

A Concepção Urbanística do Conjunto Habitacional Parque Vicente Leporace na Trajetória do BNH

The Urban Project of a Housing Set Named Parque Vicente Leporace and its relation to BNH

Maria Cecília Sodré Fuentes¹

Resumo: O trabalho analisa o projeto urbanístico de um grande conjunto residencial de interesse social, desenvolvido na última fase do Banco Nacional da Habitação (BNH) e implantado na cidade de Franca (SP). Demonstramos que a metodologia projetual utilizada se relacionou com o processo histórico de estruturação da política habitacional do país, implantada após o golpe militar de 1964. A importância reside nas características não convencionais do projeto e, a implantação em etapas revela claramente as transformações por que passou a política habitacional do Estado de São Paulo, percorrendo desde a Companhia Estadual de Casas Populares (CECAP) à Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano (CDHU). O empreendimento previu a construção de mais de três mil unidades habitacionais, o que significou a construção de uma nova cidade. O lugar adquiriu uma peculiar identidade junto ao município, induziu a expansão urbana e polarizou uma ocupação de baixa renda. O projeto foi fruto do pensamento urbanístico dominante na década de 70 e elaborado pelo corpo técnico da CECAP. Naquele momento, já existiam críticas à produção da habitação social estatal no país e, no âmbito profissional, buscavam-se soluções aos problemas detectados nos conjuntos habitacionais produzidos pelo BNH.

Palavras-chave: Projeto urbano, habitação social, Franca.

Abstract: The work analyses the urban project of a big housing complex of social interest, situated in the city of Franca – São Paulo State. It was produced at the last stage of urban policy of National Housing Bank (BNH). The project methodology is related to the historical process of the structuralism of the governmental policy to provide houses for the Brazilian worker, established with the military control in 1964. Its importance lies on non-conventional characteristics of the project and the way it was implemented step by step, which shows the house governmental policy changes running from the State Company of Popular Houses (CECAP) to the Urban and Housing Development Housing (CDHU). The achievement previewed the building of approximately three thousand houses, which resulted in the construction of a new town. The occupation of the place has produced important urban transformation, induced the urban expansion and has polarized the concentration of a low-income population. The project was a result of urban majority thoughts during the BNH housing policies and CECAP structuralism. At that time there were already the problems about the state housing in the country and the professional extent tried to find solutions to the problems of the housing complexes.

Keywords: Urban design, social housing, Franca.

INTRODUÇÃO

O conjunto residencial Parque Vicente Leporace foi um dos grandes empreendimentos de interesse social projetado pela Companhia Estadual de Casas Populares (CECAP), no final da década de 1970 e implantado a partir dos primeiros anos da década de 80. Fez parte das últimas tentativas de revigoramento da política habitacional do Banco Nacional da Habitação (BNH).

A concepção projetual denota uma nova postura urbanística em relação aos padrões tradicionalmente utilizados nos projetos de habitação social do BNH, a forma urbana rompe com a malha ortogonal e com a homogeneidade. O projeto (Figura 1) não se reduz ao lote e à unidade habitacional, prevê áreas de uso coletivo e dos equipamentos sociais, valoriza as características particulares do lugar, os condicionantes físico-ambientais, preserva as áreas de mata e de nascentes. A estrutura urbana foi ordenada obedecendo à setorização e hierarquização dos usos, utilizando-se de princípios do urbanismo moderno, embora não possa ser considerado um projeto modernista em sua totalidade.

O sistema construtivo utilizado permitiu a produção em série, sob uma perspectiva de industrialização da construção civil. O avanço determinado pelo projeto urbanístico se deu na reserva de grandes áreas para construção dos equipamentos públicos, que chegaram a ser parcialmente implantados. Entretanto, a escolha da gleba manteve as práticas da política habitacional do período BNH, cuja opção predominante era por glebas de menor valor econômico localizadas nas periferias urbanas, o que demandou maior investimento estatal para implantação das infraestruturas e dos equipamentos públicos.

O trabalho buscou resgatar historicamente a implantação desse empreendimento e o início da expansão urbana no seu entorno, além procurar compreender as transformações determinadas pelo processo de ocupação e, por sua vez, da construção do próprio espaço urbano.

A PRODUÇÃO HABITACIONAL DO PERÍODO DO BNH

Historicamente, as ações voltadas à produção de habitação para trabalhadores no Brasil estiveram dire-

¹ Arquiteta, Mestre em Engenharia Urbana pela UFScar, Professora do Curso de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de Franca (SP).
E-mail: rmcfsf@uol.com.br

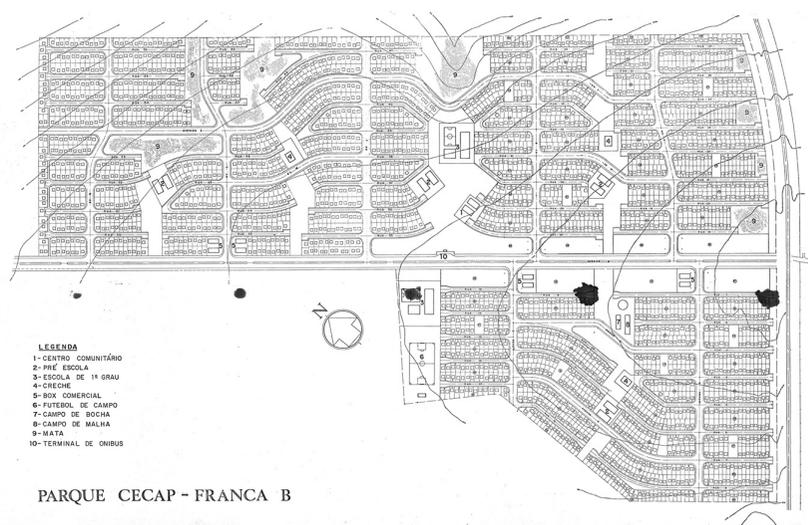


Figura 01: O projeto urbanístico original
Fonte: CDHU, 1978.

cionadas à implantação de conjuntos em periferias imediatas à malha urbana existente e nos subúrbios. Podemos dizer que a localização desses núcleos não se deu aleatoriamente, fez parte da política que incentivava a aquisição de grandes glebas de baixo valor econômico, devendo possuir um potencial para futura valorização. A terra deveria representar a menor percentagem possível no custo final da habitação e proporcionar um descongestionamento dos centros urbanos. A comercialização das glebas era movida por interesses especulativos dos proprietários de terra ou dos incorporadores, que utilizavam desse recurso para que houvesse uma valorização das áreas lindeiras ao futuro empreendimento.

Segundo, Bonduki (1998, p. 319) os “projetos habitacionais deste período se caracterizaram pela gestão centralizada, ausência de participação comunitária, produção de casas por empreiteiras, localização periférica e projetos medíocres, aliados ao emprego de materiais de segunda linha, projetos padronizados e mínimos”, compondo assim a imagem identificada publicamente com os conjuntos habitacionais do BNH. As formas espaciais homogêneas dadas à habitação de interesse social foram definidas através do discurso das vantagens técnico-econômicas, que pouco ou em nada se relacionaram aos aspectos locais, físico-territoriais ou às questões sócio-culturais.

O BNH difundiu um padrão de projeto que foi adotado em muitas cidades do país independentemente de suas peculiaridades, onde o conjunto habitacional brasileiro foi caracterizado pela repetição de formas urbanas semelhantes que passaram a compor parte significativa da paisagem urbana nacional.

O MODELO URBANÍSTICO DOS CONJUNTOS HABITACIONAIS

A ordenação espacial em malha xadrez, com a utilização de projetos-padrão regularmente distribuídos sobre o terreno, foi a forma urbana tradicionalmente

reproduzida nos projetos dos conjuntos habitacionais do período. As soluções adotadas tornaram-se mais precárias devido à baixa qualidade dos materiais, carência de infra-estruturas básicas, redução dos padrões de moradia a espaços mínimos localizados nas periferias urbanas e com dificuldades de acesso. Foram configuradas dessa forma regiões habitacionais periféricas com características espaciais semelhantes, marcadas pela precariedade e pela exclusão social, ou seja, “marca” popularmente associada dos conjuntos habitacionais do BNH e das Companhias de Habitação, as COHABs.

Os planos urbanísticos padronizados, dissociados do ambiente e da topografia, adotaram soluções viárias padronizadas e sem estruturação hierárquica, ou seja, ruas com um mesmo gabarito, acompanhando a disposição das quadras em malha xadrez. Não eram utilizados critérios técnicos para o dimensionamento do sistema viário que considerassem aspectos como a intensidade dos usos, fluxos diversificados, atividades geradoras de tráfego ou mesmo interligações com outras regiões da cidade.

As diretrizes políticas e econômicas, historicamente, sobrepujaram às posturas técnicas e profissionais na tomada de decisões. A produção dos conjuntos habitacionais se reduzia à construção das moradias, entregues com aspecto de obras inacabadas. Todos os problemas decorrentes da produção do período BNH serviram de referência para a reformulação da política e busca de maior eficiência na produção habitacional, cujos efeitos negativos foram as principais causas da sua extinção. Podemos dizer que o projeto do Parque Vicente Leporace fez parte de um momento de avaliação dos resultados da produção habitacional do BNH, vindo propor um modelo urbanístico que rompe com a malha ortogonal e apresenta uma visão socializada da habitação, cujos pressupostos podem ser associados à produção dos conjuntos dos Institutos de Aposentadoria e Pensões (IAPs).

A INFLUÊNCIA DOS PROJETOS DOS IAPS NA PRODUÇÃO DA CECAP

Compartilhamos da posição de Bonduki (1998, p.144), ao afirmar que a arquitetura moderna desempenhou importante papel nas origens da habitação social no Brasil. Tais posturas estão incorporadas à produção habitacional dos IAPs, considerada uma referência na habitação social brasileira.

Os arquitetos brasileiros, em grande parte, adotaram a atitude de projeto concebida pelo movimento moderno, utilizando-se dos princípios pautados na Carta de Atenas. Introduziram uma concepção socializada aos planos urbanísticos e acreditavam que a habitação deveria ser um serviço público. Os projetos previram áreas destinadas aos equipamentos sociais, comunitários, recreativos, áreas verdes e de lazer e, em geral, utilizaram como tipologia habitacional os edifícios multifamiliares, introduzindo novas tecnologias construtivas. Tais posturas determinaram uma melhor qualidade arquitetônica dos conjuntos residenciais, que adquiriram uma imagem positiva frente à sociedade devido ao bom padrão construtivo, conforto das moradias, previsão de grandes áreas livres e por possuírem uma inserção urbana privilegiada.

A construção do conjunto Vila Guiomar (Figura 2), produzido na década de 1940, em Santo André (SP), promovido pelo Instituto de Aposentadorias e Pensões dos Industriários – IAPI, é exemplar e também considerado um marco histórico na produção de grandes conjuntos habitacionais em São Paulo. O projeto associa correntes urbanísticas conceitualmente consideradas contraditórias, utiliza setorialmente princípios da corrente progressista e formas urbanas orgânicas. Após essa obra pioneira, houve outros conjuntos produzidos pelos IAPs durante as décadas de 40 e 50 como Vila Heliópolis, Moóca, Vila Mariana e Osasco dentre outros, cujos projetos mantiveram os princípios racionalistas da habitação coletiva operária.



Figura 02: Conjunto Residencial Vila Guiomar, Santo André (SP)

Fonte: Bonduki, 1998.

Os novos conjuntos que começaram a ser construídos a partir de 64, com a produção da COHAB-SP, representaram uma alteração radical em relação à concepção urbanística dos conjuntos dos IAPs da região metropolitana paulistana. Não mais se privilegiou a localização do empreendimento, buscando solo mais barato nas periferias urbanas. Perdeu-se também o sentido social dado à habitação, na previsão de espaços de uso coletivo e dos equipamentos comunitários, resumindo-se à unidade habitacional, muitas vezes entregue desprovida das infraestruturas básicas.

Podemos dizer que alguns projetos urbanísticos da CECAP produzidos durante as décadas de 1960 e 70 também compartilharam do pensamento progressista, presentes nos projetos dos IAPs. Os projetos de habitação social concebidos pelos IAPs influenciaram, fortemente, a produção habitacional e a formação profissional das décadas seguintes. Há que se admitir que alguns conjuntos residenciais da CECAP, produzidos durante o período BNH, mesmo que em um momento político ditatorial, procuraram em seus projetos criar espaços que culminariam em um novo modo de vida do trabalhador, mais humano, mais coletivo, aspirando utilizar-se da arquitetura e do urbanismo para um novo projeto social.

Entendemos que o projeto urbanístico do Parque Vicente Leporace se insere neste contexto, pois diferiu conceitualmente da produção em massa do período BNH, que buscou a redução de custos e levou a um empobrecimento dos projetos habitacionais se comparados aos projetos dos IAPs.

Vale destacar algumas experiências da CECAP devido à visão ampliada dada a habitação social, com características claras do pensamento progressista. Foi o caso do conjunto habitacional “Zezinho Magalhães Prado”, construído em Guarulhos e localizado em região industrial, com 4.680 apartamentos. O projeto foi desenvolvido em 1967 pelos arquitetos Vilanova Artigas, Paulo Mendes da Rocha e Fábio Penteadó.

A concepção urbanística dos projetos da CECAP, durante a década de 1970, foi marcada por uma intensa atividade profissional de questionamento da produção habitacional do período inicial do BNH. Seus arquitetos passaram a incorporar nos projetos uma metodologia de planejamento dos conjuntos habitacionais, desenvolvida pela empresa, através do trabalho da arquiteta Maria de Lourdes Gussoni. Os projetos foram concebidos segundo princípios de zoneamento, com a previsão dos equipamentos públicos e comunitários, hierarquicamente organizados. Era um período de busca da valorização profissional e de estruturação de uma política habitacional para o Estado de São Paulo.

Nesse momento, foi concebido o projeto do Parque Vicente Leporace, que demonstra a aplicação da metodologia desenvolvida no âmbito da CECAP e as novas preocupações que permeavam o pensamento urbanístico no campo da habitação social. Pode ser considerado um

dos maiores empreendimentos habitacionais do Estado de São Paulo durante o período BNH, que incorporou a concepção urbanística socializada do habitar.

O PROJETO

O projeto do Parque Vicente Leporace (Figura 3) foi fruto da última fase do BNH, em um período em que a política habitacional buscava obter melhores resultados com a implantação de grandes empreendimentos habitacionais, lançando mão de novas tecnologias e racionalização do processo construtivo. O empreendimento previu a implantação de 3.246 unidades habitacionais, ou seja, uma população estimada em aproximadamente 15mil habitantes, o que representou a construção de uma nova cidade, se considerado que cidade de Franca na época contava com uma população de 130 mil habitantes. O Quadro 1 mostra os diversos períodos de implantação do empreendimento e as respectivas quantidades de moradias produzidas. Foi um marco histórico da produção habitacional em massa para cidade de Franca, destacando-se também na produção da CECAP.

O projeto foi desenvolvido por equipe técnica pertencente ao quadro funcional da CECAP, datado de 1978. A autoria do projeto urbanístico e a coordenação dos trabalhos foram atribuídas ao arquiteto Vitor Augusto dos Santos. O plano apresenta uma clara influência do pensamento urbanístico moderno, o que pode ser verificado na setorização dos usos (Figura 3) e na racionalização do sistema construtivo. A concepção dos espaços urbanos buscou privilegiar as relações de vizinhança e estabeleceu uma hierarquização dos espaços de uso coletivo. Por outro lado, apresenta características associadas ao pensamento culturalista, verificadas no traçado orgânico das vias e a preocupação com a preservação das características naturais do lugar. Foram preservadas as áreas de nascentes e de matas nativas, a fim de produzir a menor intervenção possível na topografia local, o que resultou em uma forma urbana não ortogonal. Os espaços de uso coletivo foram estrutura-

dos com o objetivo de ampliar as relações interpessoais e dotar democraticamente todo o conjunto de equipamentos públicos considerados fundamentais. Foram adotadas duas tipologias habitacionais, com predominância de baixas densidades.

O SISTEMA VIÁRIO

O traçado viário foi planejado de forma hierarquizada. O eixo viário principal corta o plano urbanístico no ponto alto, divisor de águas da gleba, por meio de avenida de 32 metros de largura, que se interliga as ruas coletoras que possuem 18 metros de largura. Estas recebem o trânsito das vias locais com 10,50 metros de largura, que tem menores extensões, terminando em balões de retorno e que dão acesso aos lotes, o que as tornam protegidas do trânsito mais intenso de veículos. Esta configuração permitiu um uso quase que exclusivo para os moradores da quadra, resultando em um tráfego calmo que privilegiou as relações pessoais, a recreação infantil, os “bate-papos” e o trabalho artesanal doméstico realizado no passeio como extensão das moradias.

O eixo viário principal foi planejado para aglutinar todo trânsito do bairro e posteriormente recebeu todo o trânsito dos novos bairros do entorno. Esta via adquiriu importância pelo fato de ser o único acesso ao conjunto e a todos os outros bairros implantados no seu entorno. O adensamento populacional e a intensificação do tráfego determinaram a proliferação do comércio informal em toda extensão desta avenida, principalmente nas áreas dos estacionamentos dos condomínios de apartamentos e também nas áreas livres públicas remanescentes.

AS QUADRAS

As quadras foram definidas pelo traçado viário, o que resultou em uma forma não ortogonal com deflexões no sentido longitudinal, apresentando uma regularidade nas larguras e nas dimensões dos lotes.

Os lotes destinados às residências térreas possuem em média uma área de 215,00 m². Os lotes de maiores proporções, reservados para os condomínios de apar-



Figura 03: Projeto urbanístico Parque Vicente Leporace (Planta de Uso do Solo)
Fonte: Fuentes, 2006.

Quadro 01: Etapas de implantação (Parque CECAP - Franca B)

Etapa	Ano Entrega	Unidade Habitacionais
B1 (Casas térreas)	1983	1.027
B2 (Casas térreas)	1983	457
B3 (Casas térreas)	1984	754
B4 (Aptos)	1989	320
B5.1 (Aptos)	1994	320
B5.2 (Aptos)	1997	64
B5.3 (Aptos)	1993	304
Total		3.246

Fonte: Fuentes, 2006.

tamentos, para os centros comerciais, áreas de lazer e remanescentes da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano de SP – CDHU (empresa pública que sucedeu a CECAP) foram localizados junto ao eixo viário principal (Figura 3), possuem áreas que variam de 2.700 a 7.000 metros quadrados. A forma urbana estabelecida pela localização das quadras compostas dos lotes plurifamiliares e comerciais funcionou como uma barreira de proteção às quadras das residências térreas e proporcionou espaços reservados do maior fluxo de veículos, das atividades comerciais e dos serviços.

O SISTEMA DE ÁREAS PÚBLICAS

O projeto em questão fez uma previsão de áreas públicas bastante generosas, em relação aos parâmetros da legislação urbanística municipal e federal brasileira.

O projeto previu 17,19% para as áreas de lazer e 3,39% para as áreas institucionais, o que representou 20,58% da área total da gleba parcelada, além das áreas do sistema viário que também integram as áreas públicas, vindo a ocupar mais 25,53% da gleba, totalizando um percentual de 46,11% da gleba destinados às áreas públicas.

As áreas de lazer e de edificações públicas também foram previstas de forma hierarquizada. Os equipamentos de lazer (Figura 4) foram subdivididos em uso local, setorial e global, os quais teriam raios de abrangência diferenciados. As áreas de uso local teriam menores

proporções e um menor raio de abrangência, previstas para atender a população moradora dentro de um raio máximo de 100 metros. Foram definidas três grandes áreas de uso setorial, que atenderiam um raio de 200 a 400 metros e uma grande área de uso global para uso de todo o bairro. Foram previstas áreas para creches, escolas e até oficinas comunitárias, com desenvolvimento dos respectivos projetos.

A UNIDADE HABITACIONAL

As moradias térreas obedeceram a dois projetos padrão (Figura 5), podendo ter 2 ou 3 dormitórios e respectivamente área construída de 38 ou 52 m². O projeto propôs quebrar a homogeneidade e a linearidade das construções. Para isso, previu diferentes formas de implantações das moradias nos lotes (Figura 6), o que resultou em um movimento nos telhados e nas fachadas, alterando a linearidade, característica comum a muitos conjuntos habitacionais.

Foi empregado para a construção um sistema construtivo totalmente novo, que consistia em placas de concreto moldadas no local da obra, o que permitiu a racionalização do processo construtivo e a produção em série. Foi uma experiência pioneira no Brasil, o sistema tecnológico foi trazido de Portugal e utilizado em alguns projetos da CECAP, na época.

Nos últimos anos da década de 1980, já sob a gestão da CDHU, foi introduzida a tipologia dos edifícios



Figura 04: Projeto urbanístico Parque Vicente Leporace – Setorização do Lazer
Fonte: Fuentes, 2006.

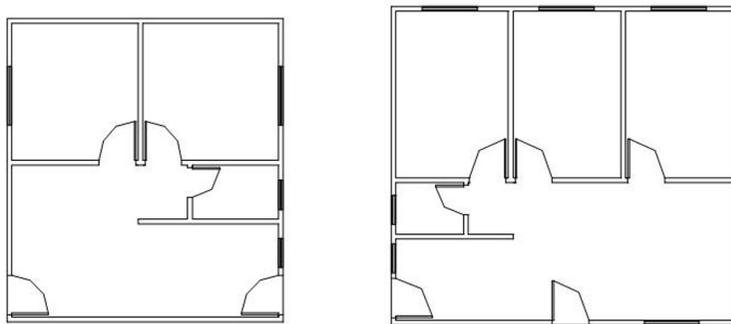


Figura 05: Planta baixa (casas térreas)
Fonte: CDHU, 1978.

de apartamentos (Figura 7). A utilização desta tipologia habitacional também foi pioneira, com o decorrer do tempo foi aperfeiçoada e se consagrou como a melhor opção habitacional da empresa e hoje se encontra difundida por todo Estado de São Paulo.

OS EFEITOS DA IMPLANTAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

A implantação das primeiras etapas do conjunto residencial foi aspecto determinante da expansão urbana naquela região, até então de ocupação rural. O prolongamento das redes de infraestrutura foi custeado pelo Estado e pelo Município, para atender o empreendimento considerado de interesse social, vindo facilitar e desonerar a implantação de novos loteamentos privados, também populares, em todo seu entorno.

A partir do final da década de 1980 e anos 90 houve um sensível adensamento populacional no conjunto residencial, devido à implantação das fases B4 e B5. Com a introdução dos edifícios de apartamentos, a densidade de ocupação líquida passa de 232,05 hab/ha da fase B3, para 932 hab/ha na fase B4 (FUENTES, 2006). Tais posturas podem ser explicadas pelas mudanças na política habitacional. A CDHU, com o intuito de obter melhor desempenho optou pela produção em escala, introduzindo padrões mais adensados e coletivizados, através da tipologia dos condomínios de apartamentos.

Houve uma opção pela quantidade e por padrões mais exíguos, de menor valor econômico. A gestão da habitação social adquire um caráter empresarial.

A expansão do entorno se deu pela abertura de loteamentos, da forma convencional, através de loteamentos privados e regulares. A década delimitada entre 1984 e 1994 pode ser considerada como o período de maior crescimento urbano da região. Houve uma oferta de 1.698 novas moradias no conjunto residencial e em contrapartida de 7.743 lotes privados, significando uma oferta privada de mais de 400% (FUENTES, 2006). O que ratifica a afirmação de Feldman (2002, p. 124) que a produção estatal da habitação de interesse social foi significativa, entretanto insuficiente para atender a demanda habitacional, tendo a população encontrado no lote particular de periferia e na auto-construção a alternativa para resolver o seu problema de moradia.

A OCUPAÇÃO DO CONJUNTO

A ocupação do conjunto e o suprimento das necessidades básicas dos seus moradores foram aspectos determinantes da alteração das relações estabelecidas entre os espaços livres, construídos e dos tipos de uso, portanto das características morfológicas do projeto.

Os problemas de maior impacto no ambiente e na paisagem foram detectados na ocupação das áreas livres dos condomínios de apartamentos, áreas públicas

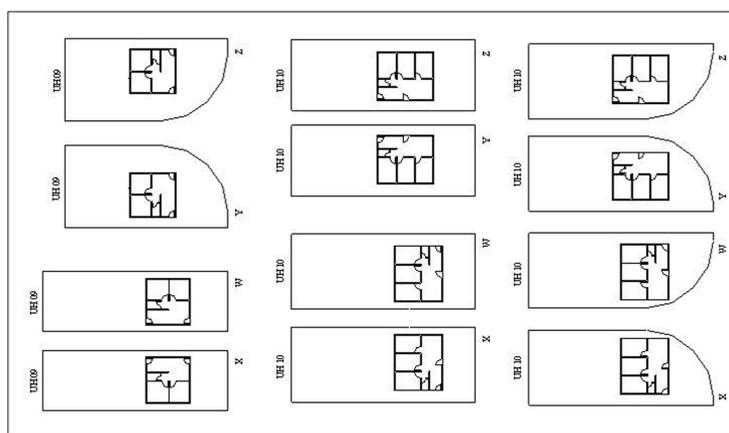


Figura 06: Opções de implantação das casas térreas
Fonte: CDHU, 1978.

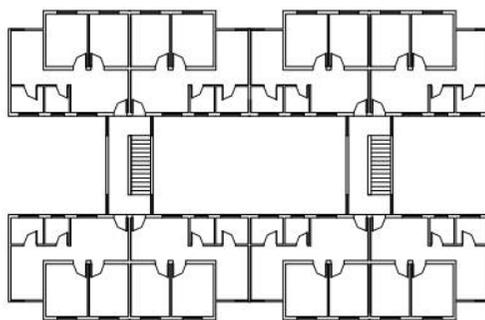


Figura 07: Planta baixa (Edifício de apartamentos padrão)
Fonte: Fuentes, 2006.

e áreas remanescentes de propriedade da CDHU, todas localizadas junto ao eixo viário principal do conjunto e único acesso aos bairros adjacentes.

Houve uma proliferação das atividades comerciais e prestadoras de serviços nessas áreas, em resposta à insuficiência dos Centros Comerciais para atender a demanda de toda população. Os espaços, aparentemente sem uso definido e não urbanizados, foram sendo apropriados pela população, com construções de pequenos estabelecimentos implantados nos espaços reservados às garagens dos condomínios de apartamentos e demais áreas livres, públicas e de lazer do bairro. Tal fato é decorrente da ação da população, excluída do acesso às atividades econômicas consolidadas nos centros urbanos. Os atores sociais criam e recriam os espaços livres, na busca de alternativas para o suprimento de suas necessidades básicas de vida e consumo, assim como de trabalho e renda, cujos efeitos no espaço urbano se revelaram nas construções e nas ocupações irregulares.

A consolidação do caráter polarizador comercial do eixo viário principal do bairro induziu ao processo exploratório do espaço, que culminou na valorização e especulação imobiliária dessas áreas.

Os espaços amplos e comunitários planejados originalmente tornam-se recortados e de caráter privativo, a população alterou o projeto, o zoneamento e os tipos de usos. A qualidade do projeto em prever amplos espaços públicos de lazer e áreas para atividades comerciais perdeu seu significado por não terem sido implantadas. O projeto ficou em segundo plano, frente a um Estado omissivo à ação da população na apropriação dos espaços de uso público e comunitário. As transformações sociais, econômicas e políticas por que passou o país nas últimas décadas do século XX produziram efeitos não estimados sobre o espaço urbano, infringindo o plano original.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

O projeto urbano idealiza e define espaços, no entanto a forma das cidades passa por diversos processos: de implantação, de consolidação e de constantes transformações.

Se relacionarmos a ordem projetual com os espa-

ços reais, esses nem sempre são convergentes, pois as noções utilizadas em projeto relativas a simetria, ritmo, igualdade ou até noções de estrutura, são pouco perceptíveis no espaço vivencial, principalmente, nos conjuntos habitacionais, entregues com características de obras inacabadas. A paisagem é rapidamente transformada, devido à capacidade intrínseca do espaço receber novos atributos e expandir-se com o passar do tempo. O privilégio que algumas áreas urbanas possuem sobre outras está nas possibilidades ou limites que o espaço determina, através das suas características físicas e possibilidades de uso, seja público ou privado, edificado ou não.

O projeto do Leporace foi cuidadosamente elaborado o que, no entanto, não o isentou das transformações inerentes à ação da população que interviu, definitivamente na configuração da forma urbana e nos usos previstos no plano urbanístico.

O adensamento populacional do bairro e da região foi aspecto determinante da concentração e da polarização das atividades que tomaram conta de toda extensão do eixo viário principal e das áreas públicas não urbanizadas. Configurou-se como um pólo atrativo em relação ao entorno e veio a adquirir um sentido de centralidade.

As mudanças de uso determinaram a valorização de algumas áreas do ponto de vista comercial e a depreciação das mesmas, do ponto de vista habitacional. Poderíamos dizer que o processo exploratório do espaço, acompanhado da especulação imobiliária produziu efeitos negativos sobre o ambiente habitacional. Os espaços de uso coletivo, livres e não urbanizados, na prática sem uso definido, adquiriram características mercadológicas, consideradas negativas do ponto de vista do interesse coletivo.

Os padrões de qualidade do ambiente habitacional equacionado no projeto para prover o espaço da moradia foram facilmente alterados, com o tempo adquirindo novos atributos e valores, fazendo-se necessário refletir sobre a importância do projeto urbano e da sua permanência no tempo, como também sobre o interesse coletivo frente às imposições do mercado.

O desenho da paisagem habitacional, a implantação das infraestruturas urbanas e provisão dos equipamentos coletivos, embora não seja uma prioridade política, mostrou-se necessário, pois qualificar adequadamente os espaços de uso coletivo dos conjuntos residenciais é de fundamental importância para o bom desempenho social das estruturas espaciais urbanas, acompanhadas de políticas públicas que utilizem métodos e técnicas de controle das mudanças das estruturas ambientais associadas à valorização da escala territorial e humana, como elemento central da organização do ambiente natural e construído. Os planos de habitação social não podem se reduzir à ordem espacial, devem ampliar as opções de inserção social da população moradora em termos de educação, trabalho, renda e conseqüente valorização do lugar. Sob essa perspectiva, os projetos, adquirem um sentido ampliado, vão além das soluções físicas e espaciais, abrangendo outras áreas do conhecimento em ações subjacentes de cunho sócio-cultural, com o objetivo de se minimizar os problemas decorrentes da ocupação.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BONDUKI, N. **Origens da habitação social no Brasil**. São Paulo: Ed. Estação Liberdade: FAPESP, 1998.

CDHU 30 anos. Disponível em: <<http://www.cdhu.sp.gov.br>> Acesso em: 31 jan.2005.

FELDMAN, S. (coord). **Programas de Gestão Integrada para o Município de Franca Expansão Urbana**. Dep. Arquitetura e Urbanismo EESC USP. São Carlos, 2002.

FUENTES, M.C.S. **Conjunto Residencial Parque Vicente Leporace: marco de novas concepções urbanísticas na trajetória do BNH**. Dissertação de mestrado em Engenharia Urbana. São Carlos: UFSCar, 2006.