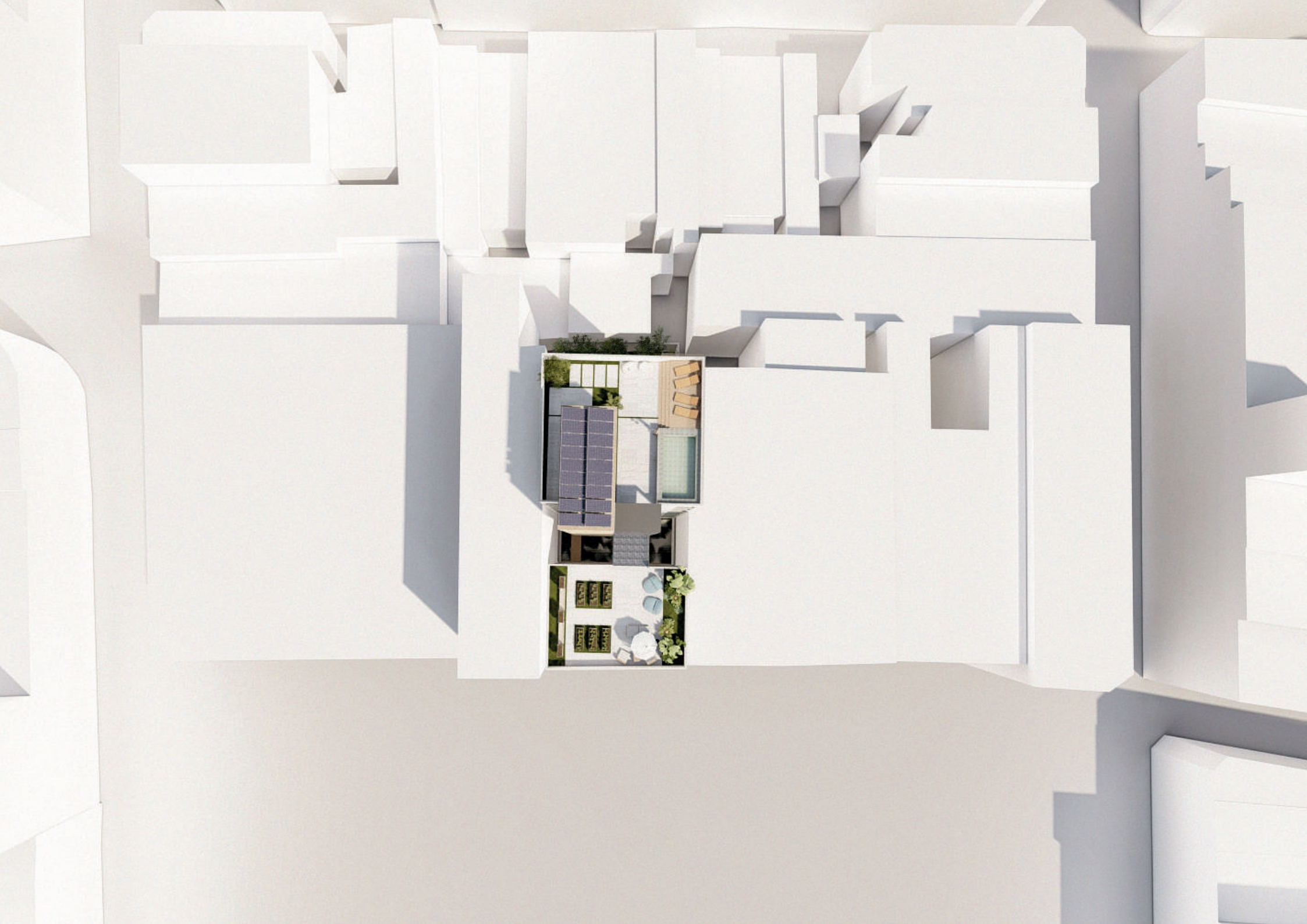
46 unidades capacidade para 92 moradores

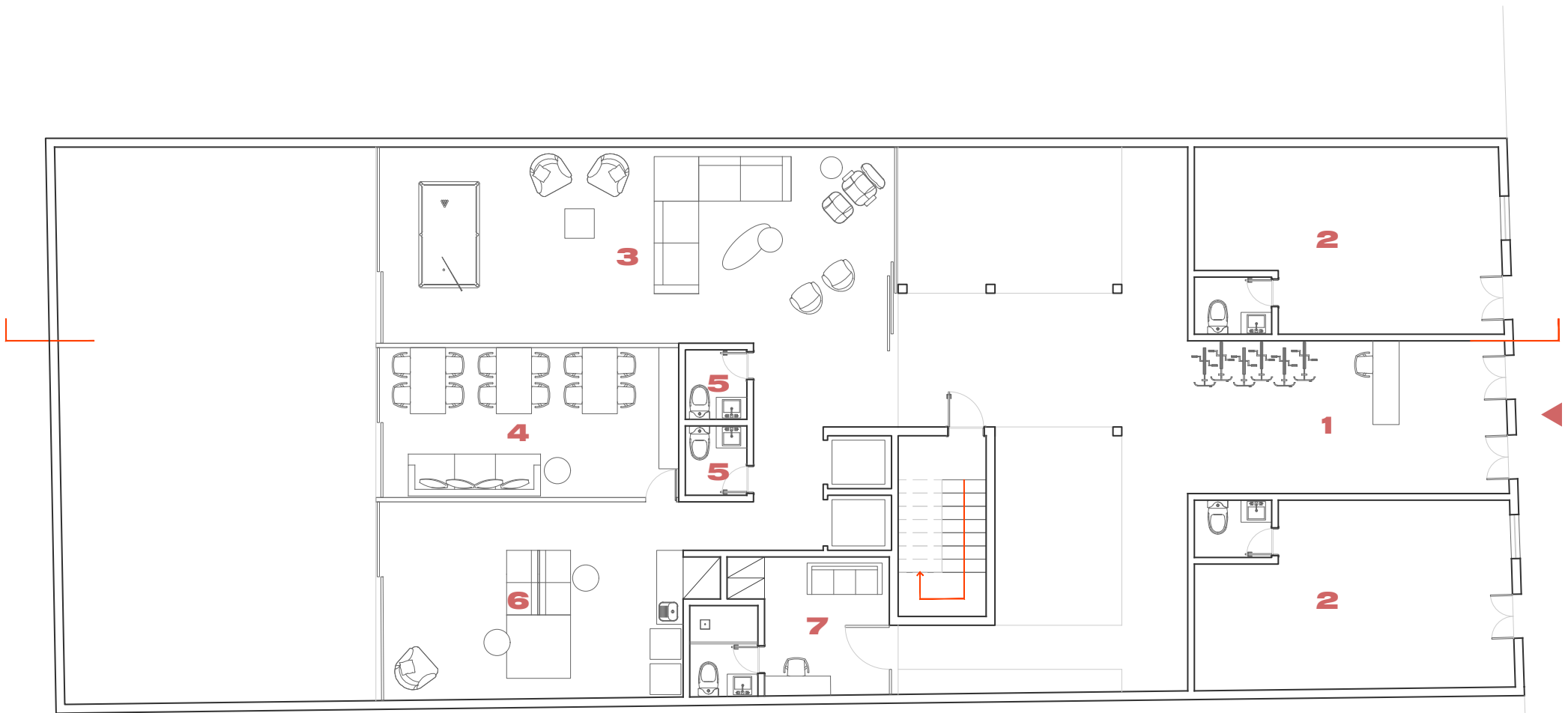


[situação 2]









planta baixa - térreo

legenda:

- 1. hall de acesso/bicicletário
- 2. loja
- 3. sala de convivência
- 4. sala de estudo/trabalho
- 5. lavabo
- 6. lavanderia compartilhada
- 7. sala de funcionários

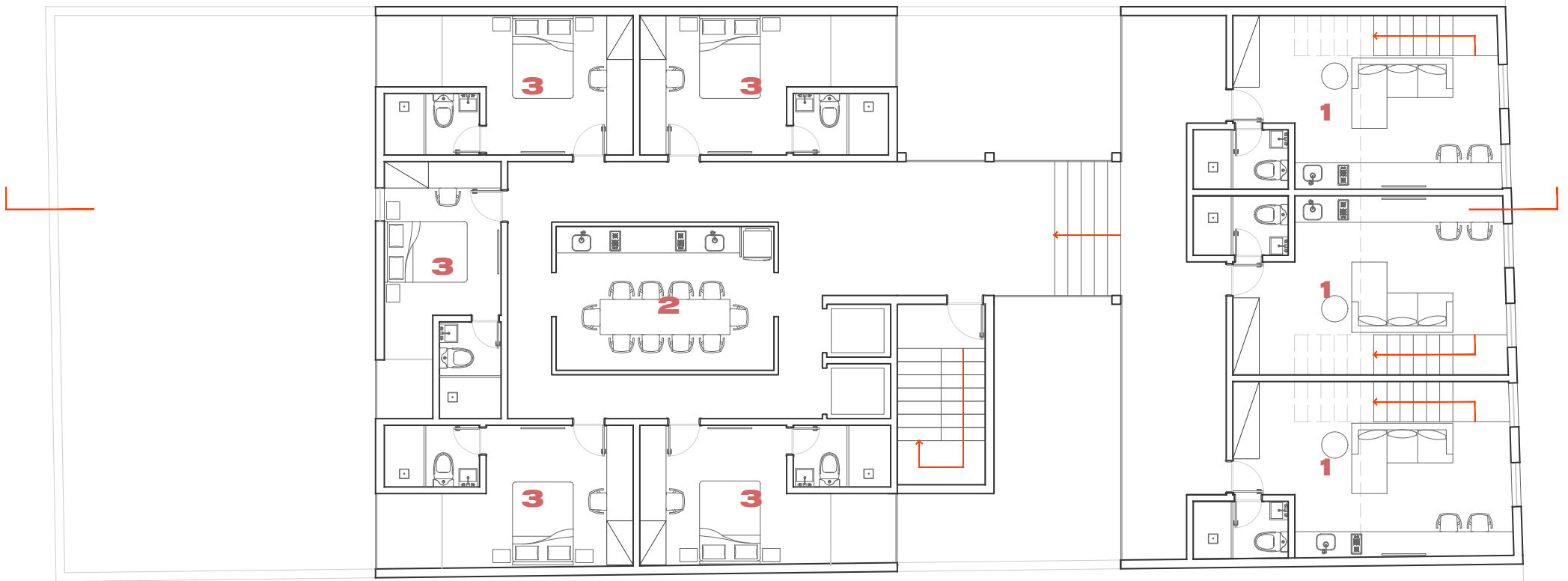




planta - primeiro pavimento

- legenda:
- 1. sobreloja
 - 2. cozinha compartilhada
 - 3. quartos



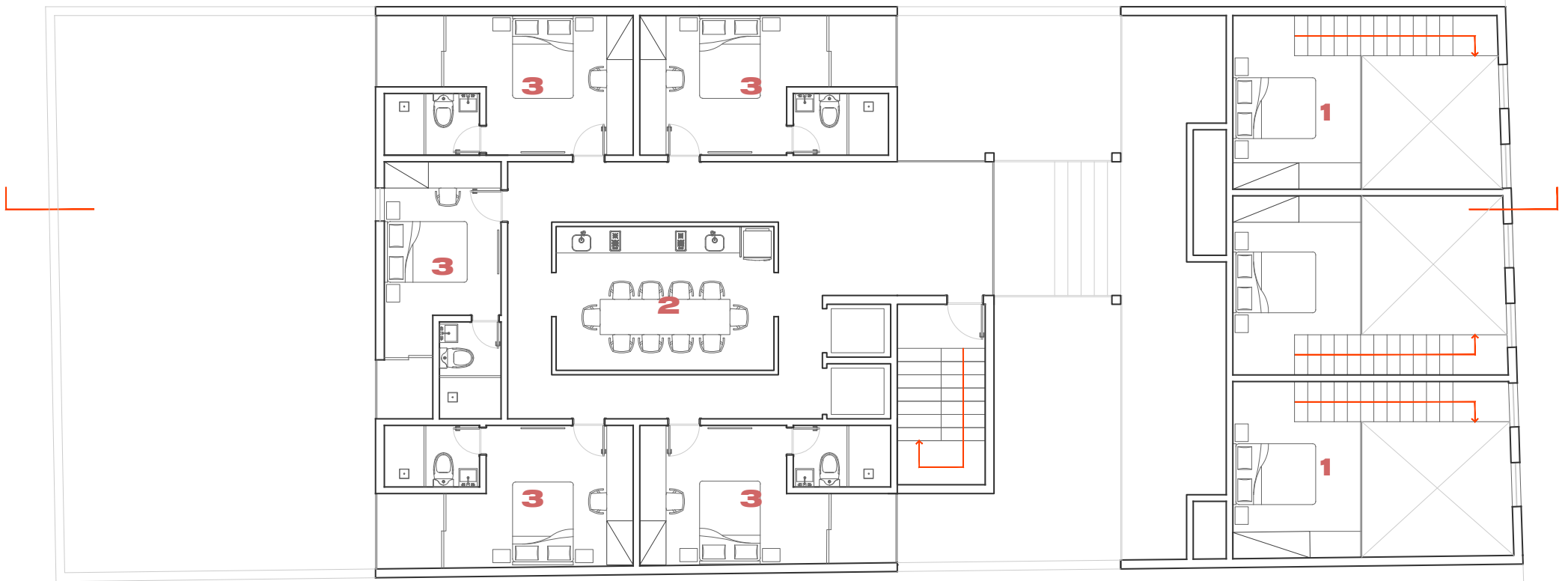


planta - segundo pavimento

legenda:

- 1. studios duplex
- 2. cozinha compartilhada
- 3. quartos

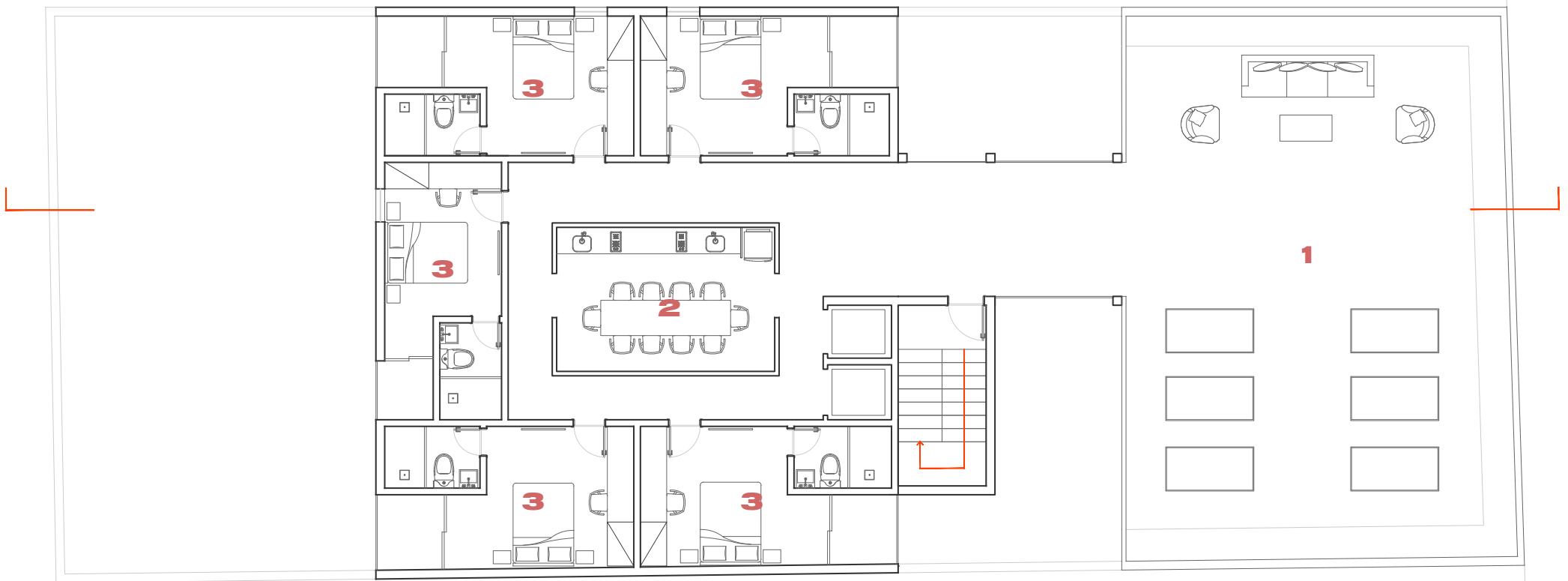




planta - terceiro pavimento

- legenda:
- 1. studio duplex
 - 2. cozinha compartilhada
 - 3. quartos



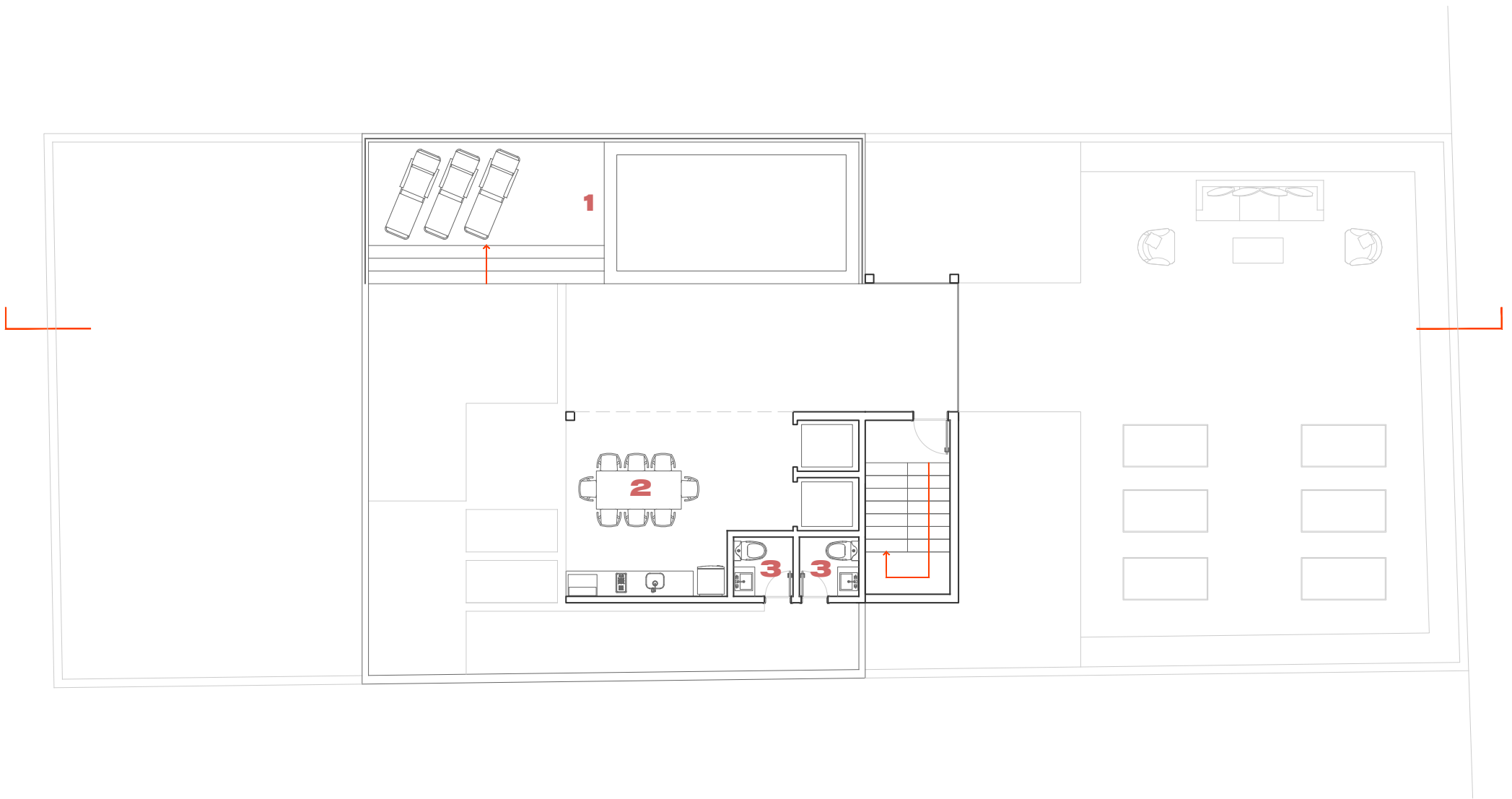


planta - sexto pavimento

legenda:

- 1. terraço horta
- 2. cozinha compartilhada
- 3. quartos

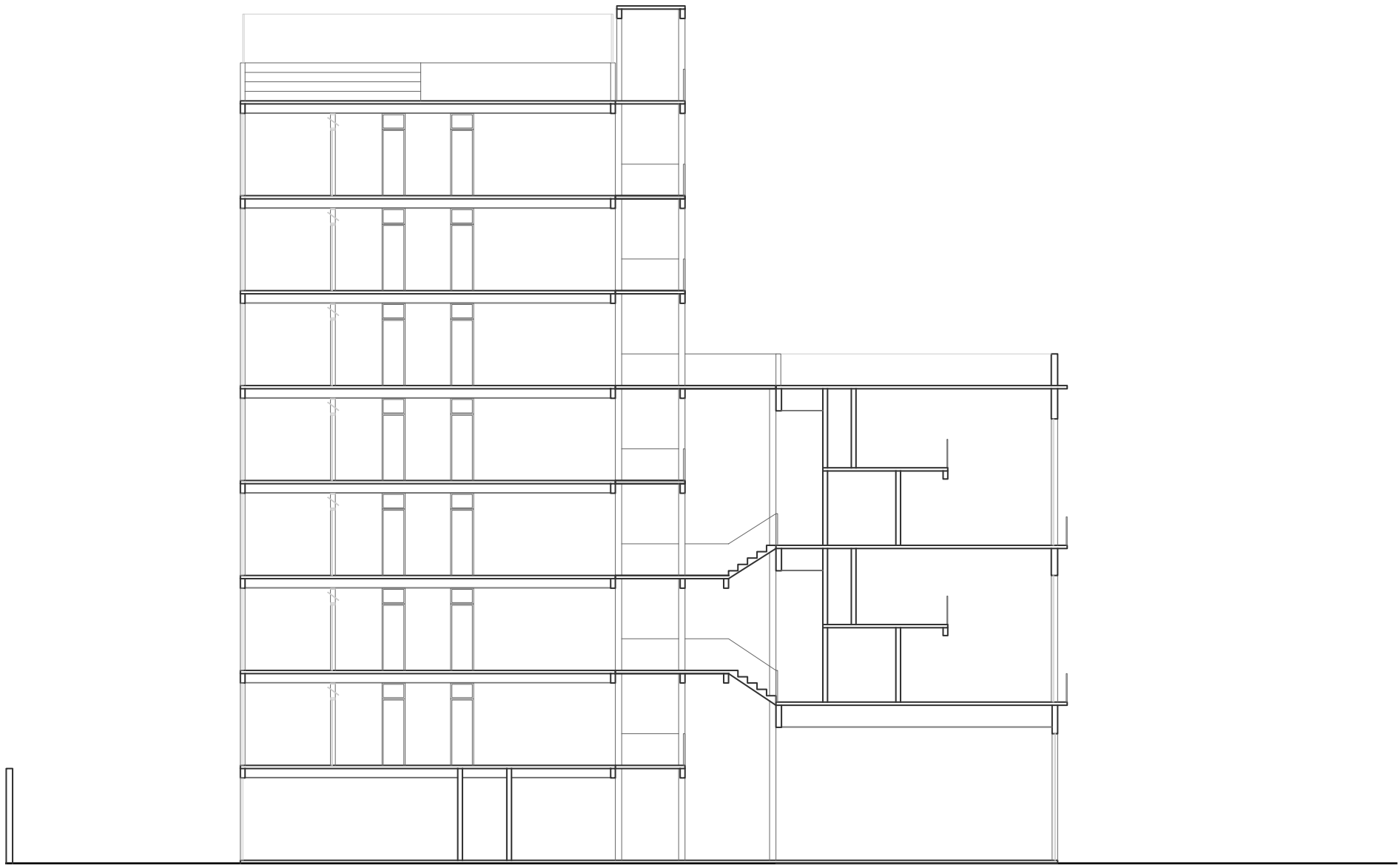




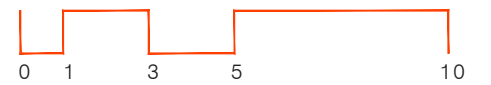
planta - terceiro pavimento

- legenda:
- 1. piscina
 - 2. área gourmet
 - 3. lavabos





corte longitudinal











ESCALA G

COLIVING GOMES FREIRE

PRÉ-EXISTÊNCIA

edificação parcialmente demolida e fachada em ruína

ÁREA CONSTRUÍDA

3683 m²

TAXA DE OCUPAÇÃO

39%

NÚMEROS DE PAVIMENTOS

7 pavimentos

PROGRAMA OFERECIDO

lojas
galeria de lojas e salas comerciais
salas multiuso
coworking
cozinha compartilhada
lavanderia compartilhada
academia
terraço
piscina

TIPOLOGIAS OFERECIDAS

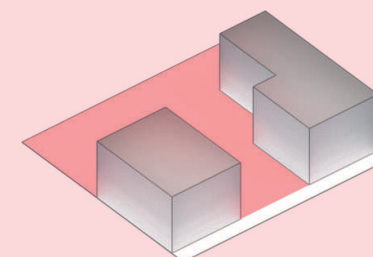
T1 - studio	40m ²
T2 - studio duplex	38 + 16 = 54m ²
T3 - studio quintal	50m ²

QUANTIDADE DE UNIDADES POR TIPOLOGIAS

T1 - 29 unidades
T2 - 5 unidades
T3 - 10 unidades

QUANTIDADE DE UNIDADES TOTAIS

44 unidades	capacidade para 88 moradores
-------------	------------------------------



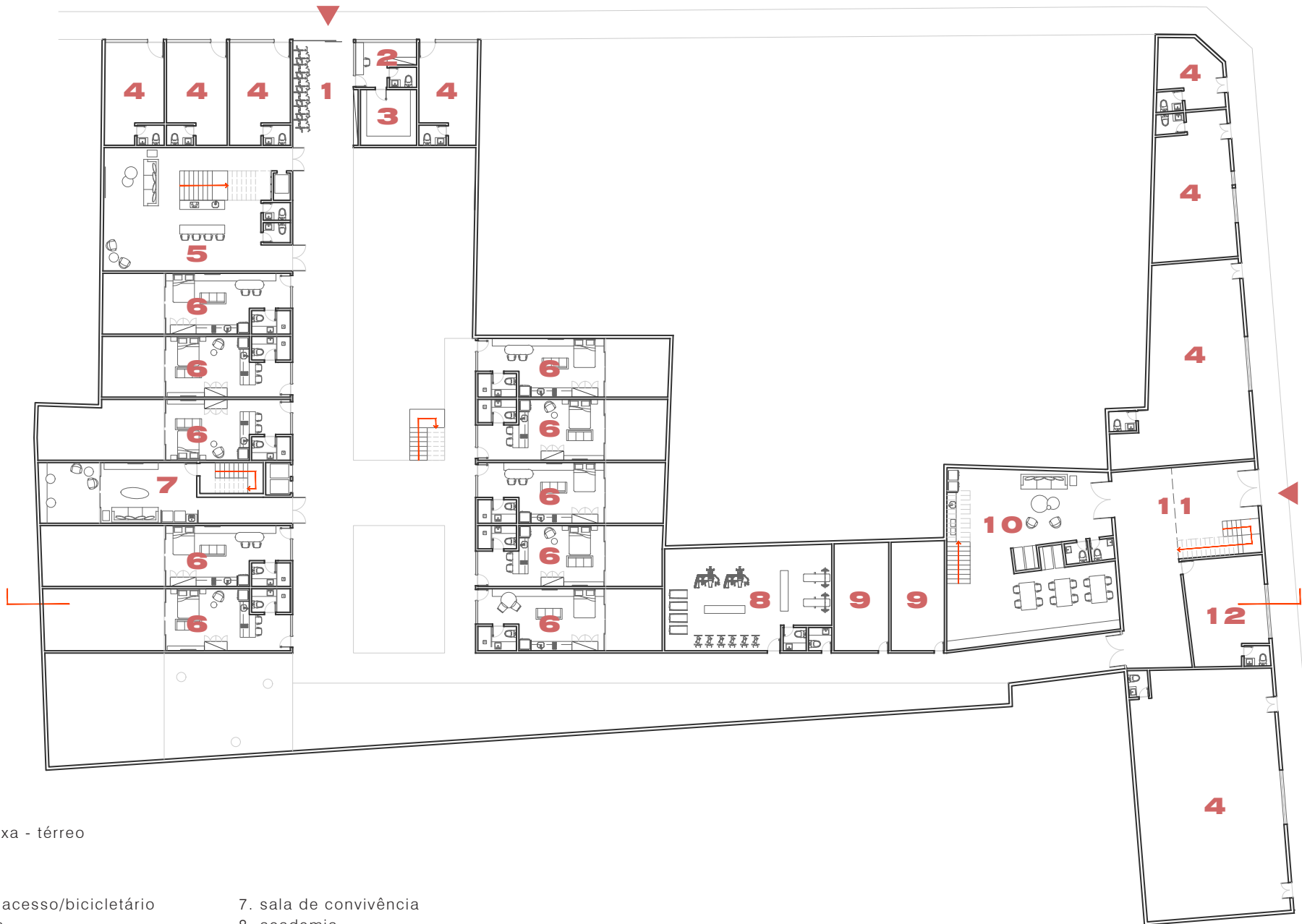
[situação 3]



R. dos







planta baixa - térreo

legenda:

- | | |
|--------------------------------|------------------------------|
| 1. hall de acesso/bicicletário | 7. sala de convivência |
| 2. portaria | 8. academia |
| 3. depósito | 9. sala multiuso |
| 4. loja | 10. coworking |
| 5. sala de convivência | 11. hall de acesso a galeria |
| 6. studios quintal | 12. sala comercial |





planta - primeiro pavimento

legenda:

- 1. studios
- 2. terraço
- 3. sala de convivência
- 4. studios duplex
- 5. terraço coworking
- 6. coworking
- 7. sobreloja
- 8. sala comercial



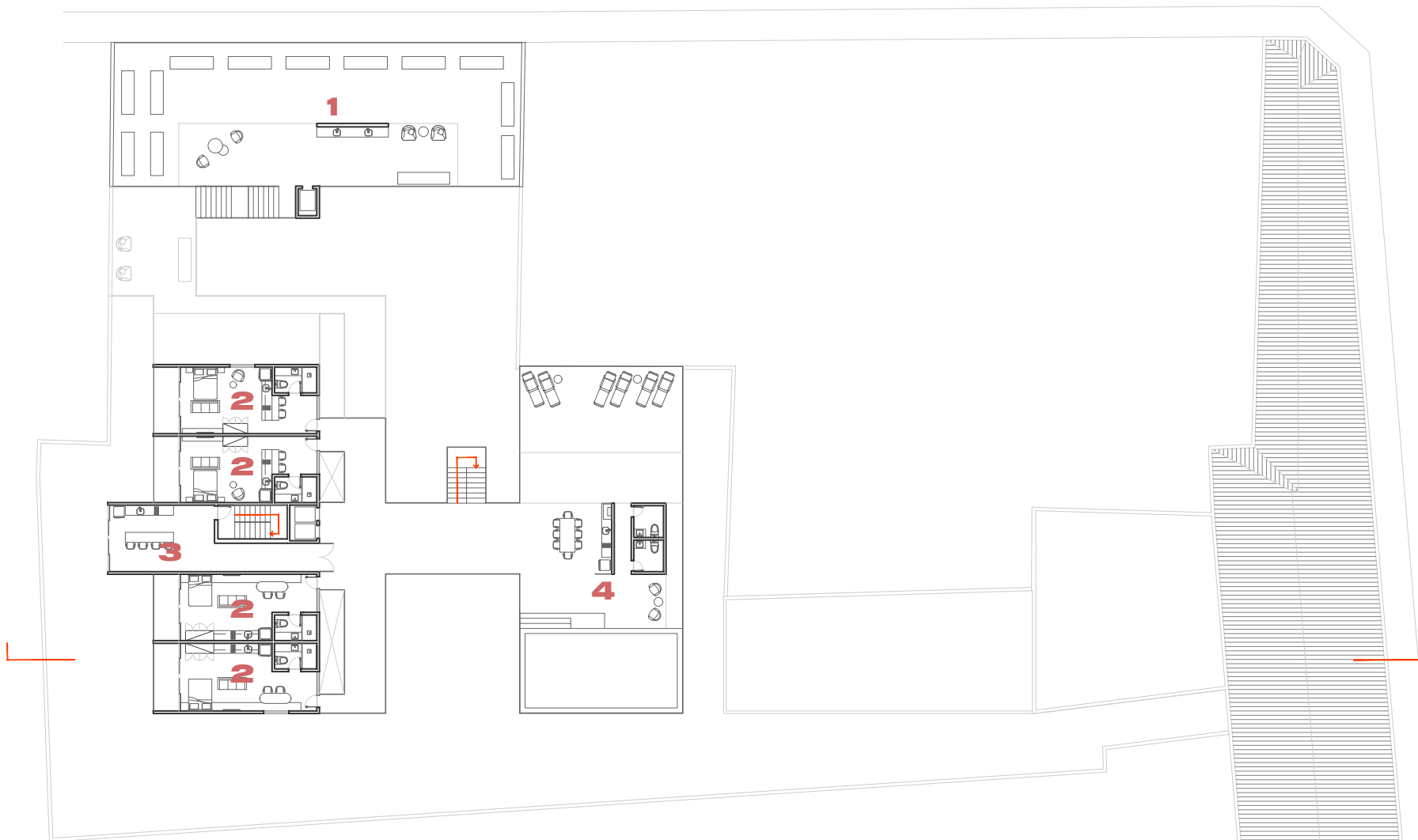


planta - terceiro pavimento

legenda:

- 1. studios
- 2. terraço
- 3. sala de convivência
- 4. studios duplex



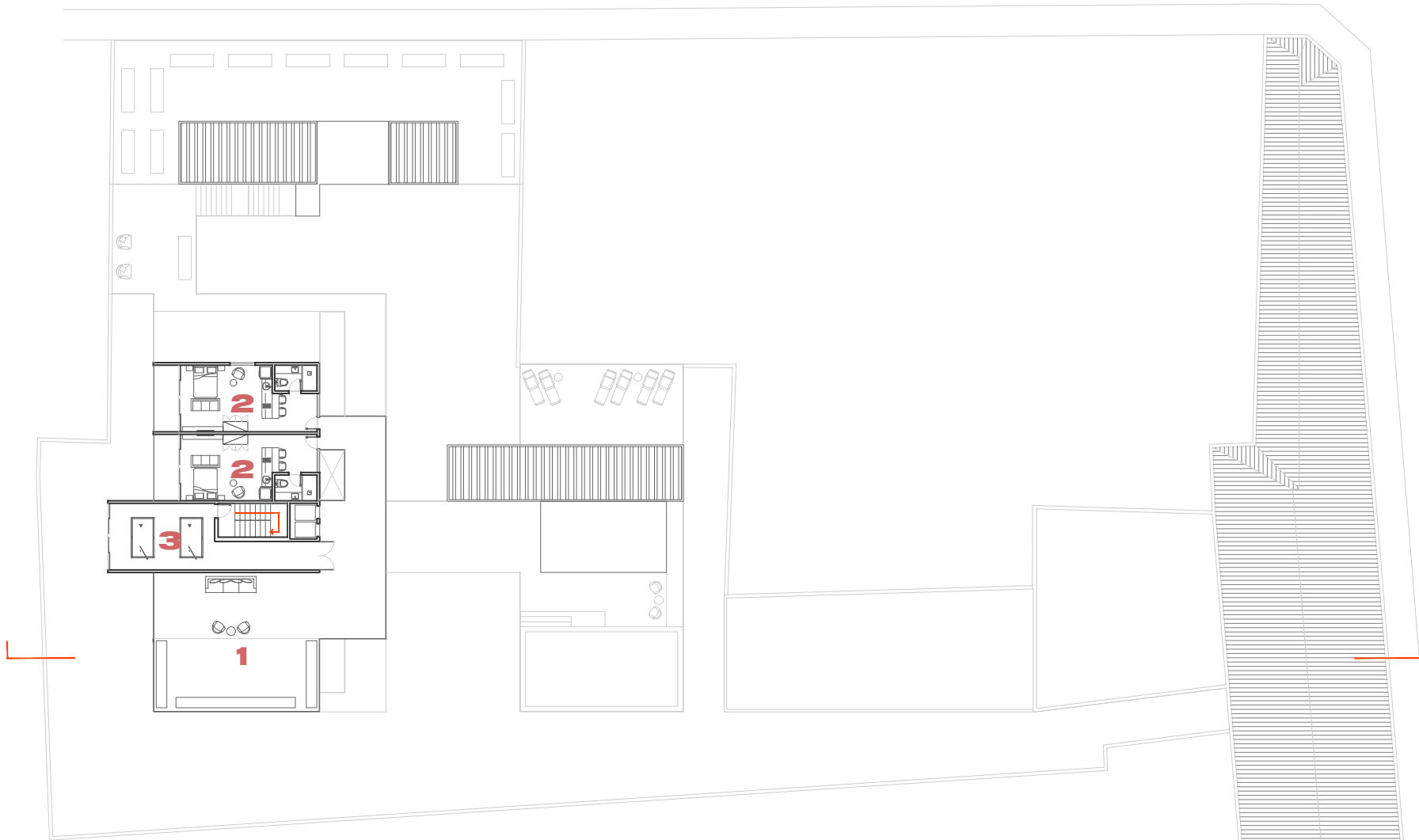


planta - quarto pavimento

legenda:

- 1. terraço horta
- 2. studios
- 3. sala de convivência
- 4. terraço piscina





planta - quinto pavimento

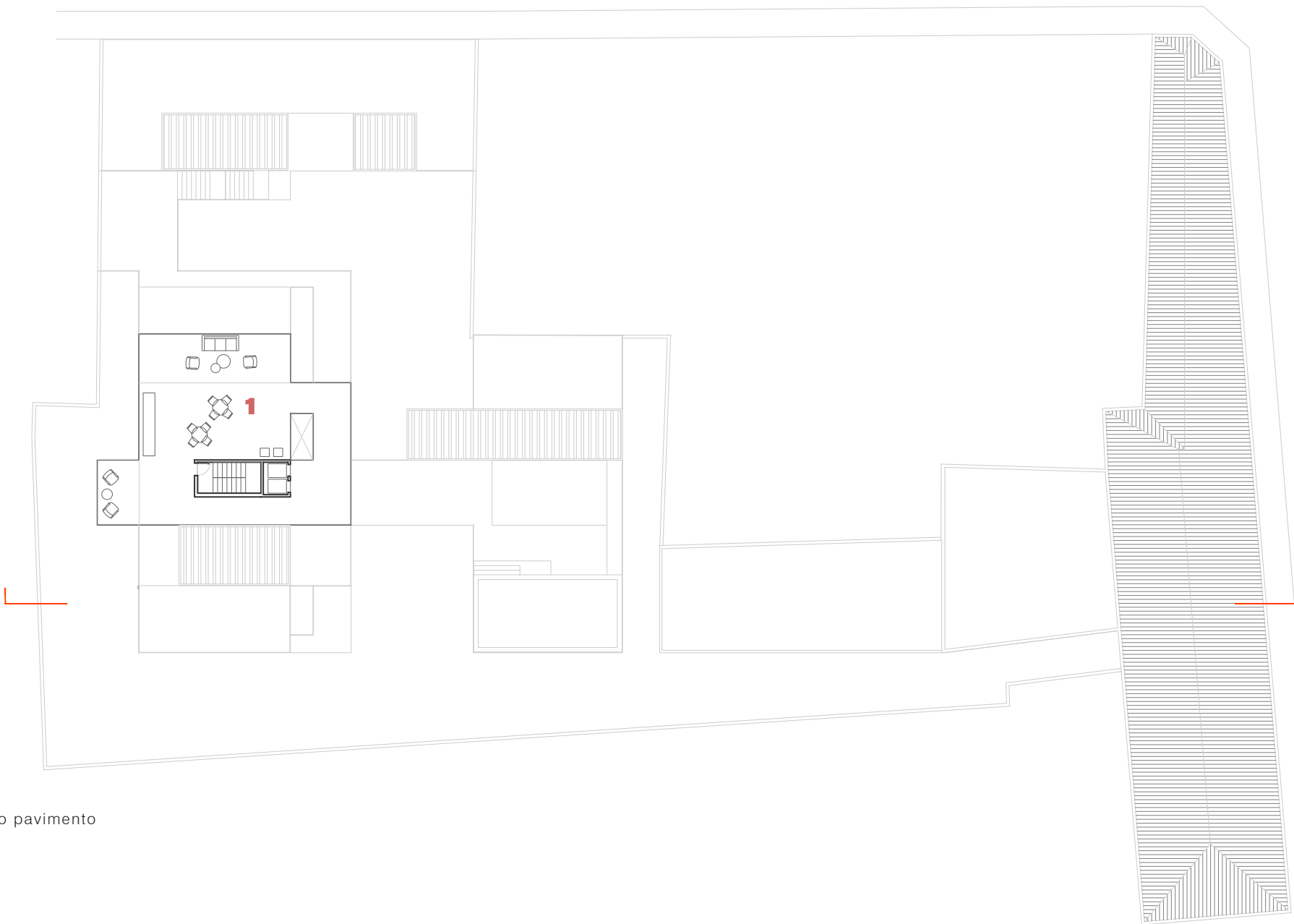
legenda:

1. terraço

2. studios

3. sala de convivência

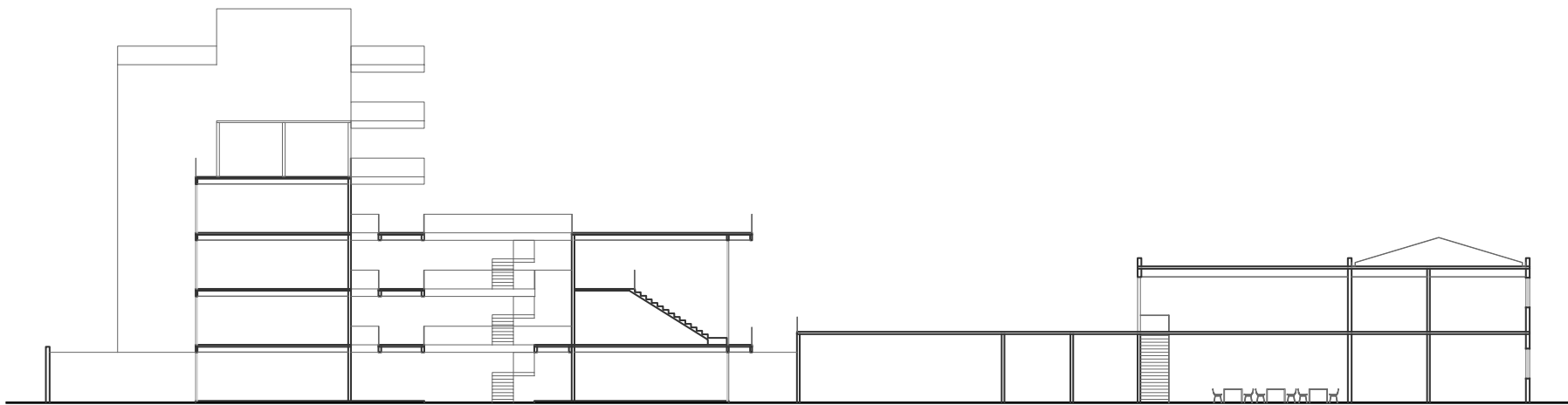




planta - sexto pavimento

legenda:
1. terraço





corte longitudinal







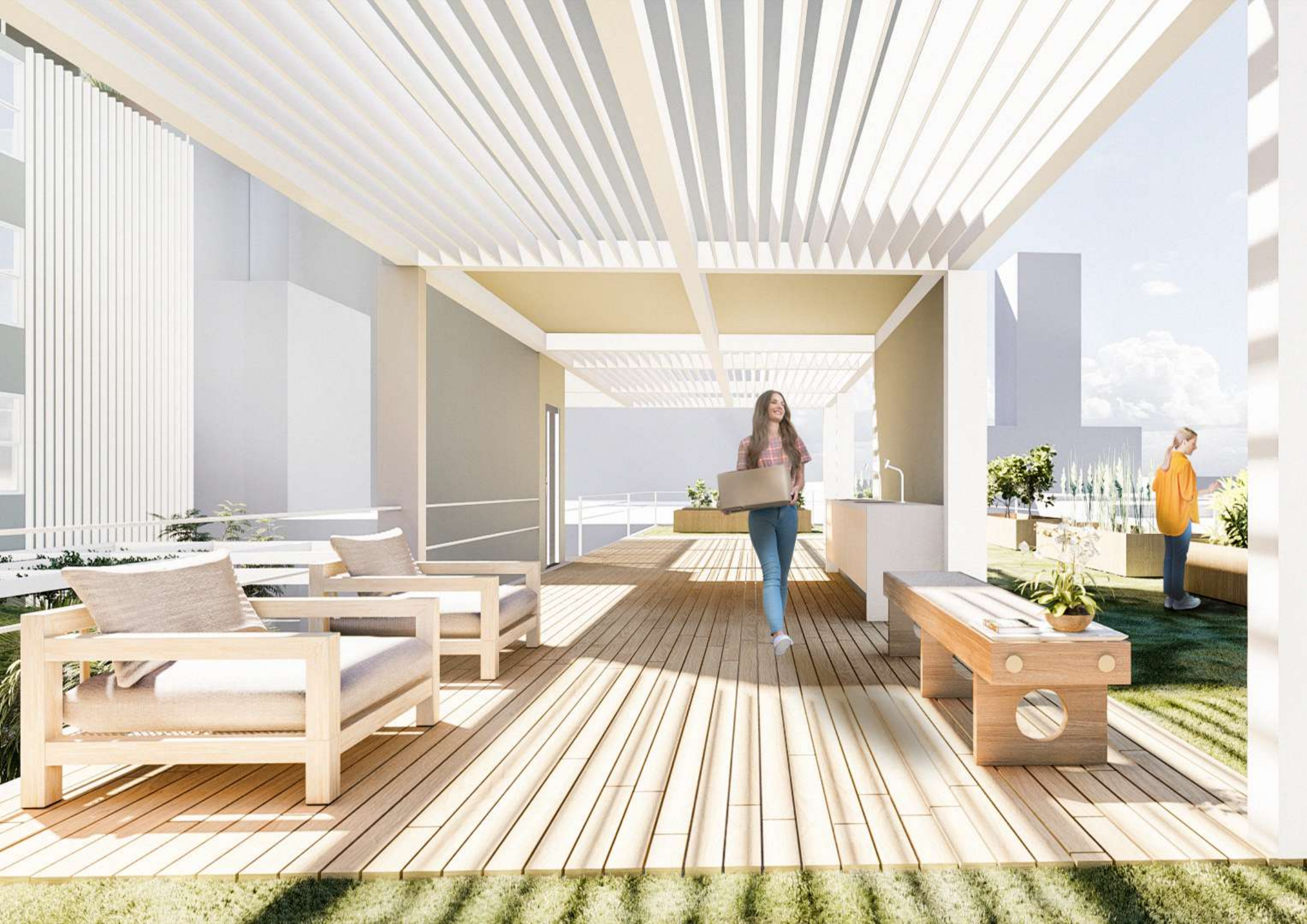














BIBLIOGRAFIA

ABREU, Maurício de Almeida. A evolução urbana do Rio de Janeiro. 2ª edição. Rio de Janeiro: IPLANRIO/ZAHAR, 1988.

BORDE, Andréa de Lacerda Pessôa. Avenida Presidente Vargas: narrativas históricas. Revista do Arquivo Geral da Cidade do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro, n.10, p.109-132, 2016.

Brasil. Ministério das Cidades/ Agencia Espanhola de Cooperação Internacional –AECI. Manual de Reabilitação de Áreas Urbanas Centrais/ Coordenação Geral de Renato Balbim – Brasília: Ministério das Cidades; Agencia Espanhola de Cooperação Internacional – AECI, 2008.

DUARTE, Maurizete Pimentel Loureiro. O Governo Vargas e as Primeiras Tentativas do Estado na Provisão de Habitação Popular. In: Simpósio Nacional de História, XXVII, 2013, Natal.

KÖHLER, André. Projetos de Revitalização, Reabilitação e Requalificação Urbana: bases políticas, econômicas e culturais desse novo tipo de planejamento urbano. In: Seminário da Associação Nacional de Pesquisa e Pós-Graduação em Turismo, V, 2008, Belo Horizonte.

MIRANDA, Paula Menezes Salles de. Moradia e Organização Popular: autogestão habitacional no caso Quilombo da Gamboa. In: ENANPUR, XVII, 2017, São Paulo.

MONTANER, J. M; MUXÍ, Z; FALAGÁN, D. H. Tools for Inhabiting the Present: Housing in the 21st century. Barcelona: Actar D, 2010.

PEREIRA, Mariana Figueiredo de Castro Pereira. A Evolução Habitacional-Urbana na Cidade do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2009.

RIO DE JANEIRO. Prefeitura do Estado do Rio de Janeiro. Programa Centro para Todos - Levantamento e mapeamento dos imóveis vazios e subutilizados na área do Centro, 2021.

SANTOS, Mauro C.et al, Plano de Reabilitação e Ocupação dos Imóveis do Estado do Rio de Janeiro na Área Central da Cidade do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro, 2012.

SILVA, Marcela Vieira. Habitação social no centro do Rio: uma etapa para a reabilitação urbana. Dissertação (Mestrado em Bens Culturais e Projetos Sociais) – Fundação Getúlio Vargas, Rio de Janeiro, 2010.

TRABALHO FINAL DE GRADUAÇÃO
HUGO YUJI JUCÁ MUNAKATA

Título do Trabalho: REABILITAÇÃO NO CENTRO DO RIO DE JANEIRO: edifícios para habitação

Ano: 2020.2

Área de Concentração: Projeto de Arquitetura, Tecnologia e Sustentabilidade

Programa: Habitação

Nome do Estudante: Hugo Yuji Jucá Munakata

Nome da Orientadora: Fabiana Izaga

Resumo do Trabalho: Este trabalho visa incentivar o uso habitacional no Centro do Rio de Janeiro através da apresentação de um plano estratégico de ocupação urbana e aumento do potencial construtivo atrelado ao interesse em resguardar a ambiência local. A partir deste plano estratégico urbano são apresentadas três projetos de arquitetura em sistema de habitações compartilhadas e unidades compactas.

Palavras-chave: Reabilitação; Centro do Rio de Janeiro; Habitação

Latitude e Longitude: -22.908838, -43.183619