

De clubgedachte The Club Idea

De gestapelde luxe van São Paulo
The Stacked Luxury of São Paulo

Appartementengebouwen met uitwaaiende terrassen en zwembaden, São Paulo

Apartment buildings with fanned terraces and swimming pools, São Paulo



Iets meer dan een eeuw geleden was São Paulo nog een nietig provinciestedje in een onbelangrijke deelstaat van Brazilië. Dankzij de verbouw van koffie en later de sterke groei van de Braziliaanse industrie kon São Paulo zich in de 20^e eeuw transformeren tot het economische en culturele centrum van het land – en een van de grootste steden van de wereld. Tegenwoordig woont een op de tien Brazilianen in deze metropool en wordt er 20% van het BNP gerealiseerd. De stad heeft de grootste concentratie rijkdom van het land, maar kent ook een schrijnende armoede, sociale segregatie en ongelijkheid.

Vanaf het eind van de 19^e eeuw ontwikkelde São Paulo zich zo snel, dat de uitbouw van de infrastructuur geen gelijke tred kon houden met de groei van de stad. Rondom de centrale zone ontstond een gordel van armoedige buitenwijken, die verstoken bleef van een goede infrastructuur en voorzieningen als scholen, gezondheidszorg, justitie en groen. De welvaart van São Paulo zat tot in de jaren zeventig noodgedwongen samengebonden in een fors centrumgebied, waar de voorzieningen wel op orde waren.

Wijkgedachte voor de middenklasse

Anders dan in Europa kende São Paulo tot 20 jaar terug hoe genaamd geen groene suburbs, rijke satellietsteden of villadorpen voor forensen. Er bestond een geconcentreerde rijkdom en een verspreide armoede. Architecten in São Paulo waren 60 jaar geleden al bezig met het ontwikkelen van concepten voor wat nu ‘intensief en meervoudig ruimtegebruik’ wordt genoemd. In de wijk Higienópolis en bij Avenida Paulista verrezen appartementsgebouwen die in luxe en uitstraling konden wedijveren met villawijken. Straat na straat zijn de woningen ruim, de gevels strak en de gemeenschappelijke tuinen en speelplaatsen organisch op de openbare ruimte aangesloten. Tegenwoordig behoren deze woonmilieus tot de schaarse gebieden in de stad met een sterke architectonische samenhang. De gebouwen uit de jaren veertig bleven goed bewaard en weten 70 jaar na dato nog steeds de hogere inkomens vast te houden. Andere steden in Brazilië kenden een vergelijkbare ontwikkeling, maar dan met minder luxe en van een bescheidener schaal.

De eerste generatie luxe appartementen is sterk geïnspireerd op de concepten voor de huisvesting van arbeiders in Europa in de jaren veertig en vijftig, de tijd van de *neighbourhood unit* en wijkgedachte. Braziliaanse architecten waren goed bekend met wat er in Europa gebeurde. Ze maakten studiereizen, onderhielden professionele contacten en waren geabonneerd op Europese vakbladen. Het merendeel van de architecten in São Paulo was afkomstig uit Europa en daar ook opgeleid.

Er zijn, los van het klimaat, drie opmerkelijke verschillen tussen de middenklasse woningbouw in Brazilië en de sociale woningbouw in Europa: de hoogwaardige uitvoering, het gebruik van een semi-privaat milieu met collectieve voorzieningen en de gescheiden circuits voor bewoners en bedienden. De hoge kwaliteit is bereikt door het gebruik van duurzame materialen en ruime plattegronden met overmaat. De collectieve voorzieningen bevinden zich onderin of bovenop de woongebouwen en op het erf. De bewoners hebben hier de beschikking over bijvoorbeeld een parkeergarage, feestzalen, tuinen, speeltoestellen en zwembaden. Dergelijke voorzieningen lagen in de Europese wijken in de openbare ruimte (pierebaden, speelplaatsen, parken).

De ruimtelijke opzet van de Braziliaanse villa's en landhuizen

A little over a century ago, São Paulo was still an insignificant provincial town in an unimportant state of the Brazilian Republic. Thanks to the cultivation of coffee and later to the strong growth of Brazilian industry, São Paulo was able to transform itself over the course of the twentieth century into the country's economic and cultural centre – and one of the largest cities in the world. Nowadays, one out of ten Brazilians lives in the metropolis, and 20 per cent of Brazil's GNP is generated there. The city has the greatest concentration of wealth in the country, but also harrowing poverty, social segregation and inequality.

From the nineteenth century onward, São Paulo developed so quickly that the expansion of infrastructure could not keep up with the growth of the city. Around the central zone, there arose a belt of poor districts that remained bereft of good infrastructure and facilities such as schools, healthcare, police and public greenery. Until the 1970s, São Paulo's wealth was out of sheer necessity contained within a vigorous central area where the facilities were in good order.

The Concept of the Neighbourhood Unit for the Middle Class

Unlike in Europe, up until 20 years ago there were hardly any green suburbs, rich satellite towns or exurbs for commuters in and around São Paulo. There was concentrated wealth and sprawling poverty. Sixty years ago, architects in São Paulo had already begun developing concepts for what is now called intensive, multiple use of space. Apartment buildings sprang up in the Higienópolis neighbourhood and on Avenida Paulista that could compete with exclusive residential neighbourhoods in terms of luxury and allure. Street after street, the residences are spacious, the façades imposing and the communal gardens and playgrounds organically linked with the surrounding public space. Nowadays, these residential areas are among the rare sectors of the city that have a distinctive architectural coherence. The buildings from the 1940s have remained well preserved and still attract people with higher incomes 70 years on. Other Brazilian cities have gone through a comparable development but with less luxury and on a more modest scale.

The first generation of luxury apartments was heavily inspired by European concepts for workers' housing in the 1940s and '50s, the era of the 'neighbourhood unit'. Brazilian architects were well informed about what was happening in Europe. They went on study trips, maintained professional contacts and subscribed to European trade journals. The majority of architects in São Paulo had come from Europe and also been educated there.

Apart from factors inspired by the climate, there are three striking differences between housing for the middle class in Brazil and social housing in Europe: in Brazil, there is high-quality construction, a semiprivate environment with shared facilities and separate routes for residents and employees. The high quality was achieved through the use of durable materials and extremely spacious floor plans. The collective facilities are located beneath or on top of the buildings and on the premises. The residents have access, for example, to a parking garage, party rooms, gardens, playground equipment and swimming pools. In European neighbourhoods, such facilities were in public space (wading pools, playgrounds, parks).

The layout of Brazilian villas and country estates with their separate circuits for residents and staff was translated into a

**Condominio fechado in aanbouw:
meerdere woontorens delen een
collectief programma en een
shopping mall**

Condominio fechado under construction: several residential towers share a collective programme and a shopping mall



**Appartementencomplexen met
collectieve functies in de plint
Apartment complex with collective
functions in the plinth course**



met gescheiden circuits voor bewoners en bedienden is omgezet in een gestapelde uitvoering. Aan de straat hebben zij aparte ingangen. De bewoners en hun gasten lopen via de portier naar een collectieve lifthal onderin het gebouw. De hal is ingericht met een zitje en versierd met kunstwerken. Op de verdiepingen geeft het liftportaal direct toegang tot de woonkamer. De bedienden gaan achter de entreehal langs naar een servicezone met vuilcontainers, het trappenhuis en een dienstlift die op de verdiepingen uitkomt naast de bijkeuken. Zo zijn de appartementen bereikbaar via twee gescheiden routes die in de woning uitmonden op de woonkamer respectievelijk de servicezone. In de parkeergarage kan worden gekozen tussen de dienstlift (*serviço*) en de gewone lift (*social*). De sociale codes schrijven namelijk voor dat bewoners met veel boodschappen of in strandplunje de dienstlift nemen en via de keuken hun huis ingaan. De servicezone in de woning bestaat uit de keuken, een bijkeuken (een inpanidige ruimte waar onder meer de was wordt gedaan en te drogen gehangen) en een of meerdere kamers voor bedienden, met een wc en douche. Hoewel het tegenwoordig niet meer gebruikelijk is dat de dienstmeid (*empregada*) bij de familie inwoont, zijn de dienstvertrekken nog steeds een vast element in de woningplattegrond. Ze worden gebruikt voor opslag, als logeerkamer of als computerruimte.

De verschillen in opzet met Europa geven de Braziliaanse wijken een eigen karakter. Het woondomein is compacter en scherper gedefinieerd dan in de naoorlogse wijken in Europa. De vrije actieradius van kinderen is navenant kleiner en beperkt tot het collectieve erf. De openbare ruimte (straat, stoep en plein) fungeert niet als collectieve tuin of speelplaats, maar als een stedelijk gebied, ten dienste van meer dan alleen buurtbewoners. De stad komt dicht bij de woning en dat levert meerwaarde voor het woonmilieu op. Er valt wat te kiezen: collectieve woonvoorzieningen rondom de woongebouwen en stedelijke voorzieningen als winkels, uitgaan of werken gekoppeld aan de openbare ruimte. Het wonen wordt bepaald door de kwaliteiten op drie schaalniveaus: de individuele woning, de collectieve voorzieningen en de openbaarheid van de stad.

Door de complementariteit van schaalniveaus (privé, collectief, openbaar) konden de woonwijken in de loop van de jaren gemakkelijk veranderingen opnemen. Zo tastten het drukker wordende verkeer en de stijgende onveiligheid in de openbare ruimte de kwaliteit van het woondomein niet aan, omdat het immers in een afgescheiden omgeving ligt. De overgang van openbaar naar collectief werd weliswaar verscherpt door hekken en beveiliging toe te voegen, maar dat betekende geenszins een teloorgang van de openbare ruimte. Integendeel, met het ouder worden van de woonwijken en dus het opgroeien van de kinderen, kon de openbare ruimte jongvolwassenen en 'empty nesters' aan de wijken blijven binden. De straten, pleinen en parken zorgen voor collectieve voorzieningen buiten de traditionele oriëntatie op het gezin om. In de wijk Higienópolis in São Paulo zijn de stoepen overdag gevuld met een doorlopend defilé van dames met schoothonden, zakenmensen, studenten en bejaarden. 's Nachts blijft de openbare ruimte naar verhouding veilig, omdat de portiersloges bij de woongebouwen zorgen voor sociale controle. Het collectieve woondomein versterkt de kwaliteit van de openbare ruimte.

Varianten op de eerste generatie gestapelde luxe zijn de complexen met gemengde functies in de binnenstad en langs grote

stacked version for the city. The two groups have separate entrances on the street. A doorkeeper admits the residents and their guests, who walk to a communal lobby with lifts at the base of the building. The lobby has a sitting area and is decorated with artworks. On each of the floors above, the lift landing gives direct access to the living room of the apartment. The staff circumvent the lobby to a service zone at the back where there are refuse bins, the staircase and a service lift that opens onto the scullery at each floor. Thus, the apartments are accessible via two separate routes that respectively lead to the living room and the service area of the dwelling. In the parking garage, one can choose between the service lift (*serviço*) and the regular lift (*social*). The social code requires residents carrying lots of groceries or wearing beach garb to take the service lift and enter their homes through the kitchen. The service area in the residence comprises the kitchen, a scullery and one or more rooms for servants, including a toilet and shower. Although it is no longer customary for the maid (*empregada*) to live with the family, the service quarters are still a permanent element in the residential floor plan. They are used for storage, as a guest room or computer room.

Brazilian neighbourhoods have a unique character compared to those of post-war Europe. The residential domain is more compact and sharply defined. The free action radius afforded to children is accordingly smaller and limited to the building and its premises. Public space (streets, pavements and squares) does not function as a communal garden or play area but as an urban area for the use of more than the neighbourhood residents only. This brings the city closer to the home and provides added value for the living environment. People can choose between collective residential facilities on the premises and urban facilities such as shops, recreation, or work in the public area. The quality of housing is determined on three levels: the individual dwelling, the collective facilities and urban public space.

Due to the complementary nature of these levels, residential neighbourhoods easily have been able to accommodate changes over the course of the years. Increasing traffic and the rising lack of safety in public space has not affected the quality of the residential domain, seeing as it is a separate environment. It's true, the transition from public to collective has been sharpened by adding fences and security measures, but that in no way has meant a loss of the use of public space. On the contrary, as residential neighbourhoods have grown older and children thus have grown up, public space has continued to bind young adults and empty-nesters to the neighbourhood. The streets, squares and parks provide community facilities that go beyond a traditional orientation towards family. During the daytime in the Higienópolis quarter in São Paulo, for example, the pavements are filled with a continuous parade of ladies with lap dogs, businesspeople, students and the elderly. At night, public space remains relatively safe, because the gatehouses of the doorkeepers for the residential buildings provide social control. The collective residential domain strengthens the quality of public space.

Variations on the first generation of stacked luxury are the complexes with mixed functions located in the inner city and along large avenues, such as Avenida Paulista. Here, the model of the apartment building with shared facilities has been raised up several storeys and perched upon a substructure of stores, offices, restaurants and theatres. These buildings function as a complete

avenues, zoals Avenida Paulista. Het model van het appartementengebouw met collectieve voorzieningen is hier enkele verdiepingen opgetild en op een onderbouw van winkels, kantoren, restaurants en theaters geplaatst. Deze gebouwen fungeren als een complete woonwijk, met zowel openbare als collectieve voorzieningen. Het golvende gebouw Copan van Oscar Niemeyer is het bekendste voorbeeld van dit type. Het complex bevat 1160 appartementen. Elk van de zes ingangen voert naar woningen met een andere grootte en dus met een ander welvaartsniveau en lifestyle. Deze typologie komt veel voor in São Paulo. Soms zijn er tuinen, speelplaatsen en sportvoorzieningen op het dak van de onderbouw. Opmerkelijk is de grootschaligheid van veel complexen. Waar in Europa de problemen zich later vooral in het beheer van hoogbouw en grootschalige complexen voordeden, bleven de meeste complexen in São Paulo goed bewaard, dankzij de sociale structuur van de bewonersverenigingen en de aanwezigheid van huismeesters en bewakers.

Van wijkgedachte naar clubgedachte

De stedelijke ontwikkeling leidde tijdens de jaren tachtig en negentig langs de ringweg en de uitvalswegen van São Paulo tot een nieuwe vorm van het luxe wonen in gestapelde vorm: de 'condomínio fechado' (het gesloten woongebouw). De typologie van een appartementengebouw met collectieve voorzieningen bleef bestaan, maar de complexen werden van de openbare ruimte afgesloten. Zo ontstonden naar binnen gekeerde werelden, achter hoge hekken en muren. Deze ontwikkeling is een direct gevolg van de angst voor geweld en berovingen die de inrichting van nieuwe stedelijke gebieden vanaf de jaren tachtig ging bepalen. Voor de middenklasse werd veiligheid een van de belangrijkste overwegingen bij het kopen van een huis. De markt speelde hierop in door de woonomgeving geheel van de 'gewelddadige' stad te isoleren en in te richten als een luxueuze vesting. Ze biedt de bewoners de luwte en de gemoedsrust die eigenaren van conventionele villa's moeten ontberen. De ontwikkeling van streng bewaakte, van de buitenwereld afgeschermdes enclaves bleef niet tot het wonen beperkt. Rondom de ringweg (Marginal do Pinheiros) is een nieuw stadscentrum ontstaan dat behalve uit gated communities voor het wonen, bestaat uit business centra voor het werken en shopping malls voor de vrijetijdsbesteding. De openbare ruimte was en is hier vooral het domein van het autoverkeer.

Opmerkelijk is dat in de typologische opzet van de wooncomplexen nog steeds de Europese ideeën van de collectieve woonomgeving zijn terug te vinden. Deze collectiviteit heeft echter haar openbare dimensie verloren en werd een exclusief product. Ten opzichte van de eerste generatie luxe appartementen vallen enkele veranderingen op. De woonomgeving ligt gevangen in een kordon van beveiliging, bestaande uit muren, stroomdraden, camera's en veiligheidssluisen voor auto's en voetgangers. De portiers hebben gezelschap gekregen van bewakers. In de collectieve ruimte wordt geregeld gepatrouilleerd. Ten tweede worden vaak meerdere woongebouwen samengevoegd binnen een ommuurde omgeving. Dit is een gevolg van de schaalvergroting in de projectontwikkeling en heeft als bijkomend voordeel dat de overheadkosten, zoals voor de beveiliging, betaalbaar blijven. Achter de ommuring ontstaat een campusachtige ruimte, die als een soort 'openbaar' gebied voor de buurtbewoners kan worden gebruikt.

neighbourhood, with both public and collective facilities. The undulated Copan building designed by Oscar Niemeyer is the most well-known example of this type. The complex comprises 1,160 apartments. Each of its six entrances leads to dwellings of a different size, and thus to a different level of affluence and lifestyle. This typology is seen often in São Paulo. Sometimes there are gardens, play areas and sports facilities on the roof of the substructure. A striking factor is the large scale of many of these complexes. Whereas in Europe problems later arose that were primarily related to the management of high-rise and large-scale residential complexes, most of the complexes in São Paulo have remained well preserved, thanks to the social structure of the residents' associations and the presence of doorkeepers and guards.

From Neighbourhood Unit to Club Idea

During the 1980s and '90s, urban development along the ring road and the arterial roads of São Paulo led to a new form of luxury housing in stacked form: the 'condomínio fechado' (a closed off conglomerate of collective housing). The typology of the apartment building with collective facilities remained in existence, but the complexes were closed off from public space. An inward-facing world thus arose, hidden behind high gates and walls. This development is a direct result of the fear of violence and robbery that began determining the design of new urban areas from the 1980s onward. Safety became one of the most important considerations for the middle class when buying a home. The market capitalized on this fear by totally isolating the residential environment from the 'violent' city and turning it into a luxurious fortress that offers residents the shelter and peace of mind lacked by owners of conventional villas. The development of securely-guarded enclaves sheltered from the outside world has not remained limited to housing. Around the ring road (Marginal do Pinheiros), a new city centre has sprung up that, in addition to gated communities for housing, consists of business centres for working and shopping malls for leisure activities. Here, public space was, and is, primarily the domain of automobile traffic.

Notably, European ideas about the collective residential environment can still be found in the typological setup of these residential complexes. However, this collectivity has lost its public dimension and become an exclusive product. Several changes are evident in comparison with the first generation of luxury apartments. The residential environment is imprisoned within a cordon of security measures consisting of walls, live wires, cameras and security sluices for cars and pedestrians. The doorkeepers are now accompanied by guards. The collective space is regularly patrolled. Secondly, several residential buildings are often grouped within a walled area. This is a consequence of larger-scale project development and has the added advantage that overhead costs, such as security, remain affordable. Behind the walls is a campus-like space that can be used as a kind of 'public' space for the neighbourhood residents.

The closed residential complexes are characterized by increasing individualization. In design and execution, the residence itself is becoming more and more like a villa. Among other things, this has led to the addition of outdoor spaces previously found only in the collective area. Apartments now have terraces, and occasionally a small swimming pool on the balcony. With only one

De gesloten wooncomplexen kenmerken zich door een toegenomen individualisering. De woning benadert in opzet en uitvoering steeds verder de villa. Dit leidde onder meer tot de toevoeging van buitenruimten, die voorheen alleen in het collectieve gebied te vinden waren. Appartementen hebben nu terrassen en af en toe een klein zwembad op het balkon. Ook de alzijdige oriëntatie van een villa is in de appartementen terug te vinden, door slechts een woning per verdieping te maken. De woninggrootte is toegenomen tot doorgaans ergens tussen de 250 m² en 400 m² en in luxe penthouses tot 2000 m² toe. De liftdeur valt samen met de voordeur. Soms wordt het individuele karakter van de woningen ook in de architectuur uitgedrukt, door de torens uit herkenbare eenheden op te bouwen of zelfs architectonisch te differentiëren.

Een gevolg van de verbeterde uitrusting van de woning, is dat de noodzaak van collectieve voorzieningen vermindert. Toch is in de gated communities het omgekeerde het geval, de gemeenschappelijke voorzieningen zijn van een ongekend niveau. Deze voorzieningen zijn gericht op specifieke doelgroepen. Er ontstaan gethematiseerde woonmilieus, bijvoorbeeld voor families met kinderen, sportievelingen, ondernemers, globetrotters of rust-

dwelling per storey, apartments also have the all-round orientation of a villa. The average size of the dwelling has increased to anywhere from 250 m² to 400 m² and in luxury penthouses up to 2,000 m². The lift door converges with the front door of the apartment. Sometimes the architecture also expresses the individual character of the dwellings, with residential towers recognizably comprised of separate units or even architecturally differentiated units.

One consequence of improving the equipage of a residence is that it decreases the necessity for collective facilities. Yet in gated communities the reverse is the case; the level of collective facilities is unprecedented. These facilities are aimed at specific target groups. There are themed environments for families with children,



Brochure van luxe appartementencomplex met collectieve functies, architect José Lucena
Brochure for luxury apartment complex with collective functions.
Architect: José Lucena

Voorbeeldplattegrond met zwembad, vier slaapkamers en bediendenwiel, architect José Lucena
Sample floor plan with swimming pool, four bedrooms and servant's wing.
Architect: José Lucena

4 suítes, 4 garagens, terraço com churrasqueira, jardim gramado e piscina com deck.



Lazer com quadra de squash, piscina coberta e aquecida, piscina descoberta com deck, salão de jogos, sauna seca, sala de repouso, sala de ginástica, salão de festas, playground e ainda sala para motoristas e estacionamento para visitas.

Medidas de eixo a eixo

Projeto: Arquiteto José Lucena

Incorporação e Construção:

COMPANY
ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA.

Vendas:

FERNANDEZ MERA
alto padrão em negócios imobiliários

zoekers. De collectieve ruimte bij het woongebouw is daarbij respectievelijk ingericht als speeltuin, sportpark, business lounge, hotellobby of parkomgeving. De collectieve schaal van de wooncomplexen dient niet meer om de gemeenschappelijkheid te benadrukken, maar juist om het verschil te maken. De exclusiviteit, specialisatie en het afgesloten openbare domein maakt de transformatie van het concept van de wijkgedachte compleet. Het is de clubgedachte geworden: een op exclusiviteit gerichte collectiviteit, die bedoeld is voor gelijkgestemden, mensen met dezelfde manier van leven. De luxe gated communities van São Paulo hebben meer weg van Club Med dan van een Siedlung, neighbourhood unit of naorlogse woonwijk.

Vergeleken met de oudere woongebieden in de centrale woonwijken van São Paulo zijn de gated communities star in opzet en is de woonomgeving veel minder divers. De complexen zijn minder levensloopbestendig. Bovendien hangt het woongenot sterk af van de kwaliteit, de sfeer en het gebruik van de collectieve voorzieningen onder in het woongebouw. De openbare ruimte levert geen aanvullende woonkwaliteit, zoals in wijken als Higienópolis het geval is. Hooguit voegt de semi-openbare ruimte tussen de woongebouwen kwaliteit toe, in de vorm van een kampwinkel, sportaccommodatie of wandelpark. De verveling en de ontevredenheid liggen echter op de loer. Het verlangen naar een openbare ruimte en mogelijkheden voor ontmoeting doet zich ook in de gated communities gelden. In de nieuwste generatie woontorens langs de ringweg wordt hieraan tegemoet gekomen, door de woontorens bovenop shopping malls te bouwen. Voor de bewoners van de luxe buitenwijken van São Paulo fungeren de malls als een (ideale) openbare ruimte. Deze kwaliteit wordt direct aan het woonmilieu gekoppeld, bijvoorbeeld in de pompeuze Shopping Cidade Jardim, waar een tiental woontorens bovenop is gebouwd. Vanuit de woning heeft de bewoner met de lift direct toegang tot de shopping mall. Hij kan ook gebruik maken van collectieve voorzieningen op het dak van de mall en heeft (uiteraard) een half dozijn plaatsen in de parkeergarage. Net als in de eerste generatie luxe appartementen bestaat het woonmilieu uit drie complementaire sferen: de individuele woning, de collectieve voorzieningen aan de voet van het woongebouw en de semi-openbare voorzieningen van de mall. Bijzonder is dat alle drie de woonsferen geconditioneerd zijn: privaat, semi-privaat en semi-openbaar. Deze schakeringen passen in de door segregatie bepaalde sociale structuur van de luxe stadswijken buiten het centrum van São Paulo. Het is gemakkelijk om (als buitenstaander) het mechanisme van uitsluiting te bekritisieren en te veroordelen. Interessanter is om te leren van de mogelijkheden om openbare, collectieve en private woonsferen op vele manieren te schakelen. Op deze manier konden de zelfs in Europa allang achterhaalde concepten van neighbourhood unit en wijkgedachte zich aanpassen en muteren tot concepten die zeer uiteenlopende doelgroepen bedienen. Het gestapelde woongebouw, al dan niet met een aansluiting op de openbare ruimte of op een shopping mall, scheidt de luwte, waarin verschillende vormen van collectiviteit in de metropolitaanse omstandigheden van São Paulo kunnen overleven. Bovendien worden hogere inkomens en uiteenlopende lifestyles in even compacte als hoogstedelijke woonmilieus voor de stad behouden.

sports freaks, entrepreneurs, globetrotters or lovers of peace and quiet – with the collective space of the residential building respectively being outfitted as a playground, sports park, business lounge, hotel lobby or park environment. The collective sphere of the residential complex no longer serves to emphasize communality, but rather to make distinctions. Exclusivity, specialization and the shutting out of the public domain makes the transformation of the concept of the neighbourhood unit complete. It has become the club idea: a collectivity aimed at exclusivity, intended for like-minded people with the same lifestyles. The luxury gated communities of São Paulo are more like Club Med than a *Siedlung*, neighbourhood unit, or post-war residential district.

Compared to the older neighbourhoods in the central residential areas of São Paulo, gated communities are rigidly organized, their environment much less diverse. Such complexes are less adaptable to change. Moreover, people's enjoyment of their living conditions depends to a great extent on the quality, atmosphere and use of the collective facilities at the base of the building. Public space does not provide any extra residential quality, such as in the case of neighbourhoods like Higienópolis. At most, the semi-public space between the apartment buildings adds quality in the form of a camp store, sports accommodation or a park in which to walk.

Boredom and dissatisfaction lie in wait, however. The desire for public space and having possibilities to meet others also exists in gated communities. In the newest generation of residential towers along the ring road, this is being met by building the towers on top of shopping malls. For residents of the luxury suburbs of São Paulo, the malls function as public space (ideal or not). This is directly linked to the residential domain, as seen for example in the pompous Shopping Cidade Jardim, on top of which ten residential towers have been built. Residents can take the lift from their homes and descend directly to the shopping mall. They can also use the collective facilities on the roof of the mall and have (of course) a half dozen parking places in the garage.

Just as with the first generation of luxury apartments, the residential environment comprises three complementary spheres: the individual dwelling, the collective facilities at the base of the building, and the semi-public facilities of the mall. What is exceptional is that all three of these residential spheres – private, semi-private and semi-public – are conditioned. These gradations are appropriate for the social structure of luxury city districts outside the centre of São Paulo, which is determined by segregation.

As an outsider, it is easy to criticize and condemn the mechanism of exclusion. What is more interesting is to learn from the many different ways of linking public, collective and private residential atmospheres. In this manner, even concepts long outdated in Europe, such as the neighbourhood unit, adapt and mutate into concepts that serve very diverse target groups. The stacked residential building, with or without being connected to a public space or shopping mall, creates a shelter in which various forms of collectivity can survive under the metropolitan conditions of São Paulo. What's more, it keeps people with higher incomes and divergent lifestyles living in the city – in residential environments that are as compact as they are super-urban.