

Intervenção urbanística com foco em produção da habitação pelo mercado imobiliário

AUTORES:

Abner Augusto de Souza abner.hey@gmail.com

Carla Nottingham carlanott@gmail.com

Clara Bucar clarabucar@gmail.com

Renato Pequeno renatopequeno@gmail.com

Universidade Federal do Ceará

Centro de Tecnologia

Curso de Arquitetura e Urbanismo

Disciplina de Projeto Urbanístico III (Ministrada pelo Prof. Renato Pequeno)

Resumo:

O trabalho a seguir apresenta os resultados obtidos a partir da disciplina de Projeto Urbanístico III, ministrado no Curso de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal do Ceará durante o primeiro semestre do ano de 2012. A primeira parte concentra-se no quadro atual de ensino do urbanismo na universidade, assim como na contextualização da disciplina em questão na grade curricular e do foco da própria disciplina. A seguir, são expostas as fases da disciplina de PU3 (Projeto Urbanístico III), com os trabalhos desenvolvidos e seus objetivos. Os recortes temáticos são definidos nesta etapa, bem como os procedimentos metodológicos. O diagnóstico da área determinada é então analisado a partir dos diferentes recortes temáticos. Concluindo o ciclo de estudo, é apresentada a proposta formulada por um dos grupos da disciplina, sintetizando todo o conteúdo vivenciado na disciplina.

1. Introdução

A disciplina de PU3 está inserida na unidade curricular de Projeto Urbanístico e Planejamento Urbano, sendo a sexta de uma sequência de oito disciplinas que compõem dois ciclos: o básico (de conceituação) e o avançado (de projeção). Projeto Urbanístico III tem como objetivos:

- Compreender o processo de desenvolvimento urbano a partir da intervenção pontual, reconhecendo sua condição como parte integrante e as diversas escalas que o abrangem e que nele se inserem;
- Prática de projeto urbanístico associada ao processo de planejamento urbano, orientado por instrumentos de gestão do território municipal. Também este integrado ao projeto arquitetônico, observando seus respectivos processos de concepção;
- Vivenciar as etapas de um processo de intervenção na cidade existente, em sua conceituação, elaboração de diagnóstico, identificação e desenvolvimento de projetos;
- Desenvolver a capacidade de projetar do aluno tratando de forma integrada o conjunto edificado (residencial, institucional e produtivo) aos sistemas de espaços livres, de circulação e transportes e as redes de infraestrutura;

Ainda que o foco da disciplina seja a produção da habitação de interesse social a mesma requer uma abordagem que também considera a produção do mercado imobiliário formal e a produção espontânea e informal, o que confere a esta maior veracidade em relações às questões práticas do urbanismo. O mercado imobiliário como um dos agentes produtores da cidade é responsável por grande parte do direcionamento do crescimento da cidade e pode, se trabalhado em conjunto com outros agentes como o poder público, vir a atuar a favor da solução da problemática urbanística. Da mesma forma, os grupos excluídos devem ser reconhecidos como atores sociais fundamentais para a compreensão da problemática da habitação, dado que os mesmos assumem a produção de suas moradias, via autoconstrução, ainda que em condições precárias.

O foco da disciplina é a visão da moradia como instrumento de compreensão das desigualdades sócio espaciais relacionando também com os aspectos ambientais, econômicos e políticos. A tudo isto se soma a produção de espaços livres, equipamentos e infraestruturas bem como de meios de circulação, como sistema viário, transportes, etc.

2. Insumos Para Desenvolvimento Do Projeto

O trabalho foi fundamentado em duas etapas. Inicialmente, em maior escala, foram estudadas as formas de moradia inseridas na realidade da RMF (Região Metropolitana de Fortaleza) e como o setor imobiliário privado atua na produção do espaço urbano. A ênfase dada ao setor imobiliário se deve ao fato de que a área alvo de intervenção tem sido alvo de intensa expansão do mercado imobiliário, o qual mereceu cuidados especiais com o reconhecimento de suas especificidades. Na segunda etapa, em uma escala menor, estudou-se a área específica em que o projeto em seus problemas e potencialidades segundo diversos temas, assim como a proposição de intervenções pelo Estado, pelo setor imobiliário, observando-se os diversos sistemas espaciais, de modo a melhor compreender os conflitos territoriais presentes no setor.

O curso foi ministrado através de aulas expositivas, aulas de campo e práticas em pesquisa urbana e em atelier. Três foram as fases na disciplina de PU3, todos desenvolvidos em grupos de quatro pessoas.

1ª Fase: Pesquisa sobre o setor imobiliário na RMF (Região Metropolitana de Fortaleza). Foi composta por estudo de vários textos para fundamentação teórica e de um trabalho de campo, a análise de uma empresa atuante no setor. Foram feitos resumos dos textos e uma entrevista com um funcionário da empresa em questão, seguindo roteiro fornecido pelo professor. O produto foi artigo escrito e apresentação em slides.

2ª Fase: Diagnóstico propositivo associado às questões norteadoras. O objetivo desta etapa é a apresentação da área e de suas problemáticas e potencialidades. Os grupos tiveram tópicos sorteados e cada um deles analisou a área a partir de um recorte temático como uso e ocupação do solo, legislação, investimentos turísticos, loteamentos, etc. Os trabalhos foram apresentados e uma prancha no formato A0 foi produzida por cada grupo. Em seguida, todas as pranchas foram disponibilizadas para estudo das equipes.

3ª Fase: Desenvolvimento de proposta de intervenção urbanística para a área com ênfase no uso residencial. Foi proposto um concurso de ideias elaborado em duas fases, a primeira com clarificação das soluções sugeridas e seu conteúdo

programático e a segunda com o projeto completo. Este chegou ao nível de anteprojeto, com estudo de massas, definição de usos, fixação de índices urbanísticos e até plantas e volumetria das edificações residenciais escolhidas para detalhamento. A entrega final da disciplina foi um caderno em formato A3 com síntese de todas as informações obtidas no semestre.

3. Reflexões Sobre a Área de Estudo

3.1 Sobre a Cidade e Região Analisada:

Fortaleza esta localizada no litoral Atlântico, na região nordeste do Brasil e é o centro de um município de 313,8 km² de área e 2 447 409 habitantes, sendo a capital de maior densidade demográfica do país, com 7.815,7 hab./km² (FONTE: IBGE 2010). Hoje, cerca de um terço da população de Fortaleza mora em favelas, principalmente nas favelas do Barroso II, Lagamar, Pirambu, entre outras (IBGE 2005). Existem favelas em quase todos os bairros da cidade, estimados em mais de 720 favelas na Região Metropolitana de Fortaleza. A área de estudo compreende a região do bairro “Praia do Futuro II” localizado no litoral leste da cidade, onde a praia que percorre este bairro de mesmo nome é bastante conhecida por seus moradores e turistas de todo o Brasil devido à qualidade do serviço que são oferecidas em algumas barracas e sua grande faixa de extensão litorânea que abrange por volta de 8 km de praias propícias para o banho.

3.2 Problemas e Potencialidades

Através da análise de todas as temáticas apresentadas pelos grupos que foram formados nesta disciplina, é possível sintetizar os problemas que aquela região vem enfrentando, com destaque para:

- Carência de Infraestrutura e Serviços Básicos ao Cidadão
- Irregularidades Fundiárias
- Ausência de Centralidade Local
- Carência de Investimentos do Governo no Âmbito Socioambiental e Turístico
- Segregação Espacial
- Especulação Imobiliária

Os fenômenos que ficaram mais evidentes na Praia do Futuro foram a descontinuidade deste bairro em relação ao resto da cidade e diversos casos de irregularidade fundiária, tanto por parte da população mais carente e pelos ‘barraqueiros’ que ocupam de forma ilegal e insustentável a orla da região.

Fortaleza ao longo de sua história desenvolveu linearmente focos de investimentos a partir do eixo que interliga os bairros do Centro, da Aldeota e do Edson Queiroz, o

que exclui a região estudada, que atualmente não está dentro deste eixo de expansão comercial. O bairro é calejado pela falta de centralidade; teve ocupação muito dispersa e não oferece pontos do setor terciário, ou seja, comércio e serviços, nem de forma concentrada nem dispersa. O que ainda existe são poucos restaurantes e hotéis que, geralmente, não atendem a população que vive no bairro, agravando ainda mais do uso sazonal, pois seu morador tem de sair do bairro frequentemente para trabalhar e buscar serviços básicos que não se encontram em sua região.

Outra problemática da região é a irregularidade fundiária presente nos assentamentos ao longo de vias e quadras, contrapondo a presença constante de lotes vazios na região que não cumprem sua função social, mas funcionam como áreas de especulação imobiliária, provocando a ocupação de algumas destas áreas pela população mais carente, que acabou por formar favelas que hoje em dia já estão bastante consolidadas, assimilando ruas e quarteirões, ignorando o traçado original do loteamento que por fim prejudicam todo o desenvolvimento espacial da região.

A questão ambiental também é preocupante, devido a esta região em sua totalidade ter diversas áreas de dunas migratórias, tornando inviável para construção de conjuntos residenciais de qualidade. Existem terrenos de grande declividade com solo frouxo, assim como áreas alagáveis e/ou percursos de escoamento naturais que representam áreas de risco para a população carente, além de causar um grande custo social para oferecer infraestrutura básica em áreas de difícil acesso.

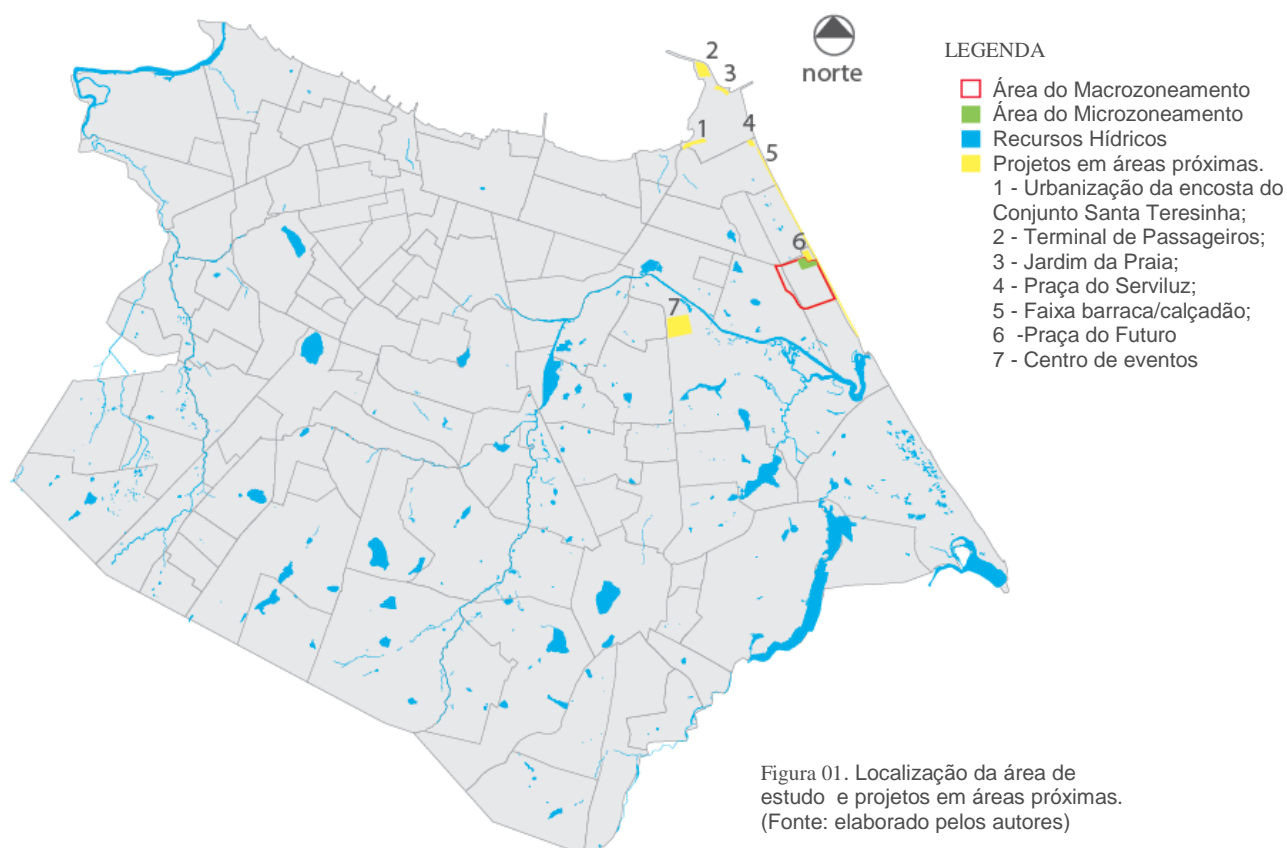
A falta de infraestrutura, de serviços básicos e a carência de ações no âmbito socioambiental por parte do governo no local acaba causando vários problemas considerados nesta etapa, como insegurança e aumento da desigualdade social. Desse modo, concluiu-se que a ausência de centralidade e a preservação do meio ambiente ainda existente deveriam ser o foco do projeto como forma de atingir todas as questões encontradas.

4. Proposta

Após a identificação e estudo dos problemas e potencialidades foi possível elaborar uma proposta de reurbanização da área. Como foi observado ao longo da disciplina, para a elaboração de um projeto urbanístico, tomando em consideração seus aspectos sociais, econômicos e ambientais, considera-se a abordagem em quatro níveis para um melhor entendimento da dinâmica de formação do espaço.

O primeiro nível se dá entre o Bairro-Cidade, ou seja, a interação do bairro Praia do Futuro II e a cidade, como já citado no diagnóstico, o bairro retratado sofre com a falta de centralidade, e é totalmente dependente dos bairros contíguos por não possuir serviços de qualidade. Através da análise dos projetos previstos para áreas inclusas no bairro e periféricas, como: Projeto Orla, Projeto Qualificação das vias

urbanas, VLT (Veículo leve sobre trilhos), Projeto Praça 31 de março, Projeto Serviluz, Projeto do Jardim da Praia, Projeto do Morro de Santa Terezinha, Projeto Terminal de Passageiros, Projeto do Centro de Convenções, buscou-se interagir a área em estudo com o restante da cidade estabelecendo relações entre as demandas do bairro e as ofertas das áreas vizinhas.



Inserido no primeiro, o segundo nível se refere à área do bairro. Um bairro deve se esforçar para incluir uma combinação equilibrada entre habitação, trabalho, compras e lazer. Portanto, a fim de suprir as carências de infraestrutura e serviços básicos ao cidadão, de solucionar as irregularidades fundiárias, de combater a segregação espacial e a especulação imobiliária, foi elaborado um macrozoneamento que contém a requalificação dos usos residencial, comercial e de serviços e institucional, abordando integração socioespacial e ambiental.

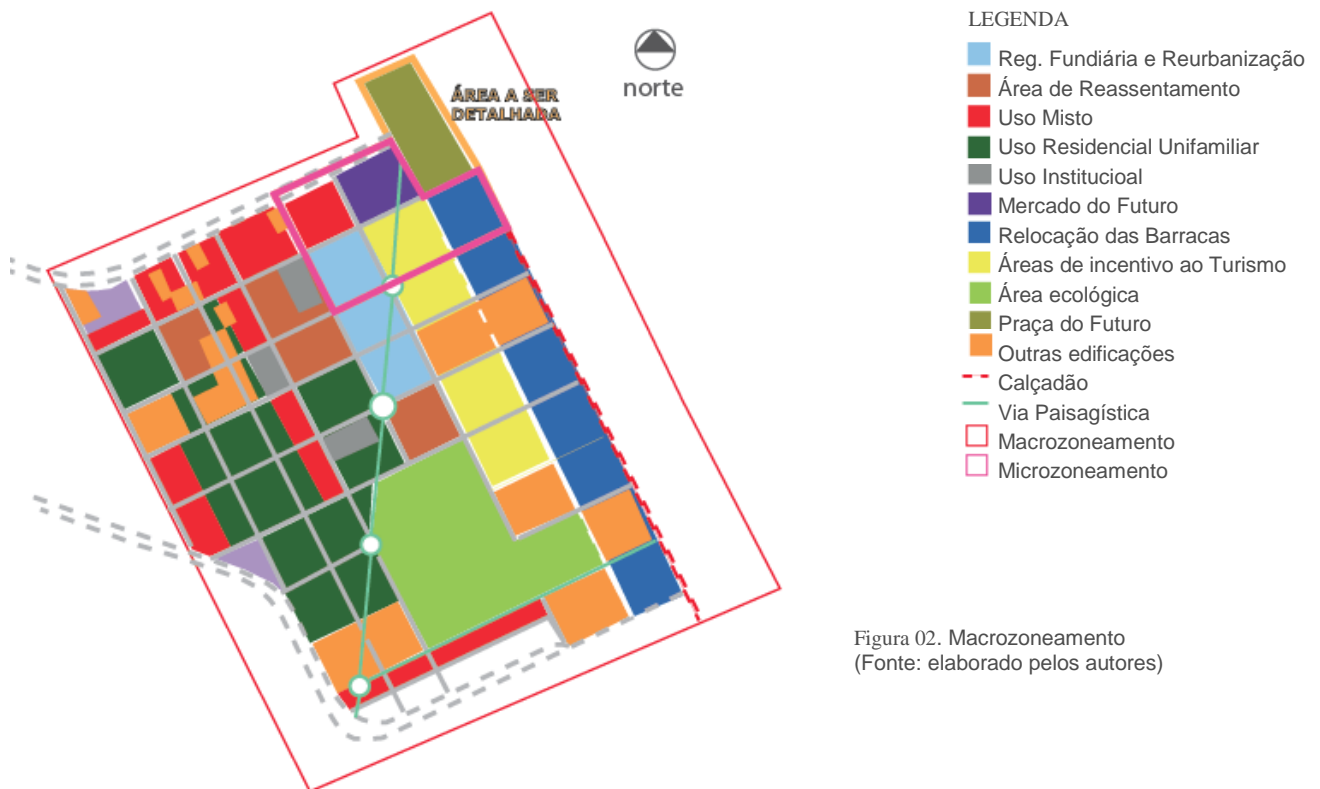


Figura 02. Macrozoneamento
(Fonte: elaborado pelos autores)

Regularização fundiária e reurbanização: a ocupação irregular é um fator marcante no bairro, mas não é necessária a remoção de todas as casas nesta situação. A proposta é que todas estas que se encontrem em uma área demarcada e fora de vias ou outros terrenos sejam mantidas e submetidas ao processo de melhoria habitacional, assim como sua área geral ser reurbanizada e receber a infraestrutura necessária, como esgoto, água encanada, etc.

Reassentamento: na área em questão, há uma grande quantidade de ocupações irregulares dentro das áreas reservadas nos loteamentos para vias e equipamentos públicos. A ideia é regularizar e reurbanizar as áreas de favela que estão na parte interna de quarteirões quando estiverem em grandes agrupamentos consolidados. As unidades habitacionais que estiverem situadas em áreas de vias, em áreas de risco ou isoladas em terrenos irregulares serão reassentadas em conjuntos habitacionais construídos na mesma região, que apresenta muitos terrenos livres.

Residência unifamiliar: para criar uma variedade de possibilidades de escolha de residências tanto em relação às classes sociais, como em relação a sua preferência tipológica, delimitaram-se quadras voltadas para residências unifamiliares, outro motivo foi a continuidade do bairro Manoel Dias Branco, que é caracterizado pela existência de casas unifamiliares. Estas quadras serão divididas em lotes maiores e se alternarão entre as quadras contendo tipologia multifamiliar, a fim de promover uma conexão maior na vizinhança e evitar a segregação socioespacial.

Uso misto: Na metade posterior dos quarteirões supracitados a ocupação será feita através de uso misto. São áreas com habitação e com setor terciário de menor porte. Na parte da habitação a intenção é fazer diversas tipologias que atendam a

diferentes demandas. É também um espaço de transição entre o terciário de médio porte e a área de reurbanização e reassentamento, que se encontram ao lado.

Uso comercial e de serviços: sendo o setor terciário uma das maiores carências do bairro, estão sendo propostos lotes com uso comercial ou de serviços de médio porte, como uma área para um mercado, área de incentivo turístico para a construção de hotéis, uma área para a execução de um projeto com baixa agressividade ambiental, denominada “Área ecológica” (pois encontra-se em uma área alagável e frágil) e uma área para a relocação das barracas de praia.

No uso institucional: criaram-se áreas de uso institucional na porção central da região selecionada com o intuito de atender a população local com os serviços básicos de postos de saúde, escolas públicas e postos policiais e trazer uma permanência no local, assim como a circulação de maior número de pessoas, garantindo alguma segurança e atenção para o local.

E paralelo a esse macrozoneamento, há a reestruturação da av. Zezé Diogo que deixará de receber veículos e passando a configurar um largo calçadão com ciclovia, o que barrará o fluxo para a faixa de praia, contendo assim sua ocupação. E a implementação de uma via paisagística que proverá o aumento das áreas de lazer para a região e a criação de diferentes visuais na cidade. Conjuntamente a esse tratamento viário teremos também a Rua Doze e a Av. Zezé Diogo que proporcionarão a integração dos espaços verdes entre a região e também com a cidade, como o Parque do Cocó no entorno.

O terceiro nível chamado de microzoneneamento é a elaboração de uma nova delimitação inserida no macrozoneamento anterior, afim de demonstrar uma interação socioespacial em uma escala menor. Nele contém área para o uso misto (residencial+comercial), realocação das barracas, incentivo ao turismo, área de reassentamento e uma área para a execução de um mercado.

E por último, o nível quatro. Sendo uma delimitação profunda do microzoneamento, onde foi escolhida a quadra de uso misto para ser detalhada, com o intuito de demonstrar um forte foco do equilíbrio que buscamos na integração social, entre o espaço público e o privado e das áreas verdes. Nela foram projetados pequenos núcleos residenciais sob a forma de “vilinhas”, onde cada uma possui comércio voltado para a via local e, ao fundo, uso residencial. Compostos por residências de três tipologias diferentes (citar as áreas), permeando o quarteirão, que é muito extenso, as vilinhas são abertas e ligadas por duas vias, uma local e uma de serviço. Seu espaço livre servirá fatalmente aos seus moradores, pela própria proximidade. No meio do quarteirão há uma praça, uma pequena praça arborizada com equipamentos de pequeno porte como cascatas com objeto de arte, área de mesas e área de playground. Esta área terá sua manutenção competindo à associação de

moradores da quadra, por ser um equipamento menor e mais voltado para eles mesmos.

Primeiramente, ao se pensar socialmente, optou-se pela criação de vilas de casas com comércio para a classe média que se enquadra no programa federal Minha Casa Minha Vida de 6 a 10 salários mínimos. Essa faixa monetária foi escolhida para que não haja a expulsão branca das famílias realocadas em terrenos livres próximos. Evitar o processo de gentrificação com a criação de residências para essa faixa monetária é necessário, além de propiciar a integração da diversidade de classes. Ademais da integração social, pensou-se na interconexão do meio público com o privado e, por isso, optou-se pelas vilas abertas. Sua segurança no espaço público se dá pela presença do comércio em suas proximidades e mostra-se eficaz como alternativa aos condomínios fechados. O que se vê hoje em dia na região é o aumento desses condomínios, criando verdadeiros bairros enclausurados que muram todo um quarteirão e empobrecem a cidade. O espaço das vilas permite a interação entre o público e o privado e garante a diversidade tipológica e visual da arquitetura por se mostrar com três alternativas residenciais.

Foram projetadas três tipologias residenciais distintas em porte, programa e público alvo. Estas três tipologias não apenas possuem visuais diferentes como permitem densidades alcançadas muito diversas também, chegando a mais densa a ser o triplo da menos densa. A mesma profundidade de quarteirão foi usada para conformar as três tipologias, permitindo composição. Através disto foi possível serem pensadas diferentes composições para a vilinha, quebrando a monotonia visual e equilibrando densidades. Além disto, o mais importante fator concorrente para esta decisão projetual foi a intenção de diversificação de usuários, promovendo a convivência de pessoas de diferentes esferas, seja se classes sociais, de necessidades quanto à moradia, até mesmo de estilos de vida.



Figura 03. Condomínios Fechados versus Conjunto de Condomínios versus Vilinhas Mistas c/ Comércio.



Figura 04. Composição das vilinhas.

5. Conclusão

Foi observado neste artigo a importância da interdisciplinaridade para a proposição de soluções em intervenções urbanísticas. O conhecimento utilizado para tal vai muito além do urbanismo ou da arquitetura em si, abrange estudos sociológicos, geográficos, biológicos e de muitas outras áreas. É, principalmente, o resultado do trabalho de continuidade alcançado através da complementaridade das disciplinas lecionadas no curso de arquitetura e urbanismo, assim como de pesquisas realizadas paralelamente em projetos de pesquisa e extensão desenvolvidos na própria universidade.

6. Referências Bibliográficas

Correia, T., Construção do Habitat Moderno no Brasil: 1870-1950, São Paulo: RiMa/FAPESP, 2004.

Botelho, Adriano, O Urbano em Fragmentos, São Paulo: Anna Blume/FAPESP, 2007.

Bernal, Cleide, A Metrópole Emergente, Fortaleza: Ed. UFC – BNB, 2004.

<http://diariodonordeste.globo.com/materia.asp?codigo=1071268> (acessado em 29/08/2012)

<http://diariodonordeste.globo.com/materia.asp?codigo=386538> (acessado em 29/08/2012)

<http://g1.globo.com/ceara/noticia/2012/08/fortaleza-e-uma-das-cidades-mais-desiguais-da-america-latina-diz-onu.html> (acessado em 01/09/2012)

http://www.fortaleza.ce.gov.br/gmf/index.php?option=com_content&task=view&id=210&Itemid=79

http://pt.wikipedia.org/wiki/Praia_do_futuro (acessado em 01/09/2012)