

MORADIA CENTRAL

O ESPAÇO URBANO COMO
EXTENSÃO DA HABITAÇÃO

por CAROLINA TIMBÓ

UNIVERSIDADE FEDERAL DO CEARÁ
CURSO DE ARQUITETURA E URBANISMO
TRABALHO FINAL DE GRADUAÇÃO

MORADIA CENTRAL

O ESPAÇO URBANO COMO
EXTENSÃO DA HABITAÇÃO

por CAROLINA TIMBÓ

orientação por
PROF. DR. RICARDO FERNANDES

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação

Universidade Federal do Ceará

Biblioteca Universitária

Gerada automaticamente pelo módulo Catalog, mediante os dados fornecidos pelo(a) autor(a)

T475m Timbó, Ana Carolina Almeida.
Moradia Central : o espaço urbano como extensão da habitação / Ana Carolina Almeida
Timbó. – 2016.
97 p. : il. color.

Trabalho de Conclusão de Curso (graduação) – Universidade Federal do Ceará, Centro
de Tecnologia, Curso de Arquitetura e Urbanismo, Fortaleza, 2016.
Orientação: Prof. Dr. Francisco Ricardo Cavalcanti Fernandes.

1. Centro. 2. Habitação coletiva. 3. Parque urbano. 4. Revitalização . I. Título.

CDD 720

BANCA EXAMINADORA

PROF. DR. FRANCISCO RICARDO CAVALCANTI FERNANDES

orientador . DAUUF

PROFA. DRA. MÁRCIA GADELHA CAVALCANTE

professora convidada . DAUUF

ARQ. GASTÃO SANTOS SALES

arquiteto convidado

MORADIA CENTRAL

O ESPAÇO URBANO COMO
EXTENSÃO DA HABITAÇÃO

por CAROLINA TIMBÓ

FORTALEZA, JULHO DE 2016

AGRADECIMENTOS

À minha família por me ensinar desde cedo o valor do estudo e por nunca medir esforços para garanti-lo. Por estarem comigo desde o começo de tudo e por me compreenderem tão bem.

Ao Paulo, por ser minha dupla, me motivando e sonhando junto comigo. O melhor companheiro que a vida poderia me dar.

Aos amigos Taís, Raquel, Teane, Amanda, Beker, Macedo e Victor pelos anos de Arquitetura e Urbanismo compartilhados. Vocês fizeram da rotina da faculdade um período de crescimento pessoal e profissional mais feliz. São criaturas maravilhosas, cada um do seu jeitinho.

Ao meu orientador, professor Ricardo Fernandes, pela paciência e pelas conversas inspiradoras em cada orientação.

Obrigada a todos que de alguma forma me ajudaram durante esse processo, mesmo que sem perceber. No fim, deu tudo certo.

6

APRESENTAÇÃO

Tema
Justificativa
Objetivos

10

O CENTRO

Esvaziamento dos centros
urbanos
O Riacho Pajeú
Patrimônio

24

LUGAR

Localização
Legislação
Zoneamento inclusivo

32

ESCALA DO BAIRRO

Panorama
Princípios
Programa
Mobiliário multiuso
Potencial educativo
Conectividade urbana

44

ESCALA DO EDIFÍCIO

Proposta
Diversidade de funções
Permeabilidade
Partido
Elementos programáticos

86

REFERÊNCIAS PROJETAIS

Parque da Juventude
Revitalização do
rio Cheonggyecheon
High Park
Tolbiac

92

CONSIDERAÇÕES FINAIS

94

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

1

APRESENTAÇÃO



TEMA Trabalhar a moradia coletiva significa abordar um tema de primeira necessidade. A moradia é o corpo das cidades e seu programa primordial. Entretanto, ao nos depararmos com o esvaziamento gradativo das áreas urbanas centrais, percebemos um distúrbio nessa relação estreita entre habitação-cidade.

Este trabalho reflete sobre o esvaziamento do bairro centro e propõe uma alternativa para reverter essa situação por meio do objeto arquitetônico e sua relação com o entorno. Segundo Vargas (2013) a revitalização dos centros deve buscar a implementação de investimentos, moradores, usuários e turistas, de forma a diversificar a economia urbana, e melhorar a qualidade de vida.

Ele complementa ainda que, para 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, com a conseqüente valorização do patrimônio construído, e a otimização do uso da infraestrutura estabelecida. Considerando, então, a carga histórica e cultural que o Centro possui, para resolver o problema da moradia no centro é necessário também reafirmar a vocação e a importância que o bairro tem dentro da cidade.

JUSTIFICATIVA

O bairro Centro é detentor de uma infraestrutura consolidada, uma localização privilegiada, e uma rede pública de transporte bem desenvolvida. Entretanto, apesar de uma grande quantidade de pessoas passarem pelo bairro diariamente - alguns veículos de notícias locais citam mais de 100.000 pessoas - sua população residente é baixa. Segundo levantamento realizado pela secretaria regional do centro (SERCEFOP) o bairro possui 10.625 imóveis domiciliares e uma população de 28.538 habitantes (CENSO 2010), no entanto, mais de 21% de seus domicílios encontram-se vazios.

Em contrapartida, Fortaleza se depara com um déficit habitacional crescente. As dinâmicas de mercado levaram ao espraiamento e ao monofuncionalismo do zoneamento urbano, segregando cada vez mais as atividades dentro da cidade e engessando seus fluxos. Uma vez que existe demanda para moradia e espaços subaproveitados tão bem inseridos na cidade, verifica-se que os interesses imobiliários têm sido colocados como prioridade em detrimento às reais demandas.

Rogers (2013) cita que “o âmbito público está sendo reduzido pela presença excessiva de segurança, imposição de taxas de entrada a instituições culturais, diminuição dos equipamentos públicos e domínio do automóvel que reduz os espaços públicos a estreitas circulações. E os edifícios vêm sendo projetados como objetos isolados, em vez de elementos que compreendam e conformem a esfera do público”.

Considerando a importância de projetar que tanto o ambiente natural quanto o construído, oferecem juntos importantes elementos para a requalificação da área central, não só para abrigar usos residenciais como também culturais e de lazer, a requalificação dos corpos d'água urbanos e a criação de áreas verdes são elementos fundamentais para a fixação da moradia. Além de proporcionar contato com o meio natural, essa requalificação tem uma forte significação histórica para a cidade, uma vez que Fortaleza se consolidou às margens do riacho Pajeú.

OBJETIVO GERAL

O trabalho será dividido em duas etapas, uma na escala de bairro e outra na escala do edifício. A primeira, será um parque urbano que se desenvolverá ao longo do percurso do riacho pajeú como um equipamento urbano, âncora para a moradia. A segunda, tem como produto um projeto de habitação multifamiliar em quadra aberta com uso misto.

Após a análise do entorno do bairro e do entorno imediato, será desenvolvido o projeto levando em conta as demandas da área. O trabalho propõe, então, uma alternativa de revitalização do centro através da moradia com um projeto integrado à área urbana. Assim, procura-se inverter a lógica do modelo de habitação praticado pelo mercado, uma vez que esses edifícios tendem a concentrar em si as opções de lazer, isolando-se do entorno.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

+ Revalorizar o centro e resgatar sua vocação para a moradia por meio de um projeto integrado de moradia e espaços urbanos de qualidade.

+ Revitalizar o riacho Pajeú em conjunto com a criação de um parque urbano ao longo de seu eixo e de uma via paisagística de baixa velocidade.

+ Criar uma área de parque com estrutura remontáveis e flexíveis para melhor integrar o parque com futuras intervenções na área.

+ Propor um edifício de habitações com múltiplas tipologias e uma estrutura que permita possibilidades de individualização das moradias.

+ Utilizar soluções arquitetônicas de acordo com a realidade climática local e valorizar a escala do pedestre.

2

O CENTRO



ESVAZIAMENTO DOS CENTROS URBANOS

Até a década de 1940, a população de Fortaleza se concentrava principalmente nos bairros centrais. Apesar de hoje o Centro ser associado a uma situação precária e à população de baixa renda, no começo do século XX famílias abastadas moravam e trabalhavam ali.

Em paralelo à expansão da cidade, impulsionada pelo desenvolvimento comercial, ocorriam fluxos migratórios da população proveniente da zona rural, fugindo das secas. Com poucas condições financeiras, essa população começou a ocupar áreas de risco e posteriormente com o desenvolvimento da cidade e a valorização de seus terrenos, passou procurar moradia em áreas mais afastadas do Centro.

Na década de 1970, Fortaleza firmou-se como metrópole regional, exercendo importante papel econômico e social sobre os municípios limítrofes à sua área urbanizada — concentrando empregos, comércio e serviços públicos e privados em escala regional. Neste processo, foram criados novos bairros e centralidades, ao mesmo tempo em que as regiões periféricas foram consolidadas, englobando novas áreas e extensões antes fragmentadas.

(INSTITUTO POLIS, 2009)

Esse deslocamento de atividades antes concentradas no Centro, afastou do bairro parte do setor terciário, que seguiu para se fixar em novas centralidades. Nesse ínterim, as classes média e alta saíram do centro para morar em novos bairros para onde seguiam os vetores de crescimento da cidade, dentre eles Maraponga, Parangaba, Aldeota e Montese.

Aos poucos o centro foi perdendo seu papel referencial na cidade, culminando com a transferência das funções governamentais simbólicas, dos negócios voltados para as classes mais abastadas, dos hotéis, além do desgaste do patrimônio histórico e da degradação ambiental (FERNANDES, 2004).

Outro fator por detrás do esvaziamento do centro são as dinâmicas de mercado excludentes que operam a produção habitacional. A forma como a cidade foi zoneada e como ela impactou na oferta de moradia, favoreceu a segregação espacial da população. Quem não tem condições de pagar, se vê obrigado a morar em bairros periféricos, onde os preços dos terrenos são mais baixos, mas que carecem de infraestrutura. Ao mesmo tempo, a população de alta renda se isola espontaneamente em bairros nobres e condomínios fechados, fugindo do burburinho da cidade e dos problemas de insegurança relacionados a ela.

Nas Regiões Metropolitanas, sobretudo, desencadeou-se um padrão de urbanização calcado na reprodução permanente de eixos de expansão horizontal. Este modelo de desenvolvimento urbano – crescimento através de expansão permanente da fronteira urbana – foi fortemente impulsionado pelo planejamento econômico e territorial e, particularmente pelas políticas de financiamento e produção habitacional e de infra-estruturas, principalmente sistemas de circulação e de saneamento.

(ROLNIK, 2005)

Para Montaner (2010), essa produção de moradia meramente quantitativa, a exemplo de programas como o Minha Casa, Minha Vida (MCMV) não irá solucionar o problema da evasão das áreas centrais. “É necessário reinterpretar a moradia, mas além do âmbito estritamente privado, potencializando as atividades comunitárias e compartilhadas, sua capacidade de se relacionar e melhorar as estruturas urbanas”.

A maneira das políticas para criação de moradia praticadas atualmente desencadeia um crescimento difuso, de baixa densidade e majoritariamente monofuncional, gerando espaços isolados e desconexos e afastando as pessoas dos centros urbanos. Essa forma de zoneamento fragmentado causa o empobrecimento da estrutura, da forma e da vida urbana.

À medida que a vitalidade dos espaços públicos diminui, perdemos o hábito de participar da vida urbana da rua. O policiamento natural ou espontâneo das ruas, aquele produzido pela própria presença das pessoas é substituído pela segurança oficial e a própria cidade torna-se menos hospitaleira e mais alienante.

(ROGERS, 2013)



[1]
Parque Pajeú.
Fonte: SUPLAM. Parque Pajeú. 1981.

PLANTA
DA CIDADE DA
FORTALEZA
CAPITAL DA PROVINCIA DO
= CEARÁ =

LEVANTADA
por
ADOLPHO HERBSTER
Ex Eng^o da Provincia e Arch^o Aposentado
da Camara Municipal

1888



- DIVISÃO ECLESIASTICA -

A rua Formosa divide a
Capital em duas Freguezias
A de S. José, ao Nascente.
A de N. S. do Patrocinio, ao Poente.

[2]
Planta de Fortaleza em 1888
desenhada por Adolfo Hebster.
Fonte: Biblioteca Nacional.



Escala de Palmos

60000 = 100 palmos

O RIACHO PAJEÚ

O desenvolvimento das cidades, por sua vez, quase que invariavelmente vem acompanhado da degradação ambiental. No caso de Fortaleza, além da perda da cobertura vegetal da cidade, que segundo dados do inventário ambiental foi cerca de 90% nas últimas três décadas, também sofreu com os maus tratos de seus recursos hídricos.

O relatório do Plano Habitacional para reabilitação da área central de Fortaleza de 2009 salienta que o processo de ocupação urbana da área central de Fortaleza, nos seus diversos momentos históricos, não incorporou dois importantes elementos do ambiente natural ao ambiente construído – a orla marítima e o Riacho Pajeú. Ao invés disso, preferiu-se criar barreiras como o viaduto da Avenida Leste Oeste, no trecho próximo à Catedral, bem como encerrar o riacho Pajeú em galerias subterrâneas. Assim, perdeu-se a oportunidade de integrar o bairro com dois importantes referenciais paisagísticos.

Às margens do riacho Pajeú, originalmente Marajayk, surgiram os primeiros assentamentos que viriam formar posteriormente a vila de Fortaleza em meados do século XVII. O riacho, com aproximadamente 5 quilômetros de extensão, servia para deslocamentos pela cidade, mas principalmente para o abastecimento de água potável. Ele aparece desde os primeiros registros cartográficos da cidade, corroborando sua importância para as dinâmicas de funcionamento da incipiente vila. Em uma planta oficial da cidade de 1932 o riacho ainda corria livremente com as margens ainda cobertas por vegetação original.

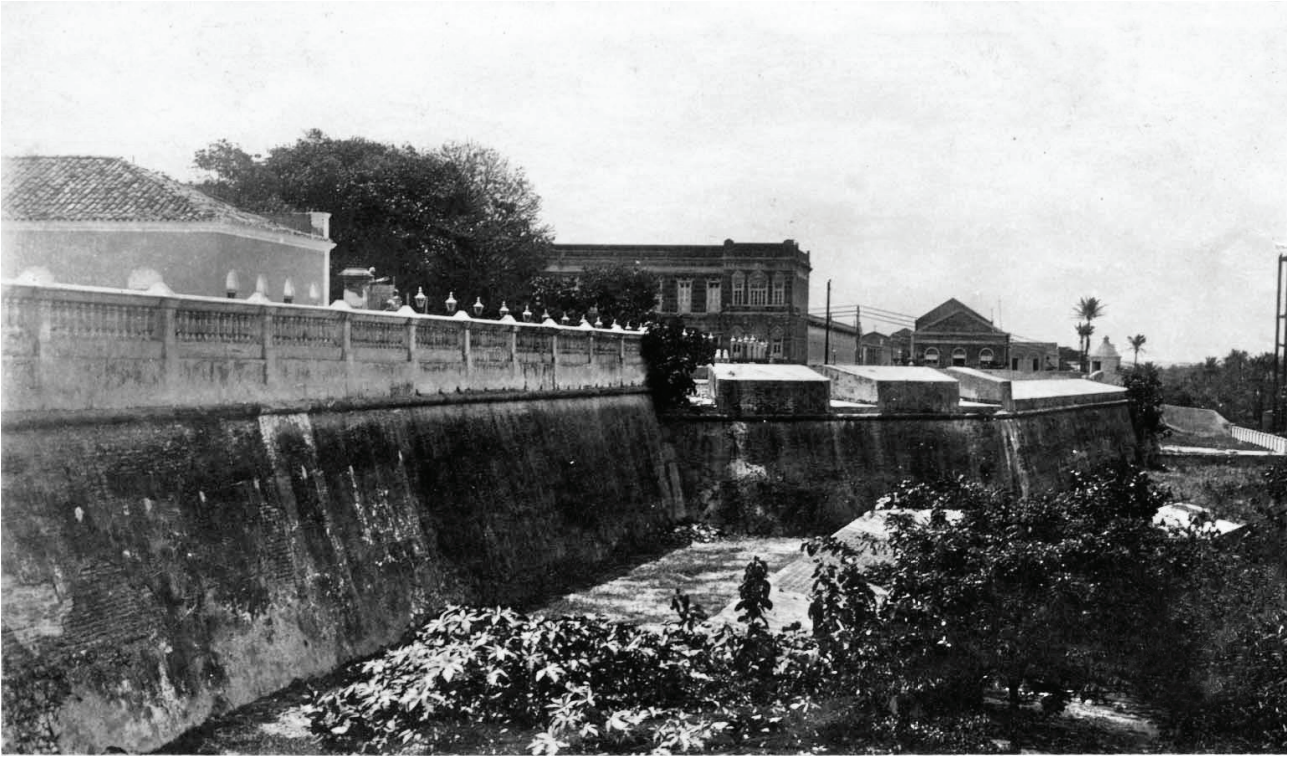
O plano urbanístico, elaborado pelo urbanista Sabóia Ribeiro em 1947, propunha a preservação total das margens do rio, da nascente à foz. O plano Hélio Modesto, preparado em 1962, já se conformava com a triste realidade, sugerindo a preservação de apenas alguns trechos do Pajeú.

(SUPLAM,1982)



[3]

Bueiro da Rua São José.
Fonte: Biblioteca Nacional.



[4]

Riacho Pajeú nos anos 1950.

Fonte: acervo do IBGE.

O riacho passou por mais intervenções predatórias com o passar dos anos e hoje, após diversos desvios de curso, encontra-se quase completamente encoberto, em galerias subterrâneas. Devido às mudanças que sofreu ao longo dos anos, seu percurso atual é incerto. Segundo estimativas, sua nascente original se situava entre as ruas Silva Paulet e Barão de Studart, próxima à Avenida Heráclito Graça, que é parte da calha por onde passava o riacho antes de ser confinado.

Aparecendo aqui e ali em alguns quintais, o Pajeú emerge no centro da cidade no Parque Pajeú e percorre várias ruas do Centro até desembocar entre o Marina Park Hotel e a Indústria Naval Cearense, na Praia de Iracema. O parque Pajeú em questão, foi criado durante o governo de Virgílio Távora, com parte de um plano de metas (1979-1983), que tinha entre seus objetivos a humanização da cidade. Esse plano consistia na preservação de áreas com potencial histórico, paisagístico e ecológico com a criação de uma série de parques urbanos, oferecendo mais opções de lazer e ao mesmo tempo proporcionando um equilíbrio ecológico para a cidade em franca expansão urbana.

Dentre os parques criados estava o Parque Pajeú às margens de um trecho do riacho que deu nome ao parque. Foram aproximadamente 1,5 hectares nessa primeira etapa do parque. O projeto do Parque Pajeú, elaborado pela SUPLAM (Superintendência do Planejamento do Município) contava com 3 etapas de implantação, porém apenas uma delas foi concluída.

O Pajeú, hoje, corre com vazão diminuta em sua maior extensão por galerias subterrâneas. Nos trechos em que emerge está isolado em fundos de lotes ocupados por estacionamentos, servindo de depósito de dejetos e lixo.

[5]

Riacho Pajeú canalizado em frente ao Forte de Nossa Senhora de Assunção

Fonte: cartão postal de 1975.



[6]
Vista aérea do Riacho Pajeú hoje.
Fonte: acervo pessoal.



[7] [8] [9] [10] [11] [12]

Alguns dos trechos remanescentes de
respiro do Riacho.

Fonte: acervo pessoal.

PATRIMÔNIO

Os processos de tombamento, desde o início de sua institucionalização, têm se voltado para a preservação de bens que tragam valor simbólico e que consolidem uma identidade coletiva (LUSTOZA, 2011). A recomendação de Paris, de 1962, trata da proteção da natureza como patrimônio pela primeira vez, ela traz, entre outras orientações, a proteção da beleza e do caráter das paisagens e dos sítios. A partir dessa carta, ratifica-se a noção de uma responsabilidade ecológica por trás do processo de tombamento dos bens naturais. Em 1964, a carta de Veneza complementa a proteção dos sítios históricos ao considerar que “um monumento é inseparável da história de que é testemunho e do meio em que está inserido”. Entretanto, a natureza enquanto patrimônio, não foi priorizada pelas políticas patrimoniais até recentemente.

Apesar de ser um dos mais significativos elementos do patrimônio histórico e paisagístico de nossa cidade, o que se encontra tombado hoje é apenas o bosque contíguo ao Pajeú e o Palácio João Brígido, correspondente ao paço municipal. Mesmo sendo um dos poucos pontos onde o riacho Pajeú respira a céu aberto, o bosque não é de acesso livre à população e tampouco possui estrutura para receber visitação constante. Os demais trechos do riacho que se encontram também ao ar livre servem para depósito de esgoto clandestino e situam-se majoritariamente dentro de terrenos de estacionamento particulares sem qualquer tratamento paisagístico.

Cada cidade possui sua individualidade e seus gestores devem ser capazes de identificá-los, pois uma vez perdidos, eles não poderiam jamais ser ressuscitados (GOMES, 2011). Em outras palavras, permitir que o riacho Pajeú pereça aos poucos debaixo da cidade, recebendo lixo, esgoto, sofrendo aterros e desvios de curso, é assumir o risco de o perder em definitivo. Em 1962, a declaração de Paris já indica a “preservação e, quando possível, a restituição do aspecto das paisagens e sítios, naturais, rurais e urbanos, devido à natureza ou à obra do homem, que apresentem um interesse cultural e estético, ou que constituam meios naturais característicos”.

De acordo com Lustoza (2011) “o uso da natureza pelo homem como recurso, vem reforçar a visão tradicional ocidental antropocêntrica de unicidade e superioridade do ser humano sobre os demais seres do universo”. Esse impasse passa pela mudança do paradigma de que o homem, seus interesses e suas “obras” estão numa posição de superioridade, só assim se poderá reverter o quadro em que se encontra o patrimônio ambiental em Fortaleza.



[13]
Av. Heráclito Graça alagada com a cheia
do Riacho Pajeú em período de chuva.
Fonte: Jornal O Povo.



3
LUGAR

LOCALIZAÇÃO

A área de intervenção escolhida se situa na porção leste do centro. A área escolhida para a parque e a quadra destinada ao edifício residencial foram formados a partir de remembramentos e do redesenho de algumas quadras situadas na poligonal formada pelas ruas Governador Sampaio, Rua do Pocinho, Coronel Ferraz, Costa Barros Rufino de Alencar, Sena Madureira e Pinto Madeira.

O sítio foi escolhido primeiramente pela presença do Riacho Pajeú, cortando o miolo das quadras no eixo entre as ruas Governador Sampaio e Sena Madureira em condições bastante precárias. Partindo para um estudo mais minucioso dos padrões de uso e ocupação do bairro, percebe-se uma grande concentração de galpões e armazéns de comércio atacadista e estacionamentos particulares na área. Em paralelo a essas análises, através de visitas de campo, foi feito um levantamento do estado de conservação dos edifícios do entorno, apontando para potenciais áreas de implantação para o projeto.

O que podemos observar é que, tanto barreiras arquitetônicas quanto de uso e de ocupação do solo, dão uma sensação de descontinuidade dessa área com o restante do centro. Uma dessas barreiras é o citado comércio atacadista que ocupa o eixo da Rua Governador Sampaio. Há uma concentração de galpões, depósitos e outras edificações adaptadas para esta finalidade em condições de conservação ruins, algumas até mesmo oferecendo risco a seus ocupantes, sem qualquer sinal de manutenção. Esta atividade é completamente fora da escala do centro e acaba isolando e degradando um espaço de enorme potencial paisagístico.

O terreno escolhido, então, mostrou-se em condições ideais para o programa parque atrelado à habitação, pois se trata de uma área de transição entre o centro e a aldeota. Por ali já encontramos um padrão de ocupação com um melhor equilíbrio entre tipologias de comércio e de moradia.



R. PEDRO PEREIRA



PRAÇA JOSÉ DE ALENCAR



PRAÇA DO FERREIRA



CIDADE DA CRIANÇA

R. SENA MADUREIRA

ÁREA DE INTERVENÇÃO

R. VISCONDE DO RIO BRANCO

R. GOVERNADOR SAMPAIO

R. CORONEL FERRAZ



ESCOLA JUSTINIANO DE SERPA



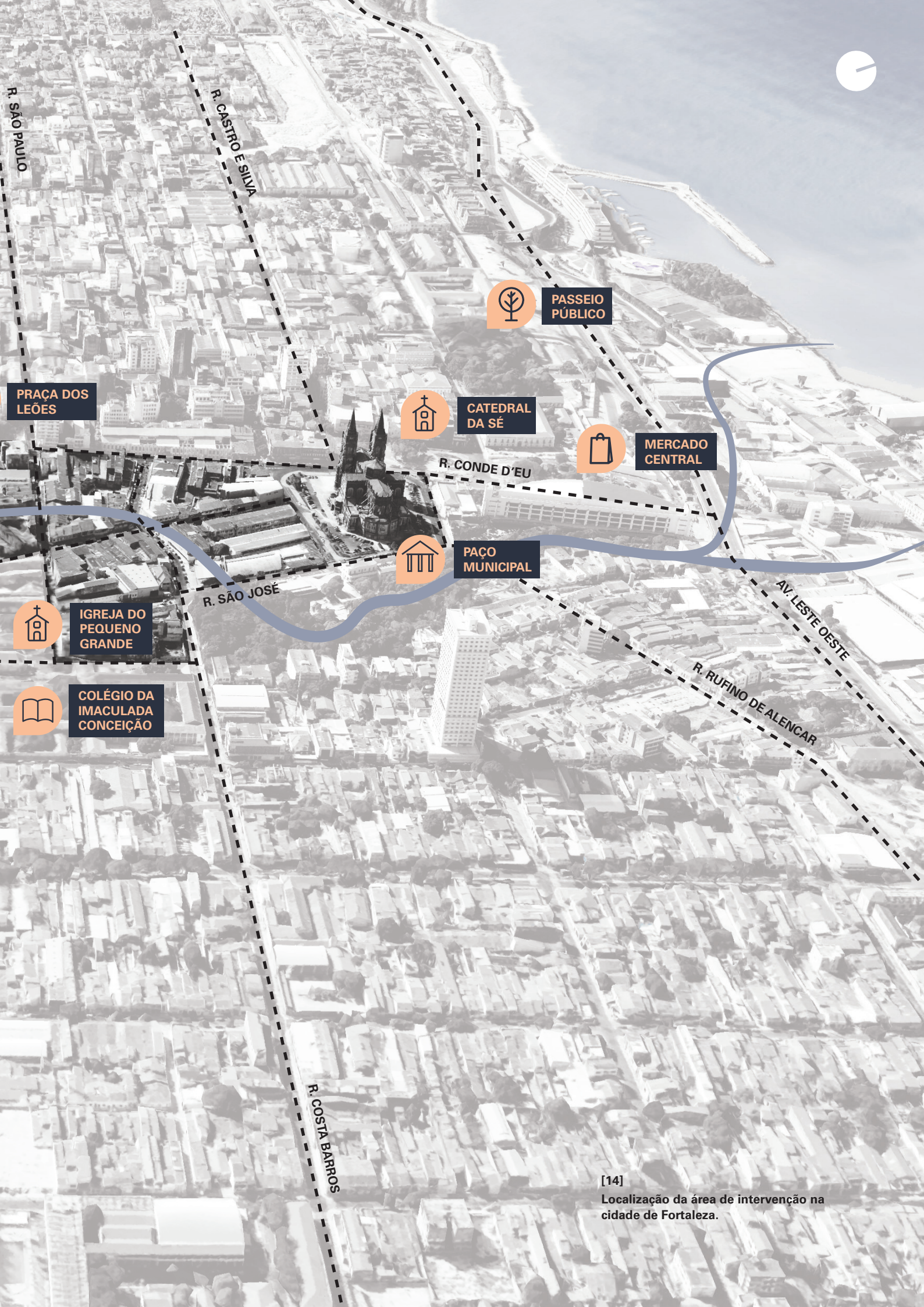
PARQUE PAJEÚ

TRAJETO DO RIACHO PAJEÚ

R. PINTO MADEIRA

R. FRANKLINTÁVORA

AV. SANTOS DUMONT



R. SÃO PAULO

R. CASTRO E SILVA

PRACA DOS LEÕES

PASSEIO PÚBLICO

CATEDRAL DA SÉ

MERCADO CENTRAL

R. CONDE D'EU

PAÇO MUNICIPAL

IGREJA DO PEQUENO GRANDE

R. SÃO JOSÉ

AV. LESTE OESTE

R. RUFINO DE ALENCAR

COLÉGIO DA IMACULADA CONCEIÇÃO

R. COSTA BARROS

[14]

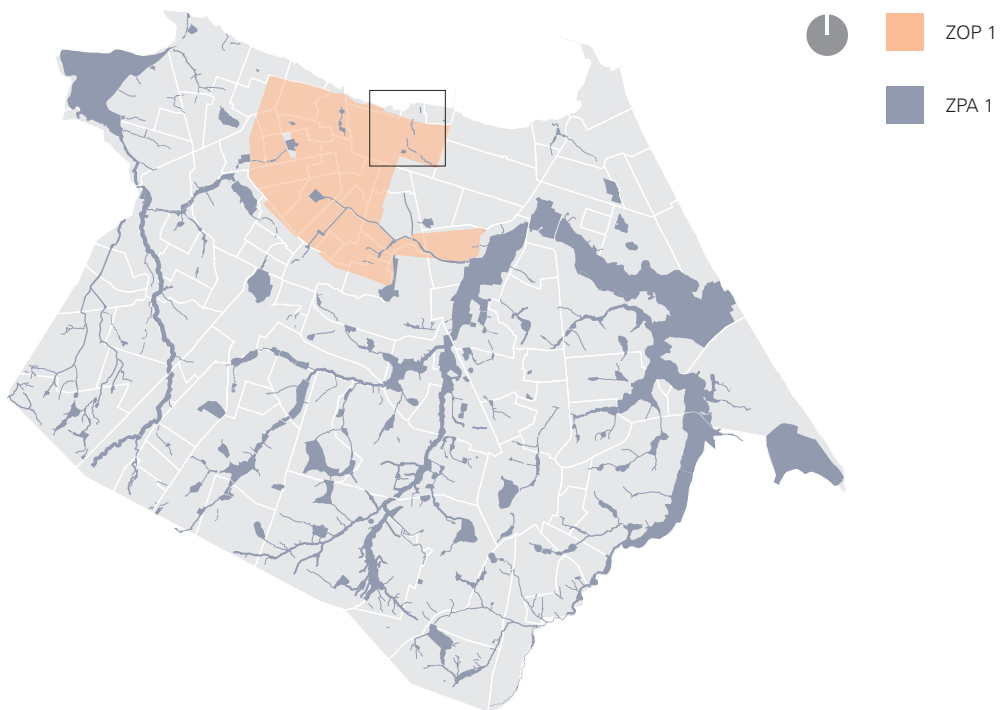
Localização da área de intervenção na cidade de Fortaleza.

LEGISLAÇÃO

De acordo com o zoneamento proposto pelo Plano Diretor Participativo de Fortaleza (2009) a área de intervenção escolhida se situa na Zona de Ocupação Preferencial 1 (ZOP 1), caracterizada pela disponibilidade de infraestrutura e serviços urbanos, e pela presença de imóveis não utilizados e subutilizados. A área, então, se destina à intensificação do uso do solo, ao adensamento construtivo e à verticalização. Dentre seus objetivos prevê também a preservação dos elementos da paisagem e do patrimônio histórico e paisagístico.

O riacho Pajeú e seu leito são identificados como Zona de Preservação Ambiental 1 (ZPA 1), destinada à proteção e conservação dos recursos naturais permitindo sua utilização de modo sustentável. Além disso, estabelece a impossibilidade de parcelamento do solo para essas áreas.

É importante ressaltar que a Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS) inclui o sítio escolhido na Zona Urbanizada 1 - Centro (ZU-1 Centro). Esta microzona é uma subdivisão da ZU-1 e oferece parâmetros específicos para a área do centro, aprofundando aspectos tratados no Plano Diretor.



ÁREA DE INTERVENÇÃO

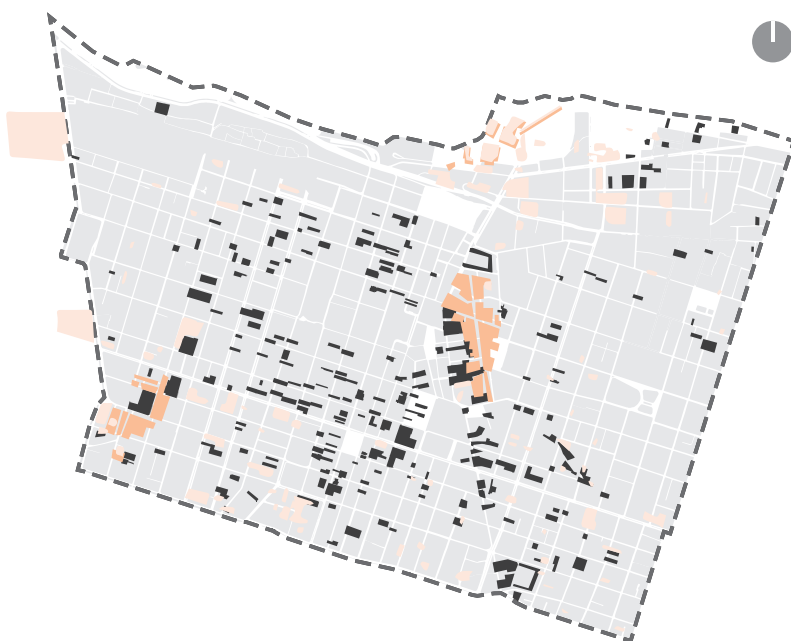


[15]
 Localização da área de intervenção no zoneamento previsto pela Plano Diretor Participativo de Fortaleza (2009).



- PATRIMÔNIO TOMBADO
- PATRIMÔNIO NÃO TOMBADO
- EDIFÍCIOS HISTÓRICOS PRESERVÁVEIS

[16]
Mapeamento de edificações históricas no Centro de Fortaleza.
 Elaborado com base em levantamentos divulgados pelo projeto Fortaleza 2040.



- GALPÕES
- ARMAZENAGEM E ATACADO
- ESTACIONAMENTOS

[17]
Mapeamento de áreas subutilizadas no Centro de Fortaleza.
 Elaborado com base em levantamentos divulgados pelo projeto Fortaleza 2040.

ZONEAMENTO INCLUSIVO

O Plano Diretor e o Estatuto da Cidade foram importantes conquistas do campo da legislação para a ordenação da cidade e orientação de seu crescimento. Entretanto, a morfologia gerada pelos parâmetros estabelecidos para cada zona não necessariamente corresponde à forma desejada para promoção da urbanidade. Por não considerar as especificidades e a complexidade de cada zona, bem como a relatividade das condições econômicas da população, por vezes a legislação acaba excluindo parte da população do mercado formal.

Apesar de existirem programas como o MCMV optou-se por não trabalhar com faixas de renda fixas. Para uma cidade mais inclusiva, a mistura social é uma forma de evitar que o zoneamento acabe por criar barreiras e segregação espacial dentro dos espaços da cidade.

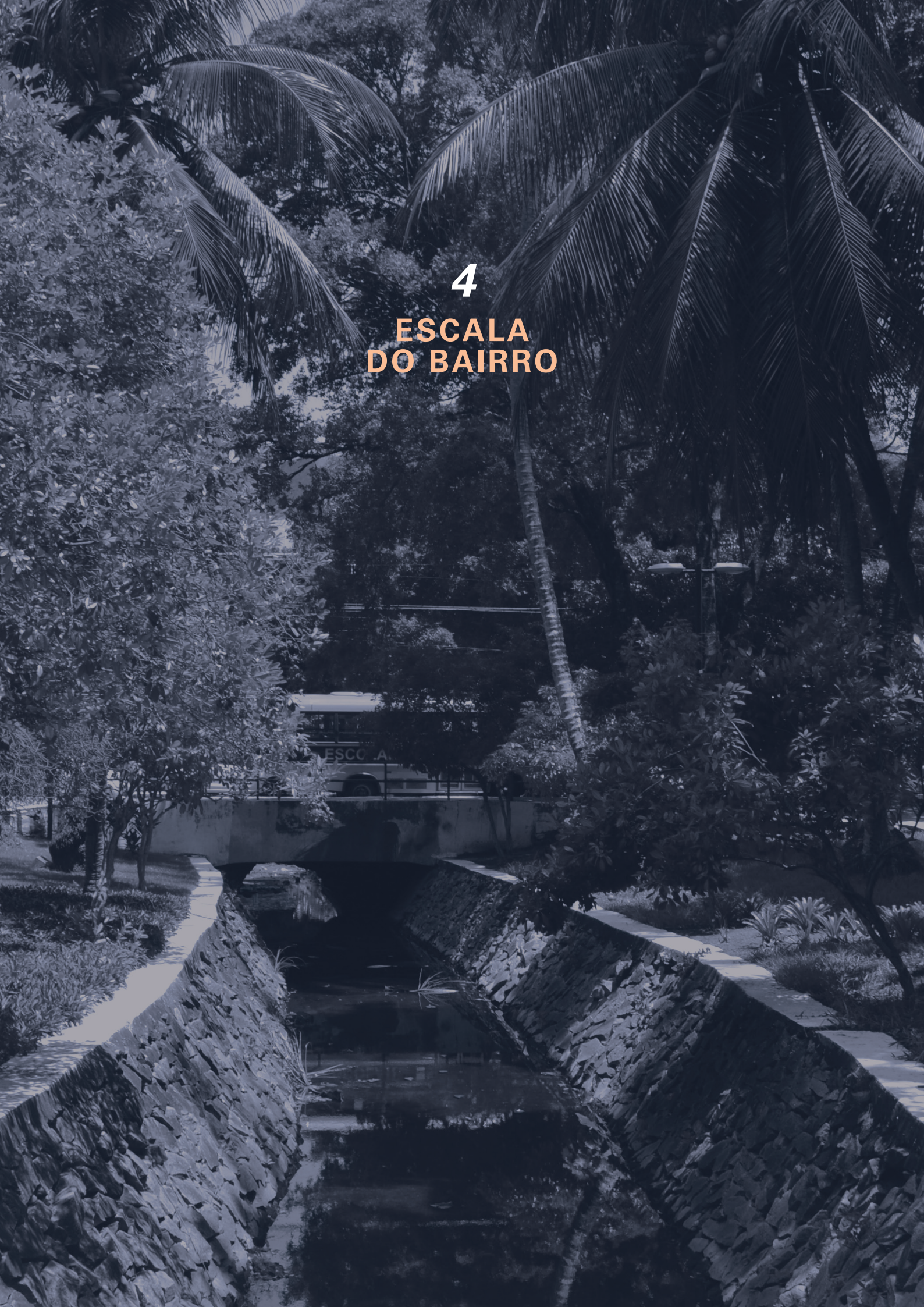
A utilização de instrumentos como moradias subvencionadas, pode-se negociar com investidores e garantir inclusão social, evitando a gentrificação nas áreas a serem valorizadas.

A exemplo do que acontece em Nova Iorque com o programa 80/20, para empreendimentos que voluntariamente separam 20% para aluguéis bem mais baixos, a prefeitura concede isenções fiscais ou permite mais altura ou densidade do construtor.

Dessa forma, vemos oferecendo atrativos aos incorporadores, seja na forma de liberação de determinados parâmetros urbanísticos, ou seja, com incentivo fiscal, é possível mesclar diferentes classes proporcionando habitação social sem separações geográficas.

4

ESCALA
DO BAIRRO



PANORAMA

Fortaleza, apesar de sua riqueza natural, não possui, a rigor, um amplo sistema de áreas livres que possa oferecer aos cidadãos um espaço para lazer em contato com a natureza e para interação social. De acordo com dados do Inventário Ambiental de Fortaleza, entre os anos 1968 e 2003 a cidade perdeu cerca de 90% de sua cobertura natural. Isso coloca o fortalezense em um contexto de baixa qualidade de vida, pois existe menos de 4m² de área verde por habitante na cidade enquanto a Organização Mundial de Saúde (OMS) define um mínimo de 12 m²/hab. Uma cidade saudável, com qualidade de vida produz efeitos positivos sobre sua própria imagem e na dos seus habitantes.

Com a alta taxa de desmatamento aliada à falta de cuidado com os recursos hídricos e às gestões municipais que priorizam obras públicas rodoviaristas, a cidade amarga uma piora na qualidade ambiental e climática. Fortaleza se transformou numa capital de asfalto e concreto. A criação do Parque Pajeú, nesse contexto, vem para minimizar dois problemas no Centro: a pouca oferta de área verde e a má conservação dos recursos hídricos.

O Parque Pajeú representa, além da oferta de um novo espaço de lazer para a população da cidade de Fortaleza, uma significativa e simbólica operação de reconversão de usos de um espaço outrora ocupado por um conjunto de depósitos e espaços de estacionamento em um parque público de aproximadamente 100.000m².

PRINCÍPIOS

+ Continuidade do desenho urbano

O desenho do parque teve como eixo gerador o curso do riacho Pajeú. Em paralelo, foram respeitados os percursos já consolidados no entorno e juntamente a eles foram estabelecidas novas rotas para melhor conectar os espaços livres, praças e vias petonais existentes, dando fluidez ao caminhar e integrando as novas intervenções à antiga malha.

+ Diversidade

A principal diretriz de projeto para a praça foi a busca pela flexibilidade. Com instalações e mobiliário adaptáveis, busca-se um espaço dinâmico e plural. A paisagem e as atividades ali exercidas estarão sempre mudando, até mesmo em resposta às novas edificações que possam surgir no futuro. O objetivo é que o parque se adapte aos usos que a sociedade demandar.

+ Criando identidade

Por meio da preservação do patrimônio natural e histórico, através do conjunto parque e riacho, o projeto busca reforçar marcos identitários do centro. A relação afetiva que o bairro inspira nos fortalezenses está fortemente ligada à arquitetura do local, por isso o projeto também contempla a preservação de edifícios históricos tombados e não tombados presentes na área de intervenção, sendo alguns deles incorporados ao projeto.

Alguns edifícios que não se encaixavam na categoria patrimônio também foram preservados. Os critérios utilizados para selecionar os edifícios foram: estado de conservação, número de pavimentos e prédios institucionais. Dessa forma pôde-se conciliar a revitalização do Pajeú com a preservação do patrimônio arquitetônico, evitando demolições desnecessárias e pouco ecológicas.

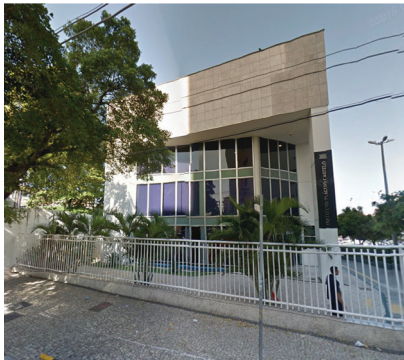
[18]



[19]



[20]



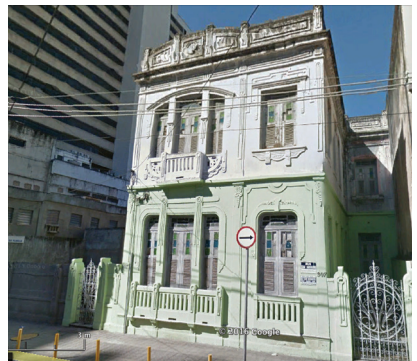
[21]



[22]



[23]



[24]



[25]



Edifícios históricos preservados no projeto. [18] por Fabrício Porto, [19] retirado de SJ Imóveis, [20], [21], [22], [23], [24], [25] retiradas do Google Street View.



PROGRAMA

A criação do parque introduz um elemento com tipologia completamente diferente daquela a que o terreno se destinava anteriormente. Apesar de já existir uma etapa construída do Parque Pajeú, um projeto da SUPLAM realizado na década de 80, os cuidados precários com o riacho, a baixa manutenção da praça, a falta de mobiliário e o embaraço exercido pelo seu entorno imediato, dificultam seu bom funcionamento. O programa então, cria uma relação de continuidade com esse trecho.

Whyte em seu livro *The social life of small urban spaces* faz um estudo detalhado das dinâmicas dos espaços urbanos e o que os torna bem sucedidos. Dentre os critérios que ele elege os que mais se adaptam à realidade de Fortaleza são: lugares para sentar, árvores, água, comida e relação com a rua. Ele ainda cita o sol como elemento atrativo, porém aqui podemos inverter essa relação e substituir por espaços sombreados, dadas as características climáticas locais.

O programa proposto para o parque se divide em quatro categorias, visando abranger atividades variadas para diferentes faixas etárias e diferentes níveis de esforço físico.



Atividades

- + Área de exercício ao ar livre
- + Área de Playground
- + Quadras poliesportivas



Multiuso

- + Espaço para descanso e assentos
- + Gramados multiatividades
- + Anfiteatro
- + Áreas molhadas



Educacional

- + Museu linear Pajeú
- + Escola de jardinagem



Estrutura de apoio

- + Banheiros públicos
- + Quiosques (uso comercial)
- + Bicletários
- + Paradas de ônibus

QUADRA
ABERTA

PARQUE
PAJEÚ

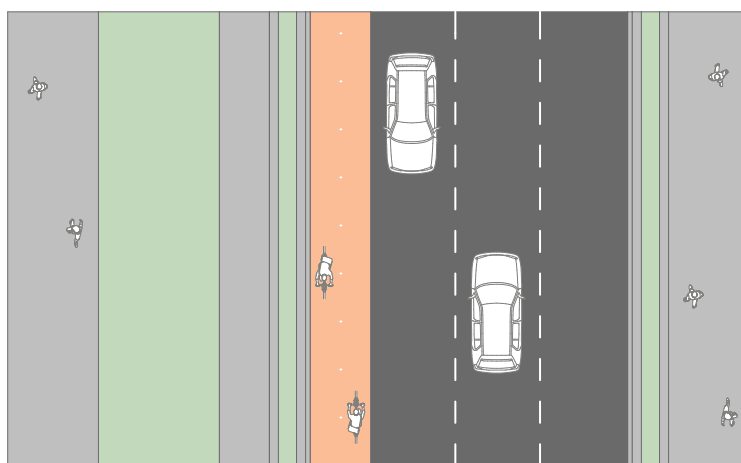
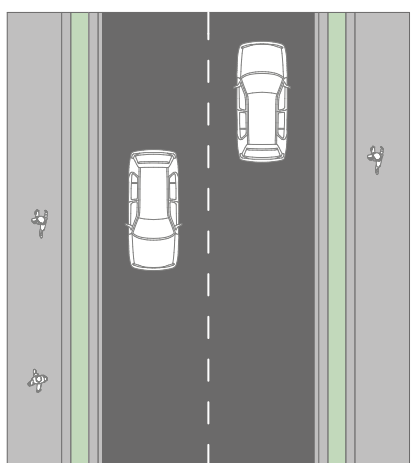


POTENCIAL EDUCATIVO

Como forma de dar visibilidade ao riacho e explorar seu potencial educativo, um museu linear acompanha o percurso do riacho ao longo do parque. Como estrutura de apoio o museu terá uma sede situada no número 907 da Rua Sena Madureira. A casa será recuperada para dar lugar ao museu e a uma escola de jardinagem.

CONECTIVIDADE URBANA

Está prevista uma estação de metrô próxima à catedral. O centro já possui uma rede de transporte densa e bem consolidada e até agora possui 2 estações de metrô da linha sul localizadas em sua porção oeste. O espaço foi reservado então, considerando a perspectiva de um transporte de massas na linha leste.

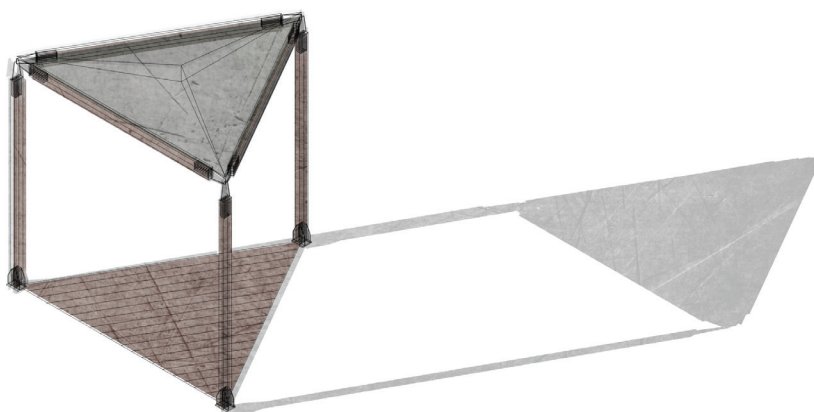


VIA LOCAL

VIA PAISAGÍSTICA

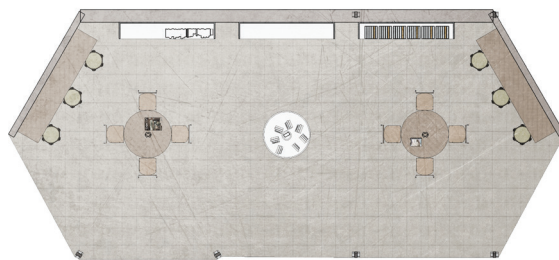
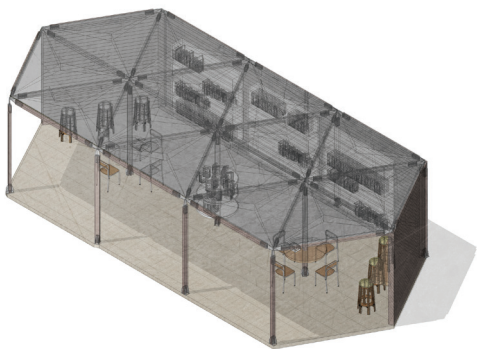
MOBILIÁRIO MULTIUSO

Nas dependências do parque o mobiliário utilizado é composto por estruturas modulares multiuso. Essas estruturas podem assumir diferentes arranjos e funcionalidades. Assim como o próprio programa do parque, seu caráter desmontável e móvel corrobora com a flexibilidade do programa.

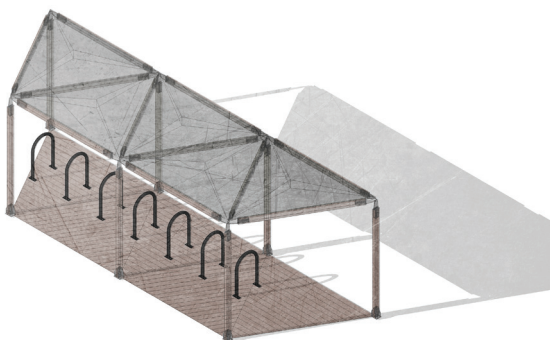


[26]
Unidade modular.

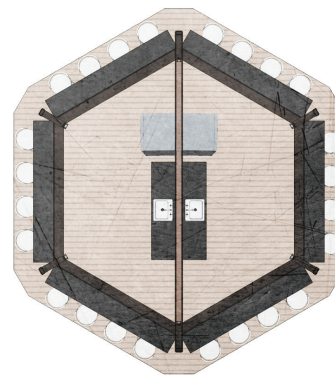
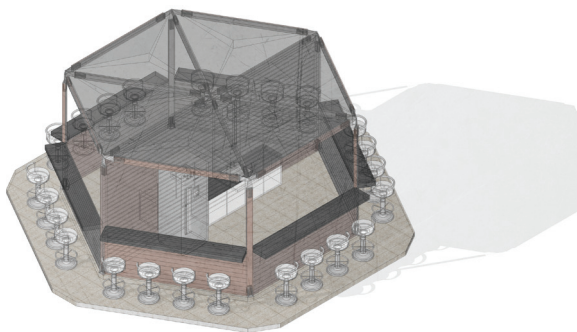
**Mobiliário flexível proposto para o Parque Pajeú.
Elaborado em equipe para a disciplina de Projeto Urbanístico 4 no segundo semestre de 2014.**



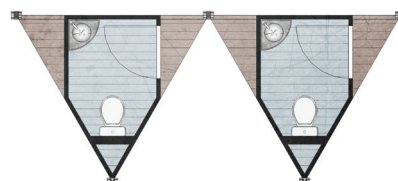
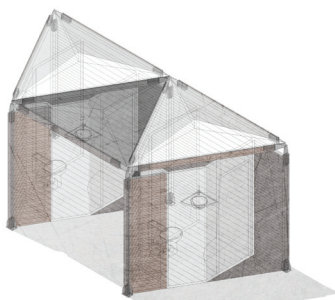
[27] [28]
Biblioteca



[29] [30]
Bicicletário



[31] [32]
Quiosque de alimentação



[33] [34]
Banheiros

5

ESCALA
DO EDIFÍCIO



PROPOSTA

Uma vez proposta uma extensa área de parque servindo como estrutura de apoio e estímulo à fixação da moradia no bairro centro, é necessário que a arquitetura que envolva esse parque se volte para ele. A relação do edifício com o entorno é fundamental para a criação de uma vizinhança cheia de vitalidade. Por esse motivo, apesar de existirem edifícios vazios ou subutilizados no centro da cidade, optou-se por criar um edifício novo. O objetivo era edificar na quadra de uma maneira diferente do padrão de ocupação já existente no centro, como uma espécie de ensaio habitacional em área central.

Um dos grandes problemas do centro é a sazonalidade de sua ocupação, apesar de receber muitas pessoas durante o dia, à noite é bastante vazio em decorrência de seu baixo número de moradores. A opção por uso misto, então, visa diversificar os fluxos de pessoas ao longo do dia no entorno do edifício.

Uma quadra aberta com espaços livres em seu miolo e com fachadas ativas é estimulante e convidativo ao pedestre. Uma vez que no centro um grande número de trajetos é percorrido a pé, é necessário estimular esse hábito. A criação de um térreo vazio que cria áreas sombreadas, bem como pilotis em pontos estratégicos aliado à arborização no interior da quadra e nas calçadas traz fluidez e conforto ao caminhar do pedestre.





PARTIDO

A implantação do conjunto de edifícios residenciais partiu do conceito de quadra aberta e levou em conta a preservação do Edifício Dona Bela, que se localiza na porção leste da quadra. Este edifício é considerado um dos primeiros conjuntos multifamiliares de Fortaleza.

Primeiramente foi estabelecido o posicionamento dos blocos nas bordas do terreno de modo a liberar o miolo da quadra para a criação de um jardim interno semipúblico. Em seguida, foram feitos cortes nas esquinas dividindo o residencial em três lâminas, A, B e C. O terreno possui um desnível de aproximadamente um pavimento, fazendo com o acesso do bloco A se dê numa cota mais elevada que os demais blocos. O espaço livre no interior da quadra funciona como um grande jardim interno para os habitantes dos blocos e também para a própria vizinhança. Além disso, a implantação também tem por objetivo oferecer espaços de articulação com o parque Pajeú e outras praças vizinhas, possibilitando ao pedestre conectar as áreas verdes ao longo do centro e criar percursos mais agradáveis.

Existem três acessos públicos nas esquinas de cada edifício, por onde é possível acessar a área aberta no interior da quadra. Já as unidades de habitação têm acessos independentes por bloco e é possível acessá-los tanto pelo interior quanto pelo exterior da quadra.

O bloco A tem a fachada voltada para o sul, é composto por térreo mais três pavimentos é destinado exclusivamente à habitação. Possui 22 unidades habitacionais e as plantas variam de 1 até três dormitórios. Optou-se por manter unidades térreas nesse bloco a partir da observação do local. Nessa área ainda é comum ver pessoas sentadas nas calçadas conversando com vizinhos. Sua área comum conta com um salão de festas e uma lavanderia coletiva.

O bloco B possui um subsolo, térreo comercial e mais 6 pavimentos com habitação. Possui 27 unidades habitacionais com plantas de dois ou três quartos, incluindo opções duplex. É voltado para o interior da quadra de forma a aproveitar a orientação para o nascente. Devido à sua posição no terreno ele possui um pavimento semienterrado, aproveitou-se essa condição para situar um estacionamento de veículos nesse pavimento, que tem acesso no nível da rua Costa Barros. No térreo deste bloco foram posicionadas lojas com acesso voltado para o parque.

O bloco C é voltado para a Rua Costa Barros e tem orientação norte. De caráter mais misto, essa lâmina possui um pavimento subsolo, lojas no térreo, salas comerciais no primeiro andar e mais 6 pavimentos com apartamentos. Conta com 36 apartamentos com opções de 1 a 3 dormitórios.

No entorno é possível encontrar prédios de alturas variadas, de térreos a edifícios de 23 andares. Entretanto, procurou-se manter um número intermediário de pavimentos para não criar uma barreira visual ao parque e ao mesmo tempo conciliar a necessidade de adensar a quadra.

[35]
Edifício Dona Bela, preservado na
quadra aberta.
Fonte: acervo pessoal







USO MISTO

Uma vez que se propõe uma nova forma de habitar o centro, é necessário criar um espaço multifuncional que estimule a vitalidade do local com atividades ocorrendo em turnos variados e com fluxos distintos. Dessa premissa surge como elemento programático o uso misto. O programa do conjunto de edifícios incorporou, então, áreas de comércio e serviços de pequeno porte à habitação e às áreas de convivência, criando um espaço multifacetado. O aumento da fluidez dos trajetos a pé da vizinhança, encorajando deslocamentos petonais é que, juntamente com os múltiplos usos a que se propõe a quadra, dá movimento ao entorno.

A redução do programa complementar à habitação foi intencional, de acordo com os princípios do projeto. Inversamente à tendência do mercado imobiliário, aqui as áreas de lazer e convivência, geralmente agregadas ao corpo do edifício, são transferidas para a vizinhança, para o âmbito urbano. Uma vez que se busca uma relação mais estreita entre os moradores e o entorno, áreas como salões de jogos, playgrounds e academias de ginástica e videotecas podem ser substituídas por equipamentos exteriores análogos que se encontrem na própria vizinhança, dentro do raio de caminhabilidade.











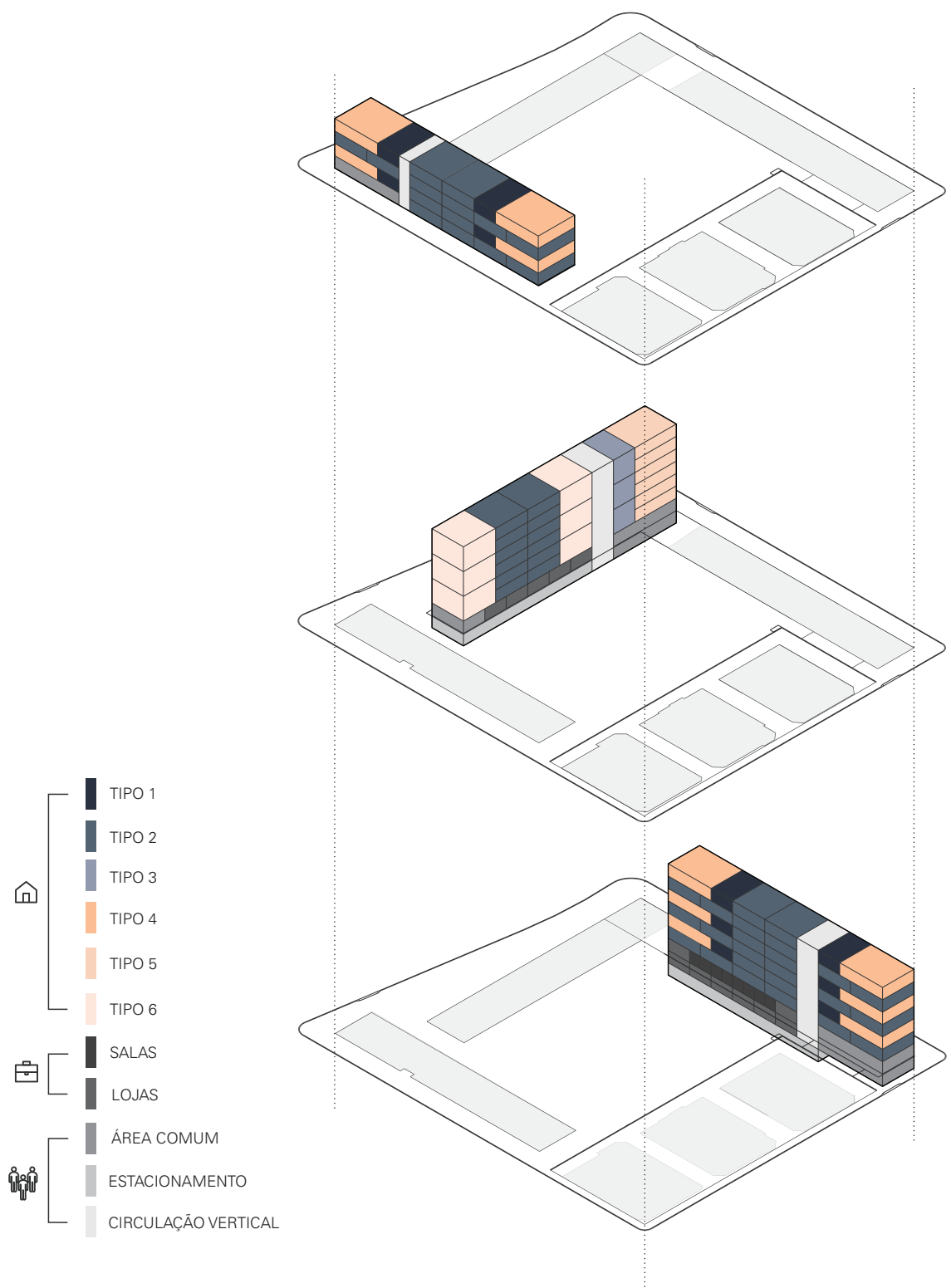
ESPAÇOS COMPARTILHADOS

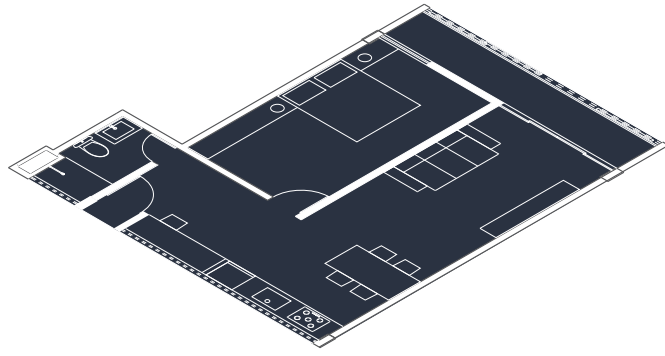
Áreas comuns, como lavanderias coletivas, compartilhadas são muito importantes para aproveitar de forma mais eficiente os espaços do edifício, oferecendo a possibilidade para liberar área dentro das unidades habitacionais, além de ter um apelo sustentável. Já é uma prática comum em vários países e aos poucos vem sendo incorporado aos empreendimentos imobiliários brasileiros.

TIPOLOGIAS

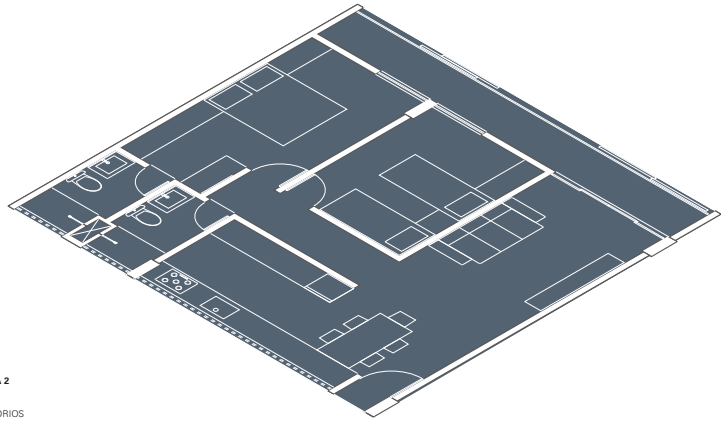
De acordo com Dados do Mercado Imobiliário (Viva Real, 2014) em Fortaleza há uma preferência por habitações com 2 e 3 quartos. A preferência é por unidades que vão de 50 m² até 100m². O que se observa atualmente é que apartamentos com tamanhos menores estão sendo mais procurados pelo consumidor médio. Tanto por limitações de ordem econômica quanto em razão dos condomínios cada vez mais cheios de áreas comuns agregadas ao corpo do edifício, os novos proprietários estão priorizando outras características dos imóveis, como por exemplo uma boa localização.

Levando esses dados em consideração, buscou-se oferecer uma variedade de tipologias para atender a diferentes arranjos familiares e ao mesmo tempo proporcionar mais flexibilidade e individualidade às unidades habitacionais. Ao todo são 6 tipologias diferentes, que podem ter de 1 a 3 dormitórios. As unidades contam com 2 e 3 dormitórios tem opções tipologias dúplex.

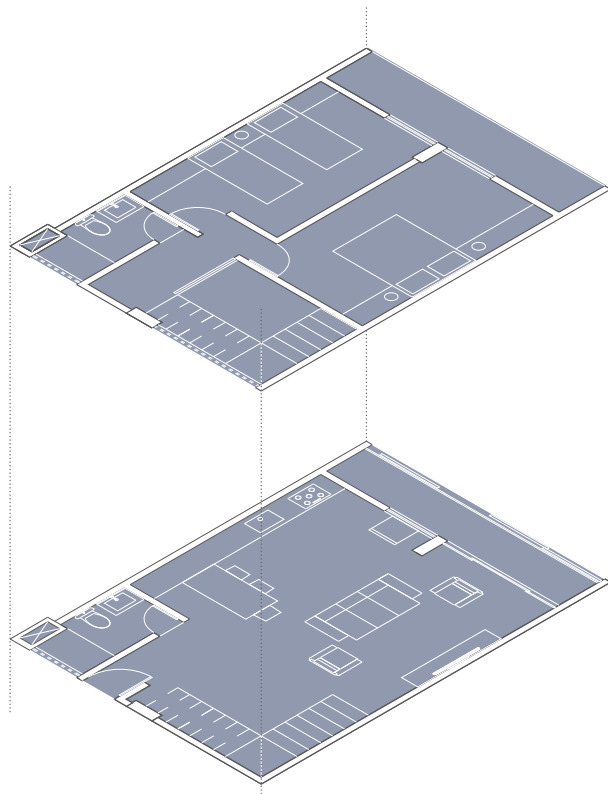





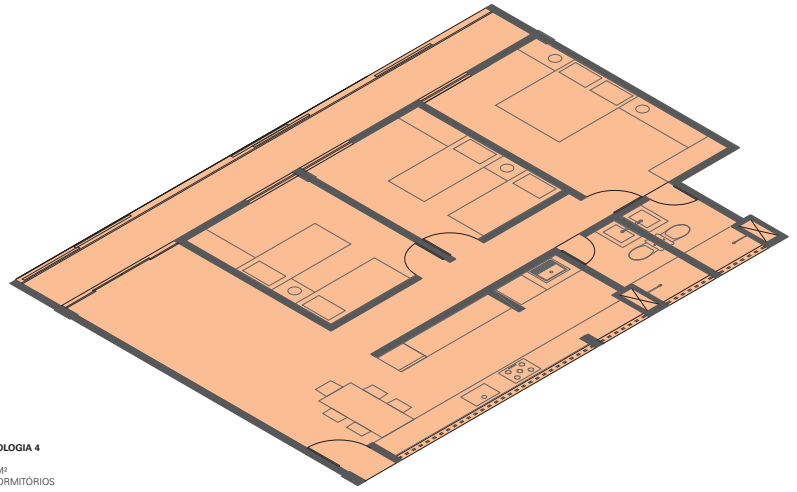

TIPOLOGIA 1
 52 M²
 1 DORMITÓRIO




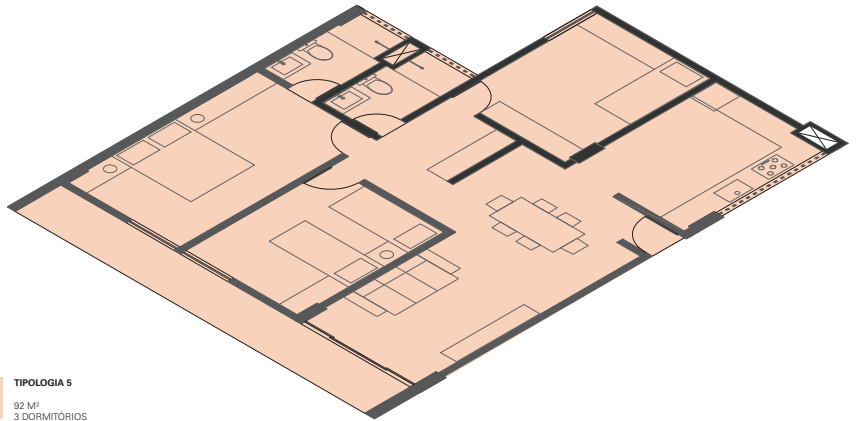

TIPOLOGIA 2
 74 M²
 2 DORMITÓRIOS




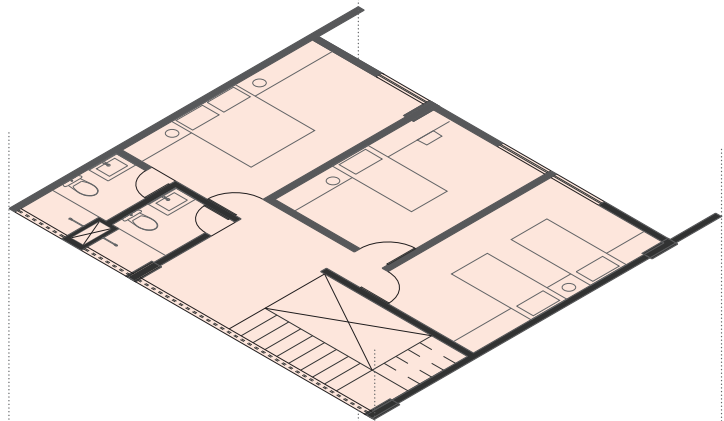

TIPOLOGIA 3
 85 M²
 2 DORMITÓRIOS



 **TIPOLOGIA 4**
96 M²
3 DORMITÓRIOS



 **TIPOLOGIA 5**
92 M²
3 DORMITÓRIOS

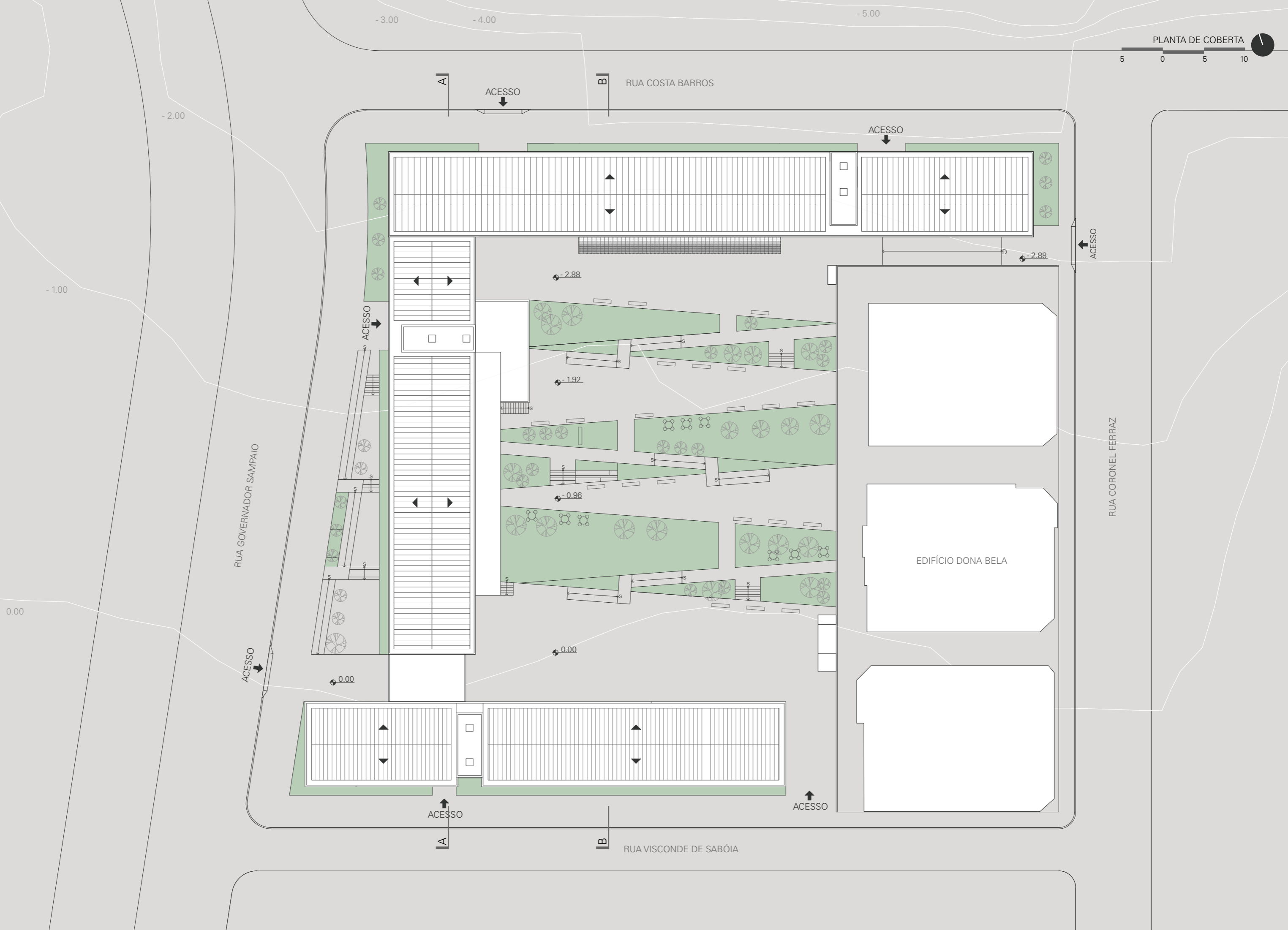


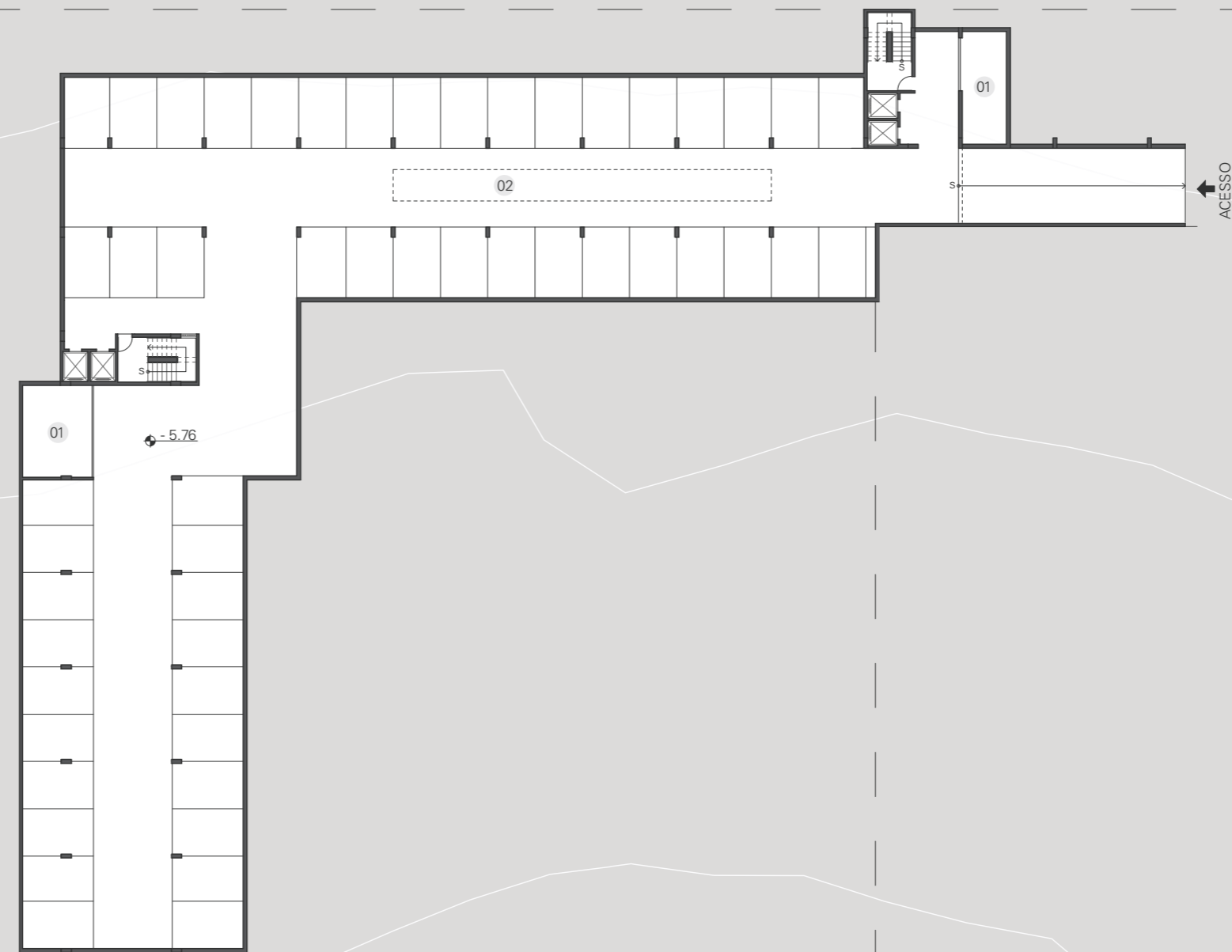
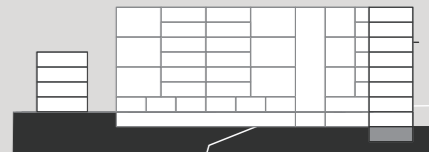
 **TIPOLOGIA 6**
132 M²
3 DORMITÓRIOS

ESTRUTURAS E VEDAÇÕES

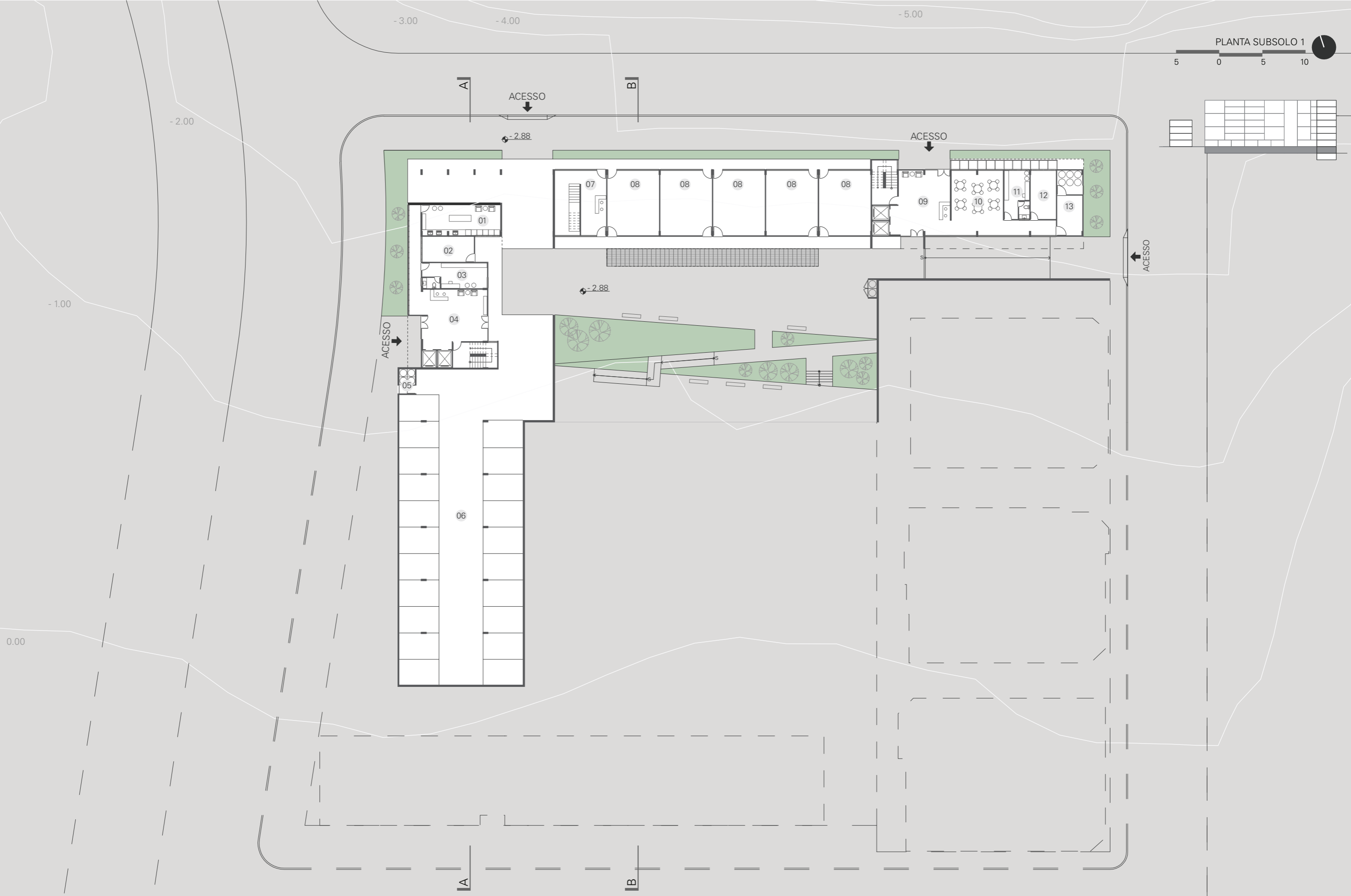
A modulação da estrutura em concreto armado, formando caixas livres de seis em seis metros, foi pensada de forma a otimizar as possibilidades de personalização de cada apartamento. Bem como o arranjo dos apartamentos que é propício para a integração dos ambientes da cozinha e da sala criando espaços amplos.

Buscando utilizar de transparências e texturas para a criação espaços de transição suaves entre a edificação e a ruas, os apartamentos foram dotados de esquadrias amplas. As proteções usadas no edifício, brises e placas metálicas perfuradas favorecem o uso da ventilação e iluminação natural, ao mesmo tempo em que oferecem privacidade aos moradores, mantendo relativa permeabilidade para o exterior.





LEGENDA 01 - TANQUE INFERIOR | 02 - VAGAS DE ESTACIONAMENTO



BLOCO B 01 - LAVANDERIA | 02 - GERADOR | 03- APOIO PORTARIA | 04- HALL DE ENTRADA | 05- LIXO | 06 - ESTACIONAMENTO
BLOCO C 07 - RECEPÇÃO SERVIÇOS | 08 - LOJAS | 09- HALL DE ENTRADA | 10 - APOIO PORTARIA | 11- DEPÓSITO | 12 - GERADOR / LIXO



BLOCO A 01- AP.TIPO 2 | 02- HALL DE ACESSO | 03- APOIO PORTARIA | 04- LAVANDERIA | 05- SALÃO DE FESTAS

BLOCO B 06- ÁREA DE CONVÍVIO COBERTA | 07- LOJA | 08- SALÃO DE FESTAS

BLOCO C 09- APOIO FUNCIONÁRIOS | 10- SALA COMERC. TIPO 1 | 11- SALA COMERC. TIPO 2 | 12- LAVANDERIA | 13- SALÃO DE FESTAS



- BLOCO A** 01 - AP.TIPO 4 | 02 - AP.TIPO 1 | 03- AP.TIPO 2
- BLOCO B** 04 - AP.TIPO 6 | 05 - AP.TIPO 2 | 06- AP.TIPO 3 | 07 - AP.TIPO 5
- BLOCO B** 08 - AP.TIPO 2

EDIFÍCIO DONA BELA

RUA COSTA BARROS

RUA VISCONDE DE SABÓIA

RUA GOVERNADOR SAMPAIO

RUA CORONEL FERRAZ



- BLOCO A** 01 - AP.TIPO 2
- BLOCO B** 02 - AP.TIPO 6 | 03 - AP.TIPO 2 | 04 - AP.TIPO 3 | 05 - AP.TIPO 5
- BLOCO C** 06 - AP.TIPO 4 | 07 - AP.TIPO 1 | 08 - AP.TIPO 2

EDIFÍCIO DONA BELA

RUA VISCONDE DE SABÓIA

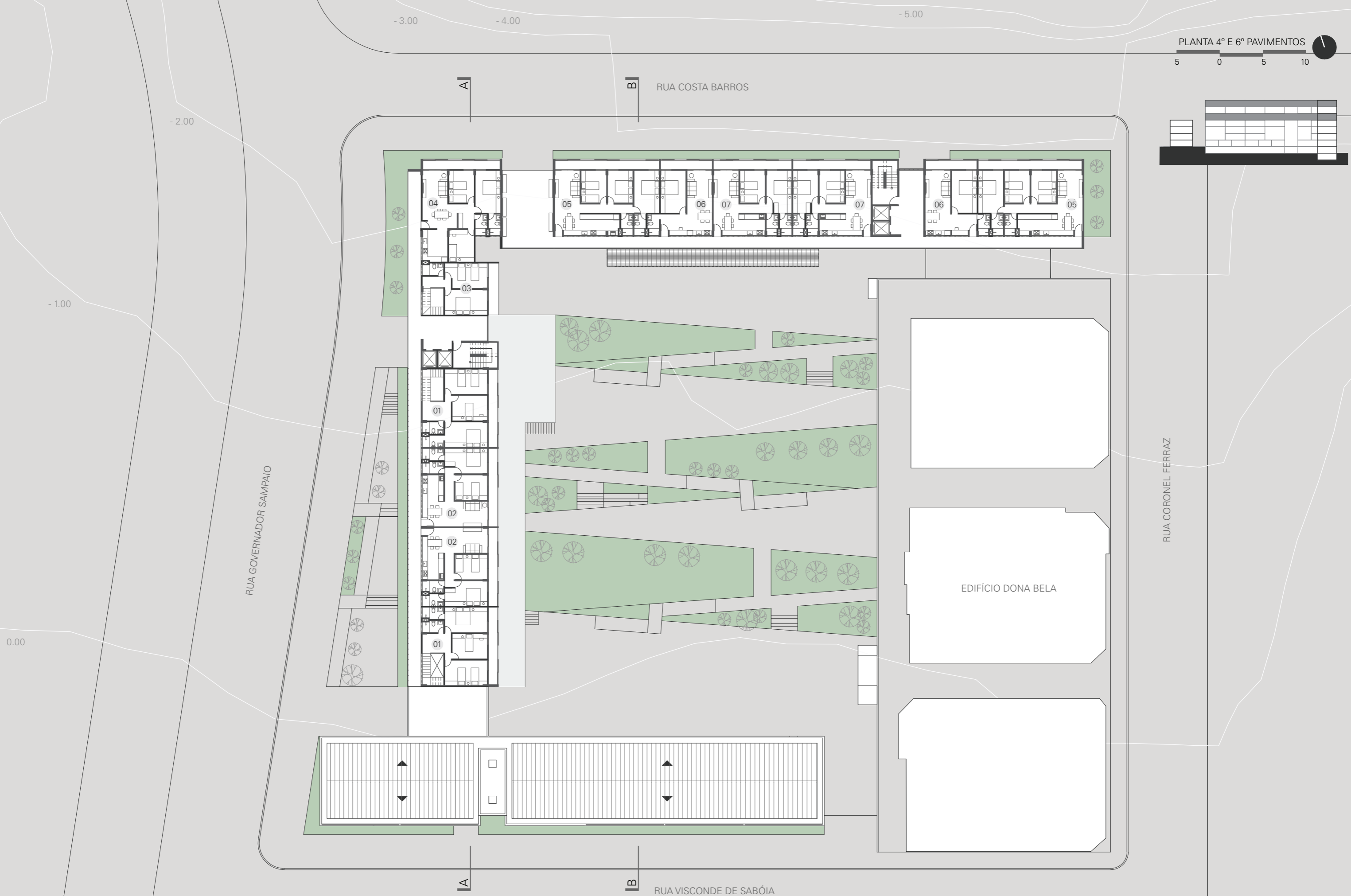
RUA GOVERNADOR SAMPAIO

RUA COSTA BARROS

RUA CORONEL FERRAZ

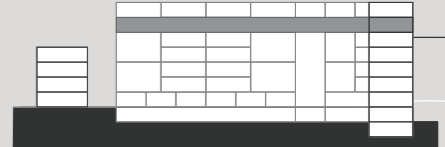


- BLOCO A** 01 - AP.TIPO 4 | 02 - AP.TIPO 1 | 03- AP.TIPO 2
- BLOCO B** 04 - AP.TIPO 6 | 05 - AP.TIPO 2 | 06- AP.TIPO 3 | 07 - AP.TIPO 5
- BLOCO C** 08 - AP.TIPO 2

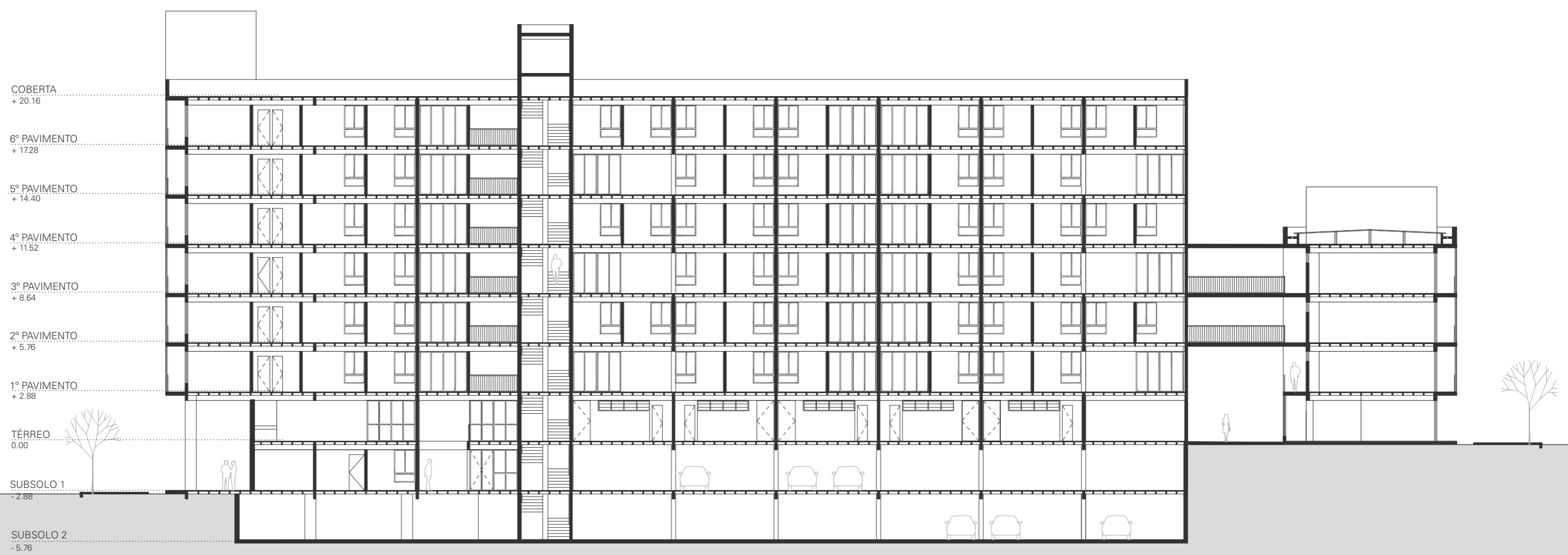


BLOCO B 01 - AP.TIPO 6 | 02 - AP.TIPO 2 | 03 - AP.TIPO 3 | 04 - AP.TIPO 5

BLOCO C 05 - AP.TIPO 4 | 06 - AP.TIPO 1 | 07 - AP.TIPO 2



BLOCO B 01 - AP.TIPO 6 | 02 - AP.TIPO 2 | 03- AP.TIPO 3 | 04 - AP.TIPO 5
BLOCO C 05 - AP.TIPO 2







6
REFERÊNCIAS
PROJETUAIS

**PARQUE DA JUVENTUDE
AFLALO & GASPERINI
+ ROSA KLIASS**

SÃO PAULO, BRASIL (2007)

O Parque da Juventude modificou o panorama da Zona Norte de São Paulo após a desativação da Penitenciária do Carandiru. Foi construído, no lugar, um complexo cultural e recreativo de 240 mil metros quadrados de área e pensado para atender toda a população.

O espaço foi dividido em três áreas temáticas: o Parque Esportivo, o Parque Institucional, que acomoda a Biblioteca de São Paulo e as Escolas Técnicas; e o Parque Central; e o Parque Central, qualificado como um verdadeiro parque urbano, com função recreativa-contemplativa, contém trilhas e elementos que venham reportar a antiga ocupação do lugar – a Penitenciária. O percurso pela área Central se caracteriza como elemento que une as diferentes funções do parque.

[36]



[37]



[38]



Parque da juventude.
[36] e [38] por Raquel Leite e [37] em:
www.archdaily.com.br

**REVITALIZAÇÃO DO RIO
CHEONGGYEcheon
KEEYEONHWANG**

SEUL, COREIA DO SUL (2003)

A recuperação do rio Cheonggyecheon é considerada uma referência mundial em humanização de cidades pelo sucesso da despoluição das águas e pela construção de parques lineares que devolveram o contato das margens aos moradores. Como consequência, as interferências urbanísticas e as obras de melhoria ambiental fizeram a temperatura na área do canal cair em média 3,6°C em relação a outras regiões da cidade.

No processo, foram tomadas medidas radicais como a demolição de um viaduto e dos leitos carroçáveis que encobriam o rio. Três anos depois, parte do canal de 80 metros de largura foi aberto ao público e, posteriormente, o projeto foi concluído, com a entrega aos moradores de áreas verdes que totalizam 400 hectares, distribuídas ao longo de oito quilômetros de extensão.

Esse projeto mostra como é possível conciliar uma paisagem urbana saudável e uma área central adensada, dando à população mais qualidade em seus espaços públicos.

[39]



[40]



[41]



Rio Cheonggyecheon. [39] por Kimmo Räisänen, [40] por Julia Bass e [41] em: http://66.media.tumblr.com/49530461cb0ddd46197b-b25e98340321/tumblr_nxnvc0Y-IZ01uqoiyeo1_1280.jpg

HIGH PARK
ROJKIND ARQUITECTOS
NUEVO LEON, MÉXICO (2015)

Como o arquiteto que projetou este edifício enfatiza, o High Park é um edifício para a cidade. Com uma praça que se abre para moradores e transeuntes, além de pequenos espaços compartilhados em locais estratégicos em seus pavimentos, ele consegue articular espaço público e privado criando uma atmosfera familiar e comunitária. O arquiteto se utiliza de tipologias diversas e varandas alternadas para adequar as unidades habitacionais aos diferentes perfis familiares e ao mesmo tempo dar uma identidade aos apartamentos.

O projeto também incorpora o conceito de uso misto com áreas comerciais em seus dois primeiros níveis, trazendo vitalidade ao edifício.

High Park.
[42] por Jaime Navarro e
[43] por Mariana Garcia.

[42]



[43]



TOLBIAC
SOA ARCHITECTES
PARIS, FRANÇA (2016)

Projeto de edifício multifamiliar com uso misto em andamento. Projeto vencedor de concurso, o edifício é interessante como referência pois se localiza no centro de Paris e está próximo ao rio Sena. A proposta tenta conciliar um projeto mais aberto, com os pavimentos inferiores de uso comercial mais permeáveis, com a arquitetura tradicional bem adensada existente. Assim, as unidades habitacionais foram organizadas de modo escalonado, aumentando o gabarito de forma gradativa.

O desafio foi criar uma edificação em que fosse possível identificar uma continuidade arquitetônica em relação ao bairro, mas que também criasse novos espaços e experiências urbanas.

Apesar de não proporcionar uma relação direta com o rio, a ideia de quadra aberta à população abre espaço para uma potencial articulação de espaços livres que levem à paisagem à beira do rio.

Tolbiac.
[44] e [45] por SOA Architects em:
<http://www.soa-architectes.fr/en/projects/show/96>

[44]



[45]



7

CONSIDERAÇÕES FINAIS



Até a década de 1940, os bairros centrais concentravam boa parte da população de Fortaleza. Contudo, com a transferência das funções governamentais simbólicas, dos negócios voltados para as classes mais abastadas, dos hotéis, além do desgaste do patrimônio histórico e da degradação ambiental, o Centro, paulatinamente, foi perdendo seu papel referencial na cidade. Contribuíram para isso as atuais políticas para criação de moradia, as dinâmicas de mercado excludentes que operam a produção habitacional e a forma como a cidade foi zoneada.

A revitalização dos centros deve buscar a implementação de investimentos, moradores, usuários e turistas, de forma a diversificar a economia urbana, e melhorar a qualidade de vida. Ademais, considerando a importância histórica e cultural do Centro, para resolver o problema da moradia é necessário também reafirmar a vocação e a importância que o bairro tem dentro da cidade.

Portanto, a requalificação dos corpos d'água urbanos e a criação de áreas verdes apresentam-se como elementos fundamentais para a fixação da moradia, pois, além de proporcionar contato com o meio natural, a requalificação de espaços históricos reforça o sentimento de identidade da população local.

Este projeto, então, partiu da observação de um problema latente do centro de Fortaleza, a evasão de seus moradores. A partir daí, percebeu-se que a grande importância do Centro para a história e cultura da cidade, sua localização privilegiada e toda sua infraestrutura consolidada ao longo do tempo estão sendo subutilizadas por falta do principal ingrediente da cidade, os moradores.

Pode-se dizer que a qualidade da habitação é fruto tanto da solução de seu programa no nível mais privado, quanto com o seu contato com o espaço público de seu entorno. O trabalho propôs, assim, uma alternativa de revitalização do centro através da moradia com um projeto integrado à área urbana.

An aerial photograph of a city, likely São Paulo, Brazil. The foreground shows a dense urban area with various buildings, including a large industrial-style building with a corrugated metal roof. A large green park area is visible in the middle ground. The background features a dense skyline of high-rise apartment buildings under a cloudy sky.

8

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

AURORA, Fernandez Per. Density is home. Vitoria-Gasteiz, a+t Architectural Publishers, 2011.

CORBELLA, Oscar y YANNAS, Simos. Em busca de uma arquitetura sustentável para os trópicos- conforto ambiental. Rio de Janeiro, Revan, 2003.

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

HALL, Edward T. A Dimensão Oculta. Rio de Janeiro, Francisco Alves, 1977.

INSTITUTO Pólis. Moradia é central. 2009

KRIKEN, Jhon Lund. City building: Nince Principles for the 21st Century. New York, Princeton Architectural Press, 2010.

LUSTOZA, R. E. Patrimônio ambiental urbano: revendo conceitos. In: SEMINÁRIO DOCOMOMO BRASIL, IX, 2011, Brasília. Anais... Brasília, 2011.

LYNCH, Kevin. A imagem da cidade. São Paulo, Martins, 1997.

GEHL, Jan. Cidades para pessoas. São Paulo, Perspectiva, 2013. MONEO, Rafael. Inquietação teórica e estratégia projetual. Cosac Naify, 2008.

NESBITT, Kate (Org.). Uma Nova Agenda Para A Arquitetura. São Paulo, Cosac Naify, 2008.

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

ROGERS, Richard. Cidades para um pequeno planeta. Barcelona, Gustavo Gili, 2001.

ROSSI, Aldo; BRANDÃO, Eduardo. A Arquitetura Da Cidade. São Paulo, Martins Fontes, 2001.

VARGAS, Heliana Comin. Arquitetura e Mercado Imobiliário. editora Manole, 2013.

VIVA REAL. Dados do Mercado Imobiliário. 2014

SUPLAM. Parque Pajeú. 1981.

WHYTE, William H. The Social Life of Small Urban Spaces. Washington, D.C.: The Conservation foundation, 1980.

_____. Plano diretor Participativo de Fortaleza (Lei 062/2009), 2009.

SITES E PERIÓDICOS

SALES, José. O Riacho Pajeú. Inventário Ambiental de Fortaleza, 11 set. 2007. Disponível em: <http://inventarioambientalfortaleza.blogspot.com.br/2007/09/o-riacho-paje.html>. Acessado em: 22 nov. 2015.

LORE, Raul Juste. Folha de São Paulo. Disponível em: <http://www1.folha.uol.com.br/fsp/ilustrissima/218721-nova-york-mescla-renda-alta-e-baixa.shtml>. Acessado em: 11 maio 2015.

ROLNIK, Raquel. Blog da Raquel Rolnik, 29 jun. 2005. Disponível em: <https://raquelrolnik.wordpress.com/2005/06/29/por-uma-politica-de-reabilitacao-de-centros-urbanos/>. Acessado em: 25 jun 2016.

MONTANER, Josep María; MARTÍNEZ, Zaida Muxí. Reflexiones para proyectar viviendas del siglo XXI. De-arq, Bogotá, p. 82-99, julho 2010.

DIVISORES DOS CAPÍTULOS

Capítulo 1: Apresentação. Renderização e tratamento por Raul Cardoso.

Capítulo 2: O Centro. Fotografia do acervo pessoal.

Capítulo 3: Lugar. Fotografia do acervo pessoal.

Capítulo 4: Escala do bairro. Fotografia do acervo pessoal.

Capítulo 5: Escala do edifício. Renderização e tratamento por Raul Cardoso.

Capítulo 6: Referências projetuais. Fotografia por Kimmo Räisänen.

Capítulo 7: Considerações finais. Renderização e tratamento por Raul Cardoso.

Capítulo 8: Referências bibliográficas. Fotografia do acervo pessoal.

RENDERS

As imagens renderizadas foram produzidas por Raul Cardoso a partir de modelo 3D elaborado pela autora.

