



MORAR CENTRAL

PROPOSTA HABITACIONAL NO CENTRO DE FORTALEZA



UNIVERSIDADE FEDERAL DO CEARÁ
Centro de Tecnologia
Departamento de Arquitetura e Urbanismo
Curso de Arquitetura e Urbanismo

MORAR CENTRAL

PROPOSTA HABITACIONAL NO CENTRO DE FORTALEZA

Leonardo David Ribeiro

Orientador: Prof. Dr. Ricardo Alexandre Paiva

fevereiro / 2016

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação
Universidade Federal do Ceará
Biblioteca do Departamento de Arquitetura

R367m Ribeiro, Leonardo David
Morar central: proposta habitacional no Centro de Fortaleza / Leonardo David Ribeiro. – 2016.
136 p. : il. color., enc. ; 30 cm.

Monografia (Graduação) – Universidade Federal do Ceará, Centro de Tecnologia, Departamento de Arquitetura,
Curso de Arquitetura e Urbanismo, Fortaleza, 2015.
Orientação: Prof. : Dr. Ricardo Alexandre Paiva.

1. Arquitetura de habitação – Projetos e plantas - Centro (Fortaleza, CE). 2. Política Habitacional – Aspectos
sociais – Brasil. 3. Habitação popular – Projetos e plantas - Centro (Fortaleza, CE) . I. Título.

CDD 728.1

Leonardo David Ribeiro

Banca Examinadora

Prof. Dr. Ricardo Alexandre Paiva
Universidade Federal do Ceará

Prof. Dr. Luís Renato Bezerra Pequeno
Universidade Federal do Ceará

Bruno Melo Braga
Convidado

12 de fevereiro de 2016

...pois é dando que se recebe...
Oração de São Francisco.

AGRADECIMENTOS

Primeiro à Deus, por tudo e por todos em minha vida.

Ao meu pai, Vaumik, por ser minha referência de sabedoria e honestidade. Obrigado pelo seu apoio incondicional e por todas as metáforas ditas um dia.

Àquela que me tem como filho ao seu lado. Obrigado Marilac por toda ajuda que me tens dado.

Aos meus irmãos, pela presença em todos os momentos. Obrigado Joaquim, Gabriele e Levi.

Aos professores e professoras do Curso de Arquitetura e Urbanismo.

Ao Paiva, por ter contribuído com minha formação, como professor e, agora, como orientador. Obrigado por me ajudar a desconstruir e construir ideias.

Aos funcionários presentes no Curso de Arquitetura e Urbanismo. Obrigado Zé Augusto, Eudes, Mara, Eduardo, Flor, Luciene, “Seu” Lauro e “Ligeirinho” pelo empenho com a estrutura da escola. Obrigado Magela, Faustino e Joedilson pela segurança.

Àquela que todos os dias me recebia cantarolando “...bom dia meu amor”. Obrigado Fatinha pelas inúmeras conversas e gargalhadas.

Aos que estivera ao meu lado durante esses 6 intensos anos de Universidade, que juntos construímos sinceros laços de amizade e vivemos grandes experiências. Obrigado a todos da Turma 2009.2 do Curso de Arquitetura e Urbanismo da UFC.

Obrigado à Wellton Wesley, Gabriela Serpa e Carolyne de Castro, pela amizade e momentos compartilhados ao longo do curso.

Obrigado Caio Everdosa e Chilverico, pelas muitas pedaladas.

Obrigado à Nyanne Guerra, Luana Grassi, Yuka Perdigão e Camila Cirino, por tornar o jardim da arquitetura mais florido.

À Luana Coelho, por compartilhar comigo muitas viagens. Sem sua dedicação, a Praia de Uruaú não teria tanto significado pra mim hoje. Obrigado por seus sinceros abraços.

À Carla Babadopulos, pelos muitos cafés da tarde. Uma amizade para vida.

À Pedro Elias e Mariana Nunes, pelo companherismo e amizade construída ao longo do curso.

À Bárbara Nascimento, por compartilharmos os mesmos desejos para o Centro de Fortaleza.

À Olívia Patrício e Arthur Meneses, que nessa reta final, tornaram-se essenciais para finalização deste trabalho. Obrigado pela dedicação e apoio.

Aos amigos que sonharam com o Canto, lugar de aprendizado e muitas amizades. Obrigado Luna Lyra, Camila Matos, Cibele Bonfim, Felipe Fideles, Rebeca Gaspar, Luciana Ximenes e Nággila Frota por me apresentarem o EMAU e muitas outras coisas. Por todos, um carinho especial.

Aos amigos que vivem o Canto. Obrigado Bárbara Pontes, Fábio Montenegro, Lucas Lessa e Renata por alimentarem este sonho dentro da Universidade.

Ao EREA Ceará, EREA Niterói, EREA Natal, ENEA Manaus, SeNEMAU Brasília, SeNEMAU Fortaleza, Mambembe São Luis. Aos encontros e desencontros dessa estrada.

Àquela com quem compartilho derrotas e vitórias, que há mais de 10 anos está em minha vida como uma irmã. Obrigado Lia Shara por sua amizade de ontem, hoje e amanhã.

Àquele que inspira através de sua luta social. Obrigado “Brother” Jonas Freitas.

Aos amigos que fiz ainda no cursinho e que levo até os dias de hoje. Obrigado Larissa Fernandes, Alysson Veras, Thays Damascena e Vitória Matias.

Aos profissionais com que tive a oportunidade de trabalhar e que muito contribuíram em minha formação profissional e pessoal.

Àquelas com quem compartilho os mesmos ideais e projetos profissionais. Obrigado Rebeca Gaspar, Lia Aguiar, Bia Rodrigues, Nággila Frota, Nayana Helena, Lara Barreira e Thaís Sales, pelo Ladrilho Urbanismo e Arquitetura.

Ao Igor Ribeiro, Bruno Braga e Bruno Perdigão, pela oportunidade de estagiar ao lado de jovens arquitetos. Obrigado pelas conversas e pelos cappuccinos. Vivamos às segundas-feiras.

Ao Eugênio Moreira e Newton Beker, pela confiança e oportunidade em aprender um pouco de paisagismo.

À Nícia Bormann, pelas diversas lições de história, arquitetura, urbanismo, paisagismo e arte ao longo de nossas conversas e discussões de projeto. Obrigado por toda confiança.

Àquela que acompanhou todo esse caminho ao meu lado, ajudando das possíveis e impossíveis formas para sua realização. Um conforto durante os momentos de ansiedade. Um sorriso durante os momentos de lamento. Obrigado Jéssica, por tornar este caminho (e minha vida) mais leve. Para você, minha gratidão e meu amor.

*Em especial, àquelas que sempre estiveram
e estarão presentes,*

*minha mãe Cilene e
minha vó Mirian.*

1

13-24

APRESENTAÇÃO

- 1.1 Introdução
- 1.2 Tema
- 1.3 Justificativa
- 1.4 Objetivos
- 1.5 Metodologia

2

25-30

MORAR CENTRAL

- 2.1 Centro como lugar de moradia
- 2.2 Esvaziamento das centralidades urbanas
- 2.3 O Centro como lugar de lutas

3

31-38

FORTALEZA: DA CIDADE AO CENTRO

- 3.1 Cidade Centro

4

39-64

CARACTERIZAÇÃO LOCAL

- 4.1 Diagnóstico da Legislação
- 4.2 Atividades e usos
- 4.3 Acessibilidade | Sistema viário e de transporte
- 4.4 Patrimônio histórico, cultural e de lazer
- 4.5 Sistema de espaços públicos e áreas verdes

5

65-76

ESCALA DA CIDADE

- 5.1 Problema
- 5.2 Referências
- 5.3 Projeto Estruturante para Habitação Central

6

77-128

ESCALA DO EDIFÍCIO

- 6.1 Problema
- 6.2 Referências
- 6.3 Projeto de Habitação de Interesse Social

7

129-132

CONSIDERAÇÕES FINAIS

8

133-136

LISTAS / BIBLIOGRAFIA

- 8.1 Lista de Figuras
- 8.2 Lista de Mapas
- 8.3 Lista de Tabela
- 8.4 Lista de Gráficos
- 8.5 Referências bibliográficas



APRESENTAÇÃO 1

**“Art. 6º São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição”
(CONSTITUIÇÃO FEDERAL, 1988, art. 6)**

1.1 INTRODUÇÃO

O Trabalho Final de Graduação é uma proposta arquitetônica de habitação de interesse social (HIS) no Centro de Fortaleza. Para consecução deste projeto, o trabalho foi dividido em duas partes. A primeira constitui um diagnóstico sócioespacial do Centro de Fortaleza, onde será desenvolvido um Projeto Estruturante Habitacional, com base na revisão do Plano Habitacional para Reabilitação da Área Central de Fortaleza e demais projetos desenvolvidos, identificando lotes e áreas com potencialidades para abrigar novos projetos habitacionais. A segunda parte trata do desenvolvimento de um projeto de arquitetura para habitação de interesse social, como exemplo de aplicação prática das propostas do Projeto Estruturante Habitacional.

A pesquisa realizada na escala urbana dará suporte para o conhecimento da região e suas estruturas e dinâmicas, de modo a fundamentar as decisões projetuais. Reconhecer os agentes modeladores e os aspectos históricos, culturais, simbólicos e econômicos que caracterizam a paisagem do local, premissas fundamentais para diagnosticar e propor uma solução de reestruturação urbana a partir da habitação.

O Projeto Arquitetônico buscará, a partir de uma proposta habitacional de uso misto, reativar a apropriação do Centro com incentivo à moradia, através do levantamento de áreas passíveis a sofrerem intervenções arquitetônicas e urbanas, sejam elas de iniciativa pública ou privada, promovendo, desta maneira, outras dinâmicas no local. A escolha por Habitação de Interesse Social está associada a uma crítica ao desenvolvimento urbano e às políticas públicas habitacionais, que, por vezes, desencadeiam um processo de gentrificação na cidade.

1. A tabela a seguir mostra a percentagem da população com rendimento de até 3 SM, de acordo com o Censo 2010 do IBGE:

Sem rendimento*	6,6%
Até meio salário mínimo	8,1%
Entre meio e 1 salário mínimo	24,5%
De 1 a 2 salários mínimos	32,7%
De 2 a 3 salários mínimos	10,6%
TOTAL	82,5%

*Inclusive as pessoas que recebiam somente em benefícios

FONTES: <http://economia.uol.com.br/noticias/redacao/2012/12/19/ibge-72-dos-brasileiros-ganhavam-ate-2-salarios-minimos-em-2010.htm>

A moradia adequada é um direito básico para a vida, seja ela em meio urbano ou rural, sob responsabilidade do Estado, que tem o dever de garantir e proteger. Reconhecido como direito humano, em 1948, com a Declaração dos Direitos Humanos, a Constituição Federativa Brasileira a reconhece como direito legal, em seu Artigo 6º. As teorias são sempre justas, honestas e democráticas. Mas a prática é bem diferente.

“Art. 6º São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição”
(CONSTITUIÇÃO FEDERAL, 1988, art. 6)

A problemática que queremos tratar nesse trabalho tange assuntos que relacionam o direito à cidade e ao acesso à moradia digna e de qualidade para todos, principalmente para população com renda abaixo de 3 salários mínimos (SM)¹.

Além do caráter prático projetual do tema habitação, do qual me interesso e vejo como campo futuro de atuação profissional, há o caráter político e econômico por trás do planejamento urbano e habitacional, imperativos nas decisões projetuais relacionados à obras públicas de interesse social. Essa relação me motiva a buscar compreender mais sobre o papel político da arquitetura.

“Se a política é a organização social de um grupo que se desenvolve em um espaço, o lugar no qual esse espaço é criado, será integrador ou segregador, inclusivo ou excludente, estará orientado de acordo com a aspiração à redistribuição da qualidade de vida ou com a perpetuação da exclusão e do domínio dos poderes. É por isso que a arquitetura é sempre política” (MONTANER, MUXI, 2014, p. 65).

A política habitacional desenvolvida para atender a demanda por moradia da classe popular social tem soluções imediatas a partir da construção de conjuntos habitacionais (Figura 1). Sem o mínimo de controle e fiscalização do poder público sobre os projetos, o mercado imobiliário passou a responder a demanda por habitação e a configurar-se como principal agente modelador do espaço urbano. Por este motivo, as ações governamentais são fortemente criticadas por permitir que obras habitacionais sem qualquer qualidade arquitetônica e/ou urbana sejam aprovadas e construídas, contribuindo para segregação e exclusão social.



Figura 01. Conjunto Maria Tomásia, Fortaleza-CE. Produção habitacional em série.

FONTES: Cedida pelos alunos da disciplina Projeto Urbanístico 1 (2012.2) do Curso de Arquitetura e Urbanismo da UFC

Segundo FREITAS (2013), um dos problemas da produção habitacional de interesse social é “a dificuldade de entendimento da provisão de casas como algo necessariamente a ser dirigido e organizado pelo Estado”.

O emaranhado de confusões a respeito do funcionamento das cidades que cresceu em torno do conceito de conjunto habitacional subsidiado não está mais só na nossa cabeça: transformou-se num emaranhado de instrumentos legislativos, financeiros, arquitetônicos e analíticos aplicado às cidades (JACOBS, 2011, p.359).

Nesse mesmo contexto de cidade, os centros urbanos, que perderam seu caráter de moradia, cedendo espaço para vazios urbanos, subutilização de propriedade e irregularidades urbanas, são vistos como opção para a habitação, devido a sua localização e serviços básicos de infraestrutura urbana. Reestruturar o Centro de Fortaleza a partir da habitação é o tema a ser desenvolvido neste Trabalho Final de Graduação.

“A promoção de habitação no centro para famílias de baixa renda certamente contribuirá para reduzir a pressão pela expansão das fronteiras urbanas e o adensamento excessivo de bairros periféricos. Mas espera-se também, ao dinamizar áreas centrais já consolidadas, a redução da segregação social e espacial e a melhoria das possibilidades de integração de diversas parcelas da população à economia e à vida urbana” (MANUAL DE REABILITAÇÃO DE ÁREAS CENTRAIS,2008)



Moradia para as famílias
Renda para os trabalhadores
Desenvolvimento para o Brasil



Figura 02. Cartaz do Programa Minha Casa Minha Vida.
FONTE: <http://www.carire.ce.gov.br/ver-menu-interno.php?id=6>

1. De acordo com matéria publicada no Jornal 'O Povo' em setembro de 2015, a fase três do Programa deveria ter sido lançada em no mesmo mês de publicação da referida matéria, entretanto, diante da crise econômica atual do país, a previsão ficou para o ano seguinte. Disponível em: <http://www.opovo.com.br/app/opovo/economia/2015/09/25/noticiasjornaleconomia,3509501/ministro-nao-garante-minha-casa-minha-vida-3.shtml>

1.3 JUSTIFICATIVA

O Brasil vem desenvolvendo políticas públicas em combate ao déficit habitacional, problema histórico e crônico de nosso país, com iniciativas, como a do Governo Federal, através, recentemente, do Programa Minha Casa Minha Vida¹ (PMCMV - Figura 2), que tem como objetivo de facilitar o acesso ao crédito imobiliário para financiamento da casa própria. Este incentivo, junto com as baixas taxas de juros, são atrativos que impulsionam o mercado de compra e venda de imóveis e, por consequência, promove a expansão da construção civil, ampliando o volume de obras dentro do ambiente urbano.

A expansão da cidade é diretamente influenciada pelo mercado, que busca o melhor aproveitamento de terreno para um maior lucro. Essa dinâmica de mercado, atrelada à falta de cumprimento da legislação urbana regulamentada, estimula o espraiamento da malha urbana e onera os gastos públicos, no momento que gera demandas de serviços básicos de infraestrutura, como água, luz, esgoto e energia. Essa dinâmica não se justifica como mecanismo de combate ao déficit habitacional, na medida que a população mais pobre não é inserida no mercado imobiliário formal, ainda sendo a maioria nessa estatística. Pelo contrário, esse agente expulsa parcela da população para as periferias e prioriza as melhores parcelas de cidade para as classe dominantes do poder econômico.

Outras soluções habitacionais tornam-se única maneira de moradia para milhares de famílias, que buscam localidades dentro da zona urbana para a construção de suas habitações e fixação de suas famílias. As situações são precárias e desumanas, mas a oportunidade que lhes restaram para sobrevivência e perspectiva de mudança. Áreas de risco, áreas de fragilidade ambiental e terrenos vazios de particulares passam a fazer parte do mercado imobiliário informal, onde a proximidade com ofertas de empregos e com o acesso aos serviços públicos são os valores ofertados pela informalidade urbana.

Segundo dados da Fundação João Ribeiro (FJR) para o ano de 2011-2012, no Brasil há cerca de 2,1 milhões de domicílios em situação de irregularidade fundiária. No Ceará, 130.905 mil estão nesta situação, onde mais 83 mil encontram-se na região na Região Metropolitana de Fortaleza (RMF). Segundo este levantamento, Fortaleza conta com 68.834 mil imóveis nesta situação.

A informalidade urbana é acompanhada por outros agravantes, como autoconstruções insalubres, coabitação, adensamento, economia informal, falta de acesso aos serviços básicos de infraestrutura urbana etc. Realidade em várias metrópoles brasileiras, os assentamentos informais ou favelas (Figura 3) são consequências da dinâmica urbana formal, em seu processo segregador e gentrificador do solo urbano. Hoje, a “cidade informal” tem reconhecimento da população local e do poder público como solução de combate a falta de moradia, através de projetos de requalificação urbana e regularização fundiária, por exemplo. Elisabete França, no livro *A Cidade Informal do Século XXI*, afirma que:

“O pensamento contemporâneo entende a favela como um fenômeno urbano que se configura no território, sendo, portanto, parte integrante da cidade, um dos elementos da morfologia urbana que conformam seu desenho.”
(*A cidade informal no século 21*, 2010. Pg. 112).

Ao passo que isso ocorre, outros mecanismos e estratégias existem para se combater a falta de moradia. A exemplo disso, são muitos os terrenos vazios, subutilizado e/ou com uso irregular existentes na cidade, dotados de infraestrutura, que poderiam ser tidos como parte da solução habitacional. Mais que intervenções arquitetônicas e urbanas, se faz necessário um planejamento adequado e inclusivo para garantir sustentabilidade na estrutura econômica e social local.

O planejamento urbano é uma discussão multidisciplinar sobre a forma de ocupação do território da cidade, contextualizada diante das questões financeiras, ambientais, políticas, históricas, sociais etc.

Em 1973, no cenário da Ditadura Militar (1964 - 1986), a mentalidade do planejamento urbano foi bastante difundida a partir da elaboração da Política Nacional de Desenvolvimento Urbano (PNDU). Uma estrutura política e econômica autoritária se fez presente para dirigir o desenvolvimento das cidades brasileiras.

O plano do regime centralizador do Governo Militar promovia políticas públicas que beneficiavam o conservadorismo capitalista, enfraquecendo os movimentos sociais de luta pela reforma urbana e excluindo as camadas populares. A criação do Banco Nacional de Habitação (BNH), subsidiado com recursos do Sistema Financeiro de Habitação (SFH) e do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), priorizava apenas construção de novas



Figura 03. Comunidade Lauro Vieira Chaves, Fortaleza-CE.
Ocupação irregular.

FONTE: Canto-Escritório Modelo de Arquitetura e Urbanismo da UFC



Figura 04. Cidade de Deus, Rio de Janeiro-RJ. Produção habitacional durante a Ditadura Militar.

FONTE: <http://cidadededeus-rosalina.blogspot.com.br/2011/05/verdadeira-historia-da-cidade-de-deus.html>

habitações, sem ajudar a população de baixa renda a ter acesso à moradia. (BONDUKI, 2014) Entre os anos de 1964 e 1985 foram construídas mais de 4 milhões de moradias. (MCIDADES, 2004) (Figura 4)

“Baseada em princípios como a centralização, inexistência de participação na concepção dos programas e projetos, falta de controle social, ausência de subsídios para a baixa renda, opção exclusiva pela casa própria e resistência para incorporar processos alternativos, as diretrizes da política habitacional na ditadura não incorporaram mecanismos mais flexíveis de enfrentamento do problema habitacional.” (BONDUKI, 2014, p. 65)

Os conjuntos habitacionais populares construídos na época eram localizados na periferia da cidade, desconectadas do tecido urbano existente, conformando o “não-lugar”, a “não-cidade” (MARICATO, 2002). Essa segregação e isolamento das camadas sociais menos favorecidas persistem até hoje na política pública habitacional desenvolvida.

O fim do Regime Militar e o fortalecimento dos movimentos sociais trouxeram novas perspectivas para o planejamento urbano. Promulgada em 1988, a nova Constituição Federal estabelece legislação sobre política urbana, entre os artigos 182 e 183:

Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo poder público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

§ 1º - O plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana.

§ 2º - A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.

§ 3º - As desapropriações de imóveis urbanos serão feitas com prévia e justa indenização em dinheiro.

§ 4º - É facultado ao poder público municipal, mediante lei específica para área incluída no plano diretor, exigir, nos termos da lei federal, do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de:

I - parcelamento ou edificação compulsórios;

II - imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo;

III - desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública de emissão previamente aprovada pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até dez anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais.

Art. 183. Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º - O título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§ 2º - Esse direito não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

§ 3º - Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião.

(CONSTITUIÇÃO FEDERAL, 1988, art. 182-183)

Introduzir a necessidade do Plano Diretor para organização e expansão da cidade, e reconhecer a função social da propriedade e da cidade foram ganhos importantes para democratização dos espaços públicos e desenvolvimento social.

A regulamentação da Política Urbana só ocorre com a aprovação do Estatuto da Cidade, em 2001. Ele “estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental” (Cap.1, art. 1º, par. Único). Afirma que “a política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana...” (Cap.1, art. 2º).

A definição de critérios e normas estabelecidas pelo Estatuto atribui um melhor aproveitamento do espaço intra urbana para o coletivo.

“O pressuposto do Estatuto de que a cidade é um bem coletivo e que as propriedades devem cumprir sua função social refere-se à apropriação, à propriedade e ao uso do solo. É necessário definir critérios específicos, em especial sobre subutilização de imóveis, quando cumprem sua função social. Considerando.” (RODRIGUES, 2004, p. 20)

O Centro de Fortaleza foi objeto de estudo e análise em vários planos e projetos. As principais iniciativas de melhorias ocorreram a partir da década de 90 (ver Diagrama 01) e estão localizados dentro do conhecido Centro Antigo, área correspondente aos limites propostos no Plano Herbster de 1875, delimitado Rua Monsenhor Tabosa (ao Norte) e as Avenidas Duque de Caxias (ao Sul), Dom Manuel (ao Leste) e Imparador (à Oeste). A exemplo, temos:

- Reforma da Praça do Ferreira, 1991, Prefeitura Municipal de Fortaleza (Figura 5);
- Construção do Novo Mercado Central, 1998, Prefeitura Municipal de Fortaleza (Figura 6);
- Ação Novo Centro, 1999, Câmara dos Dirigentes Logístas (CDL);
- Concurso de Ideias para Embelezamento e Valorização da Área Central de Fortaleza e Parque da Cidade, 2000 (inclui a reforma da Praça José de Alencar e Praça da Lagoinha);
- Plano Habitacional para Reabilitação da Área Central de Fortaleza, 2009, HABITAFOR.

“Nos anos 90, sob a égide desta perspectiva estratégica e da primazia da empresa como produtora (direta ou indireta) do espaço urbano, o Centro de Fortaleza volta a ser tema de discussão. Desta vez, porém, a discussão já não está restrita ao âmbito do Plano Diretor ou da iniciativa municipal. À frente do processo destacam-se os empresários do comércio varejista através de suas representações de classe, câmara de dirigentes, sindicatos, associações etc” (FERNANDES, 2004, p. 101-102).

Diagrama 01. Planos e ações ocorridos em Fortaleza.

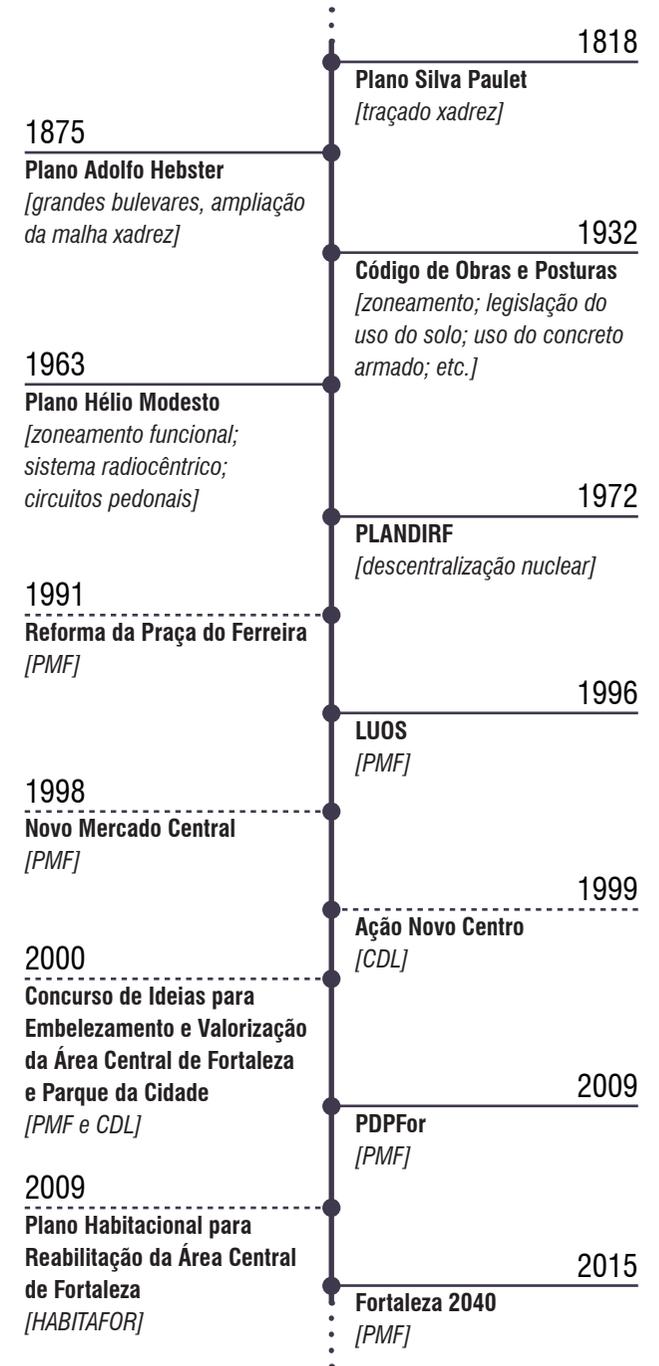




Figura 05. Reforma Praça do Ferreira, 1991-Prefeitura Municipal de Fortaleza.

FONTE: <http://mapa.cultura.ce.gov.br/espaco/id:291/>

22



Figura 06. Reforma Praça do Ferreira, 1991-Prefeitura Municipal de Fortaleza.

FONTE: <http://mapa.cultura.ce.gov.br/espaco/id:291/>

Como ressalta Fernandes, o Plano Diretor se enfraquece diante do planejamento capitalista. As iniciativas foram orientadas com o objetivo de reestabelecer o interesse do consumidor local e criar espaços para o consumo do turismo, engessando seu uso principal ao comércio, não inserindo-se dentro de outras dinâmicas sociais, onde destacamos a do setor imobiliário. Esta situação é reflexo de um planejamento ineficiente que consiga conjugar os diferentes interesses para o lugar (setor imobiliário, setor público e sociedade civil local). Porque os interesses não conseguem caminhar juntos?

Fernandes avalia os projetos de revitalização do centro da década de 90:

“As primeiras tentativas neste sentido revelam-se, no entanto, precárias no que diz respeito à falta de articulação entre as intervenções pontuais, próprio da visão imediatista dos empresários do comércio, desejosos de verem restabelecidas as condições de atração de clientes” (FERNANDES, 2004, p. 102).

Planejar antes, projetar depois é um mecanismo que usarei para compreensão do papel da moradia como gerador de alterações na estrutura existente e reconhecimento dos limites dos agentes responsáveis por essa realidade. Não quero problematizar a solução do déficit habitacional apenas tratando de questões práticas e físicas da profissão de arquiteto urbanista, mas estabelecer uma relação com questões estruturantes do contexto urbano, político, social, histórico e econômico.

A pesquisa a ser desenvolvida buscará entender a dinâmica habitacional do centro de Fortaleza e desenvolver um projeto habitacional como estratégia de reestruturação do Centro. O projeto será uma proposta de habitação de interesse social com uso misto.

Neste contexto, tornar o Centro mais habitável é uma maneira de diminuir os gastos públicos, estimular outras dinâmicas sociais, cumprir com função social do terreno e do imóvel e combater o déficit habitacional.

1.4 OBJETIVOS

O trabalho será dividido em dois momentos: projeto estruturante e projeto habitacional misto. O produto final desta etapa será uma proposta de um Projeto Estruturante para o desenvolvimento residencial no Centro de Fortaleza, que terá o nome de Projeto Estruturante para Habitação Central. Serão elaborados diretrizes urbanas e arquitetônicas para reestruturação do centro a partir da habitação, incentivando uso coletivo dos espaços sem diferenciação de classes. Será mapeado áreas de possível atuação do mercado e do poder público, com a finalidade de estimular medidas que promovam o desenvolvimento do centro sustentável e igualitário.

Após sua elaboração, será desenvolvido um Projeto Arquitetônico para Habitação de Interesse Social, que terá por objetivo promover a reestruturação de determinada área, a fim de desenvolver outras dinâmicas para o lugar. Não será um projeto replicável, terá determinantes que caracterizam a situação do lugar.

Objetivos específicos:

- _revisão bibliográfica sobre políticas públicas habitacionais para reabilitação de centros urbanos, no Brasil e no Mundo;
- _pesquisar causas do esvaziamento habitacional no centro de Fortaleza;
- _pesquisar fatores que levam o mercado imobiliário não atuar no Centro de Fortaleza (mercado imobiliário não inclusivo);
- _revisão da legislação urbana de Fortaleza, com ênfase no Centro;
- _mapeamento do centro e dos imóveis e terrenos vazios, subutilizados e/ou com uso irregular;
- _pesquisar tipologias para habitação de interesse social;
- _desenvolver um plano estruturante habitacional, com objetivo de levantar terrenos vazios e/ou com uso irregular;
- _propor construção de um prédio de habitações de interesse social, multifamiliar e misto, para famílias com renda de até 3 salários mínimos.

1.5 METODOLOGIA

A pesquisa terá como foco o processo histórico de desenvolvimento do Centro de Fortaleza e quais fatores levaram a sua desqualificação como ambiente de moradia. A investigação será conduzida para se buscar os principais entraves (políticos, econômicos, legais, históricos) da atuação do mercado imobiliário inclusivo no centro de Fortaleza.

O desenvolvimento do trabalho se dará em duas fases. O primeiro momento será de pesquisa e revisão bibliográfica, para compreensão histórica do centro de Fortaleza e de suas dinâmicas, relacionando-a com o desenvolvimento da cidade e de suas estruturas urbanas. O objetivo é compreender a degradação do centro como “lugar de morar” pelo mercado imobiliário, propor um plano de reestruturação do centro de Fortaleza a partir da habitação. Para elaboração do projeto estruturante, será feito estudo de estratégias e de mecanismos implementados em outros lugares para recuperação do caráter habitacional em áreas centrais.

24

No segundo momento será desenvolvido um projeto arquitetônico de habitação de interesse social de uso misto, como experimentação projetual das diretrizes traçadas pelo projeto estruturante. O projeto buscará uma reestruturação social e urbana a partir do incentivo a moradia em determinada localidade. A edificação proposta será pensada dentro de um planejamento de cidade, que encontre no centro de Fortaleza aspectos que contribuam para expansão da dinâmica imobiliária inclusiva, desmistificando a imagem simbólica do centro como espaço de uso comercial e induzindo a transpor seus limites de ocupação.



MORAR CENTRAL 2



Este capítulo pretende avançar um pouco mais na compreensão dos processos para uma retomada do carácter habitacional das áreas centrais, que historicamente segue um padrão de ocupação. Dentro desse contexto, a ação popular possui um importante papel, marcando o centro como palco de lutas.

2.1 CENTRO COMO LUGAR DE MORADIA

“Recuperar o centro das metrópoles no dias atuais significa, entre outros aspectos, melhorar a imagem da cidade que, ao perpetuar a sua história, cria um espírito de comunidade e pertencimento. Significa também promover a reutilização de seus edifícios e a consequente valorização do patrimônio construído; otimizar o uso da infraestrutura estabelecida [...]. Em suma, implementar ações em busca da atração de investimentos, de moradores, de usuários e de turistas que dinamizem a economia urbana e contribuam para a melhoria da qualidade de vida, valorizando também a gestão urbana que executa a intervenção.” (VARGAS, 2006)

Ao longo da história, se construiu uma imagem simbólica do Centro da cidade. Limites que antes representavam a cidade, tornaram-se “centro histórico”, outros “centro de mercado”, ou apenas “centro” (VARGAS, 2006). Houve uma perda em seu caráter como moradia, cedendo espaços para outros usos, principalmente financeiros, que, hoje, conduzem os investimentos públicos e determinam a valorização do solo urbano, interferindo diretamente no planejamento e desenvolvimento da cidade. O custo desse “desenvolvimento urbano” é acompanhado por elevados gastos em obras públicas, principalmente na construção de estradas e rodovias, além de uma produção habitacional que afasta-se cada vez mais da região Central

“Além da expansão normal devida ao crescimento populacional, a mancha urbana continua se estendendo em direção às periferias, para o assentamento da população de baixa renda, e em direção às novas áreas de expansão imobiliária, para abrigar os setores de alta renda.” (MANUAL DE REABILITAÇÃO DE ÁREAS CENTRAIS, 2008)

Neste contexto, a subutilização dos recursos de infraestrutura urbana consolidada, seja no Centro da cidade ou em qualquer localidade, contribui para o adensamento populacional em áreas desassistidas pelos serviços de infraestrutura, por vezes distantes das ofertas de emprego e serviços.

Mudar de uma área inicialmente tida como “ilegal” para o conjunto habitacional ganha o imaginário social como uma conquista, uma ascensão à “casa própria”, “um sonho”. Existe sim um conjunto de transformações significativas no cotidiano dessas famílias, como novos vínculos territoriais e afetivos construídos trazem consigo novos desafios, que se formam a partir da mudança para uma realidade de habitação legalizada. Ou seja, novas despesas, novos desafios, e novas formas de convivência social. (FREITAS, 2013)

Historicamente, a proximidade com a oferta de emprego e o acesso aos sistemas públicos (saúde, educação e transporte) faz com que muitas famílias busquem morar próximo ao Centro, ainda que signifique viver em assentamento precários, mais comumente conhecidos

por “favelas” e “comunidades carentes”. Além de ser mais barato para trabalhador morar, pela oferta de infraestrutura, serviços públicos, emprego e locomoção, para o Estado, adensamento de áreas subutilizadas e dotadas de infraestrutura, como os Centros urbanos, significa uma redução dos gastos em novas obras públicas que a ocupação em outras periferias iria demandar.

BENEFÍCIOS DAS ALTAS DENSIDADES

1. Proximidade social encoraja interação positiva e diversidade;
2. Melhora a viabilidade de acesso aos serviços comunitários;
3. Capacita a economia de mais e melhores habitações sociais integradas;
4. Eleva a viabilidade econômica de urbanização;
5. Apoia o transporte público;
6. Reduz as viagens de carro e as demandas de estacionamento;
7. Torna estacionamentos subterrâneos ambientalmente e economicamente viáveis;
8. Incrementa a eficiência energética;
9. Reduz o consumo de recursos;
10. Cria menos poluição;
11. Preserva e ajuda a manter espaços públicos abertos;
12. Reduz a demanda global de uso do solo, evitando a dispersão urbana.

2.2 ESVAZIAMENTO DAS CENTRALIDADES URBANAS

Muitas capitais enfrentaram o processo de esvaziamento de sua área central, como consequência de seu desenvolvimento econômico e de suas políticas urbanas. A expansão da cidade trouxe novas dinâmicas sociais, onde as ofertas de empregos e serviços localizam-se em novas centralidades, passando a competir com o Centro tradicional.

“... quando a expansão das áreas urbanas intensificam-se de modo espontâneo ou planejado, esta noção de centro começa a diluir-se pelo surgimento de uma rede de subcentros, que passa a concorrer com o centro principal.” (VARGAS, 2006)

“ Por outro lado, os núcleos urbanos não desaparecem, roídos pelo tecido invasor ou integrados na sua trama. Esses núcleos resistem ao se transformarem. Continuam a ser centros de intensa vida urbana [...] O núcleo urbano torna-se, assim, produto de consumo de uma alta qualidade para estrangeiros, turistas, pessoas oriundas das periferia, suburbanos. Sobrevive graças a este duplo papel: lugar de consumo e consumo do lugar. Assim, os antigos centros entram de modo mais completo na troca e no valor de trocam, não sem continuar a ser valor de uso em razão dos espaços oferecidos para atividades específicas. Tornam-se centros de consumo.” (LEFEBVRE, 2001)

Outra causa do esvaziamento é a aliança formada pelo poder público e setor imobiliário, que conduzem a formação de uma oferta habitacional excludente, no qual nem todos podem pagar pelo preço. E

quando são incluídos e conseguem pagar, através de programas de financiamento habitacional, ocorre a segregação espacial, isto é, são inseridos em locais desconectadas da cidade, por vezes desprovidas das assistências básicas. Porém, como mencionado, a população retorna aos bairros próximos às ofertas de emprego e renda, ainda que passem a viver em situação precária e de risco.

“Somada à condição abrigo para as diversas atividades humanas (valor de uso) inerente ao solo urbano e suas edificações, surge a possibilidade de transmissão de status e prestígio (valor de signo) decorrentes de sua posse, de geração de renda (aluguéis), ou meio de investimento como mercadoria passível de ser trocada com lucro (valor de troca).” (VARGAS, 2013).

O mercado justifica seu pouco interesse em construir em áreas centrais, principalmente, pelo alto custo dos terrenos e por não conseguir uma produção em grande escala. Não há interesse em reformas, pois, assim como as demais motivações, apresentam menor lucro se comparados a produção seriada.

A reestruturação habitacional das áreas centrais se faz com estruturas políticas inclusivas e participativas, rompendo com sistema atual e estimulando uma retomada da moradia no Centro, através de novas produções arquitetônicas ou de reformas, cabendo ao Município aplicar legislação e

instrumentos do Plano Diretor, de modo a garantir uma gestão democrática do solo e evitando o processo de especulação imobiliária.

“Se esta interferência do poder público não ocorrer, o mercado continuará construindo moradias para a população de baixa renda nas áreas periféricas, enquanto houver terras baratas a serem utilizadas” (MORADIA É CENTRAL)



Figura 07. Edifício Prestes Maia.

FONTE: <http://www.portalfilm.com.br/wp-content/uploads/2015/10/DSC02556.jpg>

1. Frente de Luta por Moradia, FLM, (Figura 8) é articulação de várias entidades de São Paulo, que realizam ações diretas de ocupações como forma de chamar atenção vazios urbanos e edificações subutilizadas. A ocupação do Edifício Prestes Maia (Figura 7) foi a conquista mais recente do movimento. O Prefeito Haddad desapropriou prédio, que será reformado e destinado à moradia popular através do Programa Minha Casa Minha Vida. Com dois blocos, um com 22 andares e outro com 09, ali vivem cerca de 378 famílias, considerada segunda maior ocupação vertical da América Latina. Abandonado no início dos anos 80, edifício está localizado próximo a estação Luz do Metrô, do Parque da Luz e da Pinacoteca. Para morar no local é preciso pagar uma taxa de R\$ 105,00, que garante o fornecimento de água, energia elétrica e bancar outros gastos.

FONTE:<http://www.portalfilm.com.br/categoria/noticias>. Acessado em 18/01/2016

2.3 O CENTRO COMO LUGAR DE LUTAS

A luta dos movimentos sociais e entidades organizadas trouxe avanços na política urbana nacional. Ao longo dos anos muitas foram as conquistas alcançadas a partir das demandas sociais, nos quais aqui destaco a aprovação do Estatuto das Cidades (2001), a criação do Ministério das Cidades (2003), da instituição do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (2006) e a inserção dos artigos 182 e 183 na Constituição Federal, que aborda o tema da função social da propriedade.

FONTE:<http://www.portalfilm.com.br/wp-content/uploads/2015/10/concentra%C3%A7%C3%A3o8.jpg>

Figura 08. Ocupação promovida pela Frente de Luta por Moradia



Porém, ainda que a legislação alterado-se diante da pressão popular, é certo reconhecer que isso não é garantia de transformação concreta das ações governamentais e conquistas reais. As mobilizações sociais estão empoderando-se e cobrando a efetivação da legislação e ressaltando suas necessidades junto ao planejamento da cidade.

“É preciso lembrar sempre da distância imensa que separa discurso da prática entre nós. Invariavelmente, os textos dos PD's são sempre muito bem intencionados, afirmando uma cidade para todos, harmônica, sustentável e democrática. A implementação do Plano, entretanto, tende a seguir a tradição: o que favorece alguns é realizado, o que contraria é ignorado.” (MARICATO, 2007)

Tratando mais especificamente de questões relacionadas aos Centro urbanos das grandes metrópoles, uma das discussões é a necessidade de planos habitacionais para área, diante da quantidade de prédios abandonados que não cumprem a função social da propriedade. Morar no Centro é opção para todos, independente da faixa de renda. O poder público, ao promover políticas de inclusão às famílias de baixa renda, estará tratando de democratizar acesso à cidade formal. Além de reduzir a expansão urbana e o adensamento dos bairros periféricos.¹



FORTALEZA: DA CIDADE AO CENTRO 3

O planejamento urbano é responsável pelas regras que vão direcionar o desenho da cidade, impactando de forma direta em seu crescimento e nas dinâmicas sociais. Os centros urbanos são os primeiros cenários que refletem esse planejamento e expansão.

Para um entendimento do Centro de Fortaleza e da dinâmica urbana da cidade, busco neste trabalho analisar o desenvolvimento urbano e social ocorrido a partir do Plano Urbanístico de autoria de Adolfo Herbster, datado do ano de 1875, até os mais recentes estudos e propostas para a cidade. Será um estudo permeável pelos diferentes contextos que relacionam-se com o fato do Centro haver perdido seu caráter de “lugar de morar”.

A relevância do percurso a ser seguido, que tangencia aspectos históricos, econômicos, políticos, sociais e simbólicos, é compreender quais as causas e efeitos das dinâmicas urbanas estabelecidas e quais os agentes modeladores da cidade, de modo guiar-me numa proposta para reverter tal situação a partir do incentivo a moradia no local.

3.1. CIDADE CENTRO: FORTALEZA NA HISTÓRIA

Foi ao longo do século XIX, principalmente na segunda metade, que Fortaleza iniciou um processo de hegemonia no cenário cearense, tornando-se o principal núcleo urbano, político, econômico e social do Ceará (BRUNO; FARIAS, 2011, p. 55), antes representado por Aquiraz.

Nessa conjuntura, a capital cearense passou a ser mais valorizada, fosse com benefícios de ordem material e administrativa, ou como centro de poder, de onde saíam as decisões e vontades da Coroa para todo o território da capitania. Em outras palavras, afora os aspectos econômicos (entenda-se, a exportação de algodão), a influência de Fortaleza sobre o Ceará era reforçada pela política de centralização do poder que ora se intensificava, ampliando-se consideravelmente no Período Imperial Brasileiro (1822-89) (BRUNO; FARIAS, 2011, p. 45).¹

Como reflexo do lento crescimento e simbolizando a importância política de Fortaleza, o primeiro desenho urbano foi elaborado pelo arquiteto português Antônio José da Silva Paulet (Figura 9), em 1818, que adotou um traçado xadrez, com ruas que se cruzavam em ângulos de 90°, modelo mais utilizado para implantação e organização de uma vila.

A proposta de Paulet consistia, basicamente, no estabelecimento de uma linha reta, ao longo da parede sul do Forte, onde a partir dela, a noventa graus, deveriam iniciar-se as ruas no sentido norte-sul, o que ocorreu quando da abertura das ruas: Barão do Rio Branco (rua Formosa), Major Facundo (rua da Palma) e Floriano Peixoto (rua das Belas). A estas, incidiram, ortogonalmente, as ruas de sentido leste-oeste. Conforme se observa em plantas posteriores, Fortaleza adotou o traçado em xadrez proposto, e continuou a expandi-lo em novas áreas. (FREIRE, p.19, apud BRUNO; FARIAS, 2011, p. 47).

Fortaleza passa a receber investimentos estrangeiros para o desenvolvimento de estruturas e equipamentos urbanos de suporte para a nova dinâmica social e econômica, planejada por Portugal para fortalecer o papel das capitanias provinciais de centros urbanos do poder político, econômico, militar e administrativo; fato, este, que a destacou das demais vilas. Elevada a categoria de cidade em 1823, Fortaleza inicia um processo de modernização e embelezamento (Figura 10), com calçamento das vias, iluminação pública, bondes à tração animal e construção de novas obras públicas e privadas, a exemplo das transformações ocorridas na época.² (Figura 11)

Daí em diante, a paisagem urbana foi se modificando, ganhando, enfim, seus primeiros sobrados, belas casas, mansões e palacetes, alguns imponentes prédios públicos, calçamento. Lojas e cafés com nomes franceses, armazéns, cinemas e novos estabelecimentos comerciais ocuparam espaço nas ruas em volta da Praça do Ferreira, centro pulsátil, deslocando as residências para vias mais afastadas. Por outro lado, mas longe de configurar uma explosão demográfica, o número de habitantes teve inédito ritmo de crescimento.

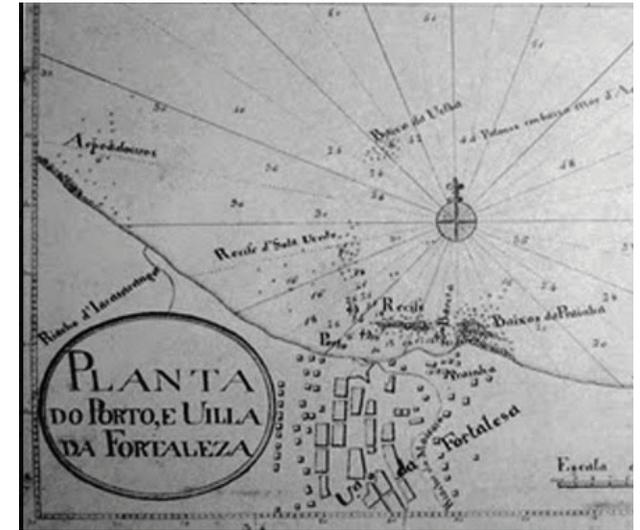


Figura 09. Planta do Porto e Vila de Fortaleza. Silva Paulet-1813.
<http://www.fortalezaemfotos.com.br/2012/09/silva-paulet-e-cidade-xadrez.html>

1. A instalação da vila de Fortaleza de Nossa Senhora de Assunção no dia 13 de abril de 1726, antes denominada “Aldeia do Siará”, é justificado pela presença da moradia do capitão-mor governador do Ceará e do Forte, construído em 1649 pelos holandeses e batizado de Forte de Schoonenborch. Após a reconquista portuguesa em 1654, ele foi renomeado de Forte de Nossa Senhora de Assunção, onde hoje é localizado a 10ª Região Militar.

2. Compreendido entre a segunda metade do século XIX e início do século XX, esse período ficou conhecido como a Fortaleza Belle Époque, no qual a moda e cultura francesa influenciavam as classes médias e dominantes locais, como sinal de “modernidade” e rompimento com os costumes provincianos, tidos como “atrasados”.



Figura 10. Embelezamento de Fortaleza no séc. XIX.

FONTE: <http://fortalezaantiga.blogspot.com.br/2010/01/fortaleza-na-belle-epoque.html>

34



Figura 11. Desenvolvimento urbano de Fortaleza no séc. XIX.

FONTE: Arquivo Nirez

(PONTE, 2010, p.19, apud GOES, 2015, p. 65).

Observa-se um crescimento populacional a partir das mudanças ocorridas em Fortaleza: em 1837 a população era de 16.557 habitantes; em 1872, 21.372 habitantes; e ao final do século XIX, 48.369 moradores (BRUNO; FARIAS, 2011, p. 58). Esse aumento é resultado dos investimentos feitos para se consolidar uma maior representatividade do poder local no contexto cearense.

Em 1875 um novo Plano Urbano é desenvolvido por Adolfo Herbster (Figura 12), com a proposta de ampliação do traçado feito do Paulet e manutenção da malha xadrez. O Plano Herbster estabelece três grandes bulevares (vias largas e arborizadas) planejados para serem vetores de expansão da cidade. Atualmente são as avenidas Duque de Caxias (sul), Dom Manuel (leste) e Imperador (oeste), que, considerando a avenida Monsenhor Tabosa (norte), configuram os limites do Centro Antigo de Fortaleza.

Até início de 1940, a Centro concentrava as todas as principais atividades sociais, culturais e financeiras do período, espaço com bastante diversidade de usos e dinamismo ao longo do dia. Esta efervescência de oportunidades atraía muitas pessoas advindas do sertão, principalmente fugindo da seca, em busca de melhoria de qualidade de vida na cidade. Porém, o crescimento de Fortaleza acontecia ao mesmo passo que as contradições urbanas seguiam. Todas as reformas urbanas que ocorriam disfarçavam um processo de higienização e gentrificação, que beneficiava apenas as elites da época (FARIAS, 2012, p. 248).

Inicia-se uma fuga (forçada) do centro e a formação de uma periferia marcada pela pobreza e ocupação de áreas frágeis ambientalmente (Figura 13) e impróprias para moradia, como margens de rios e córregos. Estamos falando de áreas sem atendimento de quaisquer serviço público e distante de tudo.

No areal frouxo encontravam-se as vielas e recantos com barracos de taipa e palha, onde moravam os trabalhadores braçais, pescadores, lavadeiras, biscateiros, abridores de cacimba, prostitutas, vagabundos, etc. Constituíam o retrato da pobreza que ainda hoje pode ser visto na periferia fortalezense. (FARIAS, 2012, p. 248).

Entre as décadas de 1930 e 1950, há a formação de uma periferia ainda mais afastada do Centro, refletindo o intenso processo de segregação imposta que as famílias de baixa renda

sofriam. Sem condições de pagar os valores cobrados pela moradia na área central, novos assentamentos precários surgem em áreas distantes, onde o valor da terra é mais acessível (INSTITUTO PÓLIS, 2009).

Fortaleza sofre uma “explosão” populacional nesse período: 77 mil habitantes, em 1919; atinge cerca de 123 mil em 1929, chegando a 180 mil ao final da década de 30 (BRUNO;FARIAS, 2011, p. 94-118). A partir dos anos 30, com Centro já saturado e em decadência, inicia-se a formação de novos bairros de classes mais abastadas, em busca de áreas mais seguras e tranquilas para se viver, inicialmente para zona oeste-sul, anos depois para zona leste.

Nesse momento, intensificou-se o abandono no Centro da capital pelos setores mais abastados processo [...] - a porção central foi assumindo cada vez mais a porção de zona comercial. A movimentação pública no Centro (carros, lojas, oficinas, clubes), a presença de miseráveis (desempregados, bêbados, loucos, crianças abandonadas, prostitutas), e retirantes das secas, com seus “inconveniente” (doenças, furtos, assaltos, mendicância) levaram parte da classe média e elite a se deslocarem para outros pontos da cidade, fazendo surgir os primeiros bairros nobres (BRUNO;FARIAS, 2011, p. 113).

Nos anos 20 surge o bairro Jacarecanga (Figura 14), a oeste do Centro, que passa a ser ocupada por casarões e palacetes. A exemplo dessa época, temos alguns prédios ainda existentes, com o palacete da família Filomeno Gomes e o Colégio Liceu do Ceará (1935). Seu apogeu durou até início dos anos 40, quando, devido a transferência da zona portuária para o Mucuripe, instalam-se no local indústrias e vilas operárias.

É de grande importância destacar o deslocamento urbano das classes mais baixas e compreender como a política de “modernização” e “embelezamento” tratou parcela da população.

Ao mesmo tempo em que erguiam-se bairro nobres nos arredores do Centro, como Jacarecanga, citado anteriormente, o crescimento das favelas é acentuado pela seca e pelo domínio das oligarquias rurais, que concentrava a posse da terra, ocasionando um grande êxodo rural forçado (BRUNO;FARIAS, 2011, p. 117).

A dispersão e expulsão da população do campo, em um estado de miserabilidade, faz surgir os primeiros assentamentos urbanos, que instalam-se áreas periféricas não urbanizadas, como as proximidades da faixa de praia, da ferrovia e de fábricas, até então não valorizadas



Figura 12. Plano Urbanístico Adolfo Hebstler - 1875.

FONTE: <http://www.fortalezaemfotos.com.br/2012/09/adolfo-herbster-e-os-mapas-de-fortaleza.html>



Figura 13. Poço da Draga, Fortaleza-CE. Ocupação irregular nos anos 70.

FONTE: <http://www.pocodadragea.org/#fotos/cee5>



Figura 14. Bairro Jacarecanga na década de 30.

FONTE:<https://jacarecanga.wordpress.com/>

pelas elites e pelo mercado imobiliário, que já se fazia presente no período. (FERNANDES, 2012, p. 40)

A ação do poder público era violenta e desumana, pois erguiam verdadeiros “campos de concentração” ao longo da linha férrea e na própria capital, na tentativa de afastar a população sertaneja das áreas nobres da capital. Pirambu e Otávio Bonfim surgiram como estas áreas para receber e isolar os imigrantes.

A comunidade do Arraial Moura Brasil, localizado por trás da Estação Ferroviária e do Cemitério São João Batista, foi o local que mais concentrou população pobre. Ao longo dos anos, novos bairros são formados: 1930, a favela do Cercado do Zé do Padre (entre as avenidas Duque de Caxias e Bezerra de Menezes); 1933, favela do Mucuripe e Lagamar; Favela Morro do Ouro (situado entre o açude João Lopes e o atual Monte Castelo; 1945, Varjota; 1950, Meireles e Papoquinha; 1952, favela do Campo do América; 1954, Estrada do Ferro (BRUNO;FARIAS, 2011, p. 119).

Dominado pela atividade comercial, a presença de indústrias e a proximidade dos bairros pobres, a partir de 1940, o Centro e o lado oeste perdem seu valor para a elite dominante, que transferem-se para o leste da cidade, descentralizando as atividades e afastando-se ainda mais da área central, conformando novos subcentros urbanos, como Maraponga, Parangaba, Aldeota, Montese, entre outros. A abertura da Avenida Santos Dumont foi um importante vetor de expansão da cidade, possibilitando ligação dos novos “bairros de elite” com Centro (INSTITUTO PÓLIS, 2009).

A partir desse processo de centrifugação populacional das áreas centrais, da

segregação urbana (oeste pobre e leste rica), da formação de subcentros econômicos e da consolidação dos novos bairros, cria-se um quadro de contraste socioespacial que, até os dias atuais, caracteriza a cidade. Ao longo dos anos, o Centro perde parcela de sua população residente e adquire um caráter monofuncional de espaço comercial popular.



CARACTERIZAÇÃO LOCAL 4



Passei em baixo do Edifício Jalcly.
Quando do ar condicionado,
Uma gota d'água caí no meu braço nu.
Na pressa de limpar o braço,
Vi que uma formiga se aproximava.
Dei um tempo. A formiga bebeu a água.
Saiu. Espantei a formiga e enxuguei o braço.

Mário Gomes

4.1 DIAGNÓSTICO DA LEGISLAÇÃO

O planejamento e a gestão das cidades são regulamentados a partir de diretrizes urbanas que coordenam o desenvolvimento das políticas públicas pelo Estado e os investimentos sobre a propriedade privada. Desta forma, a legislação urbana é uma importante ferramenta política para o produção habitacional, que “no Brasil foi intensamente utilizada como instrumento de perpetuação de privilégios e desigualdades” (ROLNIK, 2000, p. 53).

Neste capítulo analisaremos o Plano Diretor Participativo de Fortaleza (PDP-For) e a Lei de Uso e Ocupação (LUOS), caracterizando aspectos legais incidentes no Centro e apontando algumas atualizações realizadas e revisões que estão em discussão atualmente.

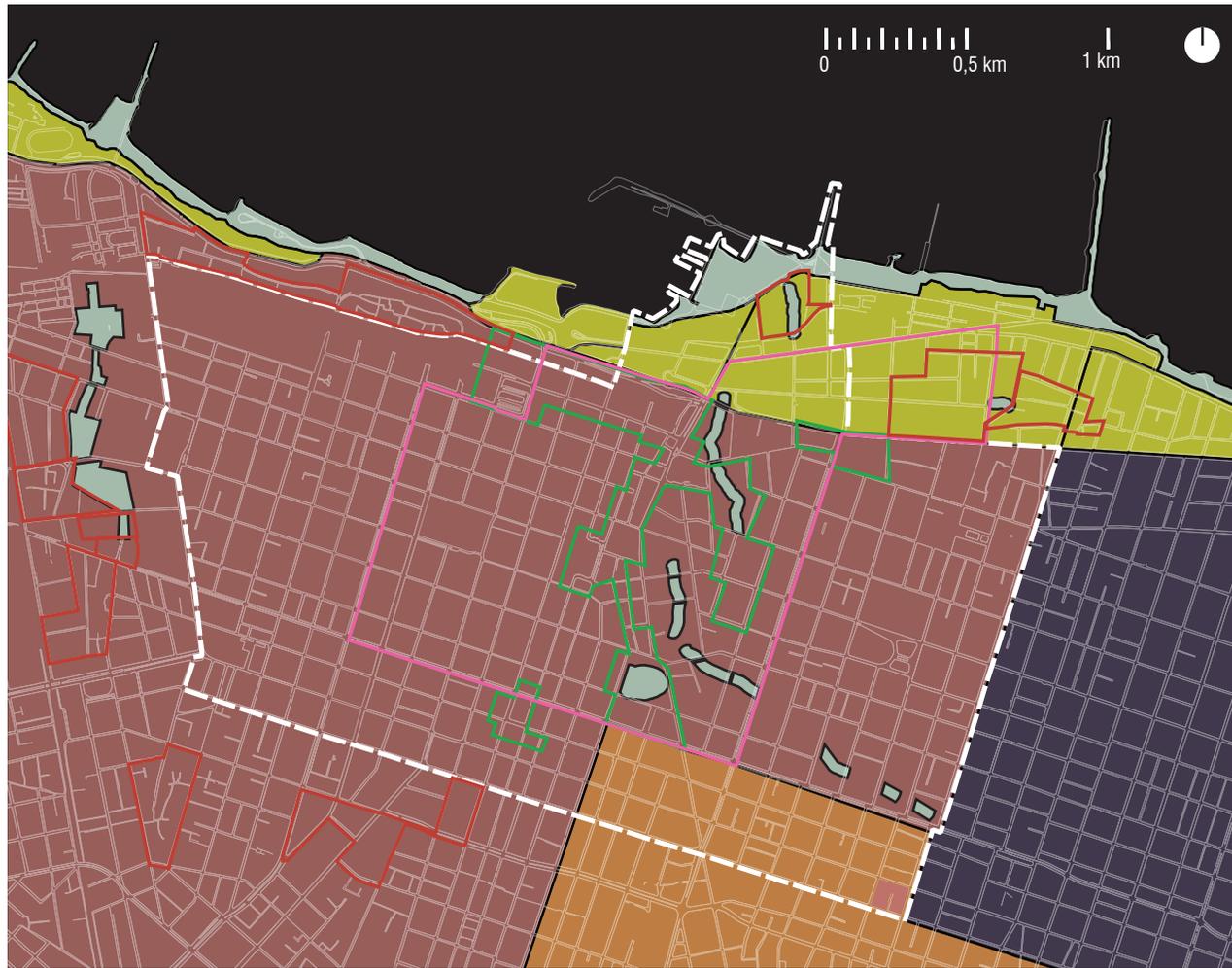
Plano Diretor Participativo de Fortaleza (PDP-For)

O Plano Diretor Participativo de Fortaleza começou a ser elaborado no ano de 2005 e foi aprovado em 2009 pela Câmara Municipal, ambos na gestão do governo municipal de Luizianne Lins. Vigente a partir de então, o PDP-For é o instrumento básico de políticas de desenvolvimento e ordenação urbana, que regula sobre a aplicação das diretrizes das propriedades urbanas do município.

39

ZONEAMENTO URBANO

De acordo com o zoneamento proposto pelo Plano Diretor, o Centro está inserido na Macrozona de Ocupação Urbana, que “corresponde às porções do território caracterizadas pela significativa presença do ambiente construído, a partir da diversidade de uso e ocupação do solo” (FORTALEZA, 2009, p.12). Subdividida em mais nove zonas, o perímetro do bairro Centro está inserida em três delas, que são: Zona de Ocupação Preferencial 1 [ZOP 1]; Zona de Ocupação Preferencial 2 [ZOP 2]; e Zona de Orla [ZO]. A Zona de Orla, no entanto, está subdivida em sete trechos, dos quais a área de faixa de praia do Centro compreende apenas a Zona de Orla - Trecho 3 [ZO III] (ver Mapa 1). Ademais, são classificadas também algumas Zonas Especiais, dentre as quais o bairro contém as Zonas Especiais de Interesse Social [ZEIS], as Zonas Especiais de Dinamização Urbanísticas e Socioeconômicas [ZEDUS] e as Zonas Especiais do Patrimônio Paisagístico, Histórico, Cultural e Arqueológico [ZEPH].



Mapa 01. Zoneamento PDP-For (2009).

FONTE: Plano Diretor Participativo de Fortaleza / PMF, 2009
Elaborado por Jéssica Chaves.

Centro	
ZOP 1	
ZOP 2	
ZO	
ZPA	
ZOC	
ZEIS	
ZEDUS	
ZEPH	

ZOP 1

Segundo o PDP-For:

Art. 79. A Zona de Ocupação Preferencial 1 (ZOP1) caracteriza-se pela disponibilidade de infraestrutura e serviços urbanos e pela presença de imóveis não utilizados e subutilizados; destinando-se à intensificação e dinamização do uso e ocupação do solo. (FORTALEZA, 2009, p.12)

Dentre seus objetivos, estão: possibilitar a intensificação do uso e ocupação do solo; implementar instrumentos que promovam o cumprimento da função social da propriedade; incentivar a valorização e a conservação dos imóveis e dos elementos da paisagem e do patrimônio; prever a ampliação da oferta de equipamentos e espaços públicos; prever a elaboração e a implementação de planos específicos de incentivo à dinamização; promover a integração e regularização fundiária dos núcleos habitacionais de interesse social existentes; promover programas e projetos de habitação de interesse social e mercado popular.

ZOP 2

Já esta zona abrange uma pequena área mais a sudeste do bairro e apresenta semelhanças à ZOP 1, porém com restrições ao adensamento.

Art. 83. A Zona de Ocupação Preferencial 2 (ZOP2) caracteriza-se pela disponibilidade parcial de infraestrutura e serviços urbanos e áreas com

disponibilidade limitada de adensamento; destinando-se à intensificação condicionada da ocupação do solo. (FORTALEZA, 2009, p.12)

São objetivos desta zona: possibilitar a intensificação do uso e ocupação do solo, conforme a disponibilidade de infraestrutura e serviços urbanos, preservando a sustentabilidade urbana e ambiental; recuperar, para a coletividade, a valorização imobiliária decorrente de investimentos públicos; implementar instrumentos de incentivo ao uso e ocupação do solo; prever a ampliação da disponibilidade e recuperação de equipamentos e espaços públicos; promover a integração e a regularização urbanística e fundiária dos núcleos habitacionais interesse social existentes.

ZO III

O trecho de área litorânea do bairro está inserida na Zona de Orla da Praia de Iracema, denominado pelo Plano Diretor de Trecho III, e, de acordo deste:

Caracteriza-se por ser uma área contígua de faixa de praia, que por suas características de solo, aspectos paisagísticos, potencialidades turísticas, e sua função na estrutura urbana, exige parâmetros urbanísticos específicos. (FORTALEZA, 2009, p. 12)

O Centro ainda insere-se dentro do zoneamento ambiental proposto pelo no PDP-For. A Macrozona de Proteção Ambiental é composta por ecossistemas de interesse ambiental, bem como por áreas destinadas à proteção, preservação, recuperação ambiental e ao desenvolvimento de usos e atividades sustentáveis, e possui, dentre seus objetivos, a preservação do sistema natural e a promoção de turismo ecológico e atividades de educação ambiental. Subdivide-se em: Zona de Preservação Ambiental [ZPA]; Zona de Recuperação Ambiental [ZRA]; e Zona de Interesse Ambiental [ZIA]. (FORTALEZA, 2009, p. 11)

A partir desta caracterização, o bairro possui dentro de seu perímetro uma Zona de Preservação Ambiental 1 - Faixa de Preservação Permanente dos Recursos Hídricos [ZPA 1], e uma Zona de Preservação Ambiental 2 - Faixa de Praia [ZPA 2].

O recurso hídrico que corresponde a ZAP 1 no Centro é o Riacho Pajeú, que, com cerca de 5km de extensão, faz seu percurso em galerias, canal a céu aberto e pequenos trechos em leito natural, desaguardo na Praia de Iracema. Na área central, é possível vê-lo na Praça da

Câmara dos Dirigentes Lojista (CDL), no Paço Municipal de Fortaleza e no Lago da Cidade das Crianças.

Nota-se um desrespeito a esta zona e uma delimitação descontínua, que contempla apenas trechos que estão aparentes, mencionados anteriormente.

ZEIS - Zonas Especiais de Interesse Social

Importante instrumento para que se faça cumprir a função social das propriedades, estas zonas são definidas como territórios urbanos, públicos ou privados, destinados prioritariamente à promoção de regularização urbana ou fundiária e ao desenvolvimento de programas habitacionais de interesse social e de mercado popular, estando sujeitas a critérios especiais de edificação, parcelamento, uso e ocupação do solo, que prevalecem sobre as normas definidas pelos demais zoneamentos da Lei.

Art. 123. As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) são porções do território, de propriedade pública ou privada, destinadas prioritariamente à promoção da regularização urbanística e fundiária dos assentamentos habitacionais de baixa renda existentes e consolidados e ao desenvolvimento de programas habitacionais de interesse social e de mercado popular nas áreas não edificadas, não utilizadas ou subutilizadas, estando sujeitas a critérios especiais de edificação, parcelamento, uso e ocupação do solo. (FORTALEZA, 2009, p.16)

42

O PDP-For classifica as ZEIS do município em três tipos: [ZEIS 1] ocupação - composta por ocupação desordenada; [ZEIS 2] conjunto - composta por conjuntos habitacionais irregulares; e [ZEIS 3] vazio - composta por terrenos e imóveis não utilizados ou subutilizados.

No perímetro do Centro está contida apenas uma ZEIS 1 [ocupação], que corresponde à Comunidade do Poço da Draga. Porém, em seu entorno verifica-se a presença de outras ZEIS, das quais destaco o Arraial Moura Brasil, ZEIS 1.

A ausência de mais zonas como estas no bairro, que facilitam a promoção de Habitação de Interesse Social HIS, contribui para que futuros projetos de incentivo a moradia no Centro excluam população que hoje o habita e aumentem o abismo social existente, guiado pelo mercado imobiliário. Os grandes investimentos, disfarçados de desenvolvimento e progresso, por vezes, escondem um processo de gentrificação.

ZEDUS - Zonas Especiais de Dinamização Urbanísticas e Socioeconômicas

Como seu nome sugere, essas zonas pretendem dinamizar o território urbano em termos

econômicos e sociais. Os índices, limites e parâmetros urbanos serão determinados pela Lei de Uso e Ocupação do Solo LUOS.

Art. 149. As Zonas Especiais de Dinamização Urbanística e Socioeconômica (ZEDUS) são porções do território destinadas à implantação e/ou intensificação de atividades sociais e econômicas, com respeito à diversidade local, e visando ao atendimento do princípio da sustentabilidade. (FORTALEZA, 2009, p.17)

Tem como objetivos: promover a requalificação urbanística e a dinamização socioeconômica; promover a utilização de terrenos ou glebas considerados não utilizados ou subutilizados; elaborar planos e projetos urbanísticos de desenvolvimento socioeconômico; evitar conflitos de uso e incômodos de vizinhança.

O ZEDUS Centro, em particular, possui bastante atividades de comércio e de serviço, em contraposição ao pouco uso residencial. Por isso, destaco a falta de inserção do componente habitacional como elemento importante para a dinamização urbana e a sustentabilidade econômica e social almejada.

ZEPH - Zonas Especiais do Patrimônio Paisagístico, Histórico, Cultural e Arqueológico
Estas zonas são áreas de relevante expressão arquitetônica, artística, histórica, cultural, arqueológica e paisagística, considerados representativos e significativos da memória arquitetônica, paisagística e urbanística e que podem ser formadas por sítios, ruínas, conjuntos ou edifícios isolados. (FORTALEZA, 2009, p.17)

Não foram definidos parâmetros urbanos para estas zonas, ficando à cargo da Secretaria de Urbanismo e Meio Ambiente (SEUMA) e da Secretaria de Cultura de Fortaleza (SECULTFOR) análise de novos projetos e reformas para as ZEPH.

Tratando-se da área central, esta zona compreende parte do entorno da Rua D. João Moreira (Passeio Público), da Catedral, da Praça do Ferreira, da Cidade da Criança e do Colégio Justiniano de Serpa (Praça Filgueiras Lima).

INSTRUMENTOS URBANOS

Tratando dos instrumentos legais, temos o Estatuto da Cidade que foi aprovado em 2001

e reúne importantes instrumentos urbanísticos, tributários e jurídicos que contribuem para efetivação de políticas urbanas e controle do uso do solo. Cabe ao município a inclusão dos mesmos em leis específicas, Planos Diretores, para assegurar as funções sociais da cidade e da propriedade urbana, como estabelece o artigo 182 da Constituição Federal.

Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo poder público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes. (CONSTITUIÇÃO FEDERAL, 1988)

Para as zonas da Macrozona de Ocupação Urbana, na qual o Centro insere-se, o PDP-For adota basicamente os mesmos instrumentos previstos por Lei, contemplando desde o parcelamento, edificação ou utilização compulsória até o consórcio imobiliária.

Para a ZOP 1, zoneamento que abrange quase todo Centro, não se aplica o instrumento de Outorga Onerosa do Direito de Construir. De fato, não há necessidade de tê-lo, tendo em vista que hoje o Índice Construtivo máximo é alto, o que não se faz necessário pagar para construir acima do limite. Nesta zona, três instrumentos que, bem aplicados, asseguram a não formação de guetos (classe alto ou baixa) e a preservação dos patrimônios locais: ZEIS, Consórcio Imobiliário e Transferência do Direito de Construir. Sobre estes dois últimos instrumentos citados, o Estatuto da Cidade os conceitua, respectivamente, através de seus artigos 35 e 46:

Art. 35. Lei municipal, baseada no plano diretor, poderá autorizar o proprietário de imóvel urbano, privado ou público, a exercer em outro local, ou alienar, mediante escritura pública, o direito de construir previsto no plano diretor ou em legislação urbanística dele decorrente, quando o referido imóvel for considerado necessário para fins de:

I – implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

II – preservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural;

III – servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

Art. 46. O Poder Público municipal poderá facultar ao proprietário de área atingida pela obrigação de que trata o caput do art. 5º desta lei, a requerimento deste, o estabelecimento de consórcio imobiliário como forma de viabilização financeira do aproveitamento do imóvel.

§ 1º Considera-se consórcio imobiliário a forma de viabilização de planos de urbanização ou edificação por meio da qual o proprietário transfere ao Poder Público municipal seu imóvel e, após a realização das obras, recebe, como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas. (ESTATUTO DA CIDADE, 2001, p. 28-34)

Para a ZEDUS, os parâmetros são bastante restritos e ainda não aplica-se o instrumento da

ZEIS. Estabelecer parcelas urbanas para construção ou regularização de HIS é uma forma de incentivar seu uso para residencial e garantir o acesso à moradia a famílias de baixa renda, em região central, que, por tratar-se de uma área com boa oferta de infraestrutura e serviços, apresenta um valor elevado da terra, conseqüentemente onerando a construção.

Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS)

A LUOS é a legislação municipal de regulamentações urbanas de uso e ocupação do solo nas Zonas Urbanas e nas Zonas Especiais, definindo diretrizes e normas relativas ao sistema viário e sua relação com uso do solo urbano. Estabelecida no ano de 1996 (Lei nº 7.987/1996), essa legislação não mais coaduna com as diretrizes e normatizações urbanas municipais, tendo em vista o seu atraso em relação ao desenvolvimento e transformações urbanas que a cidade sofreu a longo desses quase 20 anos.

Atualmente, a Prefeitura Municipal Fortaleza, através da Secretaria de Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente (SEUMA), está desenvolvendo um trabalho de revisão da LUOS, adequando-a às novas normativas urbanas do Plano Diretor vigente. Por este motivo, tratarei desta legislação no próximo item, já considerando as alterações propostas, e estabelecendo relações com as atualizações do Plano Diretor ao longo dos anos.

45

Revisões e Atualizações da Legislação | PDP-For e LUOS

Em 20 novembro de 2012 foi publicado no Diário Oficial do Município uma Lei Complementar que “modifica a Lei Complementar n. 62, de 02 de fevereiro de 2009, que institui o Plano Diretor Participativo do Município de Fortaleza”.

Modificação importante na Lei é a ampliação da ZEDUS Centro. O aumento desta zona contribui para uma maior preservação dos patrimônios da região central e promoção de novas dinâmicas urbanas. Porém, importante lembrar que uma dinamização social democrática deve ocorrer com uso de instrumentos como as ZEIS, que não está sendo aplicada para este zoneamento.

Porém, a mudança mais significativa dessa Lei Complementar é o retorno da Zona Urbana

Prioritário 1 [ZU 1] prevista pela LUOS, permanecendo seus usos, parâmetros e indicadores urbanos de 1996. Essa medida restringe os parâmetros do bairro aos estabelecidos pela ZU 1, sobrepondo-os às especificidades das zonas apresentadas pelo PDP-For, listadas anteriormente, uma vez que não apresenta exceções, inclusive para as consideradas zonas especiais.

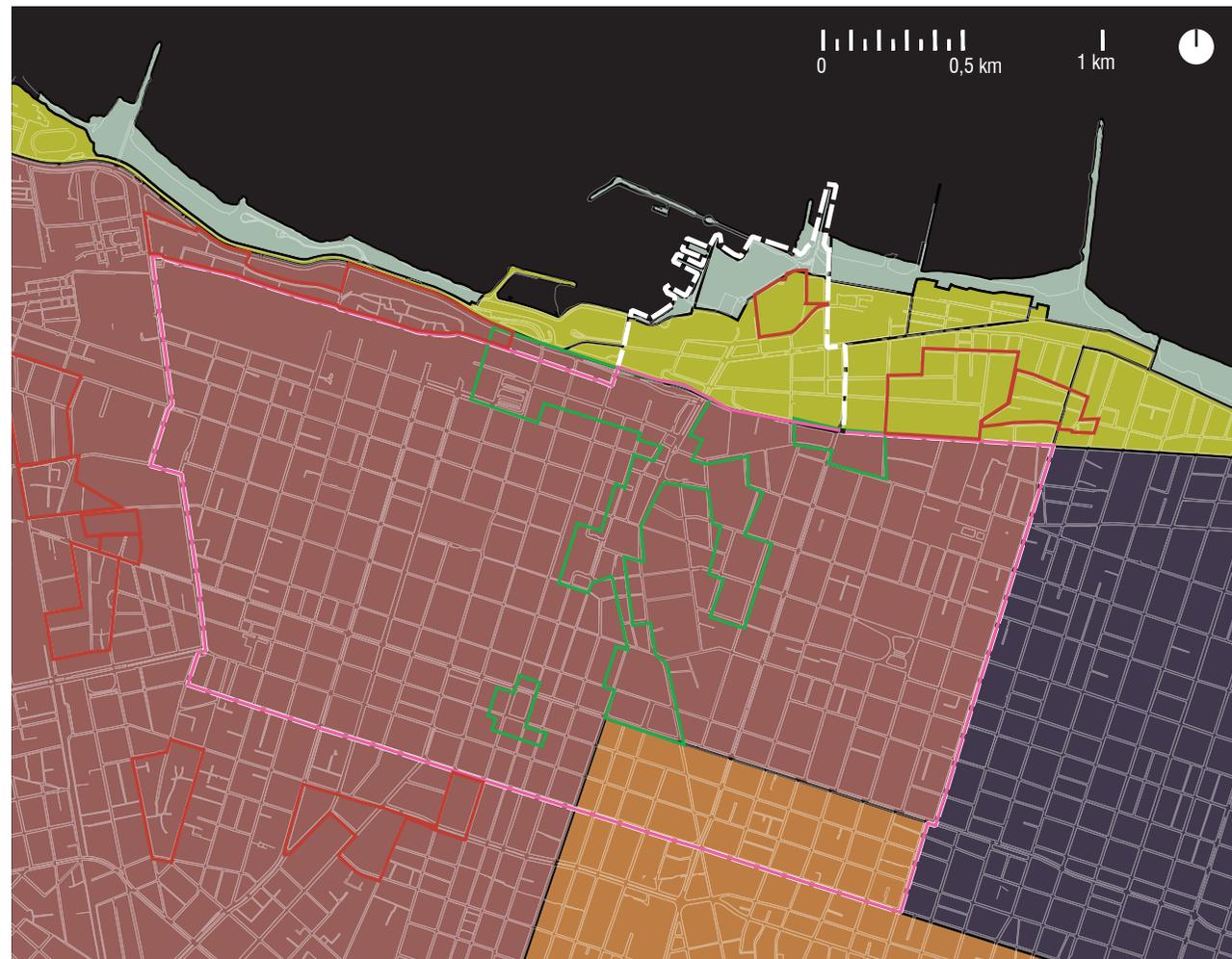
§ 3º - Permanecem em vigor os usos, parâmetros e indicadores urbanos previstos na Lei n. 7.987/96 referentes à área nela definida como de urbanização prioritária da ZU-1 - Centro - até a sua revisão. (FORTALEZA, 2012)

46

O avanço que se alcançaria com a manutenção das quatro zonas que regulariam o Centro [ZOP 1, ZOP 2, ZO III e ZPA], acrescida de mais duas zonas especiais [ZEDUS e ZEPH], através de seus parâmetros específicos e abrangentes, são freados pela generalização urbana que se estabelece com a ZU 1 (ver Mapa 2).

No dia 21 de agosto deste ano foi apresentado, no VIII Fórum Adolfo Herbster, a “Minuta Preliminar de Projeto de Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de Fortaleza (e anexos)”, resultado do trabalho da SEUMA no projeto revisão da LUOS, que, como dito anteriormente, já não condiz com a estrutura urbana atual.

Art. 1º Esta Lei regulamenta o parcelamento, o usos



Mapa 02. Zoneamento Minuta LUOS (2015).

FONTE: Minuta de Projeto de Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação de Lote (LUOS) / PMF, 2015
Elaborado por Jéssica Chaves.

Centro	
ZOP 1	
ZOP 2	
ZO	
ZPA	
ZOC	
ZEIS	
ZEDUS	
ZEPH	

e a ocupação do solo, em conformidade com o zoneamento, parâmetros urbanos e disposições contidas na Lei Complementar 062/2009 (Plano Diretor Participativo de Fortaleza - PDPFOR). (FORTALEZA, 2015)

Havia um desacordo quanto às zonas municipais estabelecidas pela LUOS e pelo PDP-For. O Zoneamento Urbano proposto pela Minuta de Lei, em seu Art. 4º, desfaz essa desigualdade, reconhecendo a divisão do Município em Macrozonas e em Zonas Especiais, conforme estabelecido no PDP-For.

Art. 4º O território do Município está dividido em duas Macrozonas para o planejamento das ações governamentais, conforme dispõe a Lei Complementar 062/2009 (Plano Diretor Participativo de Fortaleza - PDPFOR), compreendendo:
I - Macrozona de Proteção Ambiental;
II - Macrozona de Ocupação Urbana;
§ 1º. O Município contém, ademais, Zonas Especiais inseridas nas referidas Macrozonas.
§ 2º. As Macrozonas com as suas subdivisões, bem como as Zonas Especiais, são as constantes do Anexo 2 (Mapas 2.1 - 2.19). (FORTALEZA, 2015)

Aprovada esta medida, os indicadores urbanísticos (Tabela 1) previstos para as zonas nas quais o Centro está inserido, voltam a regulamentar o uso e a ocupação do espaço urbano, desfazendo o descrito pelo § 3º da Lei Complementar de 2012, que estabelecia os

47

	Tx. de Permeabilidade %	Tx. de Ocupação %	Índice de Aproveitamento			Gabarito Máximo	Dimensões Mínimas do Lote			Fração do Lote
			Básico	Mínimo	Máximo		Testada	Profundidade	Área	
ZOP 1	30	60	3	0,25	3	72	5m	25m	125m	30*
ZOP 2	30	60	2	0,2	3	72	5m	25m	125m	30
ZPA	100	0	0	0	0	0	0	0	0	-
ZO III Setor 01	10	solo - 80 subsolo - 60	1	0,25	2	48	5m	25m	125m	30
ZO III Setor 02	10	solo - 60 subsolo - 0	1	0,25	1	10,5	5m	25m	125m	-
ZEDUS (I e II)	30	60	2	0,2	4	95	5m	25m	125m	SF
ZU - 1	20	60	3	0,25	3**	95	5m	25m	125m	25

SF - Sem Fração

* Fração de Lote correspondente ao bairro do Centro. Esta zona ainda possui a fração de lote de 45 em outras áreas

** Exceto para uso residencial unifamiliar que é 1,0

(Em vermelho zona definida pela LUOS de 1996)

Tabela 01. Índices urbanísticos LUOS

FONTE: Minuta de Projeto de Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação de Lote (LUOS) / PMF, 2015; LUOS / PMF, 1996
Alterado pelo autor.

indicadores urbanos definidos pela ZU 1 - Centro, até revisão da LUOS. Porém, basicamente, todos parâmetros descritos na ZU 1 - Centro foram contemplados nas normas especificadas para a ZEDUS, sofrendo algumas alterações.

No que corresponde à revisão dos zoneamentos, outra poligonal para a ZEDUS Centro é apresentada, contrapondo-se ao delimitado pelo PDP-For em 2012. O novo perímetro proposto coincide com limites da ZU 1 (LUOS vigente), ampliando a área de atuação da zona e subdividindo-a em dois trechos. O Trecho I corresponde à uma área que abrange o Centro Histórico, acrescido de algumas quadras a oeste, e o Trecho II à uma área do Centro Expandido. Manter as duas delimitações da ZEDUS significa manter em vigência dois zoneamentos divergentes, gerando prejuízos na efetiva aplicação prática da legislação. Além disso, a Minuta apenas faz menção a normatização do Trecho I, não dando qualquer esclarecimento específico para o Trecho II.

INDICADORES URBANOS DE OCUPAÇÃO

48

Tratando dos parâmetros de controle urbano, o bairro está sujeito, principalmente, a restrições especificadas para a ZOP 1 e a ZEDUS Centro, conforme especificado na tabela 01.

SF - Sem Fração

* Fração de Lote correspondente ao bairro do Centro. Esta zona ainda possui a fração de lote de 45 em outras áreas

** Exceto para uso residencial unifamiliar que é 1,0

(Em vermelho parâmetro da LUOS de 1996)

Observa-se que a altura máxima permitida para a ZEDUS (I e II) é de 95m. Permitir um gabarito alto e generalizado para toda a zona torna-se um aspecto negativo para um bairro histórico, cercado por edificações e paisagens de grande valor simbólico e representativo, além de beneficiar donos de lotes vazios e incentivar o processo de verticalização. A legislação não deve engessar o desenvolvimento, porém deve estabelecer um diálogo amigável com o ambiente característico preexistente.

No que diz respeito aos estacionamentos de veículos, há uma proposta que torna opcional a reserva de espaços destinados a tal uso, dentro da ZEDUS Centro, alterando significativamente a legislação atual que trata desta questão. A LUOS vigente estabelece que:

Art. 146, § 2º. Poderá ser admitida a implantação das atividades 76.40.01 - Serviço de guarda de veículos (estacionamento horizontal), 76.40.02 - Serviço de guarda de veículos (estacionamento vertical), Classe PGT-1 do Subgrupo de usos Serviços de Oficinas e Especiais - SOE fora do perímetro definido pela Av. Pres. Castelo Branco, Av. Alberto Nepomuceno, R. Conde D'Eu, R. Sena Madureira, Av. Visc. do Rio Branco, Av. Duque de Caxias e Av. do Imperador. (LUOS, 1996).

Já a revisão da LUOS, descrito na Minuta de Lei, propõe que:

Art. 161. É opcional a reserva de espaços destinados a estacionamento de veículos vinculada às atividades, as edificações situadas dentro do perímetro definido pela Av. Presidente Castelos Branco, Av. Alberto Nepomuceno, Rua Conde D'Eu, Rua Sena Madureira, Av. Visconde do Rio Branco, Av. Duque de Caxias e Av. Tristão Gonçalves. (FORTALEZA, 2015)

No momento que torna optativa a construção de estacionamentos, essa medida incentiva o uso de veículos particulares no Centro e contribui para o aumento do fluxo e do congestionamento local.

Até a conclusão deste trabalho, o processo de revisão da LUOS seguiu em tramitação e a legislação vigente permaneceu definida pela Área de Urbanização Prioritária [ZU 1-Centro]. Porém, acreditando em sua aprovação futura, **será considerado, para análises e proposições do projeto a ser desenvolvido neste trabalho, tais parâmetros urbanos propostos pela Minuta de Projeto de Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo**, fazendo considerações pessoais acerca do documento, de modo a contribuir para o debate e atualização da legislação municipal.

O Centro possui uma área correspondente a 486 hectares e tem seus limites a Norte com os bairros Moura Brasil e Praia de Iracema; a Oeste com Jacarecanga e Farias Brito; a Sul com Benfica, José Bonifácio e Joaquim Távora; e a Leste com Aldeota e Meireles. A região possui ainda o Centro Histórico ou Centro Antigo, com uma área de 190 ha.

A seguir, caracterizamos a área separando em diferentes tópicos, para uma análise mais específica de cada aspecto urbano do Centro, de modo a facilitar a compreensão da estrutura existente. Nos próximos capítulos, “Escala da Cidade” e “Escala do Edifício”, será feita uma análise geral propositiva, onde relacionamos os aspectos abordados e estabelemos a problemática para qual este trabalho se propõe solucionar.

Habitação

Apesar de não possuir grandes incentivos para habitação, o Centro ainda é residência para algumas pessoas e grupos familiares, vivendo em diferentes situações socioeconômicas e de moradia. Levantamento realizado pelo Secretaria Regional do Centro (SERCEFOP) afirma que o bairro possui 10.625 imóveis domiciliares e, segundo Censo 2010, sua população é de 28.538 habitantes.

Analisando dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) a partir dos anos 80, referentes à população da região, confirma-se a redução do número de habitantes no bairro, diferentemente da população de Fortaleza, que aumentou ao longo das décadas, como mostra a (Gráfico 1). Porém, no ano de 2010, observa-se um crescimento populacional de 15,19% para região, em relação ao ano de 2000, passando de 24.775 para 28.538 habitantes. Ainda que modesto (são apenas mais 3.763 em 10 anos), esse valor contribui para aumento da densidade e sinaliza uma valorização do Centro como lugar para se morar. Mas, como está sendo conduzido esse processo de valorização da área pelo setor imobiliário e quais as consequências?

Podemos observar no Mapa 3 que as habitações estão concentradas nos limites Leste e Oeste do bairro, separados por uma área com predomínio de uso comercial e de serviços.

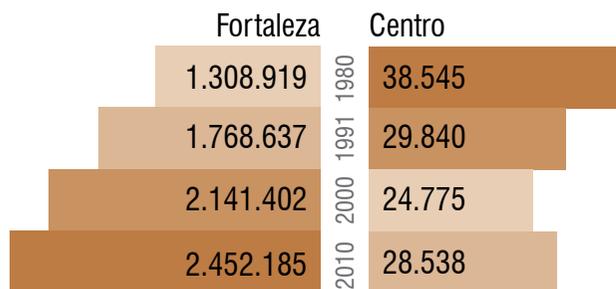
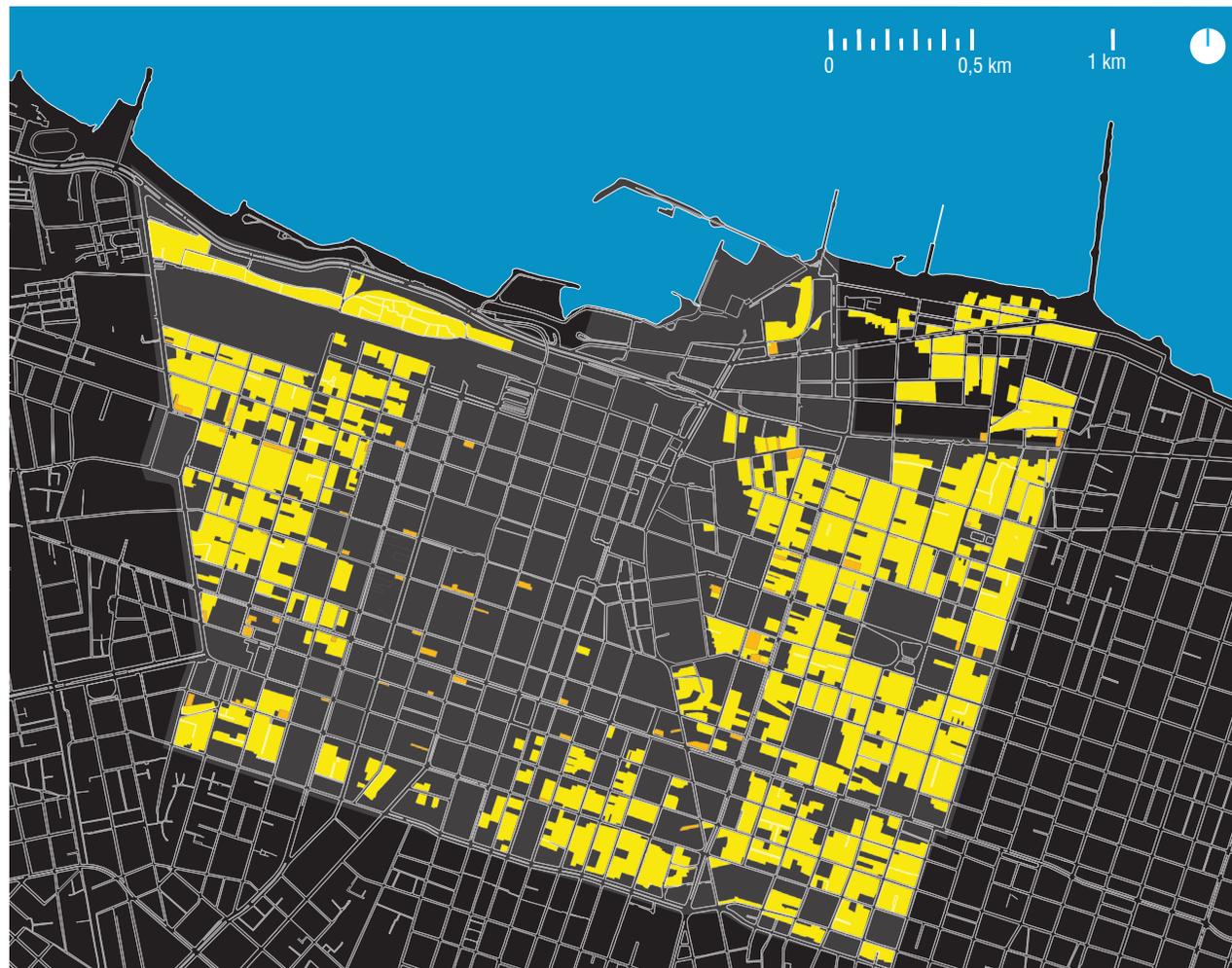
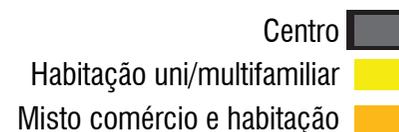


Gráfico 01. Comparativo do crescimento populacional de Fortaleza e do Centro.

FONTE: Censo / IBGE, 1980 - 2010
Elaborado por Beatriz Rodrigues.
Alterado por Jéssica Chaves.



Mapa 03. Uso do solo - Habitação.
 FONTE: Fortaleza2040 / IPLANFOR, 2015



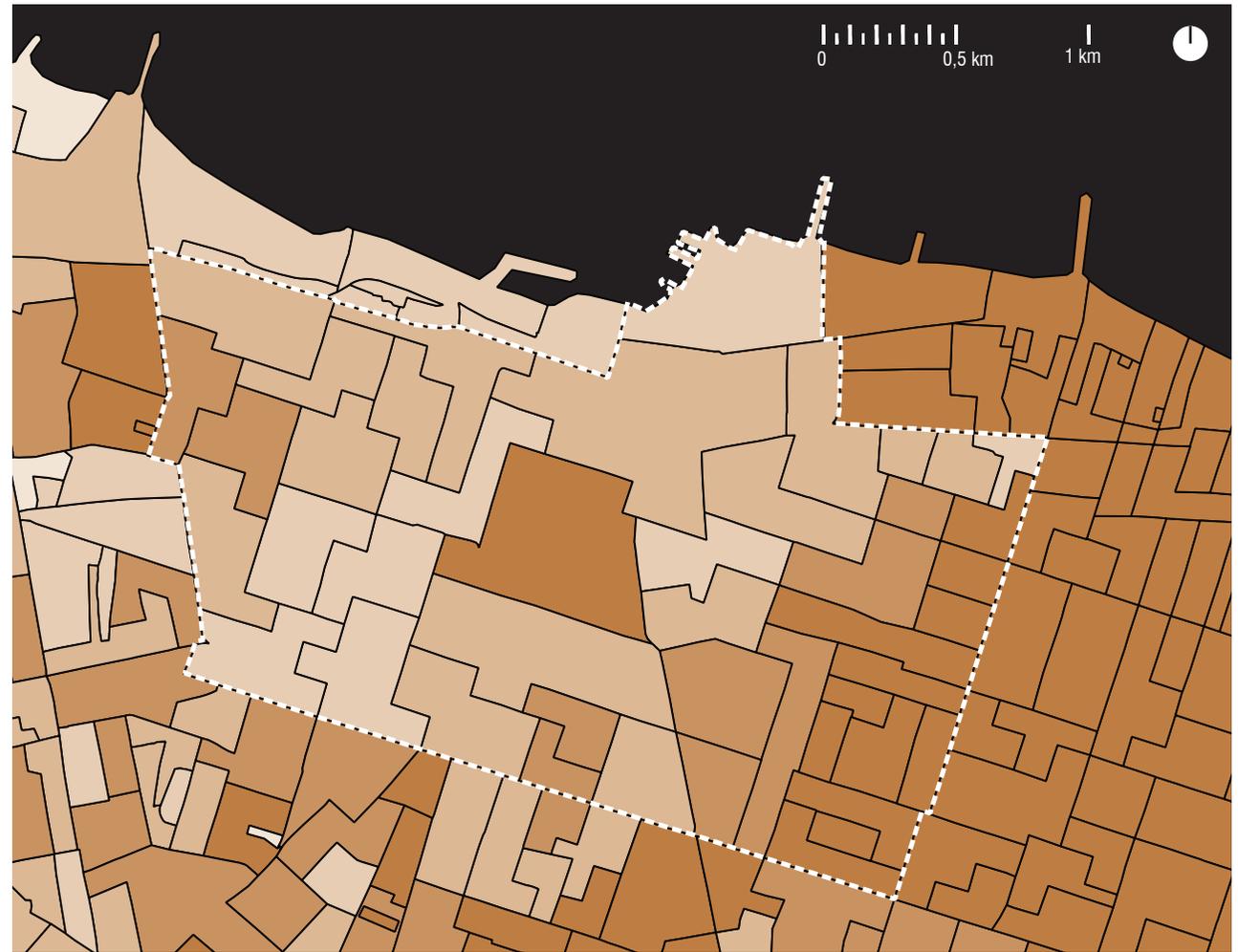
Essa polarização habitacional deve-se a expansão urbana, que primeiro aconteceu para Oeste, bairro Jacarecanga, e depois para Leste, Meireles e Aldeota, configurando diferentes características locais, bastante influenciado pela dinâmica do mercado imobiliário.

A porção Oeste do bairro predomina o uso residencial unifamiliar, em casa térreas ou sobrados, parcelado de modo irregular, em lotes estreitos e compridos, onde habitam famílias com renda média mensal predominante que varia entre 1 a 4 salários mínimos (SM), como mostra o Mapa 4. Na porção Leste ainda predomina uso residencial unifamiliar, em casas térreas ou sobrados, com parcelamento regular, em lotes estreitos e compridos. As famílias que ali moram possuem renda familiar média mensal predominante acima de 4 SM, podendo chegar até 20 SM (PIRATININGA, 2009). Essa diferença socioeconômica entre as duas porções se justifica, dentre outras causas, devido a ação do mercado imobiliário, que faz grandes investimentos na Aldeota e Meireles, valorizando o seu entorno.

A região apresenta 32 cortiços, com 368 cubículos e uma população estimada em 1.472 pessoas (PIRATININGA, 2009), localizados em sua maioria a Oeste do

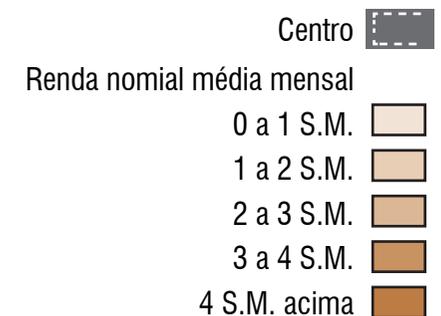
bairro, conforme apresenta o Mapa 5. As aglomerações de moradias precárias fazem parte do mercado imobiliário informal existente no Centro e atende uma demanda local. Segundo relato dos moradores, quem opera esse modelo são as imobiliárias (FORTALEZA2040/IPLANFOR, 2015). Ainda no contexto habitacional, as ocupações urbanas informais existente no entorno próximo ao bairro merecem destaque, pois revelam a importância e desejo de se estar próximo à infraestrutura urbana oferecida pelo bairro, apesar das dificuldades de morar em uma área tão valorizada. No Mapa 5 vemos os assentamentos existentes nas proximidades (Plano Local de Habitação de Interesse Social -PLHIS/PMF, 2012).

Os obstáculos para estabelecer moradia no Centro, principalmente Habitação Social, existem por tratar-se de uma área bem servida da infraestrutura urbana tem grande oferta de transporte, serviços e comércios, fatores que elevam o preço da terra. Em estudo realizado pelo portal VivaReal, no qual realizaram um levantamento de Dados do Mercado Imobiliário, para o ano de 2014, das principais cidade do país, o Centro está entre os dez bairros mais caros e entre os dez que mais se valorizaram, como podemos observar nos Gráficos 2 e 3.



Mapa 04. Renda nominal média mensal.

FONTE: Censo / IBGE, 2010





Mapa 05. Cortiços e assentamentos irregulares.

FONTE: Fortaleza2040 / IPLANFOR, 2015

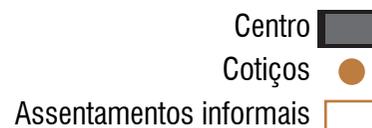


Gráfico 02. Os dez bairros mais caros (R\$/m²).

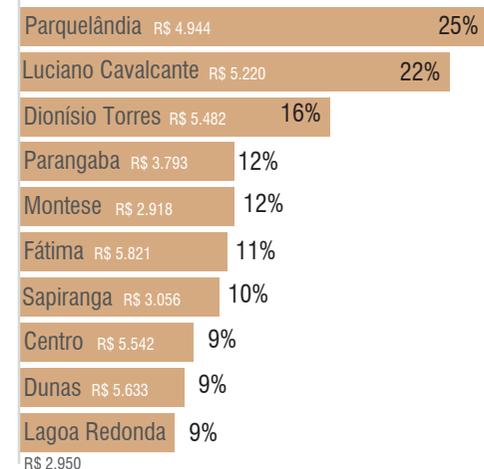


Gráfico 03. Os bairros que mais se valorizaram

FONTE: Dados do Mercado Imobiliário / Viva Real, 2014

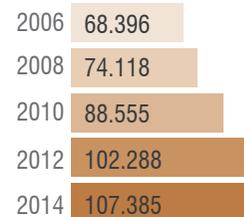


Gráfico 04. Empregos ativos no Centro.

FONTE: Relatório Anual de Informações / Ministério do Trabalho e Emprego, 2015

Comércio e Serviço | Emprego e Renda

O Centro é marcado por uma grande concentração de postos de trabalho e oferta de diferentes atividades econômicas, como mostrado no Mapa 6, atraindo um público diário que varia de 350 mil transeuntes, de 2^a a 6^a, a 430 mil, aos sábados (SERCEFOR). Com uma movimentação financeira do comércio formal que gira entorno de 200 milhões por mês (FORTALEZA2040/IPLANFOR, 2015), no ano de 2013 foi responsável pelo maior número de empresas¹ em Fortaleza, somando 7.673 estabelecimentos, dos quais o comércio representa 50,89% e o serviço 36,83%, segundo dados da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico (SDE). A oferta de trabalho na área cresceu ao longo dos anos, como mostra o Gráfico 4. Nesse mesmo ano, o bairro respondeu por 119.003 empregos ativos de Fortaleza, representando quase 15% de todo o município. Meireles e Aldeota, juntos, somaram 95.457 oportunidades de empregos. Além disso, os feirantes informais² movimentam de 600 mil a 1 bilhão por mês.

54

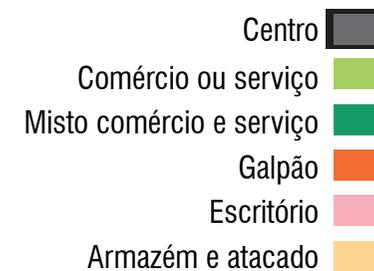


Mapa 06. Uso do solo - Comércio e serviço.

FONTE: Fortaleza2040 / IPLANFOR, 2015

1. Setores relacionados a Administração Pública, Agropecuária, Comércio, Construção Civil, Extrativo Mineral, Indústria da Transformação, Serviços, Serviços Industriais de Utilidade Pública e Outras Atividades.

2. Ambulantes não cadastrados na Prefeitura e feirantes do comércio popular da Rua José Avelino, que somam, respectivamente, 3 e 4 mil pessoas. (Fonte: IPLANFOR e SERCEFOR)





Mapa 07. Domicílios com acesso à energia elétrica. (COELCE)



Mapa 08. Domicílios com abastecimento de água. (CAGECE)

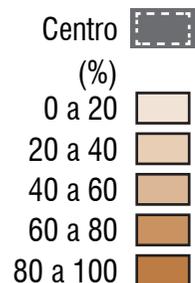


Mapa 09. Domicílios com coleta de lixo. (Emlurb)



Mapa 10. Domicílios com acesso à rede de esgoto. (CAGECE)

FONTE: Censo / IBGE, 2010
Elaborado por Jéssica Chaves.



3. Principais ocorrências são na Av. Duque de Caxias, Dom Manuel e Rua Pereira Filgueira, esquina com as Ruas Costa Barros, Pinto Madeira e Imperador; assim como nas proximidades da Receita Federal e do Mercado São Sebastião; e na Rua Liberato Barroso, chegando ao Liceu do Ceará. (fonte: Núcleo dos Bairros - O Olhar dos Moradores. Edições IPLANFOR, Série Fortaleza 2040, 2015).

Infraestrutura urbana (água, luz e energia)

A região possui boa oferta de infraestrutura e serviços urbanos básicos, considerando abastecimento de água, coleta de lixo, fornecimento de energia elétrica e saneamento básico (Mapa 7 a 10). Entretanto, moradores do bairro ainda enfrentam por alguns problemas, principalmente quando ao fornecimento de água, drenagem urbana e iluminação pública. Segundo relatos, boa parte da população tem acesso à água potável, com exceção dos moradores de kitnets e cortiços. Enchentes são permanentes em períodos chuvosos em alguns trechos³ e a iluminação pública é péssima, aumentando a insegurança dos moradores e frequentadores do Centro (FORTALEZA2040/IPLANFOR, 2015).

Saúde e educação

O bairro conta com unidades de saúde, de educação e equipamentos de lazer e cultura, como mostra o Mapa 11. O Posto de Saúde Paulo Marcelo, conhecido popularmente por “Posto da 25 de Março”, é único para atendimento básico no bairro e, segundo moradores, atualmente não há dentistas e a falta de médicos é frequente (FORTALEZA2040/IPLANFOR, 2015).

O bairro conta com algumas instituições

de ensino superior, como a Faculdade Metropolitana da Grande Fortaleza (FAMETRO) e, mais recentemente, uma unidade da Estácio FIC, instalado no antigo Colégio Cearense. Ambas são particulares.

Assistência Social

Levantamento sobre a população em situação de rua, divulgado recentemente, contabilizou 1.718 pessoas morando nas ruas de Fortaleza, concentradas principalmente no Centro e na Beira Mar¹. Para atendimento destas pessoas, foram desenvolvidas políticas públicas de serviços, compostos por: Centros de Referência Especializado para População em Situação de Rua (Centro Pop), Abrigos Institucionais, Centros de Convivência para Pessoas em Situação de Rua e Pousadas Sociais. A presença destas instituições na região (Mapa 11) revela existência de uma grande fragilidade social, que merece respeito e atenção em qualquer planejamento urbana para área. Outros equipamentos públicos socioassistenciais existentes são os Centros de Referência Especializado da Assistência Social (CREAS) e os Centros de Referência de Assistência Social (CRAS).

56



Mapa 11. Uso do solo - Equipamentos.

FONTE: Fortaleza2040 / IPLANFOR, 2015

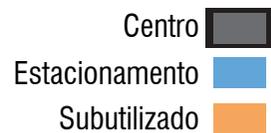


1. Pesquisa realizada em novembro de 2014 pela Secretaria do Trabalho, Desenvolvimento Social e Combate à Fome (Setra) em parceria com o Centro de Treinamento e Desenvolvimento da Universidade Federal do Ceará (Cetrede/UFC), e divulgada em matéria do Jornal O Povo no dia 18/06/2015.



Mapa 12. Uso do solo - Lotes subutilizados/estacionamento.

FONTE: Fortaleza2040 / IPLANFOR, 2015



Estacionamentos e subutilizados

O Centro possui uma série de estruturas arquitetônicas de interesse histórico e patrimonial submetidos a usos inadequados para o contexto urbano atual, dentre eles, a atividade de guarda de veículos. O bairro conta com cerca de 250 estacionamento ativos para atendimento dos usuários e trabalhadores locais. São diferentes configurações de estacionamentos, dos quais destaco uso de lotes não edificadas, de térreo de prédios pré-existent, de galpões e edifício garagem. Além disso, muitos estão localizados dentro da poligonal estabelecida pela LUOS que proíbe a implantação deste tipo de atividade, observado anteriormente no capítulo “Revisões e Atualizações da Legislação | PDP-For e LUOS”, como podemos observar no Mapa 12.

Há uma grande presença de imóveis subutilizados e em estágio de abandono, que faz parte de uma herança cultural edificada sem serventia. Foram identificados cerca de 660 imóveis, entre prédios e terrenos, em estado de vacância, dos quais um terço tem potencial para habitação (INSTITUTO PÓLIS, 2009).

4.3 ACESSIBILIDADE | SISTEMA VIÁRIO E DE TRANSPORTE

O bairro é bem servido pelo sistema de transporte coletivo, com uma malha composta de linhas regulares e complementares (ônibus e vans) que engloba quase que a totalidade da região, reforçando sua qualidade de aglutinação e seu caráter de abrigar atividades comerciais. Um levantamento realizado através dos dados do Bilhete Eletrônico revelou que há uma grande tendência de deslocamento em direção ao centro, causado, principalmente, por ser uma área que abriga dois terminais de ônibus e por concentrar parcela dos empregos (PLANMOB, 2015).

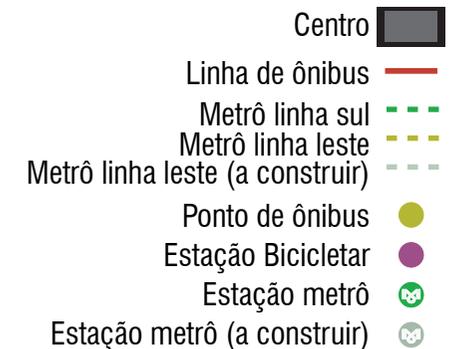
A linha sul do metrô com três estações em funcionamento no bairro (Estação Tirol, José de Alencar e São Benedito), com previsão para a construção de mais duas estações (Estação Catedral e Colégio Militar), que fará conexão com a linha leste. As estações de transporte público [nós de atividades] promovem conexões e criam oportunidades para um padrão de crescimento (PLANMOB, 2015).

Uma importante política pública em desenvolvimento para a cidade é a ampliação da infraestrutura cicloviária, regulamentada pelo Plano Diretor Cicloviário Integrado



Mapa 13. Mobilidade.

FONTE: ETUFOR ; PMF ; Bicycletar
Elaborado pelo autor.



(PDCI), aprovada em 2014 (Lei Municipal Nº10.303/2014), na gestão do Prefeito Roberto Cláudio. Conta com uma série de instrumentos de planejamento, como: rede de ciclovias (276 km), ciclofaixas (122 km), ciclorrotas (122 km), passeios compartilhados (4 km) e Zonas 30 (PLANMOB, 2015).

O BICICLETAR é um Sistema de Bicicletas Compartilhadas¹, conectadas por estações distribuídas em diferentes pontos da cidade. Até o final de 2015 está previsto a instalação de 40 estações, e, até março de 2016, há previsão para instalação de mais 40 estações. O bairro conta hoje com 9 Estações Bicicletar em todo seu perímetro, como podemos observar no Mapa 13.

Apesar de grande número dos usuários se utilizarem do transporte público para acessar o bairro e realizam seus trajetos como pedestres, torna-se desconfortável uso das calçadas, com baixa qualidade de “caminhabilidade” e tomadas pelo comércio ambulante. O que existe hoje é um sistema que privilegia os veículos particulares, resultando em um trânsito congestionado e que gera conflitos com transporte não motorizado (pedestre e ciclista) e transporte de massa.

1. Projeto da Prefeitura de Fortaleza, operado pela empresa Sarttel e com apoio da Unimed Fortaleza.

FONTE: www.bicicletar.com.br
Acessado em 29/09/2015



Figura 15. Estação Bicicletar.

FONTE: http://diariodonordeste.verdesmares.com.br/polopoly_fs/1.1181517!/image/image.jpg

4.4 PATRIMÔNIO HISTÓRICO, CULTURAL E DE LAZER

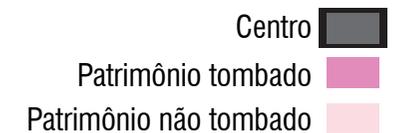
O Centro é dos bairros que mais concentra equipamentos culturais em Fortaleza, muitos deles instalados em antigas construções representativas de nosso patrimônio histórico. São praças, teatros, museus, centros culturais e alguns bares os responsáveis por articular diferentes atividades sociais e atrair o público em horários não comerciais, promovendo uma maior urbanidade para a região. A recente reforma do Cineteatro São Luiz é um exemplo de como um equipamento cultural pode promover uma dinâmica urbana social na área central, ainda que de modo pontual e específico. Tendo em vista a proximidade com outros equipamentos e espaços públicos da região, fazê-lo associado à outras atividades culturais garante uma maior sustentabilidade e fixação da população. Dentre os representantes do Patrimônio Arquitetônico e Cultural de Fortaleza, cabe destaque ao Teatro José de Alencar, ao Passeio Público, à Praça dos Leões e à Praça do Ferreira. No Mapa 14, a seguir, podemos observar os bens tombados e os que ainda não o foram.

60



Mapa 14. Uso do solo - Bens patrimoniais.

FONTE: Fortaleza2040 / IPLANFOR, 2015



4.5 SISTEMA DE ESPAÇOS PÚBLICOS E ÁREAS VERDES

Com mais de 30 praças existentes no bairro, espacializados no Mapa 15, os espaços públicos existentes no Centro possuem uma boa presença de usuários durante a jornada de trabalho, tornando-se deserta no período noturno. Estes espaços são locais de encontros e de convivência social, que somam-se aos equipamentos culturais e de lazer para promoção de melhor vitalidade urbana.

Porém, observa-se a falta de manutenção, de mobiliário adequado, de vegetação, além de ocupações indevidas, em muitas praças do Centro, das quais destacam-se: Praça do Ferreira, Praça José de Alencar, Praça dos Leões, Praça da Bandeira, Parque da Liberdade e Passeio Público.



Mapa 15. Uso do solo - Áreas verdes.
FONTE: Fortaleza2040 / IPLANFOR, 2015





ESCALA DA CIDADE 5



Este capítulo tem por objetivo realizar um levantamento de possíveis locais da área central de Fortaleza e de seu entorno próximo para atuação do mercado imobiliário, priorizando oferta para o mercado habitacional popular, de famílias com renda de 0 a 3 salários mínimos. Essa parcela da população é a maioria representativa do déficit habitacional brasileiro, necessitando de incentivos e facilidades para inserir-se na dinâmica habitacional do mercado formal, sem distanciar-se das estruturas urbanas e econômicas da cidade.

Será apresentado, primeiramente, a problemática enfrentada pelo Centro, na qual buscamos enfrentar com o desenvolvimento deste trabalho. A partir do diagnóstico realizado e da análise de referências projetuais precedentes, iremos propor um Projeto Estruturante para Habitação Central, que contará com levantamento de áreas possíveis para ação do mercado imobiliário e promoção de HIS.

Realizar antes este voo sobre a cidade foi uma decisão política pessoal de planejamento e de elaboração do projeto arquitetônico, por reconhecer nas relações urbanas um determinante papel de apoio ao desenvolvimento habitacional. humano

Discutir a questão habitacional do Centro é de grande relevância no quando trata-se de políticas públicas de requalificação em áreas centrais. Fortaleza apresenta um contexto urbano bastante favorável para o estímulo a moradia na região, pois, como apresentado no diagnóstico, conta com uma boa oferta de infraestrutura e transporte, além de concentrar muitos postos de trabalho e ofertas de comércios e serviços.

O projeto habitacional é, além de arquitetônico, um desafio financeiro.

O grande fluxo de pessoas durante o turno comercial (manhã e tarde), chegando até 430 mil pessoas, como dito anteriormente, se contrapõe à baixa densidade habitacional da região e por um grande esvaziamento no período da noite. O aumento da densidade da região é uma solução para a sustentabilidade econômica e eficiência do sistema de Metrô, em desenvolvimento.

O planejamento de transportes nas metrópoles, na visão contemporânea, é focado em padrões de mobilidade com acessibilidade, destacando considerações sobre a movimentação de pedestres e sobre a bicicleta, da mesma forma que inclui os automóveis e os tradicionais transportes públicos de massa. Um elemento-chave considerável para esta abordagem é a integração de planejamento de uso do solo com planejamento de transportes, de modo mutuamente benéfico (FORTALEZA2040/IPLANFOR, 2015, p. 42).

A produção habitacional no Centro, como foi destacado no capítulo “Morar Central”, possui entraves de origem política e econômicos. De um lado o poder público que não enfrenta o processo de especulação imobiliária através da aplicação dos instrumentos legais, como IPTU Progressivo e as Zonas de Interesse Social. Do outro, a construção civil que justifica o alto custo da terra na região central.

A problemática a ser enfrentada neste capítulo é a disponibilidade de terrenos no Centro para produção habitacional. Neste olhar mais sobre o Centro encontramos várias situações de terrenos subutilizado e vazios urbanos, que aparentam ser passíveis de estudo para a construção de novas habitações.

5.2 REFERÊNCIAS

As referências projetuais escolhidas para desenvolvimento do Projeto Estruturante assemelham-se ao proposto neste trabalho pois ambos objetivam uma melhor inserção urbana da produção habitacional. O primeiro trata-se de uma proposta política de Parceria Público-Privada para produção de habitação social. O segundo é uma ferramenta de avaliação de inserção urbana de empreendimentos sociais, desenvolvido pelo Instituto de Políticas de Transporte e Desenvolvimento (ITDP).

PROGRAMA CASA PAULISTA | São Paulo. 2014

Lançado pelo Governo do Estado de São Paulo no ano de 2014, o Projeto Casa Paulista é a primeira Parceria Público-Privada do Brasil de Habitação Social do Brasil e tem por objetivo a requalificação urbana e a construção de unidades habitacionais no centro expandido da cidade de São Paulo.

66

Com foco no interesse de renovação urbana através da oferta de habitação como elemento integrador, a proposta de PPP tem sua origem no aproveitamento das vantagens oferecidas pela legislação vigente do Plano Diretor Estratégico do Estado de São Paulo e na proximidade das ferrovias e avenidas arteriais que interrompem e desqualificam o tecido urbano, gerando em suas áreas lindeiras imóveis com baixo valor agregado.

Foram definidos 06 diferentes setores de intervenção, que devem receber melhorias em sua infraestrutura, incentivo ao uso misto do solo, suporte a mobilidade e aos deslocamentos, além da instalação de equipamentos públicos e sociais.

O programa prevê a oferta de 10.000 unidades habitacionais na área central de São Paulo, nos quais 90% das unidades deverão ser destinadas às famílias com renda bruta mensal de até 5 salários mínimos e para população que trabalha, comprovadamente, na área central de São Paulo.

A proposta de modelo urbano e econômico adotado pelo governo foi definida pelo Instituto de Urbanismo e Estudo para Metrópole - URBEM, instituição sem fins lucrativos que busca estruturar intervenções urbanas em grande escala.

Para a revitalização do Centro de São Paulo, sua proposta é por meio:

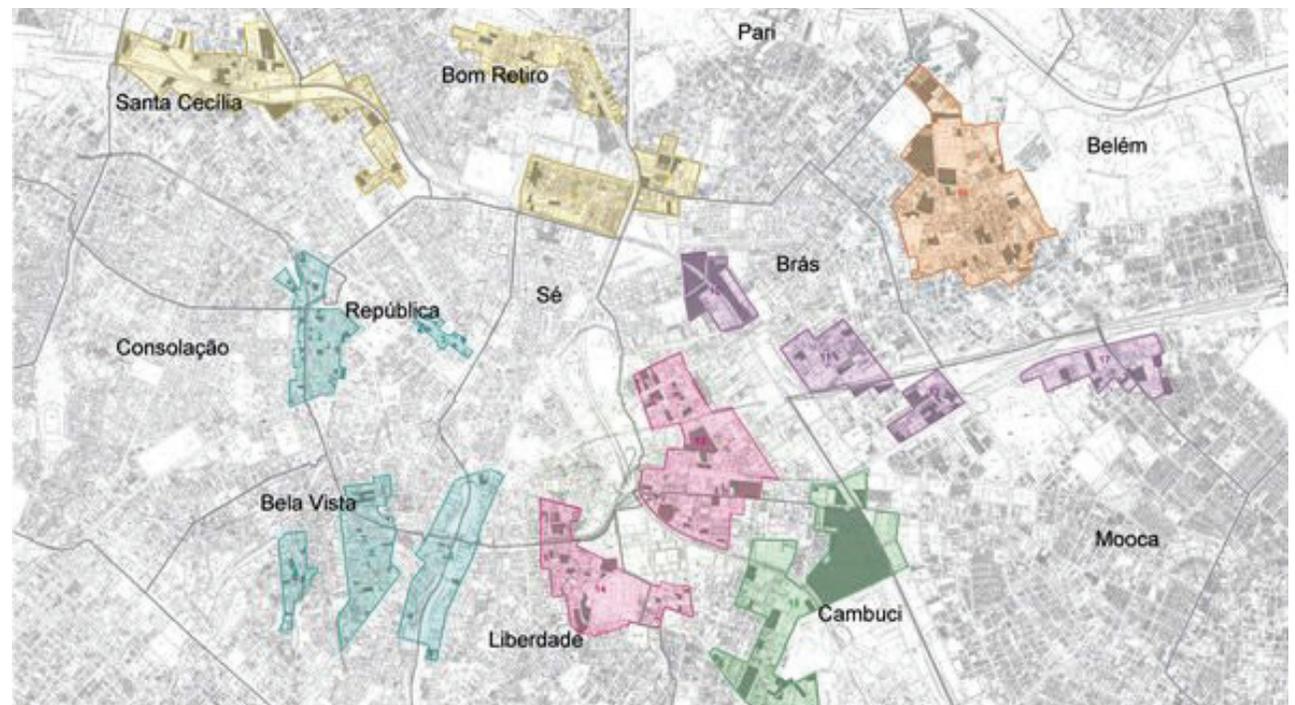
(a) da formação de amplos espaços urbanos de usos misto, que combinam moradia digna, trabalho, comércio e serviços - espaço mais densos e menos dependente do carro;

(b) da promoção de empreendimentos de renda mista, para diversas faixas de renda, de modo a favorecer a inclusão e diversidade social, evitando-se assim a formação de bolsões de pobreza e polos de violência, ressentimento e violência;

(c) do uso mais racional de terrenos ociosos situadas nos entornos das estações de trem e de metrô, de modo a facilitar mobilidade urbana.

Ainda sem muita credibilidade e segurança no investimento com o projeto, o mercado imobiliário não se sentiu muito atraído pela proposta. Em março de 2015 a empresa mineira Conopus Holding S.A assinou contrato para o desenvolvimento do projeto habitacional para o distrito de Barra Funda, que prevê a construção de 3.683 unidades, sendo 2.260 destinadas a habitação de interesse social (HIS), para famílias com renda de 1 piso salarial do Estado de São Paulo até 6 salários mínimos), e 1.423

Figura 16. Setores definidos do Programa Casa Paulista.
FONTE: URBEM



habitações de mercado popular (HMP), para famílias com renda entre 6 e 10 salários).

É tímida a participação do mercado imobiliário na construção de habitações de interesse social, mas a realização do Projeto Casa Paulista e a participação espontânea de uma construtora demonstra o início de mudança no comportamento do sistema, comprovando que é possível promover uma valorização social e econômica, convergindo o governo, as forças de mercado e o interesse público.

FERRAMENTA DE AVALIAÇÃO DE INSERÇÃO URBANA PARA EMPREENDIMENTOS DE FAIXA 1 DO PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA | Instituto de Políticas de Transporte e Desenvolvimento (ITDP). 2014

Recomendado uso não somente para aprovação ou rejeição de projetos, mas também para guiar novos empreendimentos, esta ferramenta foi desenvolvida para avaliação da localização, integração com o entorno e desenho urbano dos empreendimentos, definindo critérios urbanos que oferecem subsídios para que eles garantam espaços públicos que promovam sociabilidade, circulação confortável de pedestres e pleno acesso ao transporte público e a equipamentos, comércio, serviços e a outras atividades essenciais à vida urbana. Sua estrutura é dividida em três temas, compostos por indicadores que estabelecem parâmetros mínimos de qualidade. São eles:

TRANSPORTE

1. Opções de Transporte
2. Frequência do Transporte

OFERTA DE EQUIPAMENTOS COMÉRCIO E SERVIÇO

3. Usos Cotidianos
4. Usos Eventuais
5. Usos Esporádicos

DESENHO E INTEGRAÇÃO URBANA

6. Relação com o Entorno
7. Tamanho das Quadras

8. Abertura para os Espaços Públicos

9. Rede de Circulação de Pedestres

A avaliação acontece da seguinte forma:

1. Cada um desses indicadores é avaliado por um conjunto de parâmetros utilizados, recebendo uma das seguintes qualificações: bom, aceitável ou insuficiente;
2. Para aprovação, é necessário que o empreendimento receba no mínimo a qualificação “aceitável” em todos os nove indicadores;
3. Se qualquer um dos indicadores for qualificado como insuficiente, o empreendimento é reprovado. Porém, para cada um dos indicadores avaliados, são sugeridas as melhorias para aumentar o seu desempenho.
4. Atendendo os parâmetros de forma eficiente, os empreendimentos avaliados tendem a produzir padrões minimamente aceitáveis de inserção urbana, capazes de oferecer aos seus moradores condições básicas não apenas de habitação, mas de acesso a serviços públicos e à cidade como um todo.

Importante destacar que os parâmetros utilizados nos indicadores foram baseados em referências amplamente difundidas no campo do planejamento urbano e do urbanismo e procuram estabelecer uma métrica precisa. Porém, existe enorme variação de situações e contextos urbanos que merece consideração na avaliação de cada caso. Municípios pequenos apresentam padrões e dinâmicas diferentes com particularidades relativas a sua escala, o que exige que aplicação destes parâmetros seja utilizada com ressalvas e adaptações.

5.3 PROJETO ESTRUTURANTE PARA HABITAÇÃO CENTRAL

O Projeto Estruturante para Habitação Central tomará como princípios de avaliação da área do Centro de Fortaleza apenas alguns indicadores sugerido pela Ferramenta de Avaliação, dos temas de TRANSPORTE e OFERTA DE EQUIPAMENTOS COMÉRCIO E SERVIÇO. A análise de toda a região a partir dos indicadores apresentados pela ferramenta é complexo e demandaria mais tempo de estudo. Desta forma, o levantamento a ser realizado no Projeto Estruturante é uma indicação de possibilidades de atuação do mercado imobiliário para oferta habitacional.

São dois aspectos importantes para escolha da inserção de novos projetos habitacionais: oferta de transporte e de comércio e serviço. Desta forma, a localização de estações de metrô, como opção de transporte capaz de atender a uma grande densidade populacional, será utilizada como um indicador de avaliação. Além disso, buscamos uma área capaz de receber novos empreendimento e de atender uma maior densidade.

70

RAIO DE ATUAÇÃO DO METRÔ - será utilizado um raio de 500m a partir das estações localizadas no Centro, por tratar-se de uma distância compatível para percursos à pé. Segundo dados da Associação Nacional de Transporte Público (ANTP), a distância máxima em média percorrida à pé é 500m. Em um rápido levantamento da distância média entre estações de metrô na cidade de São Paulo e Cidade do México, encontramos também distâncias próximas à 1km.

Para desenvolvimento de novos empreendimentos habitacionais, buscamos avaliar contextos urbanos que melhor harmonizassem os interesses envolvidos. O setor privado, representado pelas construtoras, espera obter retorno financeiro dos investimentos no mercado imobiliário. O setor público deve atender a demanda habitacional da população. E a sociedade civil, como público alvo e principal beneficiado, quer oportunidades de uma moradia digna e conectada à cidade.

Através do levantamento, alcançamos um número de lotes que, juntos, somam cerca de 5Ha (51.568m²) de áreas com usos indevidos (estacionamento em sua maioria), subutilizados ou vazios urbanos. Diante do alto valor da terra no meio urbano, ter estes espaços sem uso adequado é alarmante. Todos podem assumir outros usos e promover novas apropriações e dinâmicas, tendo em vista a boa inserção urbana nas quais estão inseridas. Ao espacializá-los, notamos as possíveis alternativas de atuação do poder público diante do desenvolvimento da região.



Figura 17. Posto de gasolina localizado na Rua Padre Mororó.



Figura 18. Vazio urbano localizado na Rua Teresa Cristina.



Figura 19. Estacionamento localizado na Rua General Sampaio.

Mapa 16. Projeto Estruturante.
FONTE: Elaborado pelo autor.



LOTE	USO	DIMENSÕES (m)	ÁREA (m ²)	OBSERVAÇÃO
1	Posto de Gasolina	32x54	1794	Lote de esquina, próximo ao Edifício Jardim e à várias casas térreas antigas.
2	Estacionamento	74x29	2285	Lote de esquina.
3	Estacionamento	41x107x42	4475	Lote de esquina, com a presença de prédios abandonados no entorno.
4	Vazio Urbano	63x59	3624	ação.
5	Vazio Urbano	29x26	886	Próximo à outro vazio urbano. Entorno residencial.
6	Vazio Urbano	38x57	2239	Próximo à outro vazio urbano.
7	Estacionamento	46x90x51	5466	Lote irregular que cruza a quadra. Próximo ao mercado São Sebastião.
8	Fábrica de gelo	26x59	1771	Estacionamento ao lado. Próximo à escola e hospital.
9	Estacionamento	11x46	474	Lotes lindeiros passíveis de remembramento.
10	Estacionamento (SENAC)	22x41	1630	Lote irregular. Possibilidade para construção de torre de estacionamento.
11	Estacionamento	Irregular	1884	Lote que cruza a quadra. Próximo à hospital.
12	Estacionamento	15x44	863	lindeiros.
13	Torre de estacionamento	21x49	1089	Lote de esquina. Próximo à Praça da Bandeira. Possibilidade de ampliação com lotes lindeiros.
14	Estacionamento	18x50	1080	Lote irregular de esquina.
15	Estacionamento (02 lotes)	20x17x126	2442	Lotes que cruzam a quadra. Edificação tombada próxima. Gabarito alto no entorno.
16	Estacionamento	18x55	993	Possibilidade de ampliação com lote lindeiro.
17	Estacionamento	12x53	700	
18	Estacionamento	14x53	746	Possibilidade de ampliação com lote lindeiro.
19	Estacionamento	24x57	1360	Possibilidade de conexão com Av.Imperador
20	Estacionamento	37x106x28	3548	Lote que cruza a quadra,conectando Av. Tristão Gonçalves e Av. Imperador. Próximo a outro estacionamento.
21	Estacionamento	22x33	1000	Próximo a uma escola.
22	Estacionamento	19x44	936	
23	Estacionamento	28x39	1068	próximos.
24	Estacionamento	33x53	1715	pav.
25	Estacionamentos (02 lotes)	29x59	1727	Entorno com edificação Térreo + 2 pav.
26	Acaiaba Mall	55x100	5773	Galpões subutilizados. Próximo à Praça da Estação e futuros projetos do Estado. Entorno com gabarito baixo

ENTISTAS

CANAL, CLAREAMENTO,
PRÓTESE, RAIOS-X
03092-0729



ESCALA DO EDIFÍCIO 6



Este capítulo apresenta uma proposta habitacional no Centro de Fortaleza, voltado prioritariamente para a demanda social. A intervenção tem a proposta de mesclar a moradia com atividades comerciais em uma localização que está em desenvolvimento na região.

A presença de mais moradores no Centro de Fortaleza é necessária para uma reestruturação urbana local e alteração das dinâmicas existentes. A mescla de diferentes atividades, usos e classes sociais aumenta o nível de urbanidade e da vitalidade local, além de promover a ocupação dos espaços nos diferentes turnos do dia e o desenvolvimento econômico e sustentável.

Será apresentado algumas problemáticas consideradas para o desenvolvimento projetual, que serviram de base para as decisões finais.

6.1 PROBLEMA

O diálogo com a dinâmica do Centro é o primeiro desafio encontrado, pois estamos estabelecendo conexões com lugar de grande circulação e fluxo de pessoas e veículos ao longo do dia, com um entorno de grande valor histórico e patrimonial, com alguns equipamentos públicos de grande importância. Mas que transforma-se ao cair do dia, iluminando-se com certa timidez, perdendo seus transeunte, cedendo espaços para ruas quase desertas e inóspitas.

O desafio é intervir no espaço urbano consolidado e com grande personalidade, de modo a contribuir para uma maior urbanidade e valorização de suas memórias históricas, respeitando as dinâmicas sociais presentes no lugar. A escolha do terreno para intervenção foi determinada, principalmente, pelo interesse em promover uma reestruturação urbana a partir da arquitetura habitacional.

6.2 REFERÊNCIAS

1. Paraisópolis - São Paulo
Projeto: ELEMENTAL
Ano: 2009

Conjunto habitacional para 120 família, desenvolvido para a segunda maior favela de São Paulo, este projeto tem sua relevância como estudo de caso por reconhecer os condicionantes financeiros das famílias e utilizar-se dessa informação como partido arquitetônico. A solução encontrada para muitos dos projetos de Aravena é construir a metade de uma casa boa, permitindo ampliação conforme as necessidades de cada família. O desenho urbano acomoda funções comunitárias e oferece segurança para os espaços aberto, com ajuda da supervisão da comunidade. (Ver Figuras 17 a 20)



Figura 20. Conjunto Habitacional em Paraisópolis.

FONTE: <http://www.elementalchile.cl/proyecto/paraisopolis/>

Figura 21. Corte A Conjunto Habitacional em Paraisópolis.

FONTE: <http://www.arqbacana.com.br/Multimedia/19102013/fotop14464g.jpg>

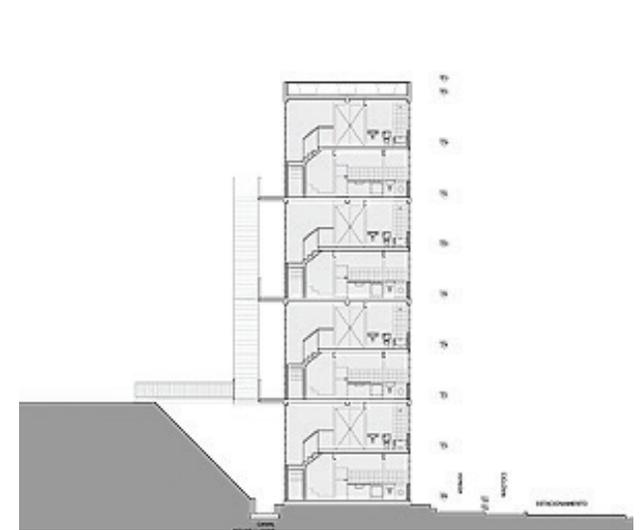
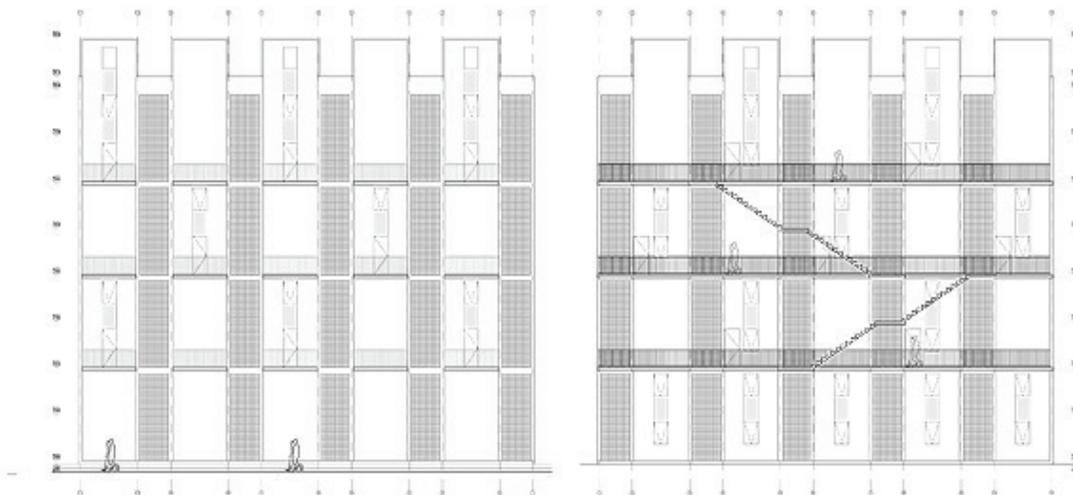
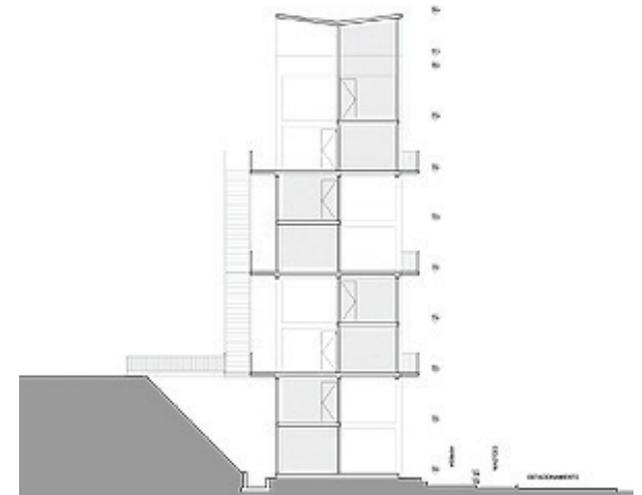


Figura 22. Corte B Conjunto Habitacional em Paraisópolis.

Figura 23. Corte C Conjunto Habitacional em Paraisópolis.



2. Donnybrook Quarter (Quarteirão em Donnybrook) - Reino Unido

Projeto: Peter Barber Architects

Ano: 2007

Projeto de 42 unidades habitacionais, este edifício misto se desenvolve em 3 (três) blocos com térreo e dois pavimentos superiores, com espaços internos semi públicos conectados com a rua. O que mais chama atenção nesse projeto é a relação que ele se propõe a criar entre os moradores com os espaços do pátio interno e da via pública. Essa permeabilidade promove um maior senso comunitário e maior segurança. E é justamente essa fruição pública que destaca-se, como mecanismo de apropriação dos espaços e ativação dos usos.¹ (Ver Figuras 21 a 23)



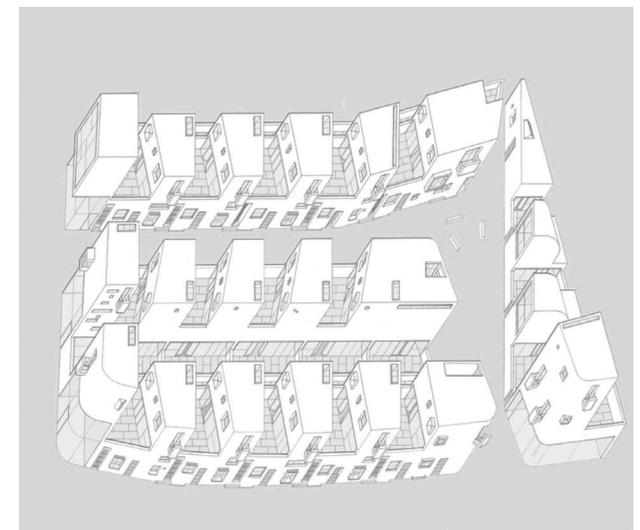
Figura 24. Donnybrook Quarter - Reino Unido.

Figura 25. Detalhe Donnybrook Quarter - Reino Unido.



1. Texto baseado nas informações encontradas no site: http://www.peterbarberarchitects.com/01_Donny.html

Figura 26. Ilustração Donnybrook Quarter - Reino Unido.
FONTE: <http://architizer.com/projects/donnybrook-quarter/>



6.3 PROJETO DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

DIRETRIZES DE PROJETO

Reconhecendo a complexidade de intervenção no local, diante das dinâmicas existentes, a proposta do projeto busca oferecer uma boa qualidade de vida para os futuros habitantes, respeitando suas necessidades particulares, e promover uma maior urbanidade. Por este motivo, o programa aliou habitação, comércio/serviço e espaço de convívio.

Para o projeto habitacional, foi considerado programa de necessidades do Minha Casa Minha Vida 3, como indicadores básicos (Tabela 3). Para atender as diferentes formações familiares, foi desenvolvido diferentes configurações habitacionais, bem como alguns espaços comunitários, como salão de festa, biblioteca, parquinho e um grande pátio comunitário. Bloco de lojas e uma Padaria e Cafeteria foram instaladas ao longo da Rua Castro e Silva, para atender aos moradores e transeuntes.

80

PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA 3			
Especificações Mínimas			
Casa	02 quartos Sala Cozinha Banheiro Área de Serviço	Apartamento	02 quartos Sala Cozinha Banheiro Área de Serviço
<i>Transição - 34m²</i> <i>Acessibilidade - 38m²</i>		<i>Transição - 39m²</i> <i>Acessibilidade - 41m²</i>	

Tabela 03. Indicadores MCMV 3.

FONTE: Caixa Econômica Federal

Para incentivar uso de transporte coletivo e não motorizado, não foi projetado espaços para estacionamento. Essa postura projetual carrega um desejo por mudanças culturais na mobilidade humana da cidade e apoia-se na facilidade de acesso ao transporte público.

Proporcionando um respiro para o burburinho do Centro, foi projeto uma Praça como estratégia de apropriação pública do espaço. Localizado com sua maior dimensão pela Rua 24 de Maio, próximo à padaria e cafeteria, permite uso como local para descanso, lazer e atividades sociais.

TERRENO

A escolha do terreno para intervenção foi determinado por tratar-se de um grande galpão subutilizado, localizado nas proximidades de edificações com bastante interesse pelo Governo Estadual para o desenvolvimento de projetos futuros. Investimentos para aquela área específica estão ocorrendo, mas nenhuma trata-se de incentivos a moradia.

Uma escola de gastronomia e hotelaria irá ocupar o Condomínio Panorama Artesanal, localizado na Av. Castelo Branco (Figura 24). Adquirido pelo Estado, o antigo edifício de apartamentos populares está sendo reformado e dará lugar a uma escola de gastronomia e um hotel aberto ao público. Segundo matéria do Diário do Nordeste, do dia 13/03/2015, o custo da obra está estimado em R\$ 24,3 milhões.

Outro projeto é a reforma dos antigos galpões da Rede Ferroviária Federal (Rfesa), localizado ao lado do terreno escolhido (Figura 25). O projeto prevê a reforma dos 7 galpões, onde será instalada a Pinacoteca do Ceará.

Com uma área de 5.773m², trata-se de um terreno subutilizado onde localiza-se o Acaiaba Mall, uma estrutura comercial composta por 4 galpões. Com algumas poucas lojas em funcionamento, o prédio aparentemente não passa por manutenção há muito tempo, o que mostra o desinteresse dos proprietários em mantê-lo.

A proximidade com a Estação de Metrô Chico da Silva, a Oeste do terreno, e por localizar-se em frente à Praça da Estação, o fluxo de pedestre é bastante intenso no local. Observando os deslocamentos ao longo do dia, nota-se caminhos invertidos no início da manhã e no fim da tarde. Chegando de metrô, o transeunte segue pela Rua Castro e Silva, direcionando-se principalmente para a Rua General Sampaio ou continua reto, sentido Catedral. Essas linhas peatonais de movimentação foram importantes na implantação do projeto.

No Mapa 17, podemos ver o terreno escolhido para intervenção e sua proximidade com os projetos do Estado para a área, bem como sua relação com as estações de Metrô.



Figura 27. Projeto Escola de Gastronomia e Hotelaria do Estado do Ceará. Arquitetos: Delberg Ponce de Leon e Fausto Nilo.

FONTE: <http://arcoweb.com.br/noticias/noticias/fortaleza-tera-escola-gastronomia-hotel-antigo-condominio-residencial>



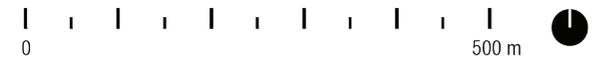
Figura 28. Galpões da Rfesa.

FONTE: Acervo Pessoal



Mapa 17. Terreno escolhido para intervenção do projeto arquitetônico.

FORTE: Imagem Google Earth
Mapa elaborado pelo autor





Mapa 18. Fluxo de pedestre no local no período da manhã.

FONTE: Imagem Google Earth
Mapa elaborado pelo autor



A presença do comércio ambulante no local, principalmente no passeio da Rua Castro e Silva, é resultado desses da intensa movimentação que ali existe, que apoia-se pela fato de a maioria das lojas estarem fechadas, dando lugar ao comércio informal. Há também a presença de bancas de jornal, pontos de táxi e mototáxi e carrinhos de lanche no entorno.



Figura 29. Frente do terreno visto pela Rua Castro e Silva.
FONTE: Acervo Pessoal



Figura 30. Lojas do entorno, na Rua General Sampaio.
FONTE: Acervo Pessoal



Figura 31. Vista do terreno pela Rua 24 de Maio.
FONTE: Acervo Pessoal



Figura 34. Cruzamento entre as Ruas Castro e Silva e General Sampaio.
FONTE: Acervo Pessoal



Figura 32. Estacionamento na Rua 24 de Maio.
FONTE: Acervo Pessoal



Figura 33. Ministério do Trabalho do Estado do Ceará, localizado na Rua 24 de Maio.
FONTE: Acervo Pessoal

A proximidade com os Galpões da Reffsa e Prédio Estação João Felipe (Figura 32), marcos importantes do Centro, foi imperativo nas decisões quanto ao gabarito a ser projetado. Com alturas variadas, havendo prédios com fachadas de 3m, chegando aos 10m dos galpões da Reffsa, o entorno possui uma relação agradável com a escala humana.

Fachada Acaiaba Mall (Figura 33), edificação comercial existente no terreno escolhido. Observa-se uma estrutura sem manutenção e com várias lojas fechadas.

PARÂMETROS LEGAIS

Relembrando uma decisão acerca da legislação, será considerado os parâmetros urbanos propostos pela Minuta de Projeto de Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo.

O terreno insere-se dentro da Zona Especial de Dinamização Urbanística e Socioeconômica (ZEDUS Centro). Para projetos de uso misto, a Legislação determina que “todas as classes



Figura 35. Estação João Felipe.

FONTE: Acervo Pessoal

Figura 36. Fachada da edificação existente.

FONTE: Acervo Pessoal



CÓDIGO	ATIVIDADE	CLASSE	PORTE	Nº Mínimo de Vagas de Estacionamento de Veículos
		R	(obs.1)	
00.00.01	Residência unifamiliar (Casa)	1	01	1 vaga / unidade
00.00.02	Residência com unidade geminada (Casa Projeto com no máximo 2 (duas) unidades residenciais em um único lote).	1 (obs.2)	Até 2	1 vaga / unidade
00.00.03	Residência multifamiliar (Prédio de apartamentos).	2	>01	1 vaga / unidade
00.00.04	Conjunto habitacional (Grupo de casas, conjunto residencial, casas em série, condomínio horizontal).	3 (obs.3)	Até 300	1 vaga / unidade
		4PE-EIV	> 300	1 vaga / unidade
00.00.05	Conjunto habitacional (Grupo de prédios de apartamentos).	5	Até 300	1 vaga / unidade
		6PE-EIV	> 300	
00.00.06	Conjunto habitacional de interesse social (Grupo de casas).	7	Até 300	1 vaga / 6 unidades
		8PE	> 300	1 vaga / 3 unidades
00.00.07	Conjunto habitacional de interesse social (Grupo de prédios de apartamentos).	9	Até 300	1 vaga / unidade
		10PE	> 300	

A.T. - Área do Terreno / A.U. - Área Útil, excluída a área destinada a estacionamento/ A.C.C. - Área de Construção Computável / PGV - Polo Gerador de Viagens / PE - Projeto Especial / EIV - Estudo de Impacto de Vizinhança.

Tabela 04. Classificação das atividades por grupo e subgrupos (residencial) - LUOS.

SUBGRUPOS DE USO	CLASSE DAS ATIVIDADES													
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	PGV1	PGV2	PGV3	PGV4
R	A	A	I	I(*)	I	I(*)	I	I(*)	I	I(*)				
CV	A	A	I								A	A	A	
CA	P(I)	I									I	I	I	
INF	A	I	I	A(II)		I(*)					I	I	I	
CSM	A	A									A	A	A(**)	
H	A			I(*)							A			
PS	A	A	A			A					A	A	A	
SAL	A	A	A								A	A	A	

OBS: A - ADEQUADO I - INADEQUADO P - PERMITIDO COM RESTRIÇÕES

NORMAS / RESTRIÇÕES DE USO

I - Adequada atividades com área construída limitada a 250,00m².

II - Adequadas apenas em Vias Coletoras e Arteriais I, observando Lei nº 7988 de 30/12/1996.

III - Exceto atividade SP-PGV1, código 93.03.34 - Velório.

IV - Adequadas apenas as atividades código 63.21.53 - Serviço de guarda de veículos - Horizontal (estacionamento comercial) e código 63.21.54 - Serviço de guarda de veículos - Vertical (estacionamento comercial).

VI - Adequada apenas a atividade EDS 4-PE código 75.24.83 (Corpo de Bombeiros).

VII - Adequada apenas as atividades ECL-4PE código 85.32.41 (Centro Social Urbano), código 92.51.71 (Biblioteca Central), código 92.53.32 (Parque urbano) e código 92.53.33 (Parque vizinhança / Parque de bairro).

Tabela 05. Adequação de Subgrupos por classe às zonas - ZEDUS Centro.

FONTES: MINUTA LUOS, 2015

das atividades contidas no empreendimento deverão ser adequadas à Zona e à via” (Art. 69). Além de “as normas e restrições que incidirão sobre o empreendimento são os relativos à classe da atividades que maior impacto causar ao meio urbano”. Desta forma, avaliamos os condicionantes para os seguintes : Residência, para o uso habitacional; Comércio Varejista, para o uso de lojas; e Serviços de Alimentação e Lazer, para o uso da padaria e cafeteria.

Feita algumas observações quanto aos Indicadores Urbanos incidentes, no capítulo “Diagnóstico da Legislação”, trataremos apenas das classificações de uso. A legislação passa a ser a primeira barreira para aprovação de projeto social no Centro. Segundo a LUOS, que está em revisão e atualização, nenhum tipo de projeto classificados com “Social” é “Adequado” para área. Porém, a legislação aprova o uso para “Residência Multifamiliar (Prédio de apartamento)”. Contraditório essa decisão. (Ver Tabela 4)

A classificação é determinada pelo número de unidades residenciais (Porte). Ao classificar os conjuntos sociais e estabelecer valores “até 300” e “>300”, relativo ao número de habitações, se estabelece (ou pretende-se estabelecer) uma compreensão quantitativa em relação a problemática da habitação

social, tornando-os “Inadequado”. Ao passo que, ao classificar os multifamiliares residenciais, se estabelece o valor mínimo de “>01” a ser construído, e isso basta para torná-lo “Adequado”. (Ver Tabela 5)

Contrariando essa determinação da Lei de Uso e Ocupação do Solo, meu projeto classifica-se como “Conjunto Habitacional (conjunto de prédios de apartamentos)”, com dois blocos que somam 78 UH, com térreo reservado para comércio e serviço.

A classificação para o uso de “Comércio Varejista (CV)” (ver Tabela 6) e “Serviço de Alimentação e Lazer (SAL)” (ver Tabela 7) é determinado pela área do estabelecimento. Por apresentarem áreas menores que 250m², lojas (de 25 a 30m²) e a padaria (com 150m²), classificam-se como Classe 01, com uso “Adequado” para a Zona (Ver Tabela 05).

Segundo revisão da LUOS, todas as ruas que margeiam o terreno são classificadas como Vias Comerciais e adequados os usos de Comércio Varejista (Classe 1) e Serviços de Alimentação e Lazer (Classe 1). Para classificação viária, utilizaremos os parâmetros de vias estabelecido para “Residencial Multifamiliar”, tendo em vista que não há legislação para “Conjuntos Habitacionais”. (Ver Tabela 8)

CLASSE	VIA EXPRESSA				VIA ARTERIAL I				VIA ARTERIAL II				VIA COLETORA				VIA COMERCIAL				VIA LOCAL									
	USO	RECUOS			NORMAS Anexo 8.1	USO	RECUOS			NORMAS Anexo 8.1	USO	RECUOS			NORMAS Anexo 8.1	USO	RECUOS			NORMAS Anexo 8.1	USO	RECUOS			NORMAS Anexo 8.1					
		FT	LT	FD			FT	LT	FD			FT	LT	FD			FT	LT	FD			FT	LT	FD		FT	LT	FD		
1	A	7,00	3,00	3,00	03,04	A	7,00	3,00	3,00	02,04	A	7,00	3,00	3,00	02,04	A	7,00	3,00	3,00	02,04	A	5,00	3,00	3,00	03,04	A	5,00	3,00	3,00	02,04
2	A	10,00	3,00	3,00	03,04	A	10,00	3,00	3,00	02,04	A	10,00	3,00	3,00	02,04	A	10,00	3,00	3,00	02,04	A	7,00	3,00	3,00	03,04	I				
3	A	10,00	3,00	3,00	03,04	A	10,00	3,00	3,00	02,04	I					I														
PGV1	A	10,00	10,00	10,00	04	A	10,00	10,00	10,00	04	I					I					A	10,00	5,00	5,00	04	I				
PGV2	A	10,00	10,00	10,00	04	A	10,00	10,00	10,00	04	I					I					A	10,00	5,00	5,00	04	I				
PGV3	A	10,00	10,00	10,00	04	I					I					I					A	10,00	5,00	5,00	Será objeto de estudo	I				

Tabela 06. Adequação das atividades ao sistema viário (comércio varejista) - LUOS.
 FONTE: MINUTA LUOS, 2015

CLASSE	VIA EXPRESSA				VIA ARTERIAL I				VIA ARTERIAL II				VIA COLETORA				VIA COMERCIAL				VIA LOCAL									
	USO	RECUOS			NORMAS Anexo 8.1	USO	RECUOS			NORMAS Anexo 8.1	USO	RECUOS			NORMAS Anexo 8.1	USO	RECUOS			NORMAS Anexo 8.1	USO	RECUOS			NORMAS Anexo 8.1					
		FT	LT	FD			FT	LT	FD			FT	LT	FD			FT	LT	FD			FT	LT	FD		FT	LT	FD		
1	A	7,00	3,00	3,00	03,04	A	7,00	3,00	3,00	02,04	A	7,00	3,00	3,00	02,04	A	7,00	3,00	3,00	02,04	A	5,00	3,00	3,00	03,04	A	5,00	3,00	3,00	02,04
2	A	10,00	3,00	3,00	03,04	A	10,00	3,00	3,00	02,04	A	10,00	3,00	3,00	02,04	A	10,00	3,00	3,00	02,04	A	5,00	3,00	3,00	03,04	A	5,00	3,00	3,00	02,04
3	A	10,00	5,00	5,00	04	A	10,00	5,00	5,00	02,04	I					A	10,00	5,00	5,00	02,04	A	7,00	3,00	3,00	04	I				
4	A	10,00	5,00	5,00	04	A	10,00	5,00	5,00	02,04	I					A	10,00	5,00	5,00	02,04	A	7,00	3,00	3,00	04	I				
PGV1	A	10,00	5,00	5,00	04	A	10,00	5,00	5,00	04	I					I					A	7,00	5,00	5,00	04	I				
PGV2	A	10,00	10,00	10,00	04,05	A	10,00	10,00	10,00	04,05	I					I					A	10,00	10,00	10,00	04,05	I				
PGV3	A	10,00	10,00	10,00	04,05	A	10,00	10,00	10,00	04,05	I					I					A	10,00	10,00	10,00	04,05	I				

Tabela 07. Adequação das atividades ao sistema viário (serviços e lazer) - LUOS.
 FONTE: MINUTA LUOS, 2015

CLASSE	VIA EXPRESSA				VIA ARTERIAL				VIA ARTERIAL II				VIA COLETORA				VIA COMERCIAL				VIA LOCAL									
	USO	RECUOS			NORMAS Anexo 8.1	USO	RECUOS			NORMAS Anexo 8.1	USO	RECUOS			NORMAS Anexo 8.1	USO	RECUOS			NORMAS Anexo 8.1	USO	RECUOS			NORMAS Anexo 8.1					
		FT	LT	FD			FT	LT	FD			FT	LT	FD			FT	LT	FD			FT	LT	FD		FT	LT	FD		
1	A	4,00	1,50	3,00	01	A	4,00	1,50	3,00	01	A	4,00	1,50	3,00	01	A	4,00	1,50	3,00	01	A	4,00	1,50	3,00	01	A	4,00	1,50	3,00	01
2	A	5,00	3,00	3,00		A	5,00	3,00	3,00		A	5,00	3,00	3,00		A	5,00	3,00	3,00		A	5,00	3,00	3,00		A	5,00	3,00	3,00	
3	A	4,00	1,50	3,00	01	A	4,00	1,50	3,00	01	A	4,00	1,50	3,00	01	I						A	4,00	1,50	3,00	01				
4PE	A	4,00	1,50	3,00	Objeto de estudo	A	4,00	1,50	3,00	Objeto de estudo	A	4,00	1,50	3,00	Objeto de estudo	A	4,00	1,50	3,00	Objeto de estudo	I					A	4,00	1,50	3,00	Objeto de estudo
5	A	5,00	3,00	3,00		A	5,00	3,00	3,00		A	5,00	3,00	3,00		A	5,00	3,00	3,00		I					A	5,00	3,00	3,00	
6PE	A	5,00	3,00	3,00	Objeto de estudo	A	5,00	3,00	3,00	Objeto de estudo	A	5,00	3,00	3,00	Objeto de estudo	A	5,00	3,00	3,00	Objeto de estudo	I					A	5,00	3,00	3,00	Objeto de estudo
7	A	3,00	1,50	3,00	01	A	3,00	1,50	3,00	01	A	3,00	1,50	3,00	01	A	3,00	1,50	3,00	01	I					A	3,00	1,50	3,00	01
8PE	A	3,00	1,50	3,00	Objeto de estudo	A	3,00	1,50	3,00	Objeto de estudo	A	3,00	1,50	3,00	Objeto de estudo	A	3,00	1,50	3,00	Objeto de estudo	I					A	3,00	1,50	3,00	Objeto de estudo
9	A	5,00	3,00	3,00		A	5,00	3,00	3,00		A	5,00	3,00	3,00		A	5,00	3,00	3,00		I					A	5,00	3,00	3,00	
10PE	A	5,00	3,00	3,00	Objeto de estudo	A	5,00	3,00	3,00	Objeto de estudo	A	5,00	3,00	3,00	Objeto de estudo	A	5,00	3,00	3,00	Objeto de estudo	I					A	5,00	3,00	3,00	Objeto de estudo

Tabela 08. Adequação das atividades ao sistema viário (residencial) - LUOS.
 FONTE: MINUTA LUOS, 2015

PARTIDO PROJETUAL

O primeira traço feito no terreno um eixo diagonal (eixo A - Figura 38) que parte do cruzamento da Rua 24 de Maio com Castro e Silva, seguindo para a Rua General Sampaio, dividindo a quadra em duas partes. Essa decisão foi resultado dos fluxos de pedestres existentes no lugar. O recorte já determinou formação de duas áreas, uma triangular e menor, mais próxima da rua; outra maior, que afasta-se para o interior da quadra. Devido ao desnível do terreno, o pátio interno do residencial e o bloco de lojas sofreu um rebaixo em relação ao nível do passeio (Figura 37).

88

Considerando um futuro fluxo dos moradores para a Estação de Metrô José de Alencar, localizado mais ao sul do terreno, foi criado um novo eixo (eixo B - Figura 39) que corta a quadra e conectando-se com a Rua Casto e Silva. Esse novo recorte define os limites da Praça e configura a subdivisão final do lote.

A porção mais interna se fez bastante adequada para a construção do residencial, pois permite a criação do pátio interno a partir de duas lâminas, dispostas na maior dimensão do terreno, sentido Leste-Oeste. Voltando as fachadas para Norte e espaçando os blocos que formam-se, consegue-se uma permeabilidade dos ventos por todo interior

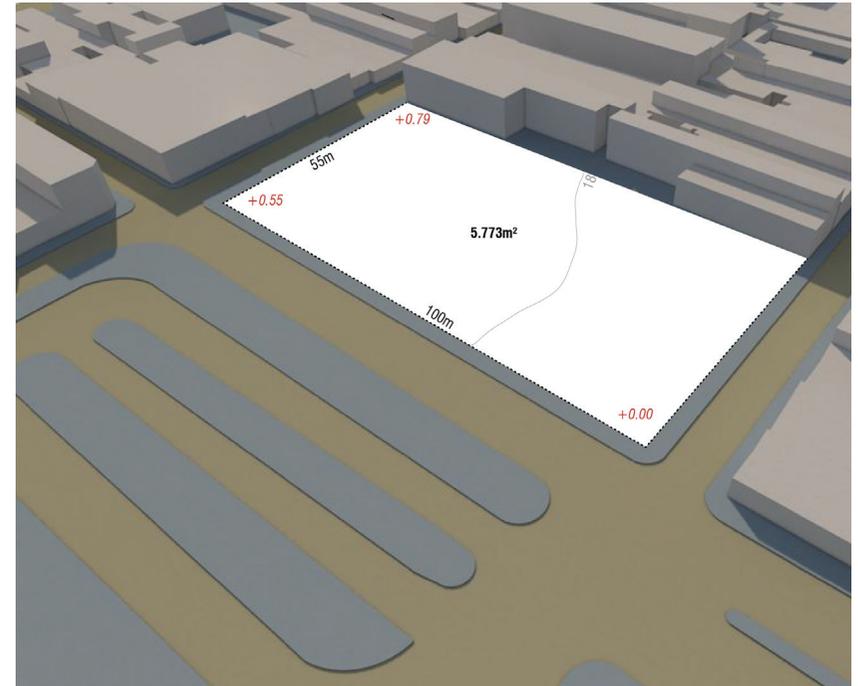


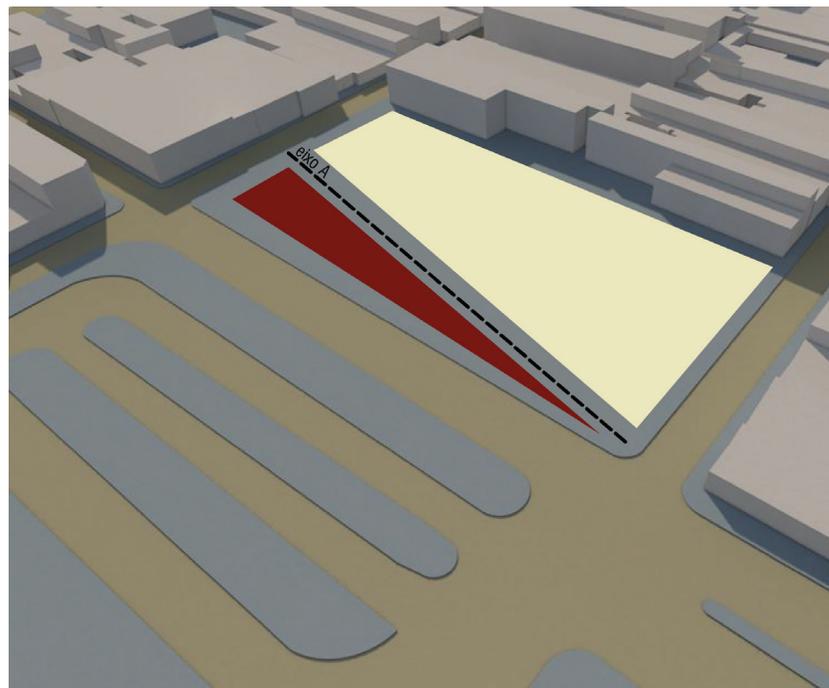
Figura 37. Características do terreno.
FONTE: Elaborado pelo autor.

do lote.

Deste modo, temos a porção Norte do lote com a atividade de comércio e serviço, e porção Sul para implantação das habitações. Para o comerciante é mais interessante a proximidade com a rua, o que justifica a implantação do bloco de lojas na área triangular.

A organização do projeto deu-se a partir de 03 blocos em lâminas com diferentes alturas, a disposição das edificações conforma os espaços públicos e privados do projeto. Com espaço para 10 pontos comerciais de 5m², o Bloco de Lojas caracteriza-se por módulos de 5x5m disposto de modo retilíneo, com o menor gabarito (+4.475), rebaixado poucos centímetros em relação à calçada, que possui uma pequena diferença de nível (+0,45m). Com o afastamento desse entre esse bloco e o Bloco 01, foi possível criar uma galeria comercial. (Figura 40)

O Bloco 01 possui um caráter misto, com um térreo comercial e dois pavimentos habitacionais. Com mais 7 lojas (de 30m²) e uma bateria de banheiros para de uso público, esse volume ainda conta com uma Padaria e Cafeteria. Respeitando o recuo de 10m entre os Blocos 1 e 2, uma pequena torção é feita na extremidade do volume, onde localizam-se a Biblioteca e o Salão de Festas, para uso dos moradores. Cada



89

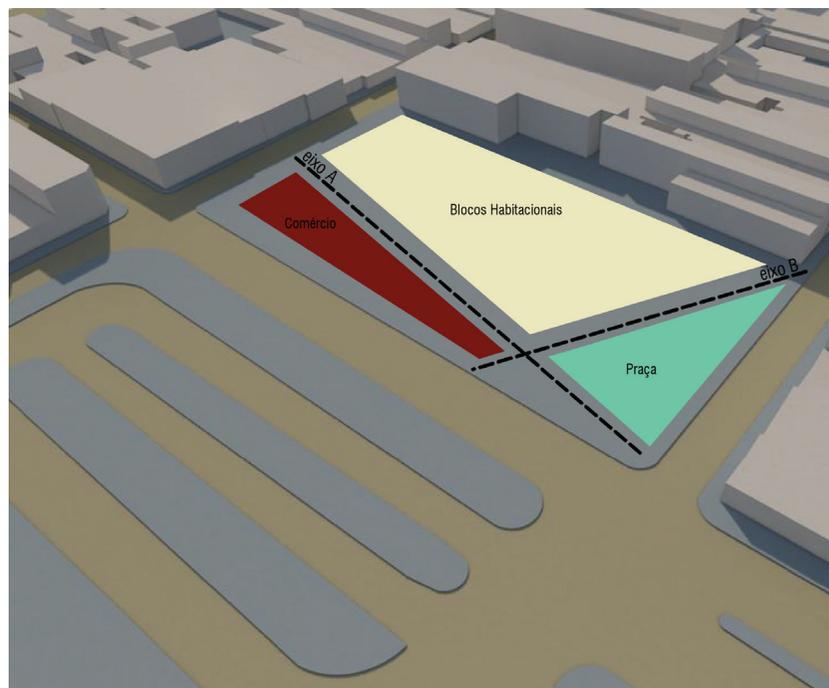


Figura 38. Eixo A.
FONTE: Elaborado pelo autor.

Figura 39. Eixo B.
FONTE: Elaborado pelo autor.

pavimento tipo possui 11 apartamentos, somando 22 apartamentos. (Figura 41)

O Bloco 2 é composto por térreo mais 5 pavimentos habitacionais, elevado +1,45 do seu nível de acesso (+1,77 se considerado cota +0,00). Com o gabarito de +19,35m, ele possui 56 habitações e um terraço no 5º andar. O Pátio Interno está rebaixo (-0,47) em relação ao nível do passeio da Rua General Sampaio, compensado com a criação de canteiros. (Figura 42)

Para uma maior fruição pública do lote, dois pilotis são projetados nos Blocos 1 e 2, permitindo ao pedestre uma melhor qualidade de caminhabilidade, além de conferir mais espaço para o desenvolvimento de atividades no valor social e cultural. (Figura 43 e 44)

Optou-se por uma circulação vertical nos blocos residenciais através de uma torres com escada e elevador, voltada para Sul. Apesar do custo de manutenção do elevador, a viabilidade econômica se dará através dos aluguéis das lojas e da padaria, não onerando gastos para os moradores. E o uso de rampa ocuparia muito espaço do pátio interno.

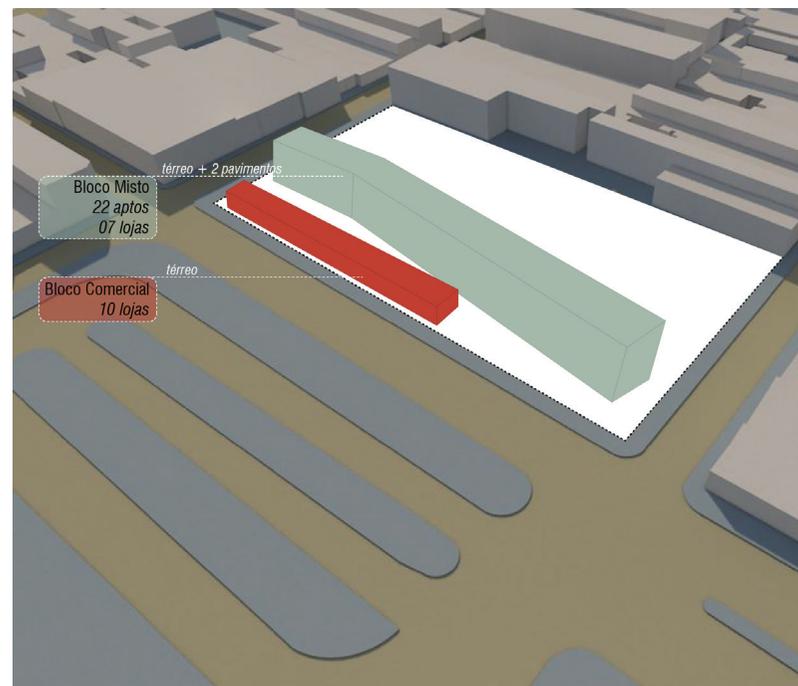
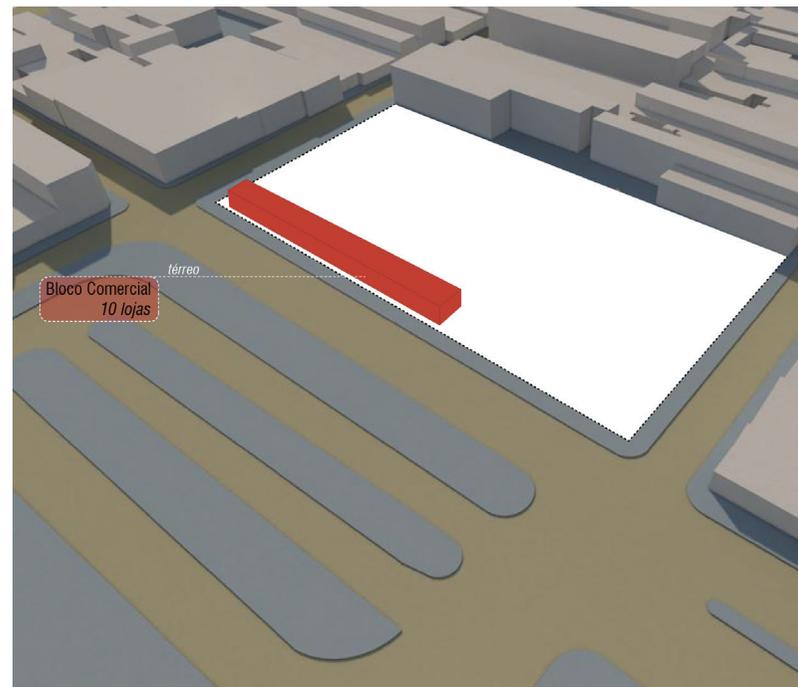


Figura 40. Implantação do Bloco Comercial.
FONTE: Elaborado pelo autor.

Figura 41. Implantação do Bloco Misto.
FONTE: Elaborado pelo autor.

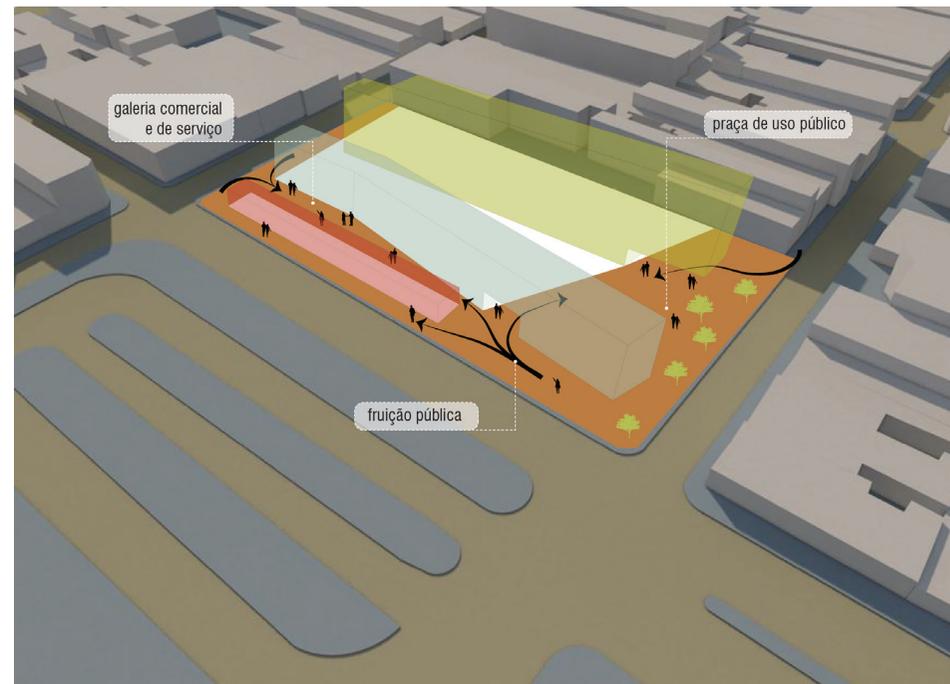
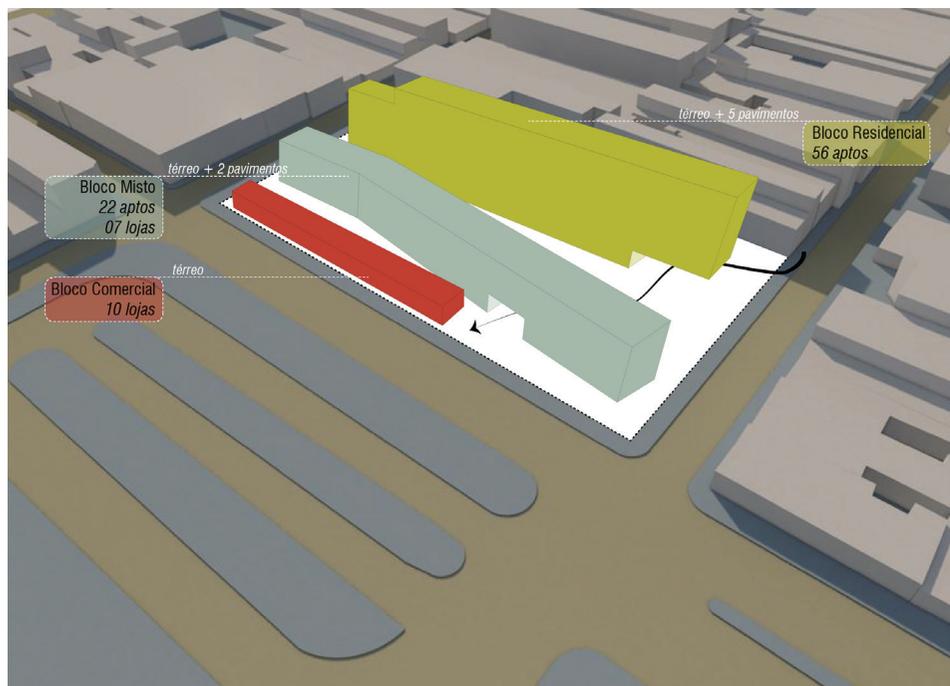
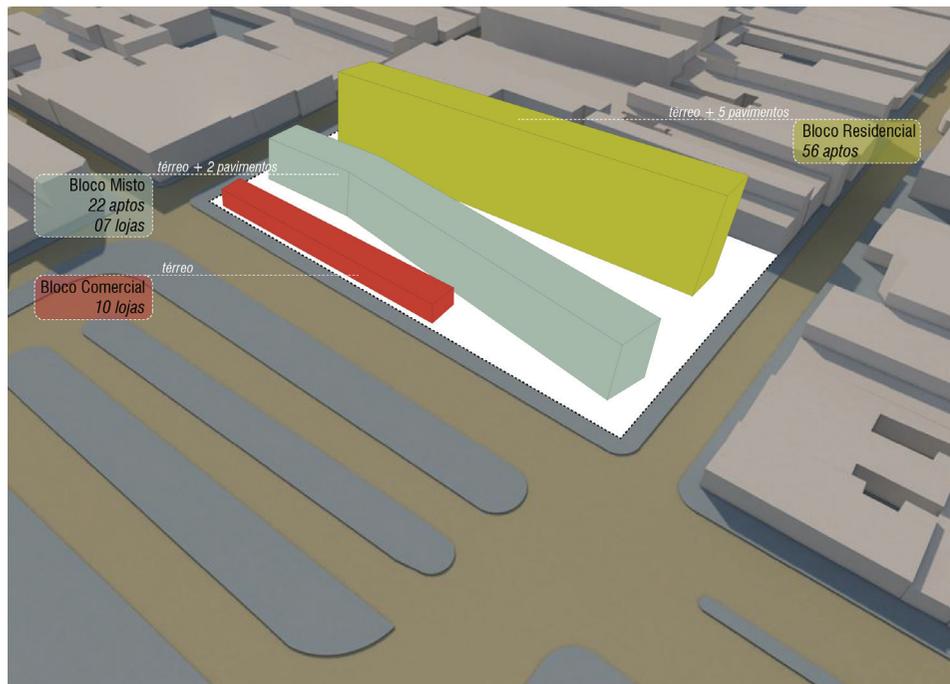


Figura 44. Espaços de circulação de pedestres e convivência social.
 FONTE: Elaborado pelo autor.

Figura 42. Implantação do Bloco Residencial
 FONTE: Elaborado pelo autor.

Figura 43. Pilotis nos Blocos Misto e Residencial para maior fruição pública do lote.
 FONTE: Elaborado pelo autor.

CONSTRUÇÃO

Optou pelo uso do concreto armado em sua estrutura por possibilitar vencer os vãos utilizados na modulação, tanto para os Blocos 01 e 02, como para o Bloco Comercial.

O pavimento tipo se desenvolve a partir da modulação 5,00 x 7,35m, que compreende o conjunto social da habitação, composto por Sala de Jantar, Sala de Estar, Banheiro, Cozinha e Área de Serviço. A partir desse módulo, os tipos habitacionais, de 01, 02 e 03 quartos são formados. Para o tipo 02 e 03 quartos (60m²), soma-se módulo de 4,2 x 6,80m. Para o tipo de 01 quarto (39,80m²), acrescenta-se um módulo de 1,10 x 2,60m. (Figura 45)

A parede do Shaft concentra todas as tubulações hidráulicas que alimenta os banheiros e a cozinha. Estrutura modulada com pilares e vigas localizados na periferia dos apartamentos, proporciona característica de flexibilidade dos tipos, permitindo alterações e ampliação internas conforme as necessidades. Realizado estudo de tipologias, foi desenvolvido 06 tipos diferentes de habitações, com 39.80m² e 60m², variando de 1, 2 ou 3 quartos. Estando em conformidade com a Lei da Acessibilidade NBR 9050, cada proposta possui uma alternativa acessível.

92

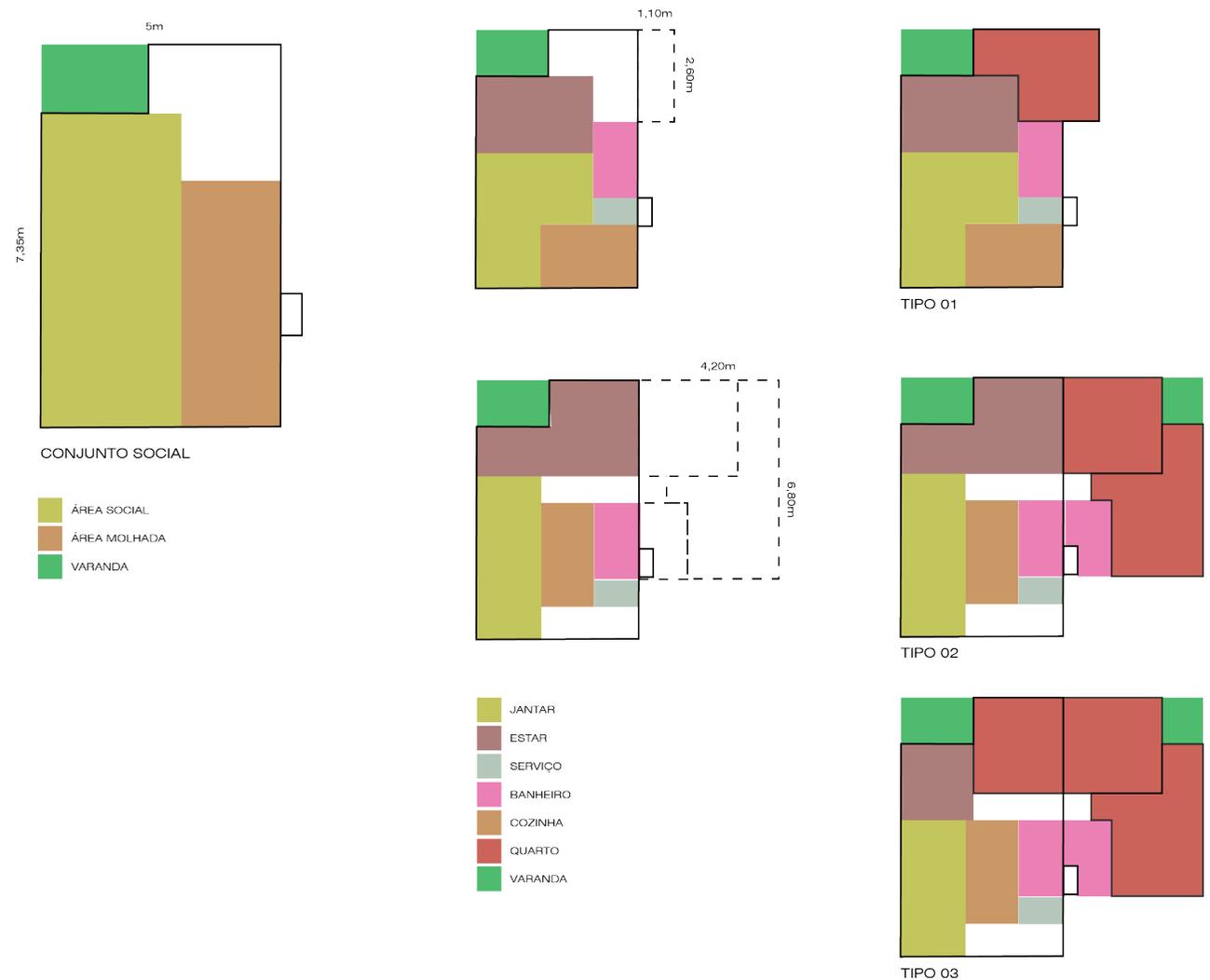
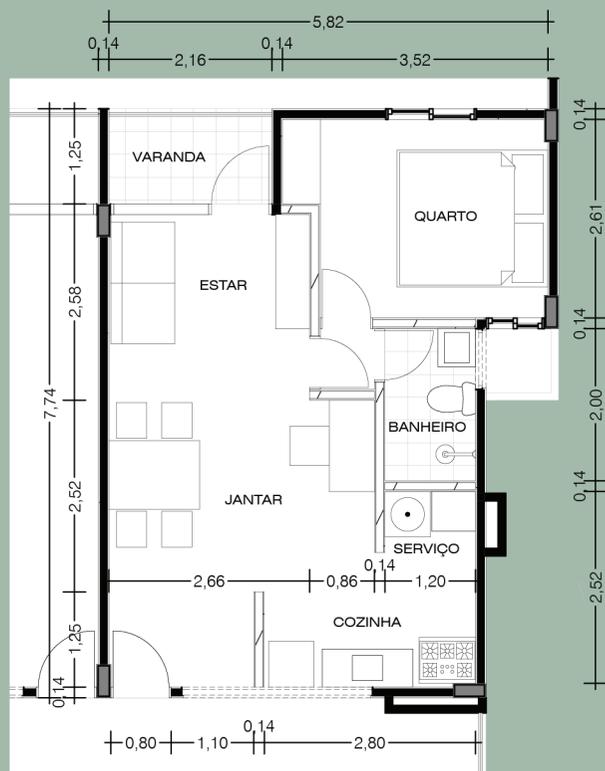


Figura 45. Esquema do arranjo dos módulos habitacionais.
FONTE: Elaborado pelo autor.

TIPO 01
1 QUARTO

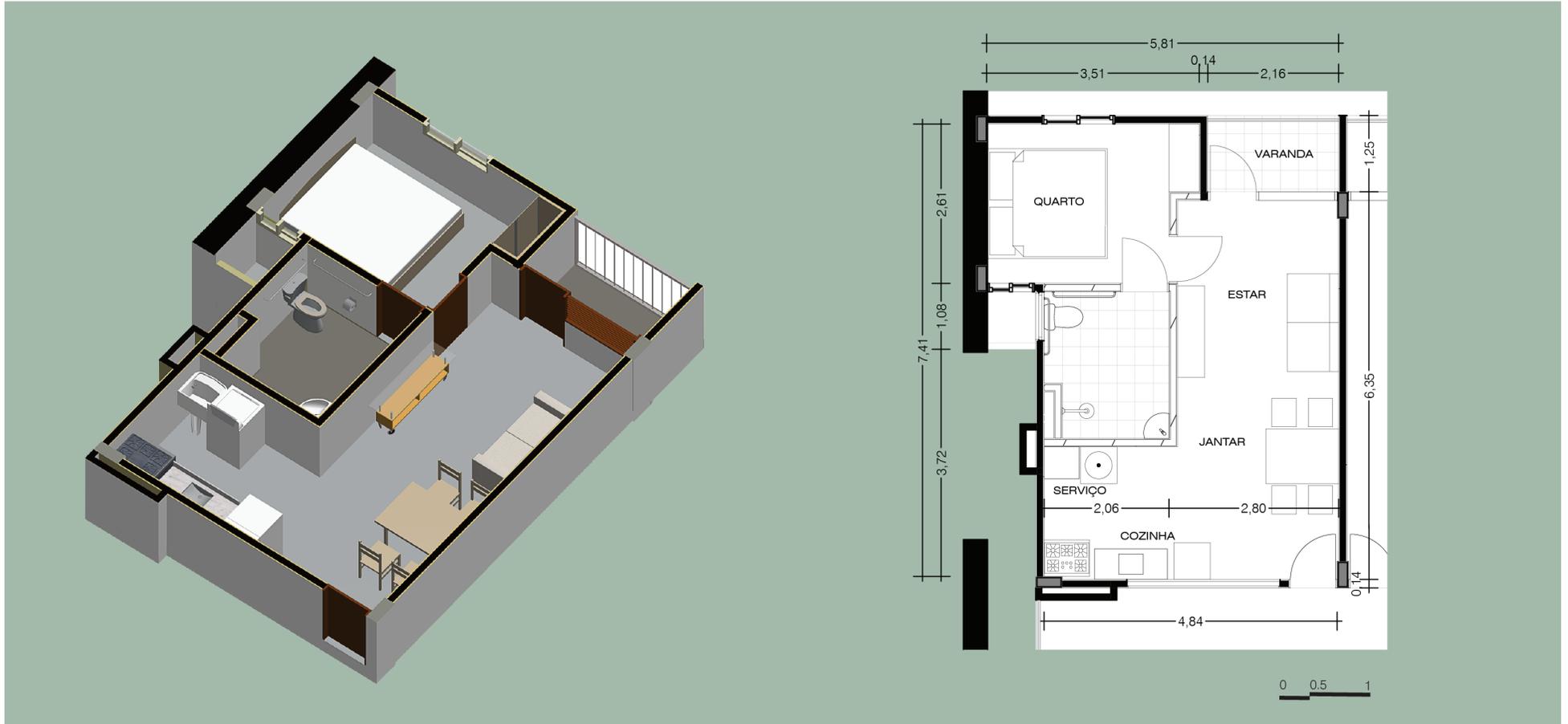
39.80m² 



SERVIÇO	1.00m ²
COZINHA	4.40m ²
JANTAR	8.36m ²
BANHEIRO	2.40m ²
ESTAR	6.42m ²
QUARTO	8.44m ²
VARANDA	2.70m ²

TIPO 02
1 QUARTO

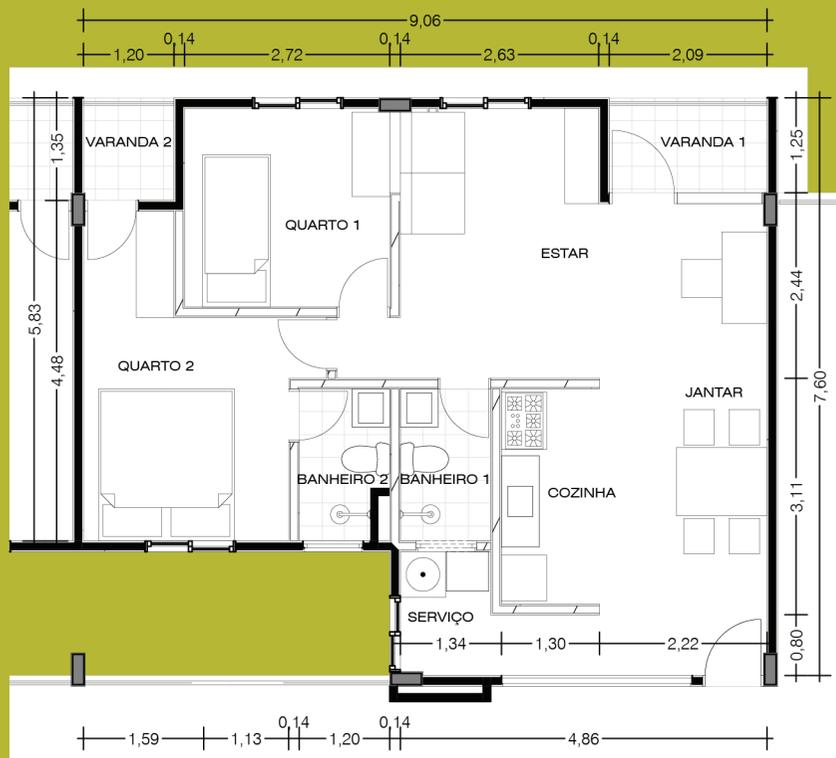
39.80m² 



SERVIÇO	1.00m ²
COZINHA	4.90m ²
JANTAR	7.60m ²
BANHEIRO	4.95m ²
ESTAR	7.55m ²
QUARTO	8.40m ²
VARANDA	2.70m ²

TIPO 03
2 QUARTOS

60m² 



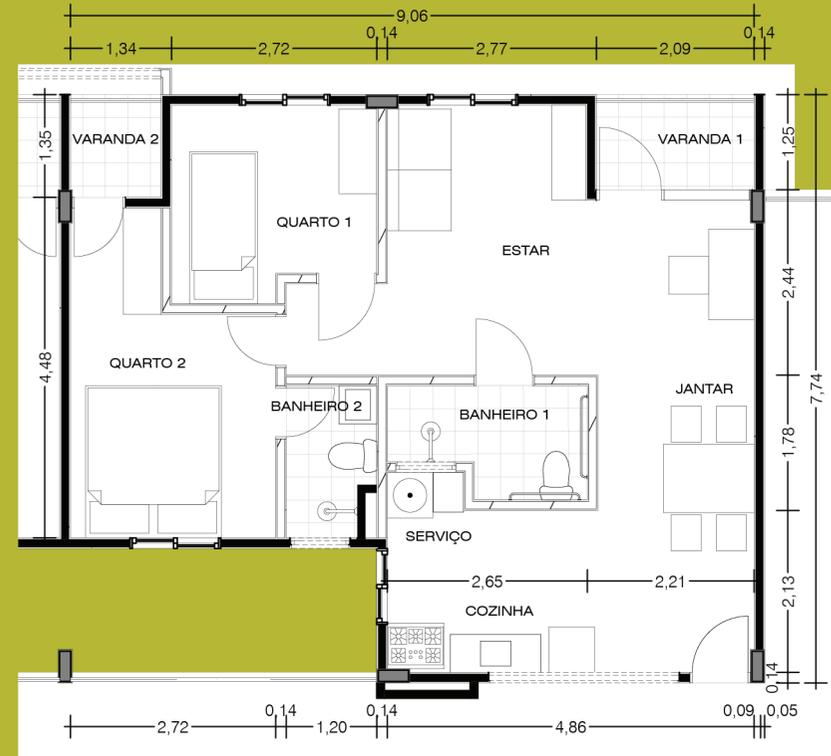
0 0.5 1

SERVIÇO	1.00m ²
COZINHA	3.65m ²
JANTAR	6.60m ²
BANHEIRO 1	2.40m ²
BANHEIRO 2	2.40m ²
ESTAR	10.70m ²
VARANDA 1	2.70m ²
QUARTO 1	7.00m ²
QUARTO 2	9.75m ²
VARANDA 2	1.35m ²

TIPO 04
2 QUARTOS

60m² 

96

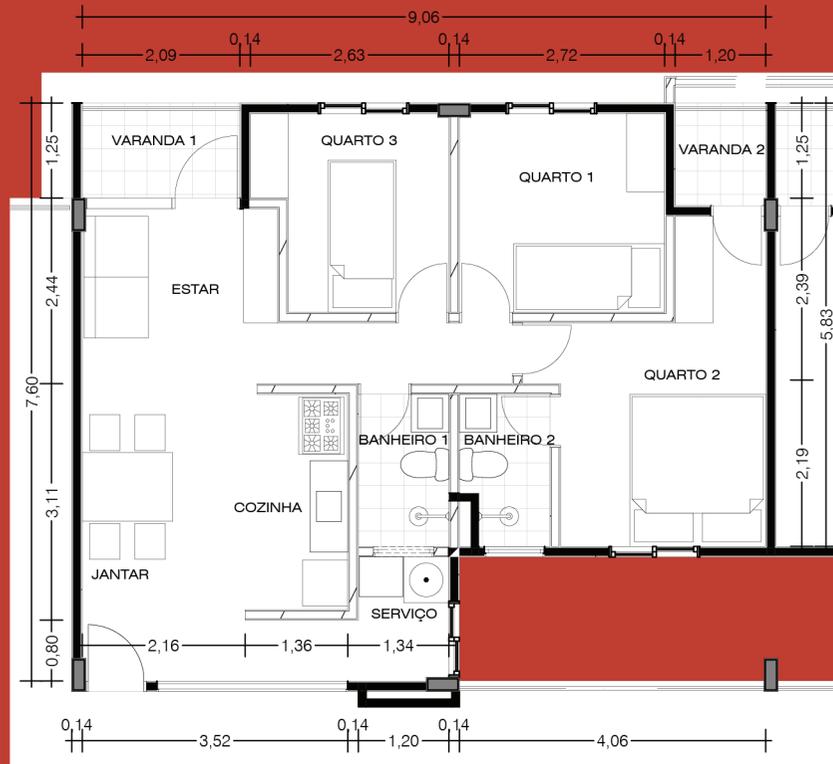


0 0.5 1

SERVIÇO	1.00m ²
COZINHA	5.75m ²
JANTAR	4.90m ²
BANHEIRO 1	2.40m ²
BANHEIRO 2	3.40m ²
ESTAR	9.80m ²
VARANDA 1	2.70m ²
QUARTO 1	7.00m ²
QUARTO 2	9.75m ²
VARANDA 2	1.35m ²

TIPO 05
3 QUARTOS

60m² 

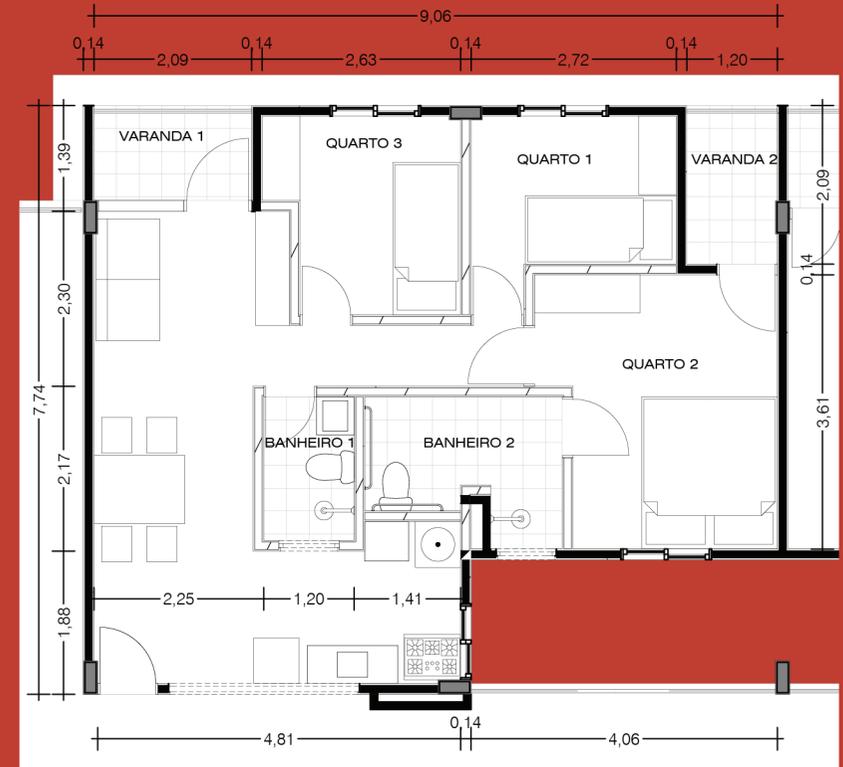


SERVIÇO	1.00m ²
COZINHA	5.75m ²
JANTAR	6.80m ²
BANHEIRO 1	2.40m ²
BANHEIRO 2	2.40m ²
ESTAR	5.95m ²
VARANDA 1	2.70m ²
QUARTO 1	7.00m ²
QUARTO 2	9.75m ²
QUARTO 3	6.10m ²
VARANDA 2	1.35m ²

TIPO 06
3 QUARTOS

60m² 

98



SERVIÇO	1.00m ²
COZINHA	4.50m ²
JANTAR	5.90m ²
BANHEIRO 1	2.20m ²
BANHEIRO 2	4.30m ²
ESTAR	5.95m ²
VARANDA 1	2.70m ²
QUARTO 1	5.70m ²
QUARTO 2	10.52m ²
QUARTO 3	6.10m ²
VARANDA 2	2.50m ²

RUA CASTRO E SILVA

RUA 24 DE MAIO

RUA GENERAL SAMPAIO



PADARIA E CAFETERIA

PRAÇA

PILOTIS

LIXO (COND.)

GUARITA

ACESSO (BLOCO 01)

ACESSO (BLOCO 02)

CASA DE GÁS

CASA DE GÁS

LIXO (LOJAS)

DEPÓSITO

MEDI DORES

LOJA 01 LOJA 02 LOJA 03 LOJA 04 LOJA 05 LOJA 06 LOJA 07 LOJA 08 LOJA 09 LOJA 10

GALERIA COMERCIAL

LOJA 17 LOJA 16 LOJA 15 LOJA 14 LOJA 13 LOJA 12 LOJA 11

BIBLIO TECA

SALÃO DE FESTAS

PÁTIO INTERNO

TÉRREO
nível +1,77



RUA CASTRO E SILVA

COBERTA

CAIXA
D'ÁGUA

RUA 24 DE MAIO

RUA GENERAL SAMPAIO

1º PAVIMENTO
nivel +4,475



0 1 5



RUA CASTRO E SILVA

COBERTA

CAIXA
D'ÁGUA

RUA 24 DE MAIO

RUA GENERAL SAMPAIO

2º PAVIMENTO
nivel +7,45



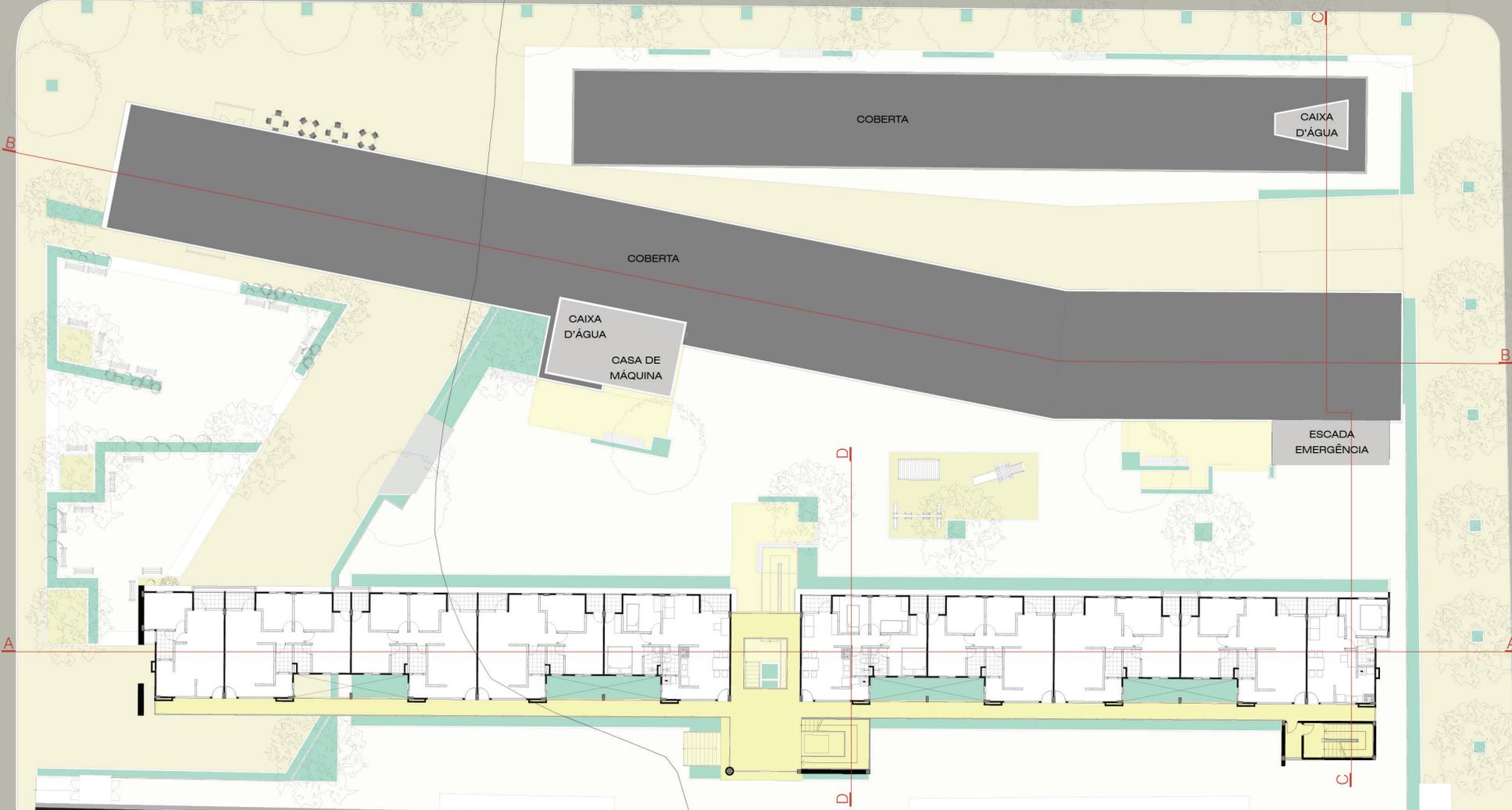
0 1 5



RUA CASTRO E SILVA

RUA 24 DE MAIO

RUA GENERAL SAMPAIO



3º PAVIMENTO
nível +10,425

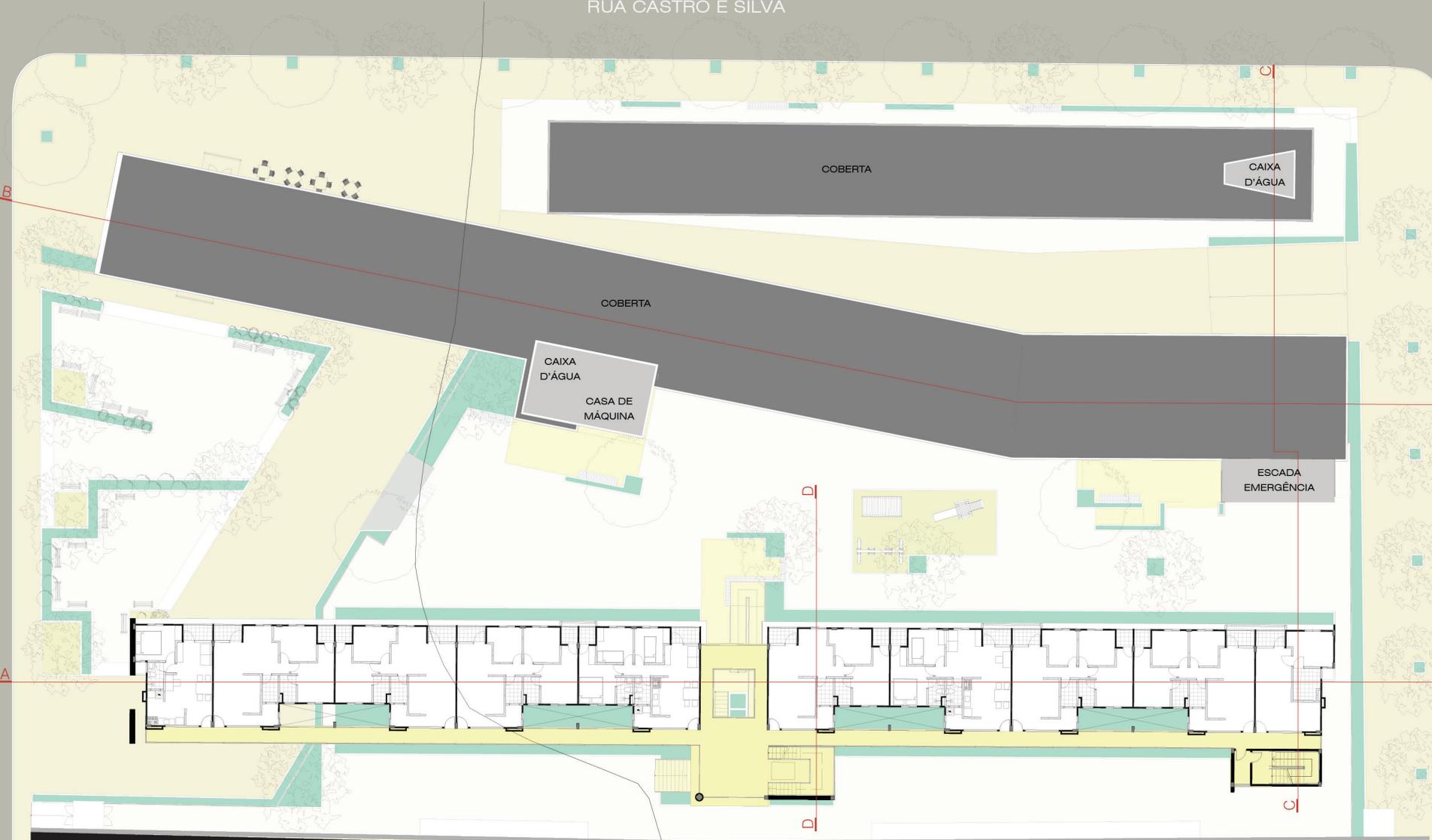


0 1 5

RUA CASTRO E SILVA

RUA 24 DE MAIO

RUA GENERAL SAMPAIO



4º PAVIMENTO
nível +13,40

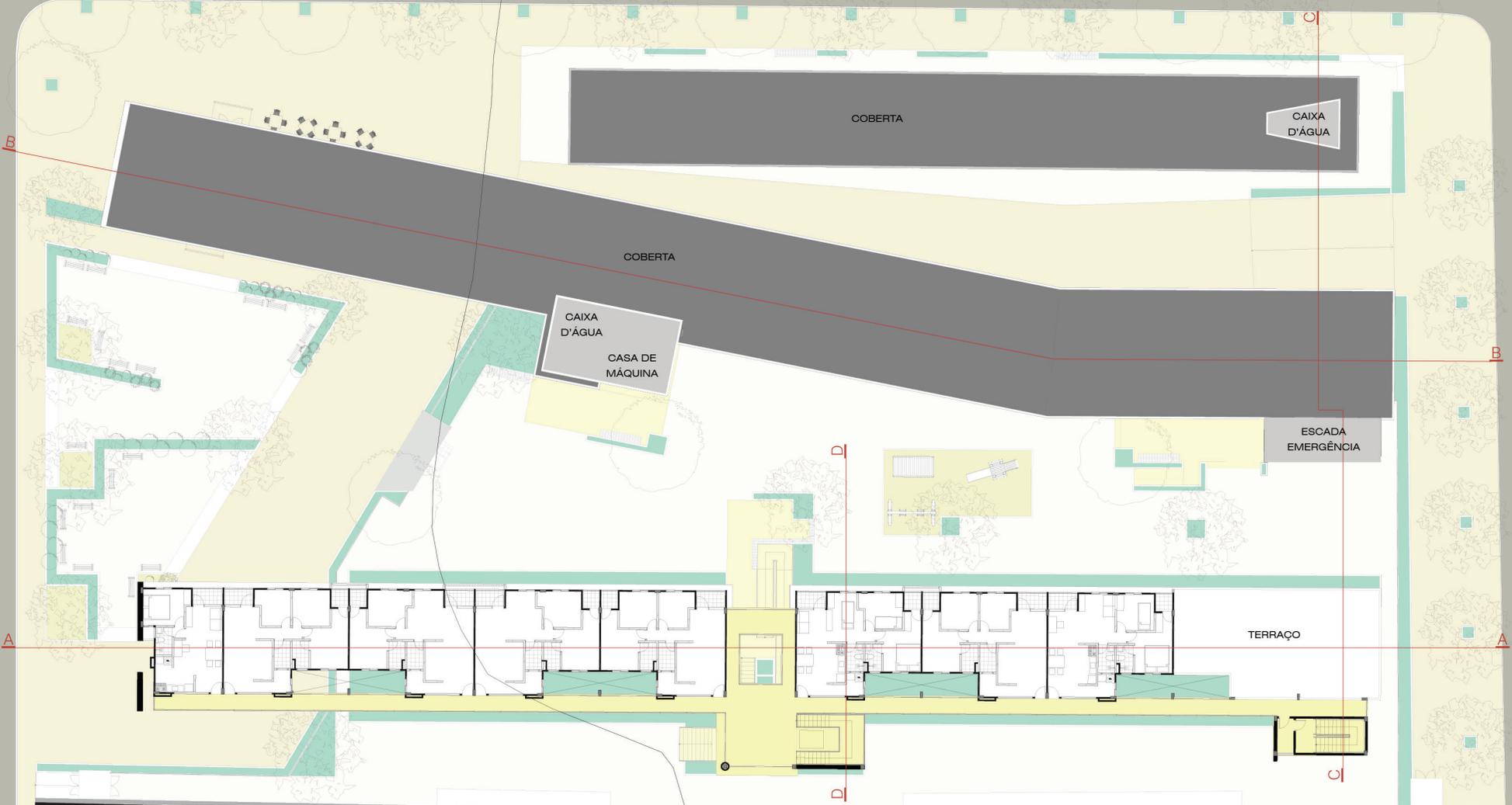


0 1 5

RUA CASTRO E SILVA

RUA 24 DE MAIO

RUA GENERAL SAMPAIO



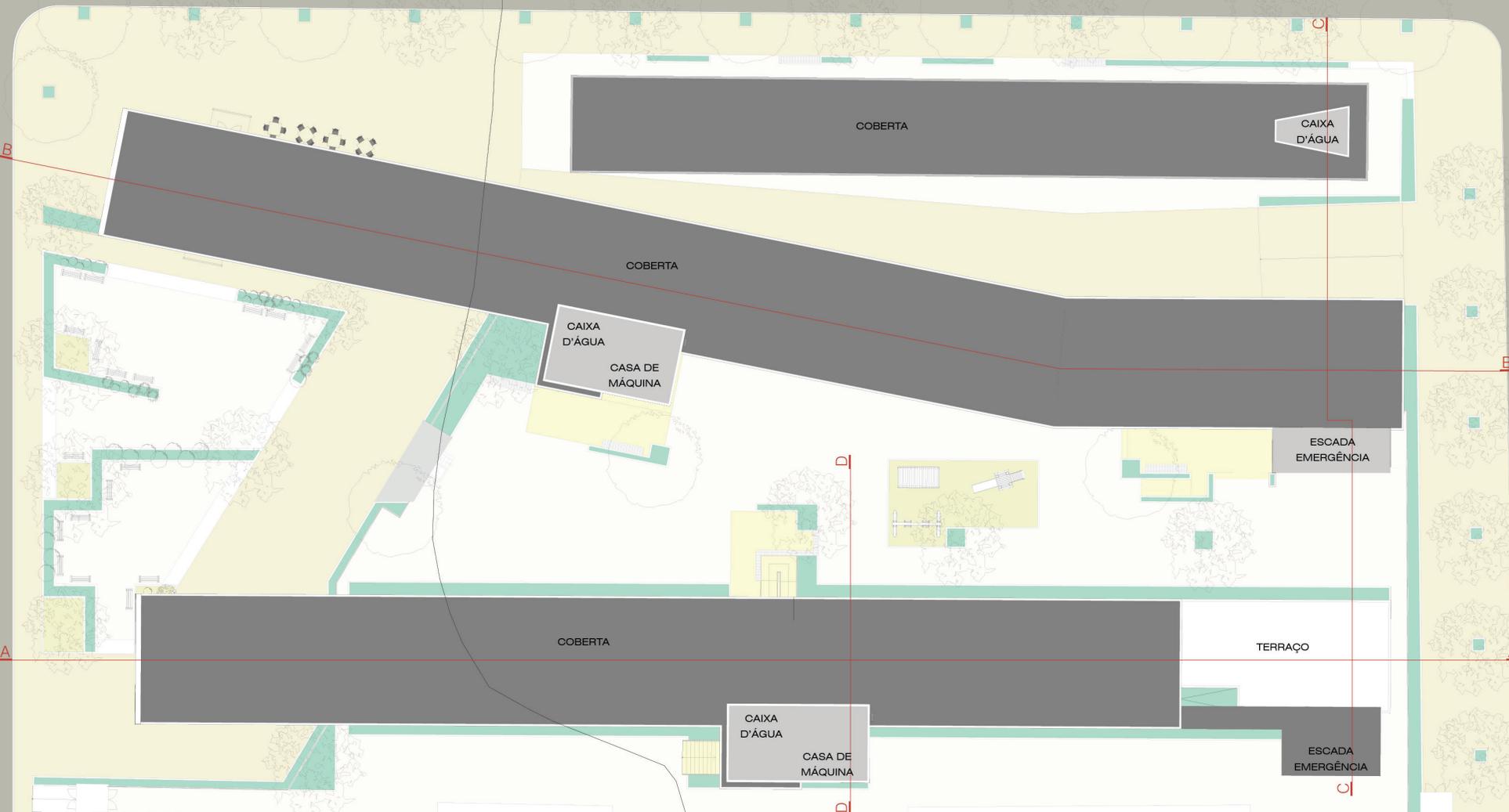
5º PAVIMENTO
nível +16,375



RUA CASTRO E SILVA

RUA 24 DE MAIO

RUA GENERAL SAMPAIO



COBERTA

CAIXA D'ÁGUA

COBERTA

CAIXA D'ÁGUA
CASA DE MÁQUINA

ESCADA EMERGÊNCIA

COBERTA

TERRAÇO

CAIXA D'ÁGUA
CASA DE MÁQUINA

ESCADA EMERGÊNCIA

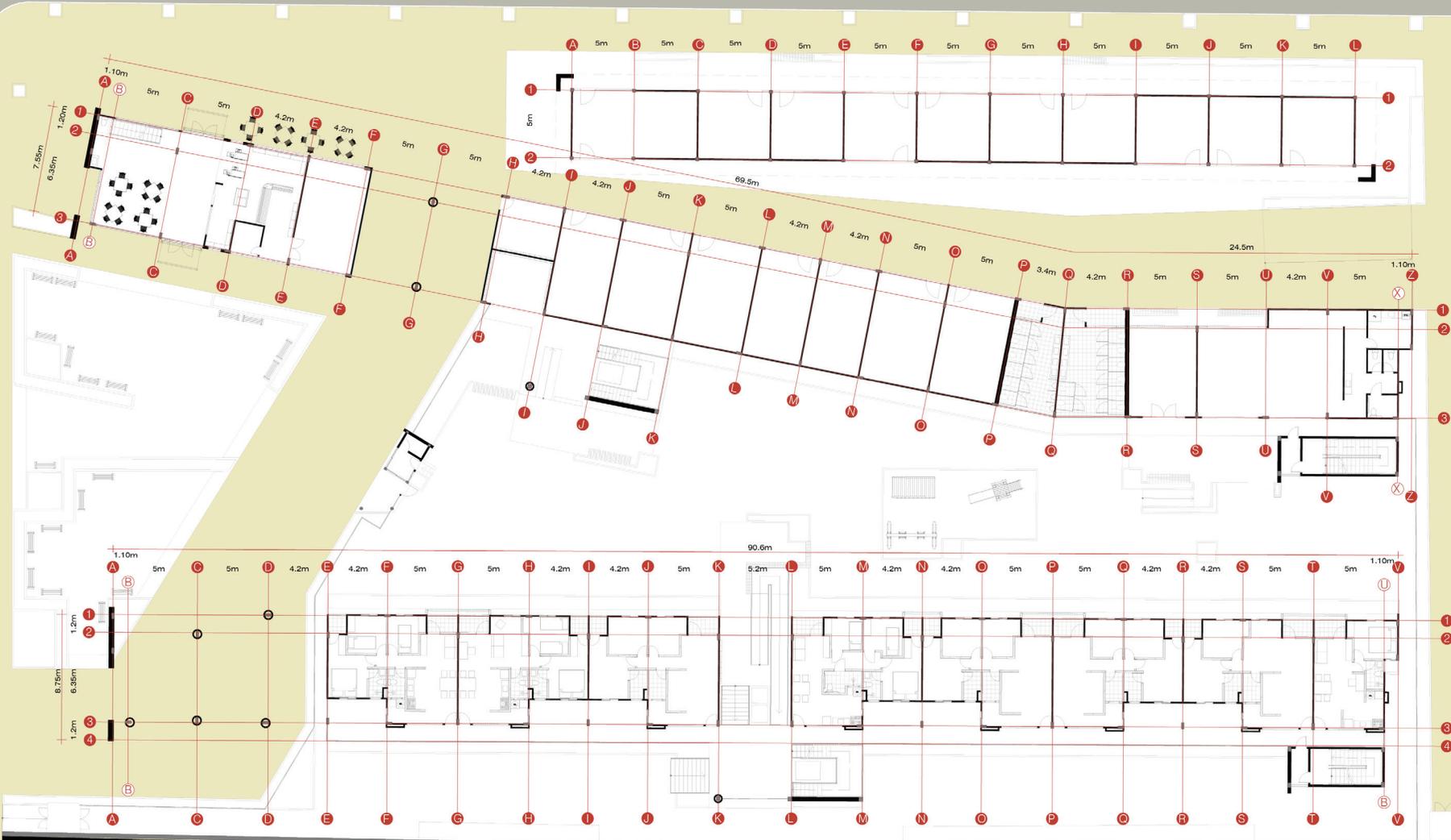
COBERTA
nível +22,65



RUA CASTRO E SILVA

RUA 24 DE MAIO

RUA GENERAL SAMPAIO



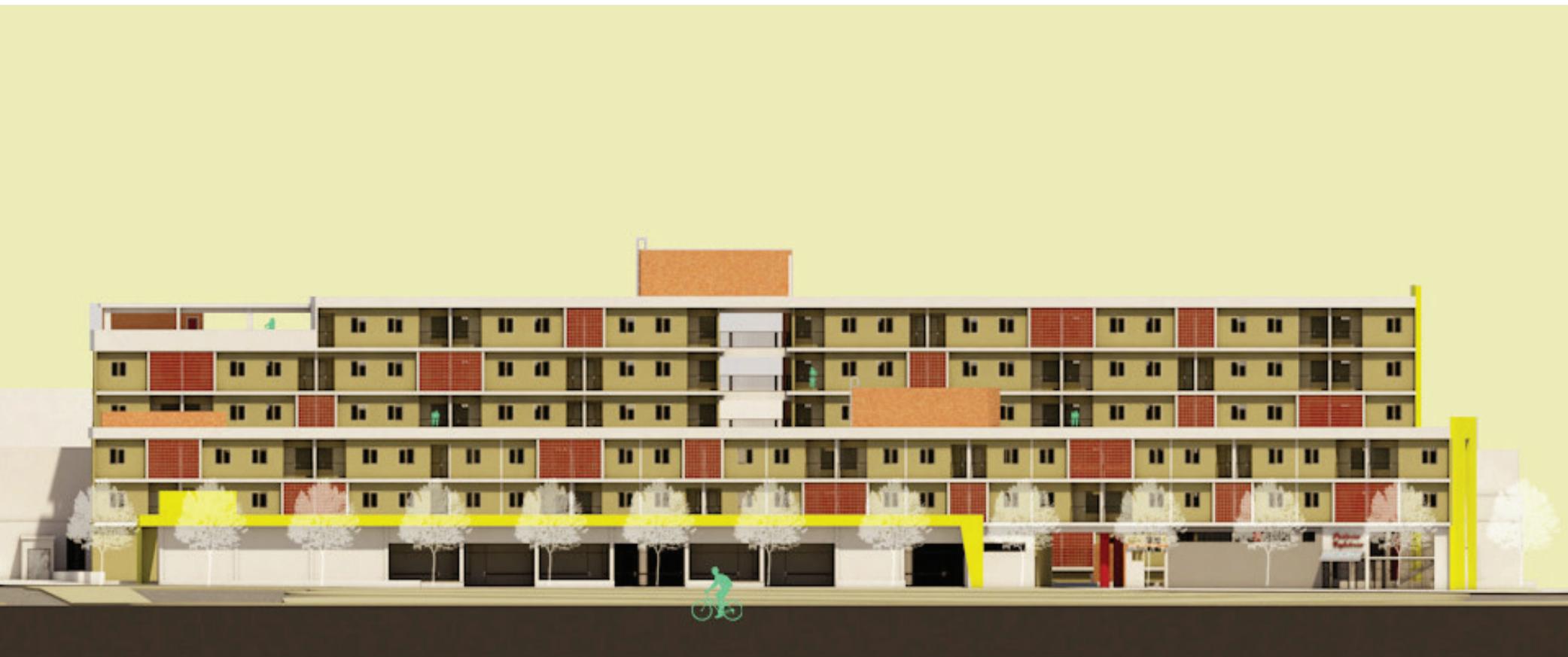
EIXOS ESTRUTURAIS
térreo



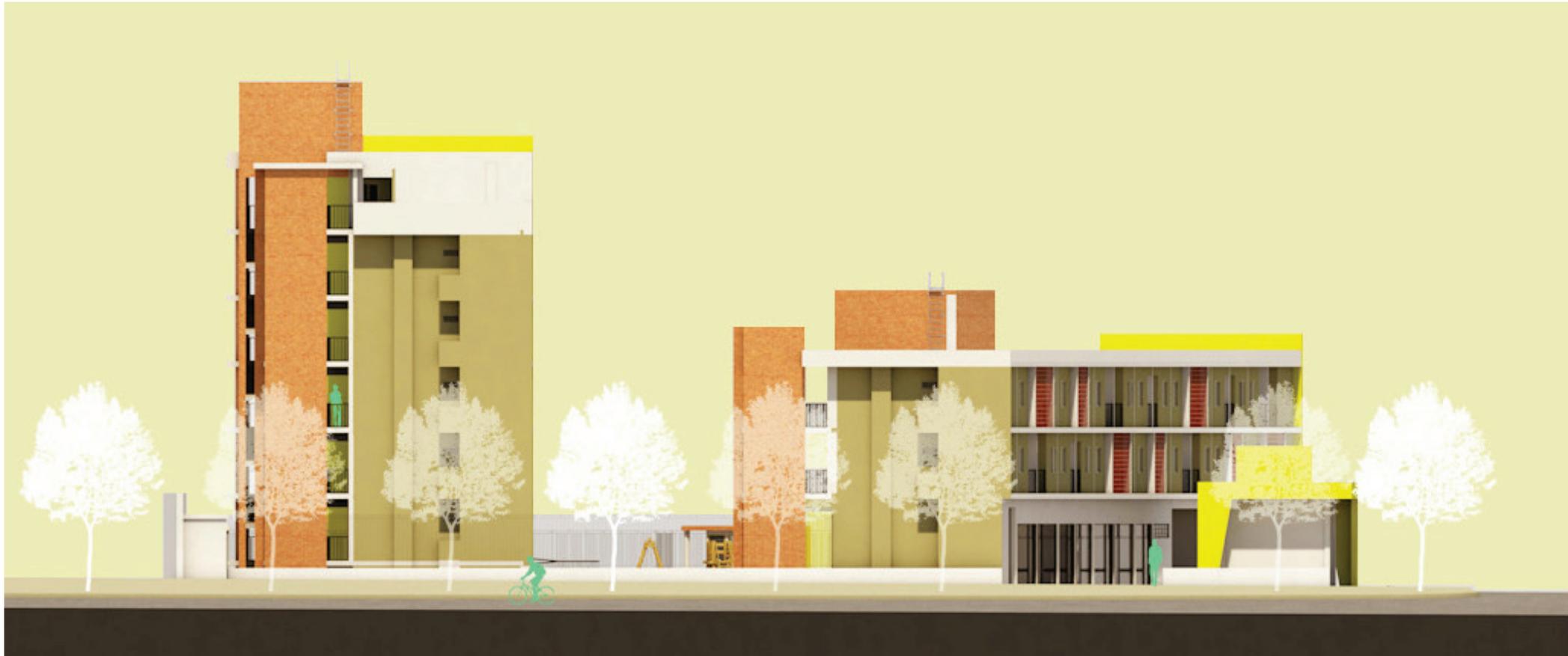
0 1 5







Fachada Norte.



Fachada Leste.



Fachada Sul.



Fachada Oeste.

A varanda presente nas Sala de Estar e no quarto possuem a função de conforto ambiental, por oferecer a circulação do vento através dos ambientes. O cobogó é utilizado como elemento para filtragem do sol e para composição estética da fachada.

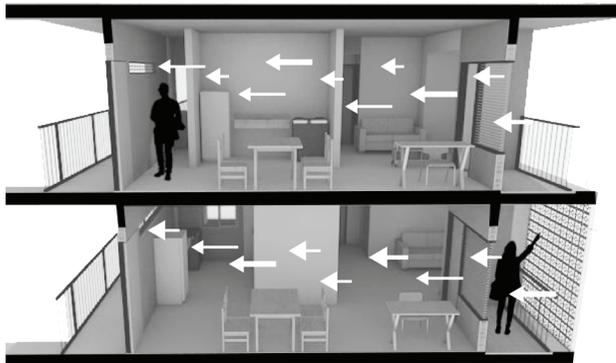


Figura 46. Passagem do vento a partir do uso de esquadrias e cobogós nos ambientes.

Figura 47. Pátio Interno e com destaque cobogós da fachada do Bloco 02.



Render: Arthur Meneses e Olívia Patrício





Foto: Google Earth
Render: Autor



Render: Arthur Meneses e Olívia Patrício



Render: Arthur Meneses e Olívia Patrício



Render: Arthur Meneses e Olívia Patrício



Render: Arthur Meneses e Olívia Patrício





Render: Arthur Meneses e Olívia Patrício



Render: Arthur Meneses e Olívia Patrício



Render: Arthur Meneses e Olívia Patrício

CONSIDERAÇÕES FINAIS 7

Bem mais que um trabalho acadêmico de final de graduação, as reflexões e questionamentos aqui levantados são resultados de ensinamentos, vivências e experiências que o curso de Arquitetura e Urbanismo me proporcionou ao longo destes anos, dentro e fora da sala de aula. A proposta de habitação social, como mecanismo de reestruturação urbana para o Centro de Fortaleza, representa uma inquietação pelo impacto social da profissão de Arquiteto Urbanista.

O objetivo inicial era a elaboração de um projeto de Habitação de Interesse Social como proposta para a reativação do caráter de moradia do Centro de Fortaleza, além da promoção de novas dinâmicas urbanas. As muitas caminhadas e pedaladas pelo lugar me revelaram as diversas possibilidades de intervenções, confirmadas através do diagnóstico realizado, acreditando que outros usos resultariam em melhor qualidade para a cidade.

A decisão para elaboração do Projeto Estruturante colocou-se como ponto importante na construção da proposta de cidade que almejamos. Sofrendo alterações ao longo do desenvolvimento projetual, esta etapa realizou uma investigação sobre locais (lotes) possíveis para a promoção habitacional, dentro do contexto central, e revelou as potencialidades urbanas e sociais presentes no Centro para uma reativação de seu aspecto como lugar de moradia. É importante compreender os diversos agentes dessa transformação, no qual destaco a ação das organizações sociais, que possuem um papel fundamental na afirmação dos interesses populares.

O desenvolvimento do Projeto Arquitetônico é uma síntese dos interesses iniciais propostos neste trabalho, que mescla a necessidade por moradias inseridas na malha urbana e por qualidade nos espaços públicos. Reunir estes anseios de diferentes escalas (urbana, arquitetônica e humana) foi complicado, mas recompensador ao final.

Diante do atual cenário social, político e econômico que o país vive, as ações públicas de planejamento urbano e os interesses privados, principalmente das grandes metrópoles, voltam-se para suas áreas centrais, buscando, agora, aproveitar-se de sua infraestrutura subutilizada. Desta forma, o projeto destaca-se por promover um olhar sobre as novas realidades que estão surgindo no Centro de Fortaleza, convergindo com as demandas sociais existentes.

LISTAS / BIBLIOGRAFIA 8

8.1 LISTA DE FIGURAS

- Figura 01. Conjunto Maria Tomásia, Fortaleza-CE. Produção habitacional em série. | **pg.16**
- Figura 02. Cartaz do Programa Minha Casa Minha Vida. | **pg.18**
- Figura 03. Comunidade Lauro Vieira Chaves, Fortaleza-CE. Ocupação irregular. | **pg.19**
- Figura 04. Cidade de Deus, Rio de Janeiro-RJ. Produção habitacional durante a Ditadura Militar. | **pg.20**
- Figura 05. Reforma Praça do Ferreira, 1991-Prefeitura Municipal de Fortaleza. | **pg.22**
- Figura 06. Reforma Praça do Ferreira, 1991-Prefeitura Municipal de Fortaleza. | **pg.22**
- Figura 07. Edifício Prestes Maia. | **pg.29**
- Figura 08. Ocupação promovida pela Frente de Luta por Moradia | **pg.30**
- Figura 09. Planta do Porto e Vila de Fortaleza. Silva Paulet-1813. | **pg.33**
- Figura 10. Embelezamento de Fortaleza no séc. XIX. | **pg.34**
- Figura 11. Desenvolvimento urbano de Fortaleza no séc. XIX. | **pg.34**
- Figura 12. Plano Urbanístico Adolfo Hebbster - 1875. | **pg.35**
- Figura 13. Poço da Draga, Fortaleza-CE. Ocupação irregular nos anos 70. | **pg.35**
- Figura 14. Bairro Jacarecanga na década de 30. | **pg.36**
- Figura 15. Estação Bicicletar. | **pg.59**
- Figura 16. Setores definidos do Programa Casa Paulista. | **pg.67**
- Figura 17. Posto de gasolina localizado na Rua Padre Mororó. | **pg.71**
- Figura 18. Vazio urbano localizado na Rua Teresa Cristina. | **pg.71**
- Figura 19. Estacionamento localizado na Rua General Sampaio. | **pg.71**
- Figura 20. Conjunto Habitacional em Paraisópolis. | **pg.78**
- Figura 21. Corte A Conjunto Habitacional em Paraisópolis. | **pg.78**
- Figura 22. Corte B Conjunto Habitacional em Paraisópolis. | **pg.78**
- Figura 23. Corte C Conjunto Habitacional em Paraisópolis. | **pg.78**
- Figura 24. Donnybrook Quarter - Reino Unido. | **pg.79**
- Figura 25. Detalhe Donnybrook Quarter - Reino Unido. | **pg.79**
- Figura 26. Ilustração Donnybrook Quarter - Reino Unido. | **pg.79**
- Figura 27. Projeto Escola de Gastronomia e Hotelaria do Estado do Ceará. Arquitetos :Delberg Ponce de Leon e Fausto Nilo. | **pg.81**
- Figura 28. Galpões da Rffsa. | **pg.81**
- Figura 29. Frente do terreno visto pela Rua Castro e Silva. | **pg.84**

- Figura 30. Cruzamento entre as Ruas Castro e Silva e General Sampaio. | **pg.84**
- Figura 30. Lojas do entorno, na Rua General Sampaio. | **pg.84**
- Figura 32. Estacionamento na Rua 24 de Maio. | **pg.84**
- Figura 31. Vista do terreno pela Rua 24 de Maio. | **pg.84**
- Figura 33. Ministério do Trabalho do Estado do Ceará, localizado na Rua 24 de Maio. | **pg.84**
- Figura 36. Fachada da edificação existente. | **pg.85**
- Figura 35. Estação João Felipe. | **pg.85**
- Figura 37. Características do terreno. | **pg.88**
- Figura 38. Eixo A. | **pg.89**
- Figura 39. Eixo B. | **pg.89**
- Figura 40. Implantação do Bloco Comercial. | **pg.90**
- Figura 41. Implantação do Bloco Misto. | **pg.90**
- Figura 42. Implantação do Bloco Residencial | **pg.91**
- Figura 43. Pilotis nos Blocos Misto e Residencial para maior fruição pública do lote. | **pg.91**
- Figura 44. Espaços de circulação de pedestres e convivência social. | **pg.91**
- Figura 45. Esquema do arranjo dos módulos habitacionais. | **pg.92**
- Figura 46. Passagem do vento a partir do uso de esquadrias e cobogós nos ambientes. | **pg.116**
- Figura 47. Pátio Interno e com destaque cobogós da fachada do Bloco 02. | **pg.116**

8.2 LISTA DE MAPAS

- Mapa 01. Zoneamento PDP-For (2009). | **pg.40**
- Mapa 02. Zoneamento Minuta LUOS (2015). | **pg.46**
- Mapa 03. Uso do solo - Habitação. | **pg.51**
- Mapa 04. Renda nominal média mensal. | **pg.52**
- Mapa 05. Cortiços e assentamentos irregulares. | **pg.53**
- Mapa 06. Uso do solo - Comércio e serviço. | **pg.54**
- Mapa 07. Domicílios com acesso à energia elétrica. (COELCE) | **pg.55**
- Mapa 09. Domicílios com coleta de lixo. (Emlurb) | **pg.55**
- Mapa 08. Domicílios com abastecimento de água. (CAGECE) | **pg.55**
- Mapa 10. Domicílios com acesso à rede de esgoto. (CAGECE) | **pg.55**
- Mapa 11. Uso do solo - Equipamentos. | **pg.56**
- Mapa 12. Uso do solo - Lotes subutilizados/estacionamento. | **pg.57**
- Mapa 13. Mobilidade. | **pg.58**

- Mapa 14. Uso do solo - Bens patrimoniais. | **pg.60**
- Mapa 15. Uso do solo - Áreas verdes. | **pg.61**
- Mapa 16. Projeto Estruturante. | **pg.72**
- Mapa 17. Terreno escolhido para intervenção do projeto arquitetônico. | **pg.82**
- Mapa 18. Fluxo de pedestre no local no período da manhã. | **pg.83**

8.3 LISTA DE TABELAS

- Tabela 01. Índices urbanísticos LUOS | **pg.47**
- Tabela 02. Identificação de lotes do Mapa Estruturante | **pg.73**
- Tabela 03. Indicadores MCMV 3. | **pg.80**
- Tabela 04. Classificação das atividades por grupo e subgrupos (residencial) - LUOS. | **pg.86**
- Tabela 05. Adequação de Subgrupos por classe às zonas - ZEDUS Centro. | **pg.86**
- Tabela 06. Adequação das atividades ao sistema viário (comércio varejista) - LUOS. | **pg.87**
- Tabela 07. Adequação das atividades ao sistema viário (serviços e lazer) - LUOS. | **pg.87**
- Tabela 08. Adequação das atividades ao sistema viário (residencial) - LUOS. | **pg.87**

8.4 LISTA DE GRÁFICOS

- Gráfico 01. Comparativo do crescimento populacional de Fortaleza e do Centro. | **pg.50**
- Gráfico 02. Os dez bairros mais caros (R\$/m²). | **pg.53**
- Gráfico 03. Os bairros que mais se valorizaram | **pg.53**
- Gráfico 04. Empregos ativos no Centro. | **pg.53**

*Créditos foto de fundo da capa: Breno Santiago Holanda. Editada pelo autor.

8.5 REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

AGÊNCIA NACIONAL DE TRANSPORTE PÚBLICO. *Transporte humano, cidades com qualidade de vida*. 1997

ARANTES, O.; VAINER, C. e MARICATO, E. *A cidade do pensamento único*. Petrópolis, Vozes, 2000.

ARAVENA, Alejandro. IACOBELLI, Andrés. *ELEMENTAL, manual de vivienda incremental y diseño participativo*. Editora Hatje Cantz, 2012

BARBOSA, Renata Horn. *Fortaleza Arquitetura e Cidade no Final do Século XX*. Dissertação. Universidade de São Paulo, 2006.

BONDUKI, Nabil Georges. *Os pioneiros da habitação social*. Cem anos de política pública no Brasil, Volume 01, 2014.

BRASIL. Ministério das Cidades. *Manual de Reabilitação de Áreas Urbanas Centrais*. Brasília: Agência Espanhola de Cooperação Internacional, 2008.

BRASIL. Ministério das Cidades. *Política de Reabilitação de Áreas Urbanas Centrais*. In: Planejamento Territorial Urbano e Política Fundiária. Brasília: Ministério das Cidades, 2004.

BRUNO, Artur; FARIAS, Airton de. *Fortaleza: uma breve histórica*. 2011.

DEILMANN, Harald. KIRSCHENMANN, Jorg. PFEIFFER, Herbert . *El hábitat - tipo de utilización, tipo de planta, tipos de edificio, tipos de vivienda*. Editora GG, 1973

FERNANDES, Francisco Ricardo Cavalcanti. *Transformações Espaciais no entro de Fortaleza: Estudo Crítico das Perspectivas de Renovação Urbana*. Dissertação. Universidade Federal do Ceará, 2004

FREITAS, Jonas Augusto da Silva. *A produção do espaço urbano contemporâneo em Fortaleza: Estudo comparativo entre os Conjuntos Habitacionais Maravilha e Maria Tomásia*. Dissertação. Universidade Estadual do Ceará. 2013

GOES, Gérsica. *Um percurso sobre o patrimônio e a morfologia urbana do centro de Fortaleza-CE*. 2015. Dissertação. Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Natal, 2015.

INSTITUTO PÓLIS. *Moradia é central*. 2009

MARICATO, Ermínia. *Nunca fomos tão participativos*. Artigo Coluna Carta Maior. 2007. Disponível em: <http://cartamaior.com.br/?/Opinioao/Nunca-fomos-tao-participativos/20899>

MONTANER, Joseph Maria. MUXÍ, Zaída. *Arquitetura e política, ensaios para mundos alternativos*. Editora GG, 2014.

PAIVA, Ricardo Alexandre. *O significado do Centro Dragão do Mar de Arte e Cultura na construção da imagem contemporânea de Fortaleza*. Dissertação. Universidade Federal do Ceará, 2005.

PIRATININGA ARQUITETOS ASSOCIADOS. *Plano Habitacional para Reabilitação da Área Central de Fortaleza*. Fortaleza, 2009.

RODRIGUES, Arlete Moysés. *Estatuto da Cidade: função social da cidade e da propriedade*. Alguns aspectos sobre população urbana e espaço. 2004

RODRIGUES, Beatriz. *Urbanidade, uso do código da forma como alternativa para o Centro de Fortaleza*. Trabalho Final de Graduação. Universidade Federal do Ceará, 2013

ROLNIK, Raquel. *É possível uma política urbana contra a exclusão?* In: Serviço Social e Sociedade, N. 72, nov. 2000. São Paulo: Cortez. 2000.

VARGAS, Heliana Comin. *Arquitetura e Mercado Imobiliário*. Editora Manole, 2013

VIVA REAL. *Dados do Mercado Imobiliário*. 2014

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO. *A cidade informal do século 21*. Secretaria Municipal de Habitação, 2010

PREFEITURA MUNICIPAL DE FORTALEZA. Instituto de Planejamento do Município – IPLAM. LEI No 7987/96. De Uso e Ocupação do Solo. Fortaleza, 2006

_____. Instituto do Planejamento de Fortaleza - IPLANFor. Minuta do Projeto de Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de Fortaleza. Julho/2015

_____. Plano Diretor Participativo de Fortaleza (LEI 062/2009), 2009.

_____. *Plano Local de Habitação de Interesse Social*, 2011

136

Sites Visitados:

Projeto de Referência: Quarteirão de Donnybrook
http://www.peterbarberarchitects.com/01_Donny.html

Secretaria de Desenvolvimento Econômico
<http://www.fortaleza.ce.gov.br/sde/mapeamento-socioeconomico-de-fortaleza>

Diagramação: **Jéssica Chaves**

*Este trabalho utilizou as
seguintes famílias de fontes:*

Aldo PC
Swis721

