

**UM OLHAR PARA OS VAZIOS
URBANOS NA ÁREA CENTRAL
DE FORTALEZA**

DO PLANO DE OCUPAÇÃO SOCIAL HABI-
TACIONAL AO VAZIO HABITADO



BRUNA NAPOLEÃO MORENO

Um Olhar Para os Vazios Urbanos na Área Central de Fortaleza: do Plano de Ocupação Social Habitacional ao vazio habitado

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao curso de Arquitetura e Urbanismo do Centro Universitário Christus, como requisito parcial obtenção do título de bacharel em Arquitetura e Urbanismo.

Orientadora: Profa. Dra. Camila Rodrigues Aldigueri

FORTALEZA

2020

BRUNA NAPOLEÃO MORENO

Um Olhar Para os Vazios Urbanos na Área Central de Fortaleza: do Plano de Ocupação Social Habitacional
ao vazio habitado

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao curso de Arquitetura e Urbanismo do Centro Universitário Christus, como requisito parcial obtenção do título de bacharel em Arquitetura e Urbanismo.

Orientadora: Profa. Dr. Camila Rodrigues Aldigueri

Aprovada em: ____/____/____.

BANCA EXAMINADORA

Prof. Dra. Camila Rodrigues Aldigueri
Centro Universitário Christus

Prof. Ma. Mariana Quezado Costa Lima
Centro Universitário Christus

Prof. Dra. Amíria Bezerra Brasil
Universidade Federal do Rio Grande do Norte

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação
Centro Universitário Christus - Unichristus
Gerada automaticamente pelo Sistema de Elaboração de Ficha Catalográfica do
Centro Universitário Christus - Unichristus, com dados fornecidos pelo(a) autor(a)

M843o Moreno, Bruna Napoleão.
Um Olhar Para os Vazios Urbanos na Área Central de Fortaleza :
do Plano de Ocupação Social Habitacional ao vazio habitado / Bruna
Napoleão Moreno. - 2020.
188 f. : il. color.

Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação) - Centro
Universitário Christus - Unichristus, Curso de Arquitetura e
Urbanismo, Fortaleza, 2020.
Orientação: Profa. Dra. Camila Rodrigues Aldigueri.

1. Vazios Urbanos. 2. Vazios Edificados. 3. Acesso à Moradia. 4.
Habitação de Interesse Social. 5. ZEIS. I. Título.

CDD 720

RESUMO

O presente trabalho busca desenvolver um Plano de Ocupação Social com fins Habitacionais para os vazios urbanos no Centro de Fortaleza e propor um projeto-piloto de ocupação e qualificação de um vazio edificado, visando assegurar o direito à moradia. Isso se justifica pelo fato de as dinâmicas da cidade estarem contribuindo para o esvaziamento da área central de Fortaleza e para as problemáticas nos processos de acesso à moradia. Para isso, um amplo diagnóstico do bairro é elaborado em que, com base em um banco de dados dos vazios realizado, é possível compreender que o Centro é marcado por um número crescente de edifícios vazios ou subutilizados que tem potencial para ser reabilitado trazendo de volta a diversidade de usos ao bairro, principalmente o habitacional. Além disso, as análises permitem a percepção de que uma série de planos, projetos e lei já abordam, de alguma forma, a problemática da área central, mas que muitas vezes não são efetivadas. Nessa perspectiva, o Plano de Ocupação Social com fins habitacionais é elaborado trazendo três estratégias para o bairro. A primeira consiste na elaboração de um perfil de vacância que busca definir os vazios de acordo com um conjunto de características para assim definir seu uso e diretrizes de intervenção; a segunda são os núcleos habitacionais catalizadores, que consiste em criar núcleos habitacionais fortalecidos que engloba uma maior diversidade de perfis de vazios; e a terceira estabelece a regulamentação da legislação para a inclusão da ZEIS 4 de edifícios vazios, visando a flexibilização dos parâmetros para implantação de habitação de interesse social e habitação de mercado popular nos edifícios vacantes. Além disso, a elaboração de um projeto arquitetônico de um edifício destinado a HIS, busca o reatamento das proposições do Plano de Ocupação Social em um vazio urbano do bairro.

Palavras-chave: Vazios urbanos, vazios edificados, acesso à moradia, habitação de interesse social, ZEIS.

ABSTRACT

The present work seeks to develop a Social Occupancy Plan with habitation flaps for urban voids in the City Center of Fortaleza and propose a pilot project for the occupation and qualification of an edited void, using the right to home. This justify the fact that the dynamics of the city are contributing to the emptying of the central area of Fortaleza and this problems in the processes of access to dwelling. For this, broad diagnostic from the neighborhood is carried out in which, based on a database of empty spaces, it is possible to understand that this City Center is marked by an increasing number of leaks from buildings or underutilized that has the potential to be reactivated bringing back to the diversity of uses in the neighborhood, especially housing. In addition, how to monitor the perception of a series of plans, projects and laws already addressed, somehow, a problem in the central city area, more than often they are not implemented. In this perspective, the Social Occupancy Plan with habitation resources and elaborated brings three strategies to the neighborhood. The first is to develop a vacancy profile that seeks to define leaks according to a set of resources to define their use and intervention guidelines; a second is catalyst habitation units, which consists of creating strengthened housing units in England with a greater diversity of leak profiles; and a third defined by the legislation for the inclusion of ZEIS 4 in empty buildings, using the flexible methods of installing social housing and popular market accommodation in empty buildings. In addition, the elaboration of an architectural project for a building destined for HIS, search for or rebutting proposals for the Social Occupancy Plan in an urban location in the neighborhood.

Keywords: Urban voids, built voids, access to housing, social housing, ZEIS.

AGRADECIMENTOS

A Deus pelos caminhos que me permitiu trilhar. À minha mãe, Erika, e ao meu pai, Marcos, que, apesar de, muitas vezes, pensarem tão diferente de mim, fazem o impossível para que eu consiga, com o meu esforço junto ao deles, alcançar meus objetivos e vibram a cada conquista. Ao meu irmão João Elmo por todo amor e alegria que ele traz para casa, o que foi essencial em dias exaustivos.

À minha avó, Luana, agradeço por todo cuidado, amor e preocupação. Esse trabalho tem um pouco da força dela. Aos meus avôs, João Pio e João Elmo, deixo aqui a saudade e a certeza de que estariam muito felizes com essa conquista.

Às minhas amigas e a meus amigos, deixo todo o meu amor e agradecimento pela amizade, suporte, torcida e o meu perdão pelas ausências, que não foram poucas.

À SECULTFOR, em especial a equipe da CPHC, pela vivência, trocas de conhecimento, afetos e aprendizados constantes.

Muito mais que a projetar, venho aprendendo a olhar a vida, a cidade e as pessoas com outros olhos e, assim, tem nascido em mim um desejo crescente de lutar por cidades justas para todos. Esse trabalho é um pouco disso e muito do reflexo de pessoas que encontrei ao longo dessa caminhada a qual sou muito grata.

Agradeço a todos os professores da graduação pelos ensinamentos e bons momentos juntos. Em especial, agradeço à Viviane Furtado pelas vivências e aprendizados no nosso primeiro grupo de estudo, Cidade Verde e, por além de tudo, ter sido apoio emocional e amiga desde o início dessa jornada. À Germana Câmara, quem fez crescer meu amor pelo urbanismo, agradeço por todas as oportunidades, incentivos, inspiração e presença ao longo desses anos. À minha orientadora, Camila Aldigueri, quem eu tive o prazer de conhecer no grupo de estudos UNI-Habitar e admirá-la ainda mais ao longo desse trabalho. Meu muito obrigada pelas excepcionais orientações, pelas boas conversas e pelo olhar crítico que muito contribuiu para meu crescimento nesse último ano e na construção desse trabalho que vai muito além de um título de graduação.

Agradeço à Mariana Quezado pelas contribuições para esse trabalho e à Amíria Brasil pela presença e contribuição na banca.

Lista de figuras

Figura 1: Crescimento do déficit habitacional.....	28	Figura 35: Situação 1 de Inserção.....	96
Figura 2: Área de Atuação do Plano.....	42	Figura 36: Situação 2 de Inserção.....	96
Figura 3: Imóveis Observados.....	43	Figura 38: Situação 4 de Inserção.....	97
Figura 4: Fachada do Edifício Pós Reabilitação.....	44	Figura 39: Situação 5 de Inserção.....	97
Figura 8: Planta 3° ao 11° Pavimento.....	45	Figura 40: Situação 5 de Inserção.....	97
Figura 5: Planta Térreo.....	45	Figura 41: Situação 6 de Inserção.....	98
Figura 6: Planta 1° Pavimento.....	45	Figura 42: Situação 7 de Inserção.....	98
Figura 7: Planta 2° Pavimento.....	45	Figura 43: Situação 8 de Inserção.....	98
Figura 9: Vista externa do Edifício Mauá.....	47	Figura 45: Definição dos Perfis.....	118
Figura 10: Vista interna do Edifício Mauá.....	47	Figura 46: Vazio Perfil 1.....	119
Figura 11: Linha do Tempo.....	51	Figura 47: Vazio Perfil 2.....	119
Figura 12: Características do uso do solo.....	53	Figura 48: Vazio Perfil 3.....	119
Figura 13: Estrutura viária e mobilidade urbana.....	54	Figura 49: Vazio Perfil 4.....	119
Figura 15: Delimitação do Setore de Intervenção 1.....	55	Figura 50: Vazio Perfil 5.....	119
Figura 16: Delimitação do Setore de Intervenção 2.....	56	Figura 51: Setores Prioritários de Intervenção do PHRAC-For.....	124
Figura 17: Delimitação do Setor de Intervenção 3.....	57	Figura 52: Propostas Fortaleza 2040 na área de intervenção.....	132
Figura 18: Vazios Urbanos no Centro.....	58	Figura 53: Propostas Fortaleza 2040 na área de intervenção.....	132
Figura 19: Recorte do mapa de Zonas Especiais do Plano Diretor.....	63	Figura 55: Proposta Rua Barão do Rio Branco.....	134
Figura 28 - Zoneamento de Fortaleza.....	65	Figura 54: Proposta Rua Castro e Silva.....	134
Figura 20 - Zonas Especiais de Fortaleza.....	66	Figura 56: Fachadas Ativas X Fachadas Cegas.....	138
Figura 21: Mapa de Vazios Urbanos.....	67	Figura 57: Taxa de Ocupação.....	140
Figura 22: Mapa de mobilidade do Fortaleza 2040.....	69	Figura 58: Índice de Aproveitamento máximo.....	140
Figura 23: Mapa de habitações propostas no Fortaleza 2040.....	69	Figura 59: Aluguel Social.....	141
Figura 24: Mapa de comércios propostos no Fortaleza 2040.....	70	Figura 60: Aluguel Social + HMP.....	141
Figura 25: Uso do solo atual.....	71	Figura 61: Incentivo ao uso misto.....	141
Figura 26: Mapa do Plano Geral de Reurbanização do Fortaleza 2040.....	71	Figura 62: Recuo.....	142
Figura 27: Infraestrutura de transporte do Centro de Fortaleza.....	76	Figura 63: Recuo.....	142
Figura 28: Rua Tijubana.....	76	Figura 64: Condicionantes Climáticas.....	148
Figura 29: Rua Tijubana.....	77	Figura 65: Evolução do Partido.....	149
Figura 31: Espaços livres do Centro.....	79	Figura 66: Evolução do Partido.....	149
Figura 32: Mapa de Uso do Solo – Centro Convida.....	80	Figura 67: Fluxograma térreo.....	150
Figura 33: Mapa de Vazios Urbano.....	81	Figura 68: Fluxograma pavimentos.....	150
Figura 34: Vazios Edificados no Centro.....	82	Figura 69: Planta de Situação.....	155
Figura 37: Situação 3 de Inserção.....	96	Figura 70: Planta Baixa Térreo.....	156
		Figura 71: Planta Baixa 1 Pav.....	156

Figura 72: Planta Baixa 2 e 4 Pav.	158
Figura 73: Planta Baixa 3 Pav.	158
Figura 74: Planta de Coberta.....	160
Figura 67: Planta de Coberta	162
Figura 76: Corte Transversal	162
Figura 75: Corte Longitudinal.....	162
Figura 77: Fachada 1	164
Figura 78: Fachada 2.....	164
Figura 79: Unidade habitacional 1	166
Figura 80: Unidade habitacional 2	166
Figura 81: Unidade habitacional 3	167
Figura 82: Unidade habitacional 4.....	168
Figura 83: Unidade habitacional 5.....	168
Figura 84: Unidade habitacional 6	169
Figura 85: Unidade habitacional 7.....	169
Figura 86: Fachada voltada para Rua Castro e Silva	171
Figura 87: Fachada voltada para Rua Dr. João Moreira.....	171
Figura 88: Fachada voltada para Rua General Sampaio.....	173
Figura 89: Fachada voltada para Rua Senador Pompeu	174
Figura 90: Vista interna - escada principal.....	175
Figura 91: Vista da cobertura	175

Lista de mapas

Mapa 01: Vazios Edificados potenciais para habitação	82
Mapa 02: Vazios Urbanos do Centro de Fortaleza	84
Mapa 03: Espacialização dos Vazios do Centro.....	87
Mapa 04: Vazios e o Uso Residencia	88
Mapa 05: Vazios e o Uso Comercial	89
Mapa 06: Vazios Urbanos e os Equipamentos	90
Mapa 07: Mobilidade Urbana e os Vazio	91
Mapa 08 - Mapa Síntese da Inserção	92
Mapa 09: Estado de Conservação dos Vazios no Centro de Fortaleza.....	105
Mapa 10: Estilo da Fachada dos Vazios no Centro de Fortaleza.....	106
Mapa 11: Área do Lote dos Vazios no Centro de Fortaleza.....	108
Mapa 12: Inserção do Lote na Quadra	110
Mapa 13: Perfis 1 e 3.....	122
Mapa 14: Perfil 2.....	122
Mapa 15: Perfis 4 e 5.....	122
Mapa 16: Perfil do Vazio Urbano no Centro de Fortaleza.....	123
Mapa 17: Núcleos Catalizadores	126
Mapa 18: Núcleo Catalizador de Intervenção	131
Mapa 19: Núcleo Catalizador de Intervenção	131
Mapa 20: Núcleo Catalizador de Intervenção	131
Mapa 21: Uso Atual do Térreo no Núcleo de Intervenção.....	137
Mapa 22: Uso Atual dos Pavimentos no Núcleo de Intervenção.....	137
Mapa 23: Vazio de Intervenção.....	147
Mapa 24: Zoneamento do Centro de Fortaleza.....	183
Mapa 25: Praças e Parques Urbanos do Centro de Fortaleza.....	184
Mapa 26: Bens Tombados de Fortaleza.....	186

Lista de gráficos

Gráfico 01: Porcentagem de vazios urbanos com relação a área do bairro.....	83
Gráfico 02: Quantitativo em Unidade dos Vazios.....	84
Gráfico 03: Estado de Conservação do Universo de Todos os Tipos.....	92
Gráfico 04: Estado de Conservação do Universo de Todos os Tipos.....	92
Gráfico 05: Porcentagem de Predominância de Pequenas à Grandes Áreas dos Vazios.....	93
Gráfico 06: Comparação quantitativa entre os vazios.....	97
Gráfico 07: Terrenos Vazios – Estado de conservação.....	98
Gráfico 08: Terrenos Vazios – Estilo da fachada.....	98
Gráfico 09: Ed. Vazias – Estado de Conservação.....	99
Gráfico 10: Ed. Vazia -Estilo da Fachada.....	99
Gráfico 11: Ed. Subutilizada – Estado de Conservação	100
Gráfico 12: Ed. Subutilizada – Estado de Conservação	100
Gráfico 13: Estacionamentos – Estado de Conservação	101
Gráfico 14: Galpões/Depósitos – Estado de Conservação.....	101
Gráfico 15: Estacionamentos – Estilo da Fachada.....	101
Gráfico 16: Galpões/Depósitos – Estilo da fachada.....	101
Gráfico 17: Porcentagem de ZEIS 4 em cada Tipo	137
Gráfico 18: Porcent. comparativa de ZEIS 4 dos Tipos 1 e 3 (HMP) e vazios que não se propõe ...	137
Gráfico 19: Porcent. comparativa de ZEIS 4 do Tipo 2 (HIS) e vazios que não se propõe ZEIS.	137

Lista de tabelas

Tabela 1: Domicílios vagos e déficit quantitativo.....	27
Tabela 2: População de Fortaleza e do Centro, variação absoluta, relativa e proporcional.....	31
Tabela 2: Superf. Estimada do Setor 1 para Utiliz. com Fim Habit. por Tipo de Imóvel Vazio	59
Tabela 3: Superf. Estimada do Setor 2 para Utiliz. com Fito Habit. por Tipo de Imóvel Vazio.....	59
Tabela 4: Superf. Estimada do Setor 3 para Utiliz. com Fito Habit.por Tipo de Imóvel Vazio.....	59
Tabela 6: Estado de Conservação do Universo de Todos os Tipos	93
Tabela 4: Estilo da Fachada do Universo de Todos os Tipos.....	94
Tabela 5: Área Considerando o Universo de Todos os Tipos	95
Tabela 9: Síntese das Características dos Terrenos Vazios	100
Tabela 10: Síntese das Características das Edificações Vazias.....	101
Tabela 11: Síntese das Características das Edificações Subutilizadas.....	102
Tabela 12: Síntese das Características dos Galpões/Depósito.....	103
Tabela 13: Síntese das Características dos Estacionamentos.....	103
Tabela 14: Índices propostos para ZEIS 4.....	140
Tabela 15: Quadro de áreas - Térreo.....	156
Tabela 16: Quadro de áreas - 1 Pavimento.....	157
Tabela 17: Quadro de áreas - 2, 3 e 4 Pavimentos	158
Tabela 18: Quadro de áreas - Coberta.....	160

Lista de quadros

Quadro 1: Síntese das definições, compreensões e propostas para os vazios.....	72
Quadro 2: Síntese Potencialidades x Problemas.....	112
Quadro 3: Síntese.....	119
Quadro 4: Diretrizes de Intervenção nos Perfis.....	121
Quadro 5: Programa de Necessidades.....	151

Lista de siglas

BNH: Banco Nacional de Habitação
CDMAC: Centro Dragão do Mar de Arte e Cultura
FGV: Fundação Getúlio Vargas HIS: Habitação de Interesse Social
HMP: Habitação de Mercado Popular
I.A.: Índice de Aproveitamento
IBGE: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
LPUOS: Lei de Parcelamento Uso e Ocupação do Solo
MMC: Movimento de Moradia no Centro
PDP-FOR: Plano Diretor Participativo de Fortaleza
PHRAC-FOR: Plano Habitacional de Reabilitação da Área Central de Fortaleza
PLHIS: Plano Local de Habitação de Interesse Social
PMF: Prefeitura Municipal de Fortaleza
P.P.: Poder Público
T.O.: Taxa de Ocupação
T.P.: Taxa de Permeabilidade
ZEIS: Zona Especial de Interesse Social
ZEPH: Zona Especial do Patrimônio Histórico
ZO: Zona de Orla
ZOP 1: Zona de Ocupação Preferencial 1
ZOP 2: Zona de Ocupação Preferencial 2
ZPA 1: Zona de Proteção Ambiental 1

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO

OBJETIVOS	21
GERAL	
ESPECÍFICO	
METODOLOGIA	22

01 REFERENCIAL TEÓRICO

	26
1.1 O PROBLEMA E O FALSO PROBLEMA DA QUESTÃO HABITACIONAL NO CONTEXTO BRASILEIRO: O DÉFI- CIT HABITACIONAL VERSUS O ACESSO À MORADIA	26
1.2 VAZIOS URBANOS: OS TERRENOS VACANTES E OS VAZIOS EDIFICADOS	29
1.3 A CIDADE VACANTE E AS DINÂMICAS URBANAS	31
1.4 FORTALEZA E AS PERSPECTIVAS DO MORAR CENTRAL	34

02 REFERÊNCIAS PROJETUAIS

2.1 O PROGRAMA MORAR NO CENTRO – SÃO PAULO	42
2.2 O EDIFÍCIO RIZKALLAH JORGE – SÃO PAULO	44
2.3 O EDIFÍCIO MAUÁ – SÃO PAULO	46

03 ANÁLISES E DIAGNÓSTICO

3.1 POLÍTICA URBANA E A ÁREA CENTRAL DE FORTALEZA	50
3.2 CARACTERIZAÇÃO GERAL DO CENTRO	75
3.3 OS VAZIOS NO CENTRO	
3.4 CARACTERIZAÇÃO DOS VAZIOS NO CENTRO	79
3.5 PROBLEMAS E POTENCIALIDADES – SÍNTESE	92

04 UM PLANO DE OCUPAÇÃO SOCIAL

4.1 ESTRATÉGIA 1 – TRAÇANDO UM PERFIL DE VACÂNCIA	116
4.3 ESTRATÉGIA 2: NÚCLEOS HABITACIONAIS CATALIZADORES	124
4.4 ESTRATÉGIA 3: ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL DE VAZIOS EDIFICADOS – ZEIS 4	138

05 VAZIO DE INTERVENÇÃO

5.1 O TERRENO	146
5.2 EVOLUÇÃO DO PARTIDO	148
5.3 PROGRAMA DE NECESSIDADES	151
5.4 O PROJETO	152

COONSIDERAÇÕES FINAIS

176

REFERÊNCIAS

178

APÊNDICE

182

Esse trabalho trata dos vazios urbanos nos dias atuais com foco para os vazios edificados (e subutilizados) no Centro de Fortaleza, na medida em que partimos da necessidade de promover à acessibilidade à terra e moradia digna, tendo o estoque nas áreas centrais como parte fundamental da solução.

Fortaleza apresenta, segundo dados coletados em 2019 e apresentados pela Defensoria Pública¹, um déficit habitacional 130.000 moradias, enquanto há em torno de 166 mil imóveis vagos². Isso vem mostrando que o problema não é exclusivamente de produção habitacional como empregado amplamente à época do Banco Nacional de Habitação (BNH) e retomado durante o Programa Minha Casa, Minha Vida, mas sim de acesso a moradia digna. A pesquisa realizada pela FGV (2015) mostra que o número de famílias sem moradia é proporcional ao número de habitações vazias existentes. É nessa perspectiva que ocupar edifícios, conforma cita Buonfiglio (2008), é símbolo de luta e resistência à pobreza e condições de vida a que estão expostas as minorias.

Ao longo dos anos as dinâmicas urbanas, sociais e espacial das cidades tem favorecido o surgimento de vazios urbanos edificados ou espaços subutilizados nos centros tradicionais das cidades. Segundo Battaus (at al, 2016), o direito à propriedade privada e a mercantilização da terra urbana, têm contribuído para a reativação desses vazios urbanos. Esse processo culminou com a formação de novas centralidades, em paralelo a esta dinâmica o déficit habitacional só cresce.

No entanto esses processos acabam por reter o solo urbano, impedindo assim o cumprimento da função social da propriedade, enquanto medidas cabíveis de controle do acesso à terra e da propriedade urbana não são tomadas. Como um dos reflexos dessa situação tem-se a ocupação de edifícios no centro da cidade como alternativa para suprir a necessidade por moradia de uma parcela significativa da população desprovida desse direito, compreendendo que é no Centro onde se encontra o acesso mais facilitado aos meios de locomoção, ao polos de trabalho, a equipamentos de lazer, dada a condição de infraestrutura da cidade.

¹ G1, 2019. Disponível em: < <https://g1.globo.com/ce/ceara/noticia/2019/09/07/fortaleza-tem-deficit-habitacional-de-130-mil-moradias-aponta-defensoria-publica.ghtml>>. Acesso em: 24/09/2019.

² O POVO, 2018. Disponível em: < <https://www.opovo.com.br/jornal/reportagem/2018/06/com-166-mil-imoveis-vagos-deficit-habitacional-de-fortaleza-e-120-mil.html>>. Acesso em: 24/09/2019.

Em contrapartida, há uma estigmatização das ocupações urbanas. Muitas vezes carregam o significado de símbolo da ilegalidade, enquanto isso, edifícios ficam vazios por anos, não há a qualificação da área e são gerados entornos ociosos, quando não há fluxo recorrente de pessoas, gerando sensação de insegurança. Ademais, a estigmatização das ocupações urbanas, segundo Kessler (2012), tem influência direta dos meios de reprodução midiáticos ao produzirem ou reproduzirem discursos, que acabam contribuindo para a identificação negativa do local.

Desse modo, cabe problematizar o direito à moradia, como parte integrante do direito à cidade, com objetivo de propor um Plano de Ocupação Social com fins habitacionais para os espaços vacantes na área central de Fortaleza. Configura-se também como uma estratégia de qualificar a área central e efetivar o cumprimento da função social da propriedade e da cidade, conforme previsto nos artigos 182³ da Constituição Federal de 1988 e no Estatuto da Cidade.

Geral

Desenvolver um Plano de ocupação social para os vazios urbanos no Centro de Fortaleza e propor projeto-piloto de ocupação e qualificação de um vazio edificado, visando assegurar o direito à moradia.

Específicos

- Compreender e problematizar a presença e persistência de vazios urbanos nas cidades brasileiras, especialmente nas áreas centrais, com vista a corroborar nas proposições;
- Realizar estudos de referência de planos e projetos já realizados para área central a fim de compreender sobre a aplicabilidade e persistência dos mesmos;
- Analisar e construir um diagnóstico dos vazios na área central de Fortaleza para subsidiar a proposta de plano de ocupação e escolha da área piloto;
- Analisar as políticas públicas urbanas no que concerne os tratamentos dos vazios urbanos nas áreas centrais brasileiras, a partir do caso de Fortaleza, compreendendo suas propostas para a área central, conceituações e percepções dos vazios .

³ § 2º A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor. (BRASIL, 1988)

Com base nos objetivos citados anteriormente, os quais corroboram para uma análise aprofundada dos espaços vacantes nas áreas centrais, tendo como foco a cidade de Fortaleza, fez-se necessário a adoção de métodos qualitativos e quantitativos. A fim de culminar em resultados que contribuam para a problemática da cidade e compreender as dinâmicas que envolvem a mesma, foram utilizados os seguintes métodos:

Revisão Bibliográfica e Documental:

O trabalho faz um estudo de variados autores, como Bolaffi (1979), Bonduki (2008), Borde (2006) que definem os vazios urbanos, abordando suas consequências nas dinâmicas da cidade. Visa-se determinar os principais conceitos norteadores da pesquisa e que servirão como base na problemática que será abordada neste trabalho. Para tanto, consideramos duas perspectivas: uma relacionada à teoria como um todo; e a outra, referente ao caso específico de estudo, com foco na região de aplicação dos resultados.

As pesquisas foram realizadas por meio de livros, sites, artigos, revistas e demais trabalhos, como dissertações, teses e afins. Destaca-se que a revisão documental subsidiou a pesquisa referente ao caso da área de estudo, em que buscou-se realizar um levantamento e análise da políticas públicas, planos e projetos para os vazios urbanos na área central, possibilitando compreendermos como os vazios urbanos são compreendidos e que soluções são previstas na perspectiva do poder público.

Mapeamento e Banco de Dados:

Com vista a fundamentar a pesquisa a partir de uma base concreta, foi construído um banco de dados dos vazios urbanos. Tal intenção incorporou o número de vazios; a classificação dos vazios quanto a edifício vacante ou terreno urbano, o estado de conservação, o estilo da fachada, a inserção do lote na quadra e a área¹. Com isso, visou-se caracterizar a situação, servindo como parte da análise e diagnóstico para propor um plano de ocupação social para a área. Para elaboração desse banco, foi contado com o auxílio do Google Earth Pro, QGIS e PhotoShop, para além de visitas na área de intervenção.

O documento está dividido em referencial teórico, referencial projetual, análises e diagnóstico, o qual envolve a elaboração de um mapeamento de vazios que levou em consideração pesquisas pré-existentes e análise via

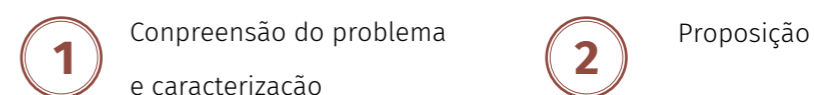
¹ Havia previsão de incluir no banco de dados o IPTU e a propriedade, entretanto, o prazo, demandas e intercorrências ao longo do semestre dificultaram o acesso aos dados, ficando aqui a possibilidade de complementação futura e fortalecimento dos dados.

Google Earth, além de mapeamentos de características pertinentes dos vazios mapeados, funcionando como norteadores na elaboração de um plano de ocupação e um projeto piloto, passando assim, por diferentes escalas de intervenção e viabilizando resultados persistentes.

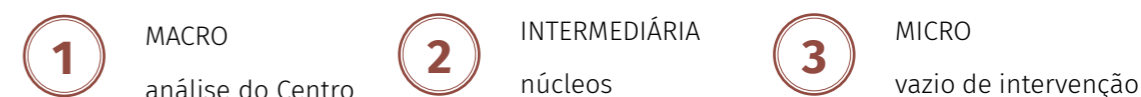
As três escalas, cabe ressaltar, foram trabalhadas tanto no diagnóstico como na proposição. A primeira escala (macro), consiste na análise do centro como um todo, onde foram feitos estudos do contexto histórico, análise referentes aos eixos estruturadores como uso e ocupação do solo, mobilidade urbana, infraestrutura e espaços livres. A escala intermediária consiste em trabalhar com núcleos catalizadores, ou seja, recortes do bairro, onde as análises são aprofundadas e se permite uma melhor aplicabilidade das diretrizes de intervenção. Por fim, a terceira escala (micro), é a intervenção em um vazio, no contexto do projeto arquitetônico que visa sustentar as estratégias desenvolvidas no plano de ocupação.

Para tanto, as diferentes escalas tiveram como procedimentos metodológicos principais a leitura bibliográfica e documental; o mapeamento, o qual partiu, também, de mapas já elaborados que vão sustentar o banco de dados, os quais vão atender principalmente as escalas macro e intermediária.

ETAPAS



ESCALAS



PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS



Revisão bibliográfica e documental



Mapeamento e banco de dados



01 REFERENCIAL TEÓRICO

O referencial teórico está dividido em quatro partes. Na primeira parte, apresentaremos uma breve problematização da questão habitacional nas cidades brasileiras, questionando a ideia de déficit habitacional como orientador de grande parte das políticas públicas que consideramos aproximar-se de um falso problema, nos termos dados por Bolaffi (1975), contrapondo com o que consideramos o essencial problema que seria o de acesso à terra e à moradia. É nesse sentido que a questão dos vazios urbanos, sejam eles edificadas ou não, apresentam-se relevantes como parte da solução do problema habitacional. No segundo item deste capítulo, buscaremos apresentar a compreensão do significado dos vazios urbanos nas grandes cidades brasileiras, a partir de alguns autores, como Borde (2006), Ebner (1999) e Clishevsky (1999). No terceiro item, trataremos da relação das dinâmicas urbanas e a constituição dos vazios urbanos na cidade a partir do contexto de Fortaleza, dando ênfase à relação com o esvaziamento da área central e a formação do estoque de vazios edificadas. Por fim, no quarto item, abordaremos sobre o perfil da cidade de Fortaleza quando se trata do acesso à moradia e garantia da terra urbanizada. Além disso, ainda nesse item, visa-se abordar como as ocupações acabam se tornando uma alternativa quando não há medidas efetivas na promoção habitacional, gerando a necessidade de ser consideradas em proposições com fito habitacional na área central.

1.1 O problema e o falso problema da questão habitacional no contexto brasileiro: o déficit habitacional versus o acesso à moradia

O déficit habitacional pode ser compreendido, segundo Souza (1999, p.53), como a “defasagem entre ritmo de crescimento da população urbana e o da construção de novas moradias”. Entretanto, à medida que o conceito de déficit habitacional leva em conta apenas a carência por moradia, cabe uma problematização dessa questão, fazendo um contraponto entre o acesso à terra e a disponibilização de locais para habitações. É nessa perspectiva que entra a interpretação de que a produção habitacional sob a alegação de combater o déficit caracteriza-se como um falso problema.

Souza (1999) aponta que o problema da habitação no Brasil estaria relacionado à impossibilidade de se pagar o preço de mercado da habitação. Nessa perspectiva, cabe pontuar o que afirma Bolaffi (1979), que há a for-

mulação de “[...] problemas que não se pretende, não se espera e nem seria possível resolver, para legitimar o poder e para justificar medidas destinadas a satisfazer outros propósitos”. (BOLAFFI, 1979, p. 40)

O déficit habitacional brasileiro mostra que o número de famílias sem moradia é proporcional à quantidade de habitações vazias existentes (FGV, 2015). Isso comprova que o problema no país é muito mais de acesso do que de produção. Muito embora, não signifique que o excedente imobiliário vacantes esteja completamente apto a se tornar habitação social.

Tanto as autoridades governamentais ligadas à política de habitação quanto os representantes do capital imobiliário referem-se frequentemente à questão da habitação em termos numéricos de déficit ou projeções de unidades isoladas a serem construídas. Essa forma simplista de tratar o tema ignora que a habitação urbana vai além dos números e das unidades. (MARICATO, 1997, p. 42-43)

Bonduki (2008, p. 86), afirma que se “fosse possível utilizar esse número expressivo de imóveis vagos para alojar famílias necessitadas de moradia, seria possível sanar 83% do déficit nacional de unidades urbanas [...]”. Na tabela 01, podemos verificar um comparativo entre os domicílios vagos e as necessidades habitacionais entre grandes capitais brasileiras.

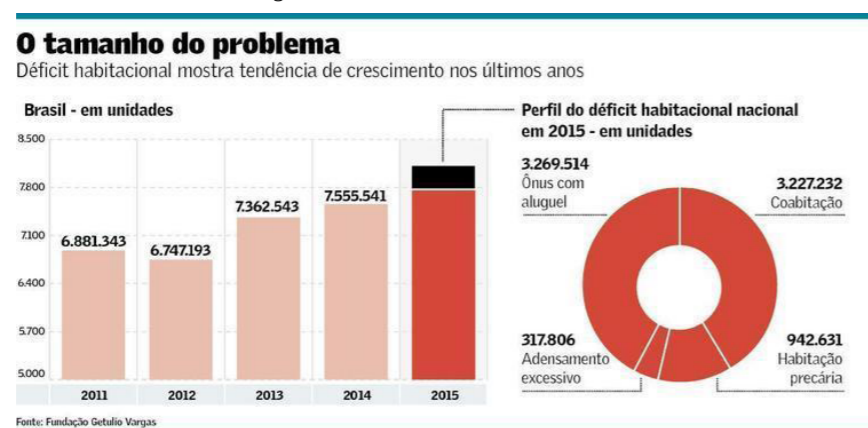
Tabela 1: Domicílios vagos e déficit quantitativo

Região metropolitana	Domicílios Vagos	Necessidades habitacionais	Diferença entre os domicílios vagos e as necessidades habitacionais	% de domicílios vagos em relação às necessidades
São Paulo	674,847	565,879	108,968	119%
Belo Horizonte	178,934	152,623	26,311	117%
Fortaleza	102,966	155,728	-52,762	66%
Porto Alegre	98,343	112,053	-13,71	87%
Recife	97,829	186,608	-88,779	52%
Rio de Janeiro	419,653	388,319	31,334	108%
Salvador	114,295	142,653	-28,358	80%

Fonte: IBGE, Censo Demográfico de 2000, PNAD – IBGE, Prado & Pelin, 1993 apud Bonduki, 2008 (Editada).

Cabe ainda destacar que, no Brasil, o maior indicativo de déficit é causado pelo ônus excessivo com o aluguel (figura 1), em decorrência, fundamentalmente, da crise e o preço elevado da terra. (FGV apud O POVO, 2018)

Figura 1: Crescimento do déficit habitacional



Fonte: FGV apud O POVO, 2018.

Segundo Bonduki (2008), as políticas habitacionais até aqui não têm se mostrado eficientes para o “enfrentamento do problema”¹, cabendo repensar as estratégias para o combate desses indicadores.

Nesse sentido, Vilas Boas (2018, apud FGV) afirma que:

“Para resolver o déficit urbano é necessária uma política habitacional que olhe a questão envolvendo as três esferas. A política não pode ser apenas federal e de produção de habitações. É preciso, por exemplo, pensar também a questão do uso da terra, que é municipal, no âmbito do Plano Diretor. [...]” (grifo nosso)

Desde a época do BNH, conforme cita Rolnik (2016), o crédito imobiliário tem contribuído para alavancar a produção habitacional de padrão superior que tende a elevar o preço da terra, enquanto os recursos, que já são poucos, destinados à população de baixa renda tendem a ser investidos em terrenos urbanos periféricos, onde, segundo a autora, os preços são mais baixos. Em Fortaleza:

A casa própria acaba por traduzir, na cidade, uma forma material, concreta e contraditória de sua configuração espacial, em que a população com menor ou nenhuma capacidade econômica de aquisição da habitação, ao invés de serem efetivamente contempladas por ações e estratégias públicas para a resolução deste problema, acabam por compor uma série estatística elevada de déficit habitacional. (PEREIRA, 2013, p.101)

A partir dessas percepções, é possível notar que a política habitacional não tem dado conta de solucionar a crise da moradia nas cidades. O cerne dessa questão, envolve, sem dúvidas, a compreensão das dinâmicas urbanas e o entendimento de que todos os atores sociais têm papel importante na busca pelo direito à moradia digna, perpassando pelas políticas públicas ao

¹ Este fenômeno ocorre no conjunto do país e em todas as regiões. No Nordeste, a região mais pobre do país, entre 1991 e 2000, o déficit na faixa de renda acima de 5 SM caiu de 7,2% para 3,2% e, em termos absolutos, foi reduzido à metade, enquanto apenas 0,7% do déficit se concentra na faixa superior a 10 SM. (BONDUKI, 2008, p. 85)

contexto histórico. É desse modo que pensar a reabilitação das áreas centrais como forma de garantir terra e imóveis em áreas urbanizadas à população a fim de atrair a habitação social significa dar um passo à frente na garantia desse direito.

Fortaleza tem hoje o seu Centro marcado pela presença de uma grande quantidade de edifícios vacantes e terrenos, ainda que em minoria, que não estão cumprindo com sua função social, como será abordado no próximo item.

1.2 Vazios urbanos: os terrenos vacantes e os vazios edificados

Ao longo dos anos, diversas percepções foram surgindo a respeito do que são os vazios. Segundo Borde (2006), “até poucas décadas atrás, vazios eram as praças, parques, jardins e até espaços para circulação de pedestres e veículos [...] espaços, por excelência, de atuação dos projetos urbanos”. Contudo, a época do modernismo mudou a forma de interpretar os vazios, onde, conforme Borde (2006), os espaços não edificados entre as edificações passaram a ter potencial com o surgimento de “novos cheios”. Entretanto, segundo essa autora, esse potencial, que resultaria em novos projetos, negava (e acrescentamos que, muitas vezes, ainda negam), o entorno urbano e social, a medida em que não é pensado em um uso democrático, em um produto pensado para a região em que se inserem, acabando por supervalorizar a terra.

Borde (2006) afirma que a ideia contemporânea de vazio urbano se impõe a partir de 1970 e traz em sua tese o conceito de “urbanização descontinuada” como um novo conceito de vazios, os quais são áreas ainda não dotadas de urbanização, sem conexão entre si e pouco densas, situação característica na contemporaneidade.

Pode-se dizer que é a partir desse processo de urbanização que nos aproximamos da compreensão de vazio urbano na contemporaneidade que é frequentemente relacionada à ideia de um espaço “sem uso”, “abandonado” ou “subutilizado”, à “espera” de um uso. Nesse sentido, por exemplo, Santana (2006) destaca a compreensão de Ebner (1999) que considera os vazios urbanos como as áreas que estão sem uso no meio urbano.

Na mesma direção, destaca-se a definição da agenda internacional adotada pelo Ministério das Cidades em que temos que:

Os vazios urbanos consistem **em espaços abandonados ou subutilizados** localizados **dentro da malha urbana consolidada** em uma área característica por uma grande densidade de espaços edificados. Esses vazios podem ser **zonas industriais subutilizadas, armazéns e depósitos industriais desocu-**

padós, edifícios centrais abandonados ou corredores e pátios ferroviários desativados. (BRASIL. MINISTÉRIO DAS CIDADES / AGÊNCIA ESPANHOLA DE COOPERAÇÃO INTERNACIONAL – AECI, 2008, p. 142, grifo nosso)

Conforme podemos atentar, a questão da “ausência de uso” desse espaço aparece em ambas definições. Além disso, menciona-se a ideia de subutilização, todavia não é esclarecido, ou qualificado o que caracterizaria a subutilização, entretanto, isto estaria também relacionado a ideia de utilização, portanto, do uso. Mas não somente isso, cabe destacar que a ideia de subutilizado pode estar relacionada ao tempo de utilização, à porcentagem de utilização de um edifício e a quantidade de construção. Destaca-se, ainda, que há uma ênfase, conforme podemos observar, na definição adotada pelo Ministério das Cidades, que os vazios urbanos seriam espaços sem uso ou de baixo uso quando inseridos em malha urbana consolidada, ou seja, não se refere meramente a um espaço sem uso em qualquer lugar da cidade, mas em áreas consolidadas.

Outro aspecto que podemos observar nesta compreensão acerca do que seriam os vazios urbanos é a possibilidade de serem tanto terrenos vazios como áreas edificadas. Nesse sentido, na definição do Ministério das Cidades (2008), mencionada anteriormente, são exemplificados diversos tipos de espaços que se caracterizariam como vazios urbano e que podemos perceber que tais exemplos englobam essencialmente áreas construídas/edificadas, mas que se encontram atualmente sem usos. Portanto, tal definição aponta como exemplo de vazios urbanos mais estruturas edificadas do que terrenos vazios. Já a compreensão de Clishevsky (1999 apud Santana, 2006) considera que os vazios urbanos são terrenos ou edificações que estão à espera de serem demolidos, ou seja, tanto terrenos como edificações sem uso ou subutilizadas podem compor o repertório dos vazios urbanos em nossas cidades. Todavia, é interessante observar que a definição de Clishevsky (1999) sugere que o vazio urbano na forma edificação serve à demolição, ou seja, o que importaria neste caso seria o terreno em si.

Aqui ainda cabe destacar que, para além dessas diferentes percepções do que é o vazio, as dinâmicas urbanas, sociais e espaciais têm favorecido para o surgimento de vacâncias urbanas edificadas e espaços subutilizados nos centros tradicionais das cidades (SANTANA, 2006). Esses vazios são favorecidos pelas novas tendências de urbanização da área, o processo de industrialização, a expansão urbana, bem como a instalação de equipamentos polari-

zadores, os quais têm o potencial de atrair, dentre outras coisas, a habitação para próximo de si, alterando o uso do solo. Por mais que Centro “original”, por assim dizer, possa gerar a associação a espaços sem uso, é importante reiterar que os vazios urbanos no sentido de terreno sem uso, bem como o vazio edificado, não ocorrem só nas áreas centrais. O processo de urbanização descontinuado fez surgir espaços vacantes ou ociosos à medida em que foi se dando o espraiamento das cidades.

1.3 A cidade vacante e as dinâmicas urbanas

Por vezes, no contexto brasileiro dos últimos anos, o surgimento das novas centralidades dotadas de infraestrutura viabilizou uma dispersão do contingente habitacional que anteriormente habitava o Centro. Essa dispersão social também se deu devido a busca por segurança, conforto, e disponibilidade de serviços, os quais eram escassos em outras regiões até então. Segundo Santana (2006), os avanços na mobilidade urbana também tiveram muito a contribuir para a mudança desse cenário à medida em que facilitou os deslocamentos na cidade.

Tabela 2: População de Fortaleza e do Centro, variação absoluta, relativa e proporcional.

FORTALEZA					
POPULAÇÃO DE FORTALEZA E DO CENTRO. VARIAÇÃO ABSOLUTA, RELATIVA E PROPORCIONAL					
ANO	FORTALEZA (1)		CENTRO (2)		(2) / (1)
	TOTAL	%	TOTAL	%	
1980	1.338.793		38.545		2,87
1991	1.765.794	31,89	30.679	-20,4	1,73
1996	1.954.656	10,69	27.584	-10,08	1,41
2000	2.138.224	9,39	24.775	-10,18	1,15
2010	2.452.185	14,68	28.154	13,63	1,14

Fonte: Pereira, F. S. de M. Habitação em áreas centrais: as contradições do/no espaço urbano no centro antigo de Fortaleza/CE, 2013; apud RUFINO, 2005.

Em uma outra perspectiva, a segregação urbana também se deu em decorrência dos custos elevado em viver em um local dotado de infraestrutura em que a valorização da terra era constante. “A terra urbanizada, provida de serviços, equipamentos e infraestrutura se tornou cada vez mais cara, levando os que não tinham recursos a lugares cada vez mais distantes, precários e perigosos e à ocupação irregular.” (BONDUKI, 2008, p. 87.).

Com a emigração da área central na cidade surgiram novos modelos de habitabilidade: houve uma ocupação de terrenos vacantes onde ainda não havia infraestrutura para se habitar, principalmente na periferia da cidade. Desse modo, a população menos favorecida se viu obrigada a ir para a periferia por se ver sem condições de continuar habitando aquela localidade. Isso acarretou o que Kowarick (2000) denomina como espoliação urbana:

[...] é a somatória de extorsões que se opera pela inexistência ou precariedade de serviços de consumo coletivos, que juntamente ao acesso à terra e à moradia apresentam-se como socialmente necessários para a reprodução dos trabalhadores e aguçam ainda mais a dilapidação decorrente da exploração do trabalho ou, o que é pior, da falta desta. (KOWARICK, 2000)

A contradição, na perspectiva que se planeja discutir aqui, é a compreensão da geração de vazios que foram surgindo na cidade com essa nova forma de habitar em que o centro não era mais visto como o grande detentor do contingente habitacional, fazendo surgir nessas localidades um volume considerável de edifícios vacantes em um bairro que já era adensado à época.

A compreensão dos fatores que favorecem a formação dos vazios urbanos tem relação direta com a solução de problemas de desenvolvimento da cidade e com o embasamento necessário para processos de planejamento e gestão urbano-ambiental. Nesse sentido, faz-se fundamental o conhecimento da dinâmica de uso e ocupação do solo, do mercado imobiliário e dos processos especulativos que engendra, e ainda, de uso e ocupação do solo que reduzem a formação dos vazios urbanos. (SANTANA, 2006)

Muito além da oferta e demanda por novas moradias, tem-se que o preço da terra e a localização diante da capacidade de pagamento dos demandantes, está incrustado nas causas e consequências dos vazios urbanos, como afirma Laranjeira (2004, apud SANTANA, 2006).

Santana (2006, apud EBNER, 1999) aponta cinco consequências dos vazios:

(i) O encarecimento das infraestruturas e serviços urbanos; (ii) o aumento das distâncias a serem percorridas pelas pessoas no dia-a-dia; (iii) o aumento dos preços dos terrenos em algumas regiões da cidade devido ao pequeno número de lotes colocados à venda; (iv) a segregação espacial da população de baixa renda; e (v) os problemas ambientais.

Ao se abordar os vazios urbanos, muitas vezes, a tendência é relacioná-los às áreas periféricas da cidade, onde a localização não oferece, muitas vezes, infraestrutura básica e o preço da terra, por consequência, é bem inferior. Entretanto, para além disso, sabe-se que o grande contingente habitacional, nos anos que se passaram, era concentrado no centro da cidade, como foi abordado inicialmente. A medida em que foram surgindo novas centralidades, com a locação de infraestrutura, deu-se o espraiamento da habitação e novas formas de habitar a cidade. Esse esvaziamento da área central gerou o que, segundo Santana (2006 apud CLISHEVSKY, 1999), pode-se chamar de “lo-teamentos salteados”, fragmentando a cidade e a deixando segregada. Esse fator gerou diversos problemas nos centros urbanos, a começar pela falta de dinamismo e multiplicidade de usos no local, tornando o espaço ocioso de

movimentação de pessoas em determinados períodos.

Em contrapartida, os vazios que se formaram nas regiões centrais passaram a ser vistos com o potencial de transformar o estilo de desenvolvimento existente, “tanto para intervenções arquitetônico-urbanísticas de interesse turístico, histórico e cultural, quanto para a oferta de habitação de interesse social para a população de baixa renda” (SANTANA, 2006).

Embora a tendência seja projetos de revitalização ou de implementação de HIS¹ em centros históricos, Fortaleza não tem apresentado uma ocupação efetiva de seu Centro para a implementação de habitações sociais. O que se pode ver são várias edificações subutilizadas ou mesmo vazias, embora no restante das cidades também necessite um olhar para seus terrenos e edificações vacantes.

Nesse contexto, faz-se necessário retratar aqui que, como abordado no primeiro tópico, a carência por moradia e a falta de um olhar consciente e atuante para essa questão que tem feito com que a parcela da população que vive em situação de vulnerabilidade e se vê sem alternativa para habitar, encontre nas edificações ociosas uma alternativa para suprir suas necessidades.

Assim, ocupar edificação foi visto, nos últimos anos, como uma alternativa para suprir a carência por moradia na cidade. Talvez, em decorrência da falta de um mapeamento atualizado, não se pode precisar ao certo a quantidade de edificações ocupadas de forma irregular na cidade. Entretanto, ao se percorrer a área central é notório a quantidade de edifícios vazios ou subutilizados que não cumprem a sua função social e com potencial para se tornar habitação. Para além da precariedade do acesso à terra, a ocupação de edifícios pode ser entendida, nos últimos tempos, como uma necessidade de acesso à medida que a moradia periférica se torna inviável ao se levar em conta a acessibilidade a bens e serviços. Entretanto, no país, as ocupações tem caminhado, erroneamente, para o viés da criminalização, na tentativa de excluir o Poder Público do dever de garantir o acesso à moradia. A partir do momento em que há ocupação, há o cumprimento da função social, pois, nesse momento, ela passa a ter um uso. Desse modo, dizer que uma edificação está vazia mesmo que ela esteja sendo ocupada de forma irregular, é o que poderíamos chamar de “falso vazio”.

É importante que seja levado em consideração que o esvaziamento de edifícios os quais poderiam estar em pleno uso, pode ser caracterizado como um

¹ “Habitação de Interesse Social é aquela destinada a população de baixa renda (famílias com renda familiar mensal de até cinco salários mínimos.” (BRASIL. MINISTÉRIO DAS CIDADES / AGÊNCIA ESPANHOLA DE COOPERAÇÃO INTERNACIONAL – AECI, 2008, p. 142)

desperdício de infraestrutura, bem como dos espaços das cidades que viabilizam de maneira mais facilitada a locomoção, bem-estar e a democracia social.

1.4 Fortaleza e as perspectivas do morar central

A reativação do centro para implementação de habitação, segundo Maricato (2013), está longe de solucionar o problema habitacional na cidade. Entretanto, é uma forma de viabilizar o acesso a moradia de uma parcela menos favorecida, garantindo, de fato, a “democratização do acesso a cidade” aliado a políticas públicas eficazes.

Nesse contexto, cabe reafirmar que o Centro de Fortaleza, bem como de muitas outras cidades, é hoje marcado pela efervescência comercial, pela concentração de equipamentos públicos e pela presença de infraestrutura. Para compreender como isso se deu em Fortaleza, é necessário o entendimento de como se deu o processo de evasão habitacional do Centro a partir de uma análise histórica.

O centro fortalezense esteve completamente interligado à evolução da cidade. Foi a partir do Centro que, segundo Pereira (2013), “o desenho urbano sai da abstração do papel e se materializa no espaço”.

Fortaleza apresentou ao longo de sua evolução, como aborda Pereira (2013), um desenvolvimento associado aos hábitos europeus. A implantação de equipamentos importantes favoreceu a efervescência do crescimento da cidade de forma que é importante destacar a sua implantação no Centro e nas proximidades do litoral da cidade (LINDA; et all, 2013). O processo de urbanização do que à época era denominada Praia do Peixe e hoje conhecemos como Praia de Iracema (nome atribuído no início da década de 1920), com a requalificação do porto, atraiu a elite para a região, com a implantação de bares e casas de show, atraindo até, de certo modo, uma parcela de trabalhadores para o local. Essas mudanças econômicas e sociais, dado a urbanização, aliadas ao desenvolvimento do transporte, fez crescer a população residente no local, o que favoreceu para ampliação do déficit habitacional. (PEREIRA, 2013)

Entretanto, esse cenário tem mudado nos últimos anos e o que se vê é uma inversão de classes nesse litoral e no centro. “No entorno do ramal fer-

roviário existente, nas proximidades da Ponte Metálica, formou-se a favela Poço da Draga, constituída principalmente por famílias de pescadores.” (SCHRAMM, 2001; apud LINDA; et all, 2013)

Mais recente, com a prerrogativa de inserir o Ceará no cenário da globalização, o Poder Público centrou esforços no setor terciário, com investimentos na área de turismo e lazer. Nessa perspectiva, em meados de 1990, a implantação de Centro Dragão do Mar de Arte e Cultura¹ (CDMAC), que se iniciou com a intenção de requalificação da região e pode-se dizer que ainda cumpre em partes sua função, gerou, para além disso, o aumento do preço dos alugueis, fazendo com que uma parcela que sobrevivia de pontos alugados na região não conseguisse mais se manter por lá. (LINDA; et all, 2013)

O projeto do Centro Dragão do Mar de Arte e Cultura foi concebido para ser um elemento catalisador da requalificação do Centro de Fortaleza, ligando o espaço público e a cultura por meio da arquitetura. Esse procedimento caracterizou o desejo de, a partir de sua localização e forma, criar sinergia para um desenvolvimento urbano sustentável. [...] Ao mesmo tempo em que se prega o consumo da cultura, o projeto deu as costas aos aspectos culturais consolidados no local.

Essa nova forma de acumulação capitalista, característica do final do século XX, com raízes no modo de produção industrial flexível, não se vincula predominantemente ao produto material, mas, sim, ao produto virtual, que tem seu tripé constituído pelo espaço urbano, pela cultura e pela memória. (LINDA; et all, 2013)

Para Pereira (2013) “a distinção entre centro e periferia possui, ainda atualmente, um caráter ideologicamente segregador e classista”. A dispersão espacial em Fortaleza, segundo o autor, se deu de forma similar em toda a cidade, resultando em um “esgarçamento da malha urbana”.

A área central de Fortaleza caracteriza-se como uma centralidade em declínio marcada por aspectos paradoxais: concentra um grande volume de atividades econômicas e exerce forte atração sobre a população do município, mas está excluída das dinâmicas recentes dos investimentos privados (particularmente do setor imobiliário), apresentando ainda um grande esvaziamento populacional. (RUFINO, 2005 apud PEREIRA, 2013)

Fortaleza tem apresentado desde sua concepção um processo evolutivo segregatório. A fuga do campo, à época da seca, favoreceu o início das discussões acerca do déficit habitacional (PEREIRA, 2013). Enquanto isso, vem se agravando a problemática quando se fala do acesso à terra.

O vertiginoso crescimento demográfico pelo qual passou Fortaleza historicamente foi fruto de intensas migrações de sertanejos fugindo da seca e, mais recentemente, da hegemonia urbana e regional que a metrópole exerce, principalmente no Ceará e no Nordeste brasileiro, porém com alcance nacional, processos estes historicamente consolidados na dinâmica da cidade. (PEREIRA, 2013, p. 88)

É interessante destacar que essa polarização da cidade, aliada às me-

1 Projeto de 1990, elaborado pelos arquitetos Fausto Nilo e Delberg Ponce de Leon.

didadas que estão sendo tomadas para a solução da evasão habitacional, alerta para a necessidade de se pensar alternativas emergenciais e eficazes para a retoma de um centro hoje com um viés, muitas vezes, conservacionista de seu patrimônio, mas que não soluciona muitas carências da cidade, como o direito à moradia.

Tendo em vista que o direito à moradia não é garantido a todos, cresce a necessidade de reivindicação do mesmo. Entretanto, cabe a compreensão, principalmente pelo Poder Público, de que habitação digna não é virtude de uma classe ou outra e, sim, uma garantia que toda a população deve ter assegurada. E é por falta de assecuração de direitos que surgem as ocupações como uma alternativa não só de local para morar, mas como forma de pressionar o governo a agir em defesa dela.

É nessa perspectiva que se dará, nas linhas a seguir, uma problematização das ocupações.

1.4.1 A ocupação como alternativa e as perspectivas do morar central

É possível perceber que as cidades estão cada vez mais segregadas, o alto índice de desemprego decorrente da privatização dos diversos setores, a acumulação de riquezas nas mãos de alguns, e a vinda da população, do campo para a cidade, gerou a necessidade por moradia através de processos informais. Com a existência dos vazios urbanos na área central, muitas vezes em decorrência da retenção especulativa, a falta de oferta de moradia adequada acessível a população de baixa renda, os altos preços de imóveis de aluguel nas áreas mais centralizadas da cidade, a alternativa foi ocupar terrenos na periferia.

Entretanto, ocupar edifícios vazios no centro das cidades tem sido visto como uma forma de garantir acesso facilitado às atividades humanas, como trabalho e lazer, tendo em vista que aqueles espaços, ao ficarem sem uso, não estão garantindo o cumprimento da função social da propriedade, como estabelece o Art. 182¹ da Constituição Federal de 1988.

¹ § 2º A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor. (BRASIL, 1988)

O Estatuto da Cidade foi criado para o desenvolvimento de um planejamento urbano voltado para o combate da especulação imobiliária, ditado pela necessidade de redistribuição das mais valias-urbanas para toda coletividade, exigindo-se ainda o cumprimento da função social dos imóveis urbanos e a gestão democrática da cidade, porém, mesmo com a lei federal aprovada, grande parte dos estados não a cumpre, pois estão a serviço da classe dominante. (SOUZA, 2017, p. 83)

Para além disso, ocupar edificações sem uso pode ser compreendido como uma forma de resistência, pressionando o poder público a olhar e atuar de forma efetiva em prol da questão da moradia.

A ocupação dos espaços edificados vazios passa a ocorrer quando se efetivam processos de renovação urbana com projetos e políticas públicas dotadas de grandes investimentos. É a partir do ponto de aplicação dessas políticas urbanas que se tem revertido as altas taxas de vacância em áreas centrais. (BOMFIM, 2004, p. 40)

Fortaleza, principalmente o Centro, pelos motivos abordados até aqui, possui um número considerável de edifícios vagos, fato que pode ser notado em uma simples caminhada pela região. Tais edificações, por vezes, possuem um dono, mas isso não tem garantido um uso a elas; outras vezes, estes edifícios estão sob a tutela do estado, sendo considerados patrimônios, mesmo assim, sem nenhuma garantia de uso. Nessa mesma perspectiva ou mesmo em uma velocidade maior, a carência habitacional tem se alastrado pela capital, favorecendo a ocupação dos mesmos.

A configuração espacial do Centro, ao apresentar uma quantidade relevante de ociosidade de seus imóveis, é uma característica que pode revelar a permanência da propriedade nas mãos daqueles que não os utilizam, seja para a função residencial, seja para a função comercial. (PEREIRA, 2013, p. 71)

Para além de buscar ocupar para garantir um teto, as ocupações, muitas vezes, funcionam como um sistema de autogestão, fazendo a vigília e cuidando dos afazeres do espaço; além de organizar discursos e debates a respeito do tema. (SOUZA, 2017, p. 80)

As ocupações, segundo as lideranças, têm os seguintes objetivos: implementação de políticas habitacionais de interesse social na área central, melhoria na localização das habitações de interesse social, ampliação do atendimento a famílias de renda familiar entre um e três salários mínimos e maior participação dos movimentos sociais no direcionamento das políticas habitacionais (GFAU, 2002). Indiretamente, essas ações procuram garantir a participação desses grupos no processo de reabilitação da área central. (BOMFIM, 2004, p. 43)

No entanto, além das ocupações, há diversos outros movimentos em prol do direito à moradia, por assim dizer, à cidade. Em Fortaleza, ainda hoje não há um mapeamento desses movimentos. O que se sabe é que há casos de ocupações em edifícios vacantes, além de perspectivas futuras de revitalização de alguns

subutilizados para o estabelecimento de moradias. Entretanto, uma ocupação que se tem conhecimento é a Gregório Bezerra¹ que se instalou, até recentemente, no prédio onde funcionou a Escola Jesus Maria José², no Centro da capital.

Nesse sentido, torna-se fundamental incorporar em um plano de ocupação social o perfil dos moradores que tenham ocupado edifícios vazios ou subutilizado e, assim, propor arranjos que possam trabalhar com autogestão, a exemplo das assessorias técnicas.

¹ “A ocupação Gregório Bezerra iniciou no ano de 2016, na terceira etapa do Bairro Conjunto Ceará.” (BARROS, 2019)

² Bem tombado em âmbito municipal, a escola foi inaugurada em 1905 e hoje encontra-se em reforma, sem uso futuro definido ainda.



02

**REFERENCIAL
PROJETUAL**

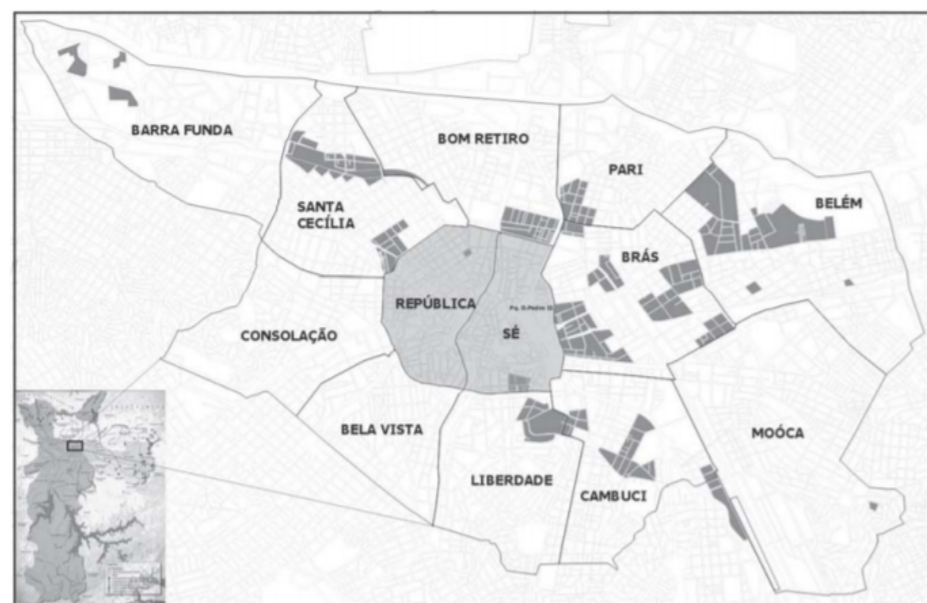
As referências projetuais que compõem a pesquisa possuem três perspectivas. A primeira é referente à um Plano para a área central; a segunda refere-se à requalificação, por iniciativa do Poder Público e projeto de um escritório de arquitetura para um prédio ocupado; e, por fim, uma recuperação de um edifício por assessoria técnica para um movimento por moradia que o ocupou.

As escolhas de três referências sob perspectivas diferentes se devem por serem no mesmo segmento das intensões expostas nos objetivos do trabalho e viabilizarem a percepção de diferentes intervenções na problemática dos vazios urbanos. Assim, é fundamental compreender as percepções, intenções, efetividade e problemática em que se seguiu cada uma delas a fim de serem incorporadas com requalificação e adequação a área de intervenção.

2.1 O Programa Morar no Centro – São Paulo

O Programa Morar no Centro, criado pela prefeitura de São Paulo, no período de 2001 a 2004, partiu da percepção de que a evasão do uso residencial estaria contribuindo para o esvaziamento do Centro. O Programa tinha como objetivos fundamentais a ocupação dos vazios urbanos do Centro, fundamentalmente a parte histórica, priorizando a reforma de edifícios vacantes, viabilizando a geração de renda e a diversidade social.

Figura 2: Área de Atuação do Plano



Distritos Sé e República: área de atuação do Programa de Reabilitação do Centro.

Áreas aprovadas como ZEIS 3 no Plano Diretor Estratégico de 2002.

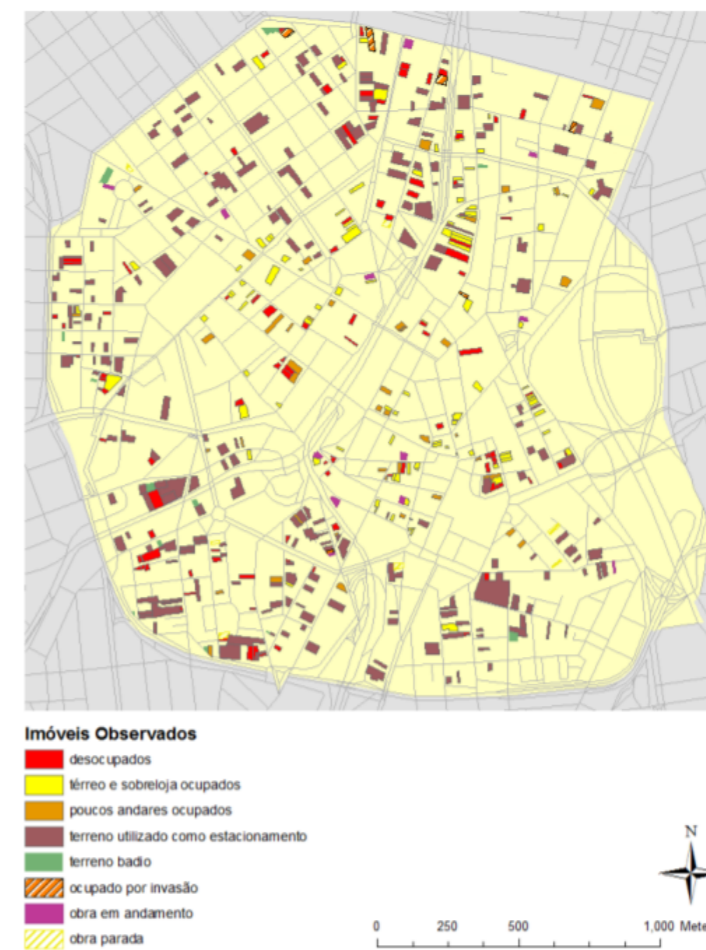
Fonte: São Paulo, 2013, apud Campo 2012.

O perfil da cidade de São Paulo, no início do século passado, assemelha-se muito ao que se vê hoje em Fortaleza:

A situação verificada na área central de São Paulo era de deterioração e de abandono de edifícios e dos espaços públicos, com grande concentração de comércio informal e moradores de rua, apesar do patrimônio construído e da infraestrutura instalada, para citar alguns de seus elementos potenciais. (CAMPOS, 2012, p. 74)

Ao realizar um diagnóstico da área, foi percebido que havia potencial para inserção de moradia para a classe média e baixa. Entretanto, somente em 2001 começaram a ser implantadas estratégias de ação com o apoio das secretarias municipais, dentre elas a “reversão da desvalorização imobiliária e recuperação da função residencial; transformação do perfil econômico e social da área central; recuperação do ambiente urbano; transporte e circulação; e fortalecimento institucional do Município”. (CAMPOS, 2012, p. 75)

Figura 3: Imóveis Observados



Fonte: IBGE e CEM-CEBRAP apud Cotelo, Fernando.

A partir do Programa, que funcionava como uma “coordenação financeira”, surge o Programa de Arrendamento Residencial que, como o próprio nome diz, tinha a pretensão de arrendar unidades habitacionais para a parcela da população de baixa renda. Ademais, as tipologias mínimas previstas eram de 37m².

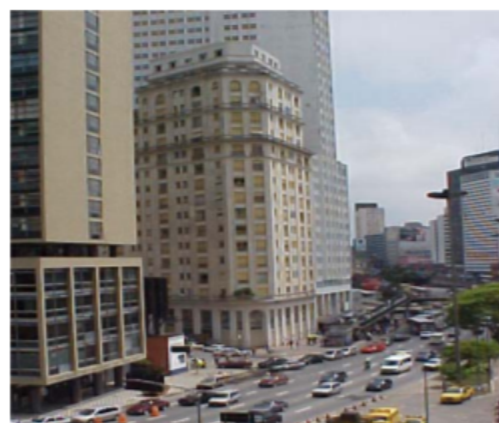
Entretanto, o Programa não foi bem-sucedido pela falta de um cuidado prévio com relação à renda da população que vivem no entorno e das que residiam na habitação de interesse social. Isso atesta a necessidade de um estudo cauteloso das contrapartidas da aplicação de um Programa e da importância de se pensar qual a situação da população que habita o entorno, os custos que serão demandados para se viver no local requalificado, ou seja, o Plano de Ocupação Social dos Vazios do Centro deve considerar em todas as perspectivas da sua elaboração e proposição, os agentes principais: a população que deve habitar o local, considerando, dentre outros aspectos, o que não funcionou no Programa Morar no Centro.

2.2 O Edifício Rizkallah Jorge – São Paulo

O Edifício, projetado para funcionar um hotel de luxo na década de 1950 e nunca tendo chagado a funcionar para tal finalidade, foi vendido em 1970 e já em 1980 foi desocupado, sendo posteriormente ocupado pelo Movimento de Moradia no Centro – MMC.

A Situação pós ocupação foi de uma edificação precária, tanto em termos organizacionais, como com relação a arquitetura e instalações. Foi nesse contexto que, em 2001, iniciou-se o processo de reabilitação do edifício, por iniciativa do extinto Ministério das Cidades e Caixa Econômica Federal e financiado pelo Fundo de Arrendamento.

Figura 4: Fachada do Edifício Pós Reabilitação



Fonte: Salcedo, 2007

O projeto foi realizado por um escritório de arquitetura especialista em restauro, Helena Saia, e resultou na transformação dos 17 andares do edifício em “167 unidades habitacionais familiares de metragem que variam de 24,4m² a 45m², sendo todas as opções com no máximo 1 dormitório” (SILVA; MEIRELLES. Vitruvius, 2017). Ademais, por determinação do Conselho de Proteção do Patrimônio Histórico de São Paulo - CONPRESP, foi determinado que o projeto mantivesse as características estéticas da fachada.

Figura 5: Planta Térreo

Fonte: Escritório Helena Saia, 2001
apud Salcedo, 2007



Figura 6: Planta 1º Pavimento

Fonte: Escritório Helena Saia, 2001
apud Salcedo, 2007



Figura 7: Planta 2º Pavimento

Fonte: Escritório Helena Saia, 2001
apud Salcedo, 2007



Figura 8: Planta 3º ao 11º Pavimento

Fonte: Escritório Helena Saia, 2001
apud Salcedo, 2007



Entretanto, o projeto não foi bem-sucedido, pois “o programa destinou as 167 unidades para os mesmos usuários que ocuparam o edifício no MMC, de forma que a quantidade de pessoas por família não foi levada em consideração para as novas tipologias das unidades”. Dessa forma, houve um super adensamento do local onde a tipologia média era de 32m². Entretanto, essa diversidade de tipologias propostas, como diferentes áreas, permitiu contemplar diferentes perfis de usuários. Outro ponto que levou ao mau resultado da reabilitação foi o fato de não ter havido um planejamento quanto aos custos que as famílias teriam que arcar a partir das mudanças no edifício, considerando que ali habitaria famílias de baixa renda. (VITRUVIUS, 2017)

Nessa perspectiva, vê-se que para que haja a implementação de habitação social, é necessário pensar muito além de apenas reabilitar edifícios, refletindo-se o meio em que a população vai ser inserida e suas condições de se estabelecer em determinado local, o que deve ser incorporado nas proposições.

Esse projeto explicita exatamente o que gerou o insucesso do Programa Morar no Centro. O Plano de Ocupação Social dos Vazios Urbanos do Centro, a ser desenvolvido no presente trabalho, deve considerar a quantidade máxima de pessoas por família que demanda determinado local e pensar em soluções que orientem para a execução de unidades habitacional viáveis quando se trata de custos.

2.3 O Edifício Mauá – São Paulo

São Paulo possui em seu Centro uma grande quantidade de edifícios vazios e uma quantidade considerável de imóveis ocupados, sendo alguns por movimentos de moradia. É o caso do Edifício Mauá que foi construído para funcionar o Hotel Santos Dumont e conta com seis andares em uma forma anelar.

Entretanto, a edificação, localizada próxima à Estação da Luz, foi abandonada na década de 1990 e só em meados de 2012, já ocupado desde 2007, iniciou-se uma reforma por iniciativa dos próprios sem teto com a ajuda de estudantes da Universidade de São Paulo - USP. A intervenção contemplou reforma hidráulica, elétrica e pintura em branco e vermelho, mesmo com a possibilidade de remoção dos moradores à época.



Figura 9: Vista externa do Edifício Mauá

Fonte: Projeto Mauá, 340

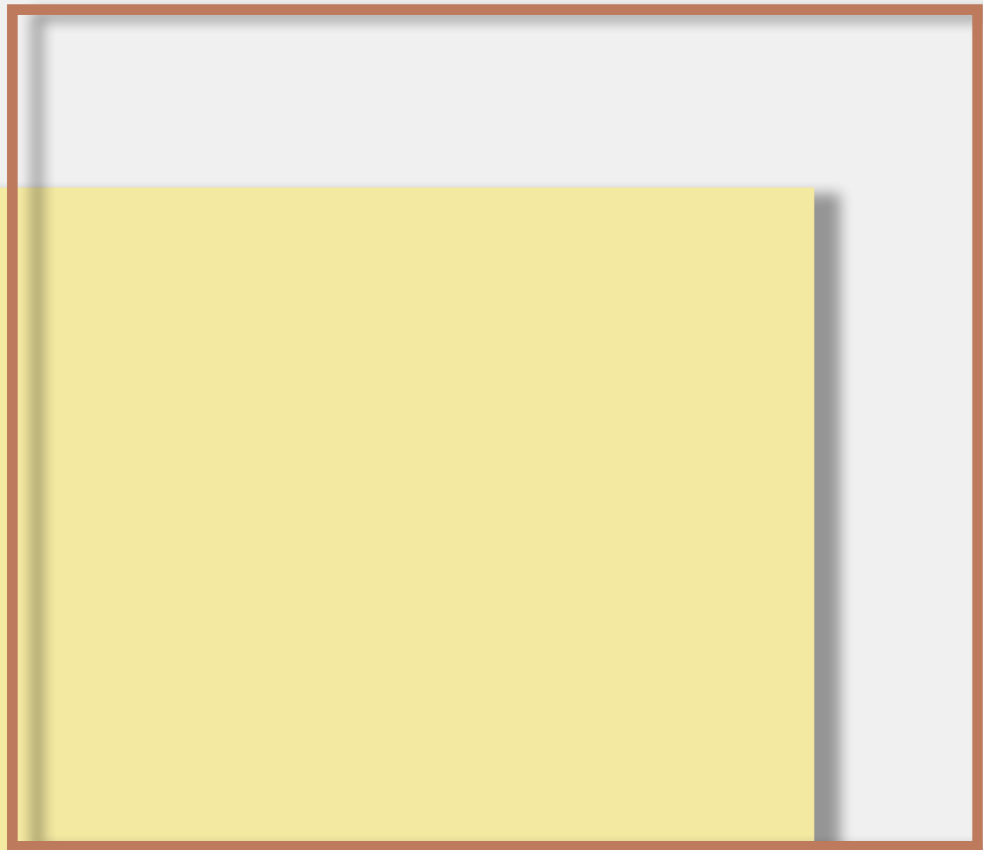


Figura 10: Vista interna do Edifício Mauá

Fonte: Projeto Mauá, 340

A localização do edifício dá aos ocupantes a possibilidade de morar próximo a locais com oferta de emprego e comércio, tendo acesso ao transporte facilitado. No entanto, os reparos feitos pelos próprios moradores não garantem uma moradia tendo em vista a necessidade de auxílio especializado para a execução de atividades que garantem a manutenção do bem.

O caso do Edifício Mauá explicita a possibilidade de requalificar edifícios para habitação à baixo custo. Tal alternativa se aplica bem para o Centro de Fortaleza tendo em vista a grande quantidade de edifícios no bairro que não requerem grandes demandas, mas que mesmo assim se encontram ociosos.



03

**ANÁLISES E
DIAGNÓSTICO**

Esse capítulo encontra-se dividido em quatro partes e tem por objetivo desenvolver um diagnóstico da área central de Fortaleza na relação com os vazios urbanos, bem como uma caracterização dos vazios urbanos da área central para orientar a proposta de elaboração do plano de ocupação.

Na primeira parte, buscamos analisar a legislação, planos, programas e projetos que incidem sobre a área central de Fortaleza, considerando o recorte temporal de 2000 a 2019, tendo em vista a pertinência deles ainda em 2020. Essa análise tem como objetivo verificar como a área central de Fortaleza e os vazios urbanos são tratados pelo poder público. Desse modo, buscamos identificar na legislação, planos, programas e projetos a definição, compreensão do problema e as propostas para os vazios urbanos na área central de Fortaleza.

Na segunda parte, foi realizada uma caracterização e análise geral do Centro de Fortaleza com base em trabalhos já efetuados, considerando temas como mobilidade urbana, infraestrutura, espaços livres públicos, além de uso e ocupação do solo.

Na terceira parte, analisou-se o mapeamentos de trabalhos recentes, dos últimos três anos, a fim de identificar as diferentes classificações dos vazios e como esse esvaziamento do Centro de Fortaleza tem se espacializado em um curto espaço de tempo.

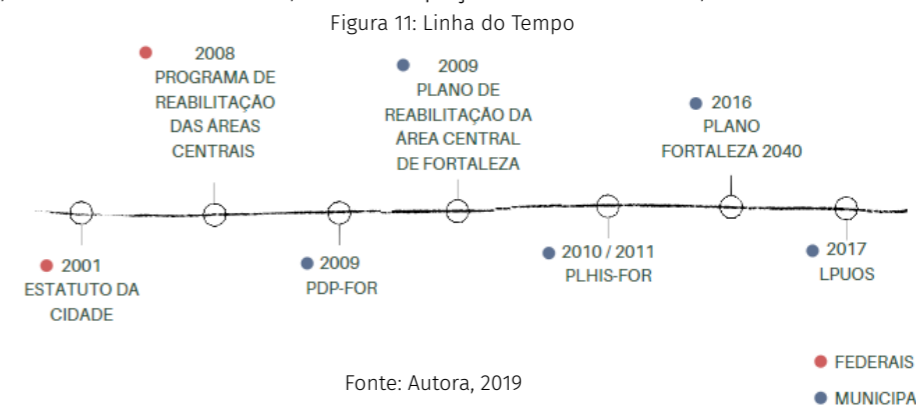
Na quarta e última parte, buscamos realizar um levantamento, mapeamento e caracterização dos vazios urbanos da área central do centro de Fortaleza. Partimos de levantamentos existentes dos vazios urbanos do centro de Fortaleza em que buscamos sobrepor, comparar, atualizar e complementar o levantamento de vazios, gerando, ao final, um único mapeamento e criamos um banco de dados dos vazios da área central.

3.1 Política Urbana e a área central de Fortaleza

As Políticas Públicas urbanas têm um papel fundamental para o bom funcionamento das cidades. É nessa perspectiva que se dará nas linhas a seguir uma análise dos documentos e planos no âmbito federal e municipal aplicáveis a Fortaleza e, especificamente, a área Central, para então chegarmos a uma compreensão das percepções, diretrizes e soluções dos mesmos em relação à política urbana para os vazios.

Para tanto, considerando o recorte de 2000 a 2019, foram analisados o Estatuto da Cidade, de 2001; o Programa de Reabilitação das Áreas Centrais, de 2008;

o Plano Diretor Participativo de Fortaleza -PDP-FOR, de 2009; o Plano de Reabilitação da Área Central Urbana de Fortaleza; o Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza – PLHIS-FOR, de 2010/2011; o Plano Fortaleza 2040, lançado em 2016; e, por fim, a Leis de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo – LPUOS, atualizada em 2017.



3.1.1 Estatuto da Cidade

O documento expõe a regulamentação do uso da propriedade urbana, da segurança e bem-estar dos cidadãos, fazendo-se cumprir o que dispõe o Art. 182 e 183 da Constituição Federal (ESTATUTO DA CIDADE, 2001). A partir do Estatuto da Cidade, abrem-se as discussões a respeito do cumprimento da função social da propriedade, conforme é citado no Art. 2:

Art. 2o A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:

I – garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações (ESTATUTO DA CIDADE, 2001).

Art. 3o Compete à União, entre outras atribuições de interesse da política urbana:

III – promover, por iniciativa própria e em conjunto com os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, programas de construção de moradias e a melhoria das condições habitacionais e de saneamento básico;

IV – instituir diretrizes para o desenvolvimento urbano, inclusive habitação, saneamento básico e transportes urbanos. (ESTATUTO DA CIDADE, 2001, p.15)

O Estatuto institui alguns instrumentos que podem afetar diretamente à garantia do acesso à habitação, dentre eles está o Direito de Preempção¹.

1 Art. 26. O direito de preempção será exercido sempre que o Poder Público necessitar de áreas para:

I – regularização fundiária;

II – execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;

III – constituição de reserva fundiária;

IV – ordenamento e direcionamento da expansão urbana;

V – implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

VI – criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;

VII – criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;

VIII – proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico; (ESTATUTO DA CIDADE, 2001).

Já a Transferência do Direito de Construir consta, no que tange à habitação, como uma possibilidade de construir em outro local, quando o imóvel em questão tiver, entre outras coisas, possibilidade de “servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social”. (ESTATUTO DA CIDADE, 2001, art. 35)

Ademais, o Estatuto traz o IPTU Progressivo no Tempo que, em caso de não cumprimento do Artigo 5º, que determina prazos para o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsória do solo não utilizado, determina que o município proceda com “[...] aplicação do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU) progressivo no tempo, mediante a majoração da alíquota pelo prazo de cinco anos consecutivos.” (ESTATUTO DA CIDADE, 2001, p. 18-19).

É o Estatuto da Cidade que institui, no Art. 40, o Plano Diretor como instrumento básico da política urbana. Entretanto, o Estatuto não delimita diretrizes específicas para determinadas áreas da cidade, cabendo a outros planos como os aqui citados. Ademais, o Estatuto da Cidade não cita diretrizes para os vazios urbanos, apontando caminhos para o debate nos Plano Diretores.

3.1.2 Programa de Reabilitação das Áreas Urbanas Centrais (2008)

Elaborado pelo Ministério das Cidades, partiu da compreensão de que os problemas dos centros urbanos são decorrentes das dinâmicas da cidade e do seu processo de desenvolvimento, devendo o município estar diretamente ligado às soluções. Este programa tinha a intenção de repovoar as áreas centrais, aproveitar o estoque imobiliário a fim de conter a expansão da mancha urbanizada e reabilitar o centro da cidade. (BRASIL, 2008)

Na tentativa de combater a gentrificação da área central, o programa tem como fundamental preocupação a manutenção ou promoção da diversidade de funções e da presença de pessoas de diferentes estratos sociais na área de intervenção, fundamentando-se no Estatuto da Cidade.

A partir do Programa, surgiu em diversas cidades, como em Fortaleza, os Planos Habitacionais para Reabilitação da Área Central, o qual será abordado no próximo Tópico.

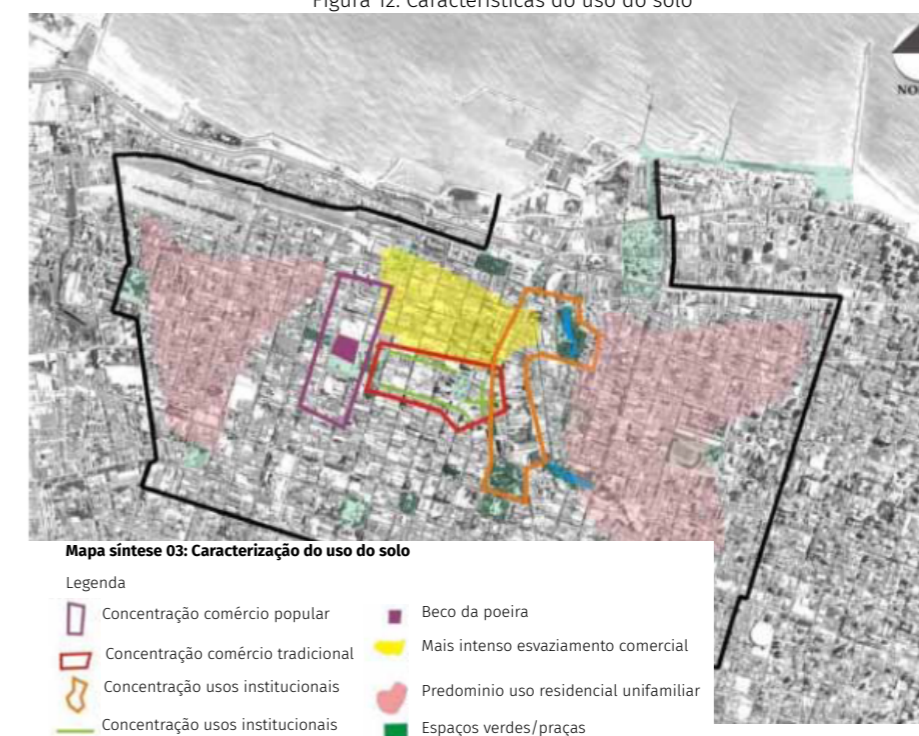
3.1.3 Plano Habitacional para Reabilitação da Área Central de

Fortaleza (2009)

O Plano Habitacional para Reabilitação da Área Central de Fortaleza é, por sua vez, um exemplo que merece especial destaque por sua lógica de reestruturar o Centro, atrelando o uso do solo à reativação do uso habitacional, considerando os vazios do bairro.

O Plano faz um diagnóstico de todo o território e vai se constituindo a partir de articulação entre os variados agentes sociais. No mapa síntese das características do uso do solo, constado no documento, é possível ver onde, até então, predominava-se o uso residencial, além de vazios comerciais.

Figura 12: Características do uso do solo



Fonte: Plano Habitacional para Reabilitação da Área Central de Fortaleza

O plano interpreta a demanda por habitação em Fortaleza de dois tipos, sendo o primeiro referente a urbanização e regularização dos assentamentos e o segundo se refere a produção de moradia. A partir daí, propõe diversos outros programas específicos para atender a essas necessidades. Além disso, o Plano Habitacional ainda inclui diretrizes para regulamentação da legislação e divide a proposta em setores estratégicos de intervenção, os quais serão abordados mais a frente.

No mapa a seguir, podemos perceber a área de urbanização prioritária, delimitado em laranja. Além disso, são apresentadas as principais estruturas de mobilidade urbana que vieram a orientar a definição das três áreas de intervenção com suas respectivas características, o que será retomado à frente.

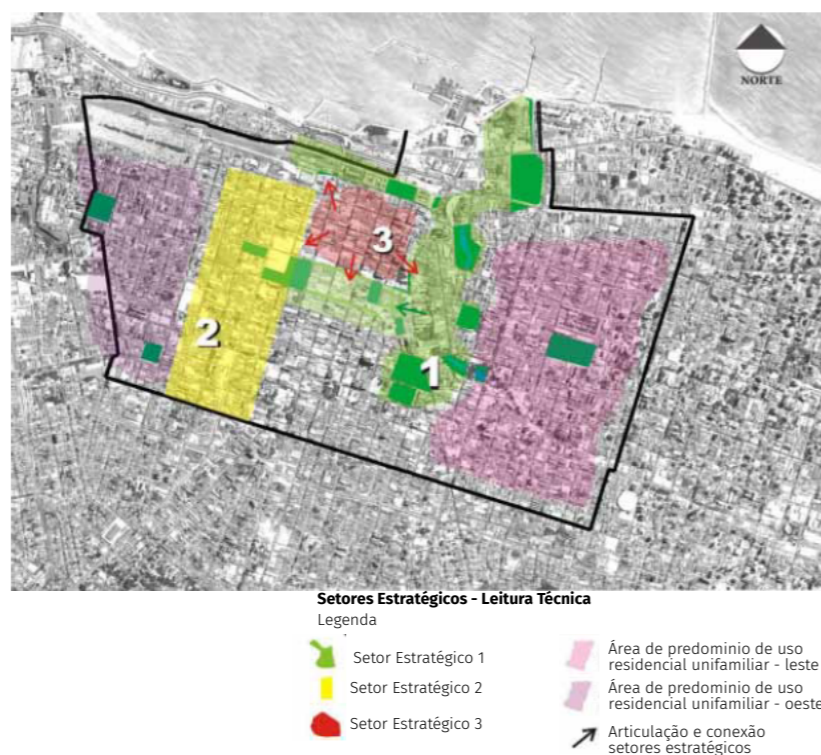
Figura 13: Estrutura viária e mobilidade urbana



Fonte: Plano Habitacional para Reabilitação da Área Central de Fortaleza com base na LUOS

Conforme mostra o mapa a seguir, o plano se estrutura em três setores prioritários de intervenção:

Figura 14: Delimitação dos Setores de Intervenção



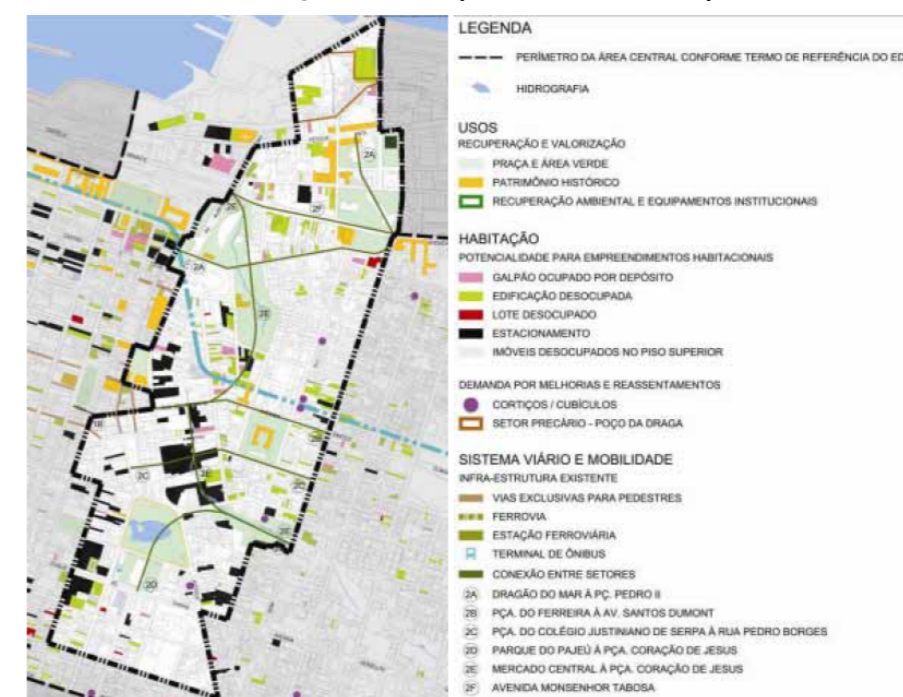
Fonte: Plano Habitacional para Reabilitação da Área Central de Fortaleza (2009, p.88)

A proposta inclui três eixos temáticos de intervenção nos setores estratégicos: habitação, uso do solo e mobilidade urbana.

O Setor de Intervenção I, delimitado em verde e expresso mais detalhadamente no mapa a seguir, engloba as margens do Riacho Pajeú. Sobressaem-se, no plano, propostas que não visam apenas a questão habitacional, mas à garantia de reabilitação para a implementação de diversidade de usos, caminhando para a efetivação do direito à moradia. Ressalta-se que “[...] este é o setor que concentra a maior diversidade de tipologias para intervenção, e o maior número de terrenos subutilizados, principalmente por estacionamentos precários (49% da superfície total estimada como utilizável para fins habitacionais).” (FORTALEZA, 2009).

Dentre as características delimitadas para esse setor, sobressai-se o caráter histórico, a concentração de praças e áreas verdes aliado à degradação ambiental dos mesmos e à concentração de equipamentos e espaços públicos necessários à conexão com os outros setores da cidade. As diretrizes para o setor são abrir caminhos à circulação de pedestres, viabilizar a abertura dos espaços vazios ao público aliados à sua recuperação, urbanização e recuperação do Poço da Draga, identificação dos edifícios vazios e subutilizados viáveis a instalação de Habitação de Interesse Social, além da elaboração de um programa para a melhoria dos cortiços.

Figura 15: Delimitação do Setor de Intervenção 1

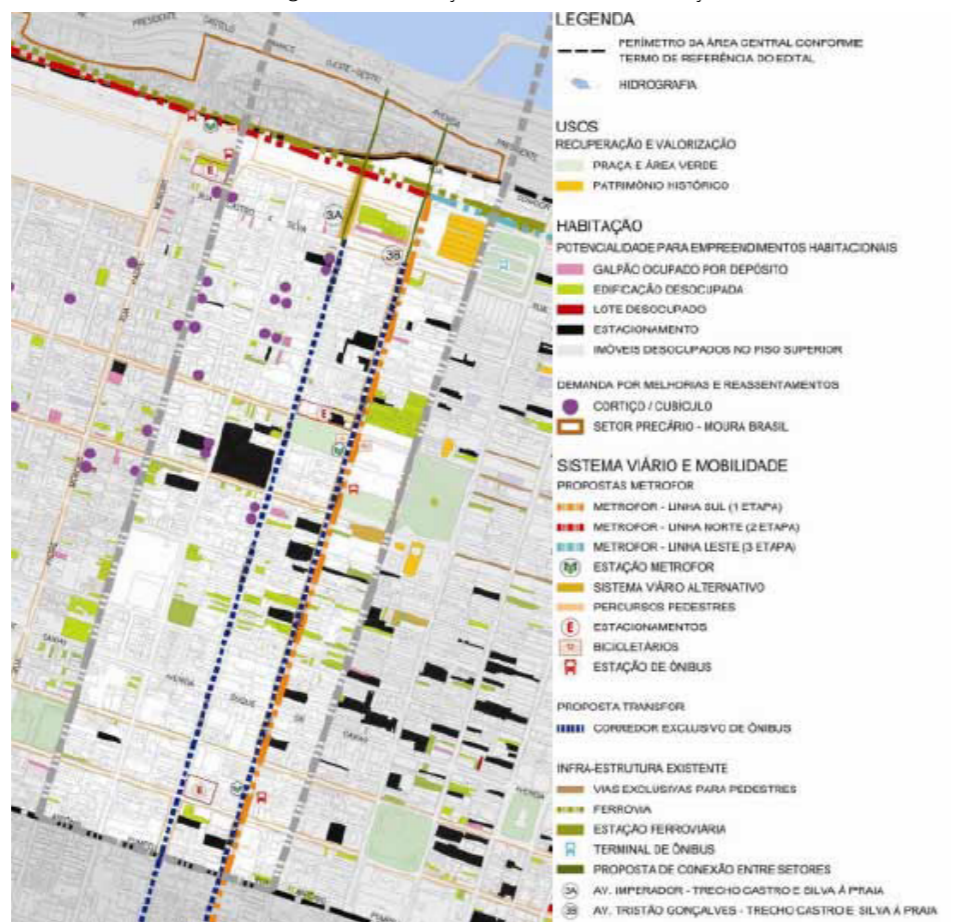


Fonte: Plano Habitacional para Reabilitação da Área Central de Fortaleza (2009)

O setor II, apresentado no próximo mapa, é apontado como área que recebe grande fluxo de pessoas vindo de diferentes regiões da cidade. Destaca-se, com relação à problemática habitacional que a “[...] ação habitacional pública urbanizará e regularizará os assentamentos precários existentes no setor, incluindo os cortiços.” (FORTALEZA, 2009).

Ainda cabe reforçar nesse setor as características delimitadas, identificadas no mesmo: a presença de um binário; o vigor do comércio aliado à viabilidade do transporte público; a implicância também do comércio na ambiência da paisagem; as praças utilizadas como espaços de convívio, além da predominância de famílias com menos de 3 S.M. Logo, as recomendações expostas no Plano são organizar e melhorar o controle sobre o tráfego de veículos, melhorar os espaços para a circulação de pedestres, organizar e fiscalizar a utilização do espaços públicos, qualificar os espaços no entorno da estação e a implantação de moradia no mesmo, aliando ações de atendimento habitacional.

Figura 16: Delimitação do Setor de Intervenção 2

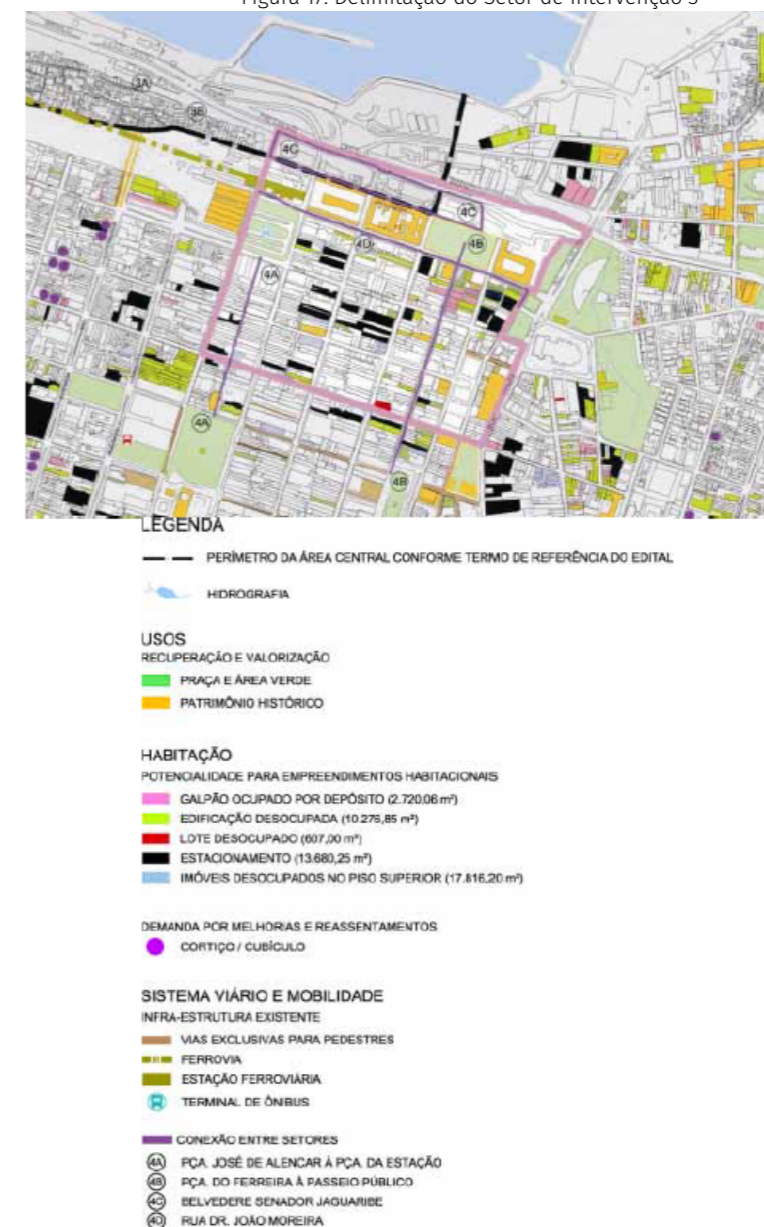


Fonte: Plano Habitacional para Reabilitação da Área Central de Fortaleza (2009)

O último setor, o Setor III, estabelece a conexão visual e a da paisagem centro-praia, além de ser o setor conector dos setores 1 e 2. No mapa (Figura 19), ainda é possível perceber a ampla concentração de bens patrimoniais inseridos na delimitação, o que requer maiores restrições quanto às intervenções na área.

Dentre as características desse setor, está a concentração de conjuntos arquitetônicos importantes, além de ser o setor, dentre os três, que melhor representa a incidência do esvaziamento da área central da cidade. Como recomendação, está também a melhora da circulação dos pedestres, regulamentar a implantação e funcionamento dos estacionamentos, atendimento a possíveis realocações para urbanização e regularização fundiária nos edifícios vazios e subutilizados.

Figura 17: Delimitação do Setor de Intervenção 3



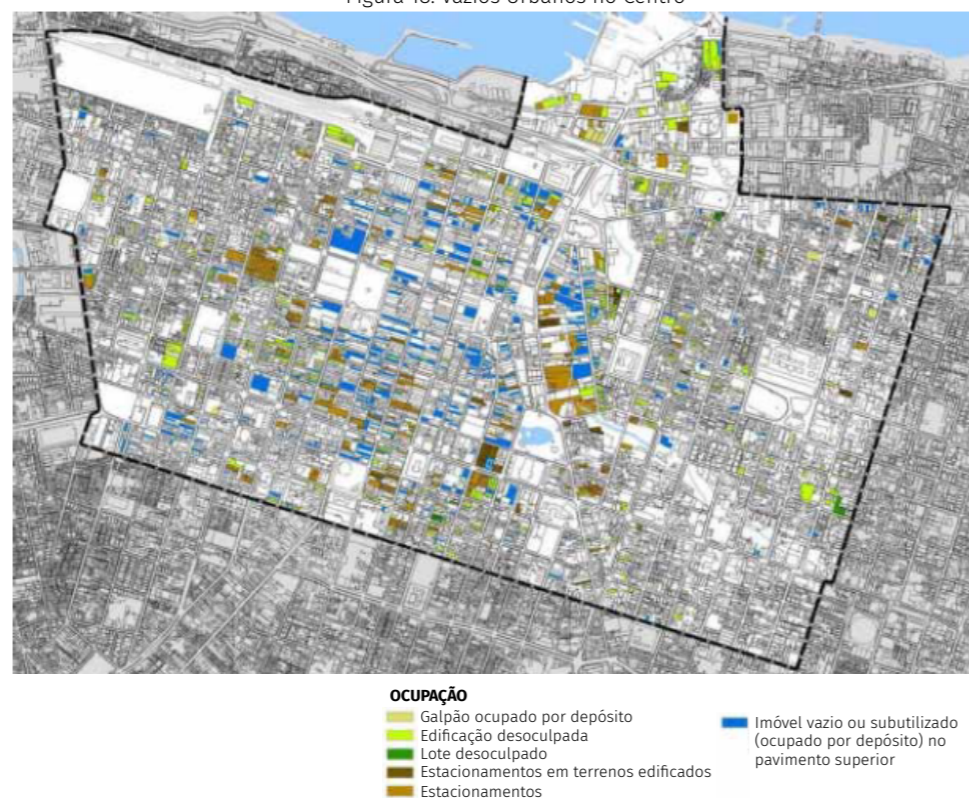
Fonte: Plano Habitacional para Reabilitação da Área Central de Fortaleza (2009)

Nesse contexto, as propostas apresentadas pelo Plano Habitacional de Reabilitação da Área Central são de extrema relevância para a presente pesquisa, tendo em vista seu caráter participativo, além das intervenções que visam implantar moradia no Centro e a realizar propostas, considerando usar os vazios do bairro para habitação, devendo ser levado em consideração para aprimoramento e complementação. Desse modo, no item a seguir, será destacado o que o plano traz de específico para os vazios.

3.1.3.1 Plano de Reabilitação da Área Urbana Central de Fortaleza sobre os vazios

Conforme o mapa a seguir (Figura 20), o imóvel vazio, segundo o Plano de Reabilitação da Área Central de Fortaleza, é classificado em quatro tipos: os galpões ocupados por depósitos, edificação desocupada, lote desocupado, estacionamento em terreno desocupado, estacionamento em terreno edificado, estacionamento em terreno vago ou subutilizado (ocupado por depósito) no pavimento superior. (PMF, 2009)

Figura 18: Vazios Urbanos no Centro



Fonte: Plano Habitacional para Reabilitação da Área Central, 2008.

Essa classificação também é destacada nos mapas de cada setor de intervenção. Para o setor I, no que se refere a habitação, o plano apresenta 108.089,16 m² de área destinada a habitação nesse setor, conforme mostra a seguinte tabela:

Tabela 2: Superfície Estimada do Setor 1 para Utilização com Fim Habitacional por Tipo de Imóvel Vazio

tipo de imóvel	total (m ²)	%
galpão ocupado por depósito	5.734,50	5%
edificação desocupada no térreo	38.890,80	36%
lotes desocupados	1.288,50	1%
estacionamentos	52.886,56	49%
edificação desocupada nos pavimentos superiores	9.288,80	9%
total	108.089,16	100%

Fonte: Elaboração PAA

Obs.: (1) este valor é estimativo e não inclui o número de pavimentos, pois não foi possível realizar vistorias nas áreas internas dos edifícios.

Fonte: Plano Habitacional para Reabilitação da Área Central de Fortaleza (2009) Fonte: Plano Habitacional para Reabilitação da Área Central de Fortaleza (2009)

Além disso, ficam claras as propostas de requalificação de edifícios vazios e subutilizados, além da construção de novos na região do Poço da Draga.

Para este setor são propostos programas de urbanização e regularização fundiária para a Favela Poço da Draga, de melhorias habitacionais para os oito cubículos cadastrados para o setor, de construção de novos empreendimentos em terrenos vazios ou subutilizados e de reforma de edifícios vazios ou subutilizados para uso habitacional. (FORTALEZA, 2009, grifo nosso)

Tabela 3: Superfície Estimada do Setor 2 para Utilização com Fim Habitacional por Tipo de Imóvel Vazio

tipo de imóvel	total (m ²)	%
galpão ocupado por depósito	2.720,06	6%
edificação desocupada no térreo	10.276,85	23%
lotes desocupados	607,00	1%
estacionamentos	13.680,25	30%
edificação desocupada nos pavimentos superiores	17.816,20	40%
total	45.100,36	100%

Fonte: Elaboração PAA

Obs.: (1) este valor é estimativo e não inclui o número de pavimentos, pois não foi possível realizar vistorias nas áreas internas dos edifícios.

Fonte: Plano Habitacional para Reabilitação da Área Central de Fortaleza (2009)

Retomando o Setor 3, no que se refere à habitação, a tabela mostra que a poligonal também é isenta de lotes desocupados, mas aponta uma área considerável de estacionamentos.

Tabela 4: Superfície Estimada do Setor 3 para Utilização com Fim Habitacional por Tipo de Imóvel Vazio

tipo de imóvel	total (m ²)	%
galpão ocupado por depósito	2.513,10	4%
edificação desocupada no térreo	30.539,40	45%
lotes desocupados	0,00	0%
estacionamentos	28.064,90	41%
edificação desocupada nos pavimentos superiores	7.400,20	11%
total	68.517,60	100%

Fonte: Elaboração PAA

Obs.: (1) este valor é estimativo e não inclui o número de pavimentos, pois não foi possível realizar vistorias nas áreas internas dos edifícios.

Fonte: Plano Habitacional para Reabilitação da Área Central de Fortaleza (2009)

Nessa perspectiva, fica clara a intensão de reabilitar o Centro, trazendo de volta o uso habitacional, considerando, essencialmente, o esvaziamento do bairro. O levantamento dos vazios feito pelo plano traz grande contribuição na interpretação das problemáticas e potencialidades de retomada do uso habitacional, além de ser o primeiro levantamento municipal oficial. O Plano, ao delimitar setores prioritários de intervenção, cria a possibilidade de fortalecimento do uso habitacional e traz contribuição a proposições futuras.

Todo o levantamento de dados que o plano apresenta são fundamentais para orientar e justificar as proposições, devendo ser consideradas na presente pesquisa, juntamente às intervenções nos setores prioritários, a fim de orientar o Plano de Ocupação dos Vazios do Centro, foco deste trabalho, analisando o que mudou nesses últimos dez anos e o que precisa ser complementado a fim de chegar em uma análise aprofundada da realidade atual do bairro.

3.1.4 Plano Diretor Participativo de Fortaleza – PDP-FOR (2009)

Instituído pela lei complementar nº 062, de 02 de fevereiro de 2009, como instrumento básico da política urbana, o Plano Diretor do município orienta o planejamento da cidade atrelado a objetivos estratégicos.

3.1.4.1 Análise e diagnóstico do Centro – PDP-FOR

Conforme exposto nos dois primeiros capítulos, a região central de Fortaleza aparece como objetivo e também como diretriz no Plano no que concerne a sua reabilitação. Entretanto, apesar de indicar o caminho a ser seguido para a ratificação do que a gente vê como maior problemática na área central de Fortaleza, no que concerne à habitação, o Plano Diretor pode ser entendido como um plano dotado de boas intenções as quais ainda não conseguimos alcançar.

TÍTULO I - DOS PRINCÍPIOS DA POLÍTICA URBANA E DOS OBJETIVOS DO PLANO DIRETOR

Capítulo II - Dos objetivos do plano diretor
Art. 4º - São objetivos deste Plano Diretor:
XV - Promover a reabilitação da área central da cidade;

TÍTULO II - DAS DIRETRIZES E AÇÕES ESTRATÉGICAS DAS POLÍTICAS SETORIAIS
Capítulo I - da política de habitação e regularização fundiária
Art. 5º - São diretrizes da política de habitação e regularização fundiária:
X - Reabilitação e repovoamento das áreas centrais degradadas, utilizando-se de instrumentos que estimulem a permanência da população e atraiam novos moradores dos diferentes segmentos de renda; (Plano Diretor Participativo de Fortaleza, 2009, p.4)

Conforme já abordado aqui anteriormente, o processo de periferização da moradia implica na necessidade de promoção de infraestrutura adequada para garantir o direito básico à população. Ademais, tende a elevar os gastos com mobilidade urbana, por exemplo, tendo em vista que a população precisa se deslocar mais para ter acesso ao trabalho e lazer, os quais se concentram em grande parte nas áreas centrais da cidade. Com isso, o Plano Diretor estabelece diretrizes para a elaboração de planos e aplicação de instrumentos que visem garantir melhorias na oferta e distribuição do transporte público de qualidade e na qualificação da acessibilidade, tendo em vista que políticas com esse fito, apesar dos avanços, ainda não são efetivas.

É nessa perspectiva que o Plano aponta conforme cita como diretriz no tópico VIII do parágrafo 1º do capítulo IV, a elaboração de um “plano de circulação e estacionamento de veículos nas centralidades do Município” (PMF, 2009). Entretanto, o que se percebe, pela falta de efetividade dos mesmos ou mesmo de uma política qualificada, é um Centro sem infraestrutura adequada e que otimize os fluxos, além de vazios urbanos gerados pela ampla implementação de estacionamentos, tendo em vista que o veículo motorizado ainda é prioridade, não só no Centro, mas em Fortaleza no geral. Entretanto, institui a elaboração de um Plano Diretor de mobilidade urbana que, dentre as diretrizes, expõe:

CAPÍTULO VI - DA POLÍTICA DE MOBILIDADE
SEÇÃO I - DAS DIRETRIZES
§ 1º - O Plano Diretor de Mobilidade Urbana deverá conter diretrizes para os seguintes planos setoriais:
I - plano de circulação viária;
II - plano de transporte público;
III - plano de circulação de veículos de carga e de serviços e operação de carga e descarga;
IV - plano cicloviário;
V - plano de circulação de pedestres;
VI - plano de pavimentação viária;
VII - plano de regulação e controle dos polos geradores de viagens;
VIII - plano de circulação e estacionamento de veículos nas centralidades do Município.
(Plano Diretor Participativo de Fortaleza, 2009, p. 20)

Fortaleza instituiu a Lei 9347/2008 que, anterior ao Plano Diretor, dispõe sobre a proteção do patrimônio. Para além disso, o próprio Plano Diretor institui as Zonas Especiais de Proteção do Patrimônio Histórico-ZEPH's, as quais vão delimitar as áreas onde concentram Bens patrimoniais relevantes, estipulando indicadores específicos para a área.

Capítulo VII – Da política de proteção do patrimônio cultural
Art. 43 - São ações estratégicas da política de proteção do patrimônio cultural

de interesse artístico, estético, histórico, turístico e paisagístico:
 XIII - elaborar o plano do centro da cidade de proteção do patrimônio cultural de interesse artístico, estético, histórico, turístico e paisagístico;
 Capítulo VIII - Da política de desenvolvimento econômico
 Art. 51 - São ações estratégicas da política de desenvolvimento econômico:
 IX - fortalecer economicamente o Centro de Fortaleza com apoio a atividades educacionais e culturais, tais como escolas de artes, universidades, centros culturais, e criação de núcleos de inovação em serviços de tecnologia de informação;
 (Plano Diretor Participativo de Fortaleza, 2009, p. 26)

Fortaleza tem avançado bastante no desenvolvimento de políticas de valorização da cultura e lazer. No Centro, em específico, há a presença crescente de vários polos de cultura, centros culturais, entre outros. A valorização da arte é fundamental na cidade e contribui para o desenvolvimento. Para além da questão habitacional, é necessário pensá-la atrelado as dinâmicas urbanas, ao uso misto, contribuindo também para seu desenvolvimento econômico.

Entretanto, a geração de espaços com esse fito, por vezes, é responsável pela supervalorização do local. Embora surjam com a disseminação da ideia de espaços democráticos, a sua implantação acaba, muitas vezes, favorecendo a gentrificação com atração de perfis de renda mais elevada, aumento dos preços dos aluguéis e imóveis, afastando as classes mais pobres do local.

Para o turismo, é necessário pensá-lo aliado às necessidades da cidade e seus moradores, a fim de que ele não se torne um agente que venha a implicar negativamente na cidade. Os bairros litorâneos, por exemplo, acabam sendo alvo na implantação de projetos e nos megaeventos que, porventura, atraem os olhares para a região e, conseqüentemente, elevam a renda. Entretanto, é sabido que está totalmente atrelado à gentrificação dos espaços, daí a necessidade de, conforme o art. 54, pensá-lo em conjunto com todos os órgãos a que tange a questão, aliado à participação popular.

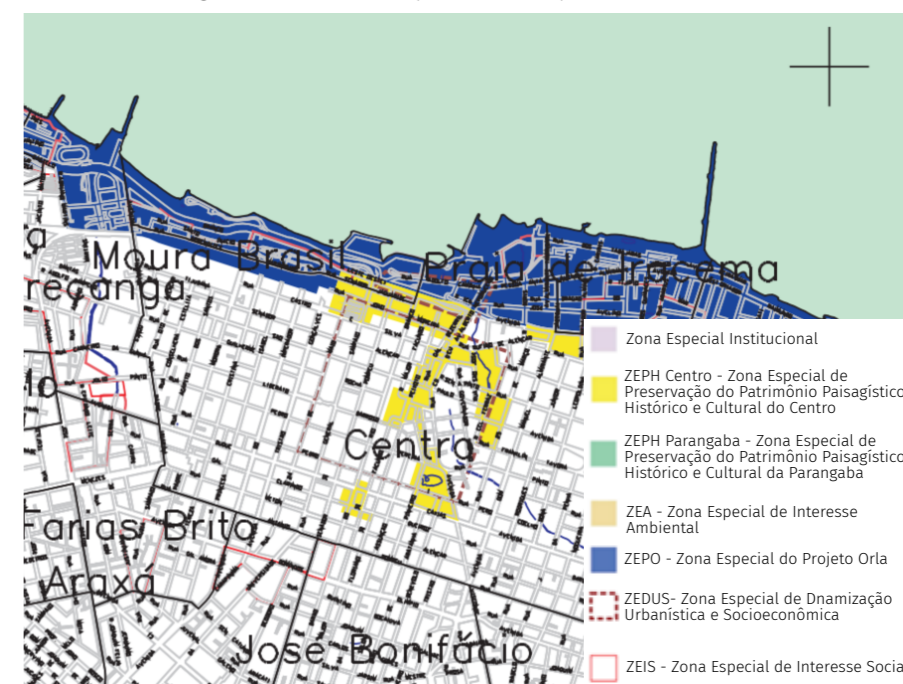
Capítulo IX - Da política de turismo
 Art. 54 - São ações estratégicas da política de turismo:
 VI - Priorizar os investimentos de infraestrutura turística nas seguintes áreas do Município:
 a) Barra do Ceará;
 b) Centro;
 c) Praia de Iracema;
 d) Beira Mar;
 e) Morro de Santa Teresinha;
 f) Praia do Futuro;
 g) unidades de conservação;
 h) Messejana;
 i) Grande Parangaba;
 j) Benfica;
 l) Lagoa Redonda.
 VII - desenvolver e implementar um plano turístico do Centro de Fortaleza ar-

ticulado às políticas dos diversos órgãos da administração pública municipal.
 Seção VI - das zonas especiais de preservação do patrimônio paisagístico, histórico, cultural e arqueológico (ZEPH)
 Art. 156 - Ficam instituídas como Zonas Especiais de Preservação do Patrimônio Paisagístico, Histórico, Cultural e Arqueológico (ZEPH):
 I - ZEPH Centro;
 II - ZEPH Parangaba;
 III - ZEPH Alagadiço Novo / José de Alencar;
 IV - ZEPH Benfica;
 V - ZEPH Parangabuçu;
 VI - ZEPH Praia de Iracema. Parágrafo Único - A localização e os limites de parte das zonas de que trata este artigo são os constantes do Anexo 4 (Mapa 4) e Anexo 4-A, desta Lei, devendo os demais serem delimitadas por lei.
 (Plano Diretor Participativo de Fortaleza, 2009, p. 63)

Por fim, cabe destacar a disposição das zonas especiais na área central com destaque para as Zonas Especiais de Dinamização Urbanística e Socioeconômica (ZEPH), concentradas no centro histórico e que são “destinadas à implantação e/ou intensificação de atividades sociais e econômicas, com respeito à diversidade local, e visando ao atendimento do princípio da sustentabilidade” (PMF, 2009, p. 104). Cabe destacar também as Zonas Especiais de Proteção do Patrimônio Paisagístico e Histórico, que embora não estejam regulamentadas, são zonas conformadas por Bens de relevante expressão arquitetônica com fito de garantir sua proteção, as quais devem ser consideradas com rigor no momento de propor usos aos edifícios vazios.

No mapa a seguir, é possível observar a espacialização dessas zonas no centro de Fortaleza.

Figura 19: Recorte do mapa de Zonas Especiais do Plano Diretor



Fonte: Plano Diretor Participativo de Fortaleza (2009) – adaptado

3.1.4.2 PDP-FOR sobre os vazios

O PPP-For, apesar de não deixar explícito o termo “vazios”, conceituando o mesmo como: “imóveis não utilizados: terrenos ou glebas edificadas cujas áreas construídas não sejam utilizadas há mais de cinco anos” (PDP-FOR, 2009, p. 77) ou no caso de subutilização:

imóveis edificados, com área igual ou superior a 400m² (quatrocentos metros quadrados), cujos índices de aproveitamento não atinjam o mínimo definido para zona ou que apresentem mais de 60% (sessenta por cento) da área construída da edificação ou do conjunto de edificações sem uso há mais de 5 (cinco) anos. (PDP-FOR, 2009, p. 77)

Além disso, institui as Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS, divididas em três tipos: ZEIS 1, de ocupação; ZEIS 2, de conjunto e a ZEIS 3, de vazios. Esse último estipula, através de plano específico, que terrenos que estão sem uso ou subutilizados, mas inseridos em área dotada de infraestrutura, devem ser destinados à habitação de interesse social ou implantação de equipamentos públicos. Entretanto, conforme análise dos terrenos de ZEIS 3 da capital, não há indicação da mesma no Centro. (PDPFOR, 2009)

Compreendendo que o Plano Diretor tem a intenção de dar as diretrizes para o bom funcionamento da cidade, caberia uma melhor abrangência no que tange aos vazios urbanos, compreendendo que a partir dele surgem as leis específicas para o desenvolvimento de Fortaleza.

3.1.5 Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo

A Lei de Uso e Ocupação do Solo divide a cidade em zonas, o Centro contendo cinco diferentes:

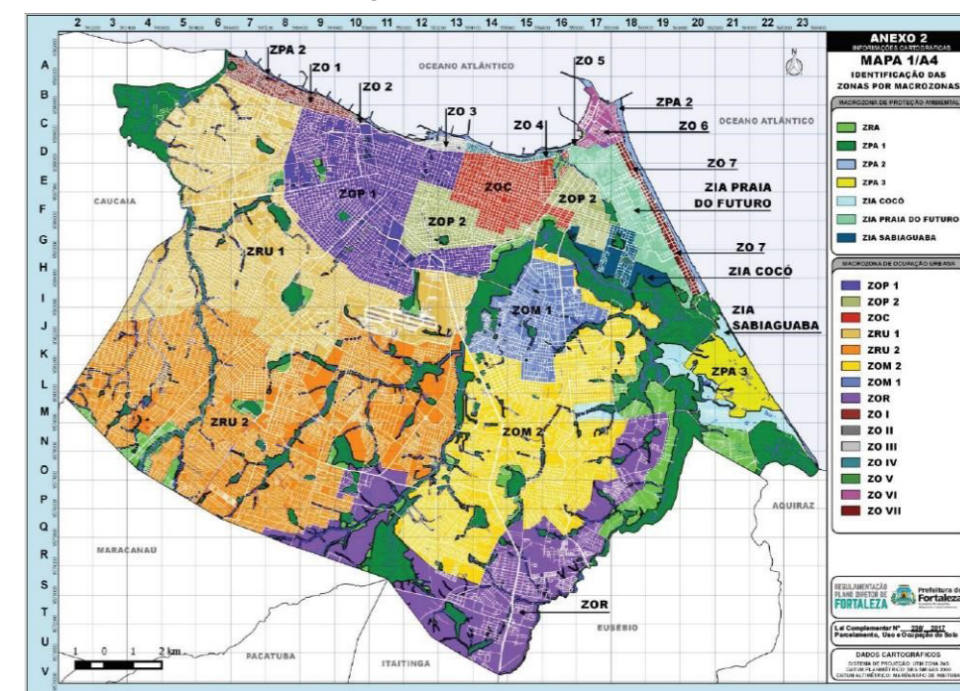
- Zona de ocupação Preferencial 1 (ZOP 1);
- Zona de Ocupação Preferencial 2 (ZOP 2);
- Zona de Orla 3;
- Zona de Preservação ambiental 1 (ZPA 1).

A Zona de Ocupação Preferencial 1 (ZOP 1) “caracteriza-se pela disponibilidade de infraestrutura e serviços urbanos e pela presença de imóveis não utilizados e/ ou subutilizados; destinando-se à intensificação e dinamização do uso e ocupação do solo”. A Zona de Ocupação Preferencial 2 (ZOP 2) “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”. (PMF, 2017, p.5)

A Zona de Orla 3 é a zona que incide mais próximo a faixa de praia, onde o gabarito máximo é de 10,50 m. Já a Zona de Preservação Ambiental 1 (ZPA 1) clas-

sifica uma macrozona de proteção a qual “[...] é constituída por ecossistemas de interesse ambiental, bem como por áreas destinadas à proteção, preservação, recuperação ambiental e ao desenvolvimento de usos e atividades sustentáveis”. (PMF, 2017, p. 3)

Figura 28 - Zoneamento de Fortaleza



Fonte: PMF, 2017

3.1.5.1 LUOS sobre os vazios

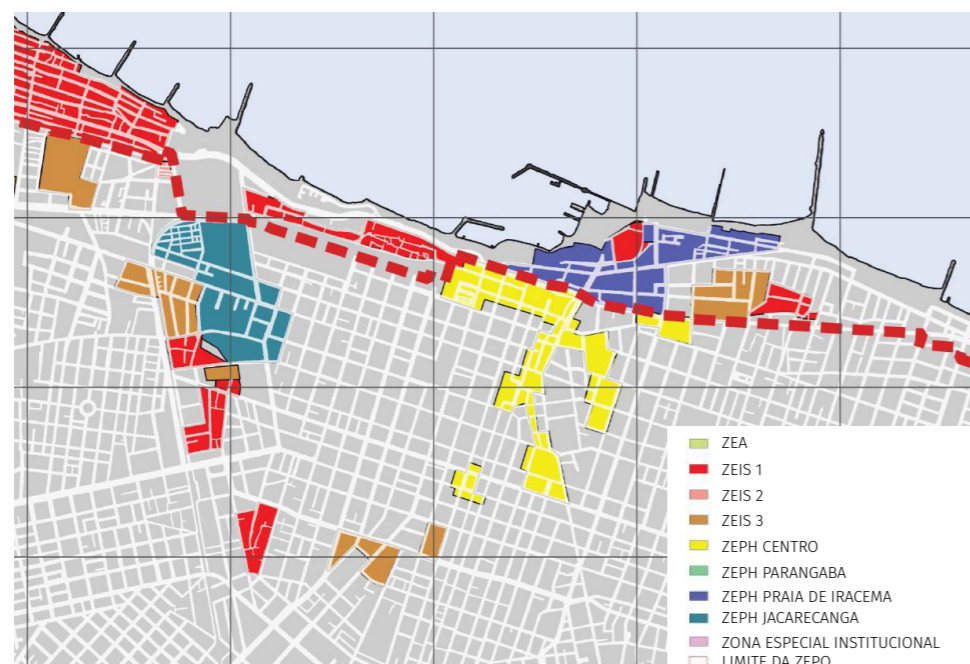
A LUOS classifica os vazios urbanos como áreas livres passíveis de parcelamento (LUOS, 2016). Nesse contexto, deixa de fora o que seriam os edifícios vazios e subutilizados tendo em vista que a Lei reduz os vazios a glebas.

O capítulo II do documento estabelece a forma de uso e ocupação das macrozonas de ocupação urbana e proteção ambiental, estabelecendo, entre outros, as zonas especiais, “que se caracterizam como áreas do território que exigem tratamento especial na definição de parâmetros reguladores de usos e ocupação do solo, sobrepondo-se ao zoneamento” (LUOS, 2016). Dentre estas estão as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), classificadas em três tipos:

III - Zonas Especiais de Interesse Social 3 (ZEIS 3) - são compostas de áreas dotadas de infraestrutura, com concentração de terrenos não edificados ou imóveis subutilizados ou não utilizados, devendo ser destinadas à implementação de empreendimentos habitacionais de interesse social, bem como aos demais usos válidos para a Zona onde estiverem localizadas, a partir de elaboração de plano específico. (LUOS, 2016)

Entretanto, dentro da poligonal que delimita o Centro, o zoneamento municipal apenas aponta uma ZEIS 1, de ocupação, e no entorno bairro se encontram mais delas, além de uma ZEIS 3, de vazio.

Figura 20 - Zonas Especiais de Fortaleza



Fonte: LUOS, 2016 (editado)

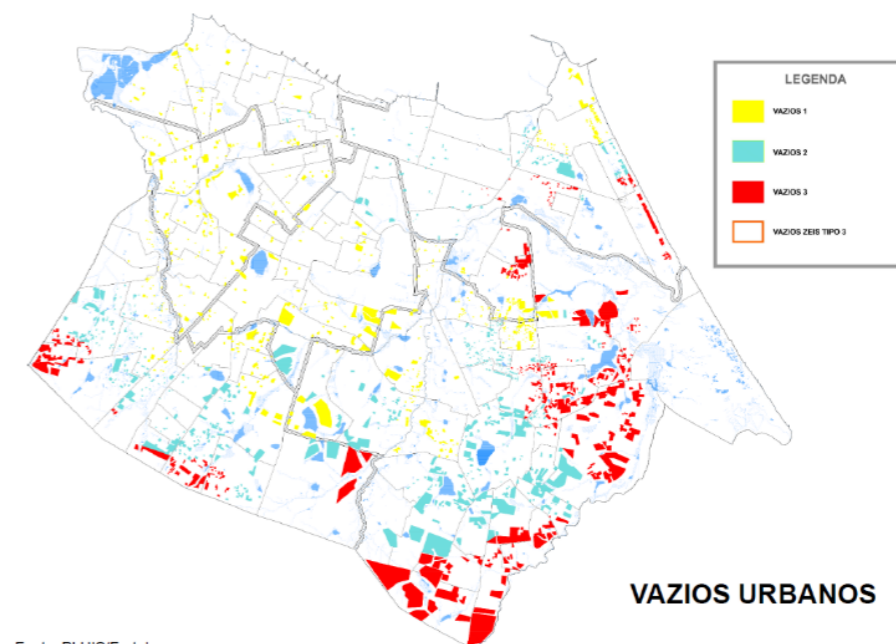
3.1.6 Plano Local de Habitação de Interesse Social – PLHIS

O Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS) foi criado como estratégia do município no enfrentamento da problemática habitacional, a partir da criação, pelo governo federal, do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS).

O PLHIS-FOR estipula metas que devem ser cumpridas até 2023 e divide o plano em 3 etapas, sendo a 1ª a elaboração da proposta metodológica; a 2ª, um diagnóstico habitacional do município e a 3ª são estratégias de ação.

O Plano, ao mapear os vazios, considera apenas os terrenos vacantes, excluindo edifícios vazios ou subutilizados. Os terrenos vacantes são classificados em tipos 1, 2 e 3, conforme o mapa a seguir. O primeiro, em amarelo, são vazios que não possuem restrição a sua ocupação; o segundo, em verde, são os vazios em terrenos os quais não possuem infraestrutura sanitária, com elevado valor da terra ou que não possuem equipamentos em abrangência; por fim, o terceiro tipo, em vermelho, são os vazios que se encontram em áreas com alto preço da terra e em paralelo, sem o atendimento de infraestrutura.

Figura 21: Mapa de Vazios Urbanos



Fonte: PLHIS/Fortaleza.

Fonte: PLHIS/Fortaleza

O mapa anterior mostra que, dos tipos classificados pelo PLHIS, no Centro é apenas possível encontrar o tipo 2, os quais são os classificados como os terrenos localizados em áreas sem infraestrutura de esgotamento sanitário; terrenos localizados em bairros com alto valor da terra ou terrenos localizados em áreas carentes de equipamentos. (PMF, 2012)

3.1.7 Plano Fortaleza 2040 (2016)

O Plano Fortaleza 2040 tem a ideia de pensar a cidade à pequeno, médio e longo prazo através de um plano que orientasse as políticas públicas, viabilizando a redução das desigualdades, além de melhorias da vida na cidade. Um conjunto de ações foi pensado ao longo de três anos, o qual foi dividido em três fases: a fase 1 consiste em um diagnóstico da Fortaleza atual; a fase dois consiste em visões de futuro para a Fortaleza que queremos, a partir de objetivos que conduzirão para o mesmo; por fim, a terceira fase se traduz em um Plano Estratégico onde são traçadas as intenções para se alcançar os objetivos. (FORTALEZA 2040, 2016).

[...] faz sentido que o plano urbano de uma cidade com seus atuais 2.591.188 habitantes (IBGE, 2015), e expectativa demográfica de crescer para aproximadamente 3.140.000 em 2040, observe com interesse e venha a propor que a forma urbana reflita as antecipações necessárias, para nos proteger de perdas econômicas, sociais e ambientais neste futuro. (FORTALEZA 2040, 2016, vol. 3, p. 34)

O Plano Fortaleza 2040 também faz uma atualização do PLHIS no que tange ao banco de dados do Plano Local, ao acrescentar treze assentamentos ao mapeamento. Para isso, aliou-se a eles os dados da Defesa Civil do Ceará e Defensoria Pública Geral do Estado, havendo ainda complementações em parceria com oficinas populares.

3.1.7.1 Plano Fortaleza 2040: propostas para o centro e os vazios urbanos

O Plano Fortaleza 2040, ao fazer um apanhado histórico da cidade atrelado à um diagnóstico do Centro fortalezense, compreende, dentre diversos outros fatores, mas que aqui cabe um especial destaque, as dinâmicas da área central da cidade e os entraves dos últimos tempos, como o esvaziamento do uso habitacional, a formação de novas centralidades, os fatores que levam a predominar determinado uso no tecido urbano.

O Plano classifica o ideário de um “Centro Principal” da seguinte forma:

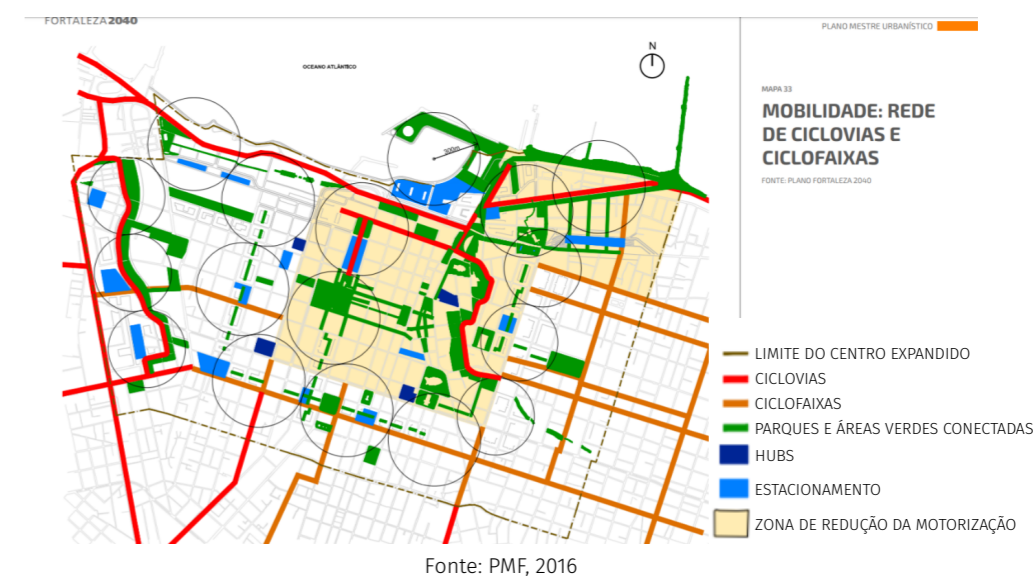
Centro significativo com atividades de economia e cultura em escala regional como destino, com alta densidade, mistura de residência, comércio, empregos, uso cívico-culturais e marcos históricos. Inclui varejo como destino e necessita servir como comércio de varejo à comunidade. Integra habitação com alta densidade e dentro da mistura de usos existentes e empregos para apoiar o varejo local; (FORTALEZA 2040, 2016, vol. 3, p. 54)

Através dessa compreensão, um fator preponderante que o Plano expõe é uma rede de conexão viária, tendo em vista que, com base no diagnóstico realizado, o problema viário não é solucionado com alargamento de vias, como amplamente justificado em muitas soluções projetuais de cidades. Por vezes, como cita o documento, a problemática está na conectividade das vias, a qual não permite a irrigação do tráfego. (FORTALEZA 2040, 2016)

O ato de conectar vizinhanças de baixa renda a centros de emprego promove uma relação de equidade por aumentar os acessos aos empregos e oportunidades econômicas ao mesmo tempo em que reduz os custos com transporte para residentes. (FORTALEZA 2040, 2016, vol. 3, p. 68)

O Plano propõe uma nova classificação viária e, especificamente ao Centro, pode ser visto nos mapas, a seguir, as intervenções propostas com implantação de rede cicloviária e de transporte público.

Figura 22: Mapa de mobilidade do Fortaleza 2040



Nessa perspectiva, podemos compreender em visitas cotidianas, por exemplo, que é justamente na área central que predominam os centros de comércio, fato que deve ser melhor aprofundado mais a frente, cabendo a indagação de por que visar somente viabilizar conexões e não reabilitar o centro de forma a retomar o caráter, para além de polos de comércio e serviços, residencial, mitigando também demais problemas urbanos e reacendendo suas potencialidades.

O mapa a seguir mostra como a proposta habitacional que o plano inclui ainda segue a ideia de concentração de novas habitações nos extremos do bairro, tal como predomina hoje. No entanto, no tocante a implantação de novos comércios, percebe-se uma melhor espacialização, trazendo justamente estas para mais próximo do uso habitacional.

Figura 23: Mapa de habitações propostas no Fortaleza 2040

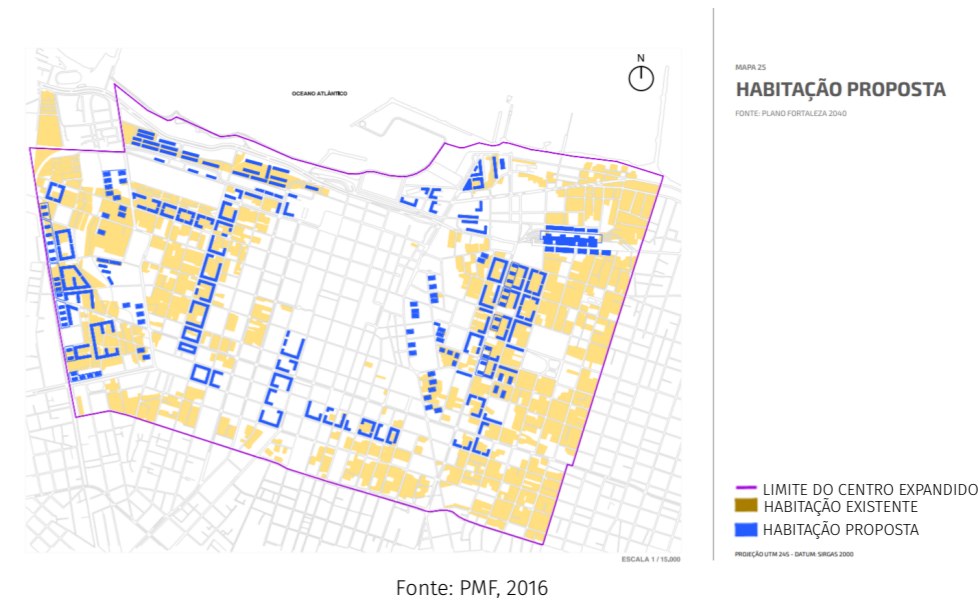
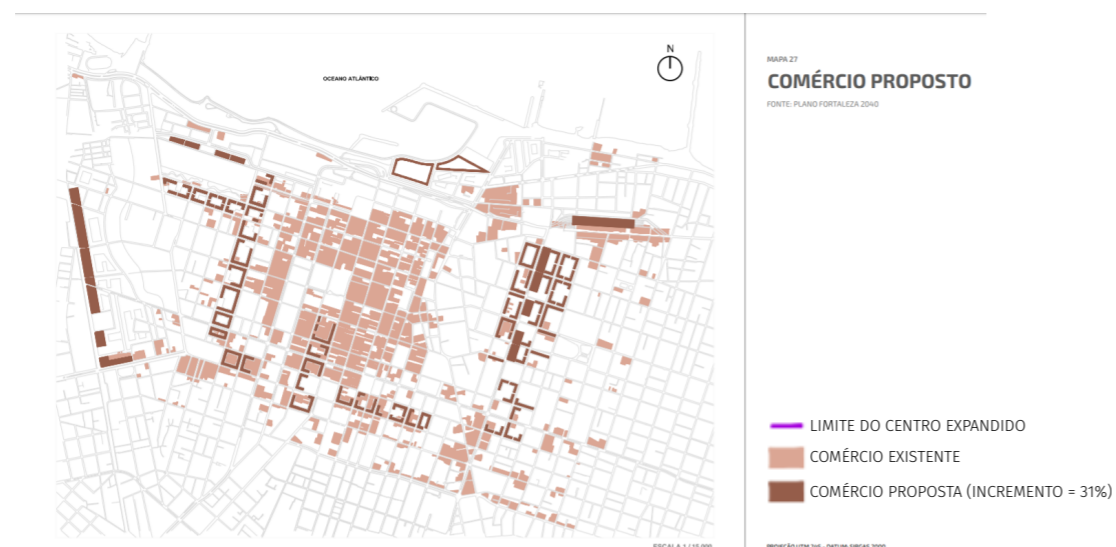


Figura 24: Mapa de comércios propostos no Fortaleza 2040

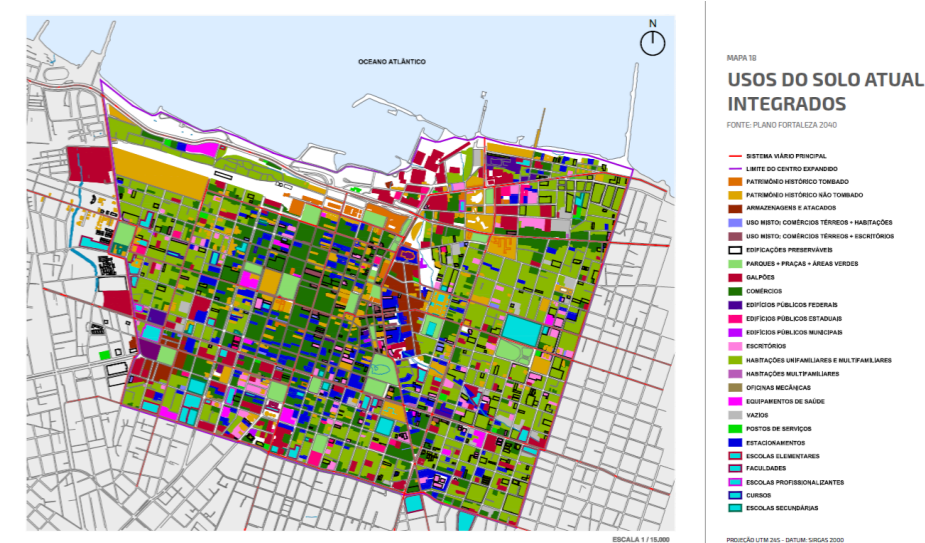


Fonte: PMF, 2016

Em suma, segundo o proponente, o projeto previsto para o Centro resulta em um ideário de reconstrução/reforma; na conexão dos comércios através de pátios; na implementação de novos equipamentos e a reabilitação dos já existentes (informação verbal, Fausto Nilo, palestra CDMAC, 2017). Entretanto, a proposta mostra a ideia clara de muitas demolições com reconstruções que seguem modelos europeus e que nada se assemelham a identidade do bairro com casas corredores, por exemplo.

Analisando o mapa de uso e ocupação do solo, é possível ver a ampla classificação de usos que o Plano traz. Olhando diretamente para os vazios, diferente dos demais mapas aqui analisados, vemos poucos lotes vazios (em cinza no mapa abaixo), muito embora uma das premissas fundamentais do plano seja a ocupação dos mesmos.

Figura 25: Uso do solo atual



Fonte: PMF, 2016

Por fim, é possível ver espacializado a urbanização geral do bairro proposta, atrelada aos parques e áreas verdes conectados, mas cabe ressaltar aqui, mais uma vez, que se percebe a importação de um modelo estrangeiro de quadras com pátios internos que aqui tende a tornar-se condomínios.

Figura 26: Mapa do Plano Geral de Reurbanização do Fortaleza 2040



Fonte: PMF, 2016

A seguir, tem-se uma tabela síntese das definições, compreensões e propostas que o Plano Fortaleza 2040 expõe sobre os vazios.

Desse modo, podemos compreender que os planos e leis citados até aqui, em sua maioria, dão por compreendido o conceito de vazio ao não deixar claro a definição dos mesmos. Mais importante ainda é entender a razão de, nessa perspectiva, ter-se tantos terrenos vacantes e edifícios subutilizados. Estes últimos, principalmente no Centro, que não cumprem sua função social, mesmo havendo leis suficientes que visam regulamentar essa questão. Cabe destacar que as propostas de intervenções nos vazios, muitas vezes, estão relacionadas à implantação de unidades habitacionais e estão atreladas a diretrizes de mobilidade e infraestrutura. Ao que parece, é um conjunto de boas intenções que não são efetivadas.

O quadro a seguir faz uma síntese das principais definições, compreensões e propostas definidas nos planos e leis expostos anteriormente a cerca da problemática da área central de fortaleza e os vazios urbanos.

Quadro 1: Síntese das definições, compreensões e propostas para os vazios

	Definição	Compreensão	Proposta
Estatuto da Cidade	-	Os imóveis devem cumprir a função social da propriedade, abrindo margem para discussão nos Planos Diretores. (BRASIL, 2004, p. 13)	Institui o seguintes instrumentos aplicáveis aos vazios: PEUC, IPTU Progressivo, ZEIS.
Programa de Reabilitação para Área Urbana Central	-	Problemas dos centros urbanos são decorrentes das dinâmicas da cidade e do seu processo de desenvolvimento, devendo o município estar diretamente ligado às soluções. (BRASIL, 2008)	- Repovoar as áreas centrais, aproveitar o estoque imobiliário a fim de conter a expansão da mancha urbanizada e reabilitar o centro da cidade; - Manutenção de pessoas de diferentes estratos sociais na área central.

Plano Habitacional para Reabilitação da Área Urbana Central	-	<ul style="list-style-type: none"> - Compreende o contraste entre a quantidade de imóveis vazios e a necessidade de habitação; Reconhece o potencial do Centro para utilização dos seus vazios para fins habitacionais. (PMF, 2009, p. 53); - Compreende que a causa do esvaziamento decorre do surgimento de novas centralidades ou deficiência ou mesmo inexistência de políticas públicas no trato dessa questão. (PMF, 2009, p. 53); - Necessidade de ocupação do estoque vazio. (PMF, 2009, p. 50); - Desafio de tornar às habitações a serem propostas, acessíveis a população de baixa renda. (PMF, 2009, p. 84); - Imóveis vazios oneram o setor público, degradam o espaço urbano e não cumprem sua função social. (PMF, 2009, p. 63); - O esvaziamento é decorrente das novas formas de morar, os desenvolvimentos de novos centros financeiros e de serviços e o deslocamento de órgão de administração pública. (PMF, 2009, p. 62). 	<ul style="list-style-type: none"> - Lei nº 11.481 que prevê medidas voltadas a regularização fundiária; - Apoio a reforma de imóveis subutilizados. (PMF, 2009, p. 101) - “Fomentar a recuperação de áreas urbanas centrais com inclusão social e diversidade de usos e recuperar o estoque imobiliário subutilizado para uso habitacional, garantindo a função social da cidade e da propriedade como estabelece o Estatuto da Cidade.” (PMF, 2009, p. 19); - “A principal diretriz, que norteou o conjunto de intervenções propostas, foi a de rearticular o tecido urbano nos setores estratégicos de intervenção, de modo a recuperar o potencial paisagístico, de patrimônio histórico, de uso econômico com inclusão social e de uso cultural e de lazer dos espaços e equipamentos públicos existentes.” (PMF, 2009, p.33)
PDP-For	“solo urbano não edificado: os terrenos ou glebas com área igual ou superior a 400m ² (quatrocentos metros quadrados), quando o índice de aproveitamento utilizado for igual a zero” (PMF, 2009, p. 77)	Necessidade de dar as diretrizes para o bom funcionamento da cidade.	- Diretrizes para elaboração de Planos e aplicação de instrumentos.

LPUOS	Áreas livres passíveis de parcelamento (LUOS, 2016).	Há poucas áreas vazias na cidade passíveis de parcelamento. (LPUOS, 2017, p. 7)	<ul style="list-style-type: none"> - Indicar a implementação de um plano integrado de regularização fundiária para as áreas de ZEIS. (LPUOS, 2017, p. 46); - ZEIS 3: “[...] destinadas à implementação de empreendimentos habitacionais de interesse social, bem como aos demais usos válidos para a Zona onde estiverem localizadas, a partir de elaboração de plano específico.” (LPUOS, 2016, p. 8)
PLHIS	Terrenos vazios: vazios que não possuem restrição a sua ocupação; vazios em terrenos os quais não possuem infraestrutura sanitária, com elevado valor da terra ou que não possuem equipamentos em abrangência; e vazios que se encontram em áreas com alto preço da terra e em paralelo, sem o atendimento de infraestrutura.	Compreende o vazios urbanos (mapea) os terrenos vacantes.	Estipula metas que devem ser cumpridas até 2023.
Fortaleza 2040	-	<ul style="list-style-type: none"> - Possibilidade de surgimento de vazios em terrenos sem loteamento, tendentes a implementação de instituições; - “Quanto mais baixa for a densidade habitacional constituinte da forma urbana, maior será o consumo de solo, destruição da base natural, consumo de materiais de construção, de energia elétrica e de custos de transporte com baixa viabilidade.”; - Compreende a importância de avançar na construção de instrumentos urbanísticos para que, de fato e por direito, ocorra a democratização do acesso à terra urbana e ocupação dos vazios. 	<ul style="list-style-type: none"> - Os corredores de urbanização garantirão acesso habitacional de qualidade; - Centro com a capacidade de produzir novos usos do solo, dentre eles o habitacional; - Melhoria habitacional: inclusão física de vizinhança.

3.2 Caracterização geral do Centro

A partir da análise de materiais e trabalhos já realizados sobre o Centro de Fortaleza, aqui se pretende fazer um apanhado da região no que concerne aos vários eixos da estruturação urbana que influenciam na dinâmica da cidade, visando compreender a influência dos mesmos na produção dos vazios e um aprofundamento na relação vazio-Centro.

3.2.1 Mobilidade e Infraestrutura

É fato que, como abordado já nesta pesquisa, a expansão da cidade está diretamente atrelada aos avanços em mobilidade urbana, além da localização privilegiada do bairro que, para além de polo de comércio e serviço, funciona como ponto convergente às outras áreas da cidade.

Foi a partir da década de 1970 que a classe média viu, com a disseminação do automóvel, a possibilidade de locomoção na cidade facilitada. Além disso, a ele se deve muito do surgimento dos novos centros urbanos, como afirma Freitas em seu trabalho intitulado “Florescer no Abandono” (2019). E, sem dúvidas algumas, os veículos motorizados contribuíram muito para o espraiamento da população.

Entretanto, com o crescente uso do carro como alternativa para locomoção na cidade, vê-se hoje uma necessidade emergente de se pensar outras alternativas, principalmente no Centro. Fortaleza tem avançado nessa questão. Embora ainda haja muito a se fazer, muitos investimentos têm se concentrado também em infraestrutura para meios não motorizados com a implantação de ciclofaixas e as estações do biciletar que viabilizam o aluguel de bicicletas na cidade.

O mapa a seguir, exposto no Trabalho de Conclusão de Curso “Centro Convida”, elaborado por Nascimento (2016), mostra a compilação de alternativas de mobilidade urbana e suas conexões no bairro.

Figura 27: Infraestrutura de transporte do Centro de Fortaleza



Fonte: Etufor / Metrofor / Biciletar apud Nascimento, 2016, Centro Convida.

Entretanto, a mobilidade urbana não se restringe apenas aos veículos, sejam eles motorizados ou não. É necessário se pensar na locomoção das pessoas na cidade, ainda mais quando se pretende retomar o uso habitacional com implantação de HIS e HMP, ou seja, unidades destinadas a população de menor renda que precisam de meios efetivos e equitativos de mobilidade para acessar as diversas atividades do dia-a-dia.

No Centro, cabe destacar o problema das calçadas as quais, muitas vezes, estreitas, há a disputa de espaço entre pedestres, ambulantes e, até mesmo, mobiliários urbanos. Elas encontram-se, por vezes, degradadas, além de estreitas e que poucas vezes atendem as normas de acessibilidade, como pode ser observado nas imagens a seguir.



Figura 28: Rua Tijubana

Fonte: Google Street

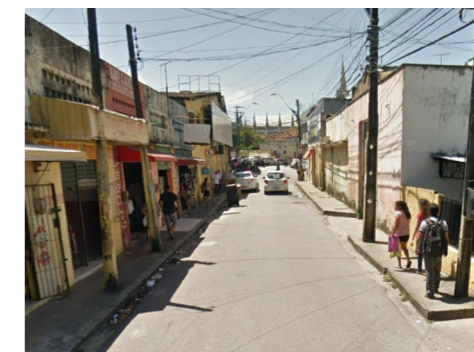


Figura 29: Rua Tijubana

Fonte: Google Street

Entretanto, é possível ver no Centro, principalmente próximo à Praça do Ferreira algumas vias pedestrianizadas, as quais privilegiam a circulação dos pedestres. A autora do trabalho citado anteriormente, ainda cita o recapeamento das ruas que favorece inundações à medida que é possível ver algumas vias com nível superior ao da calçada. Ainda vale destacar a poluição visual do Centro, gerada pela confluência inadequada de veículos, realizando carga e descarga, a fiação exposta, além de inviabilidade de comerciantes se estabelecerem em locais adequados os quais acabam se apropriando das calçadas. (NASCIMENTO, 2016)

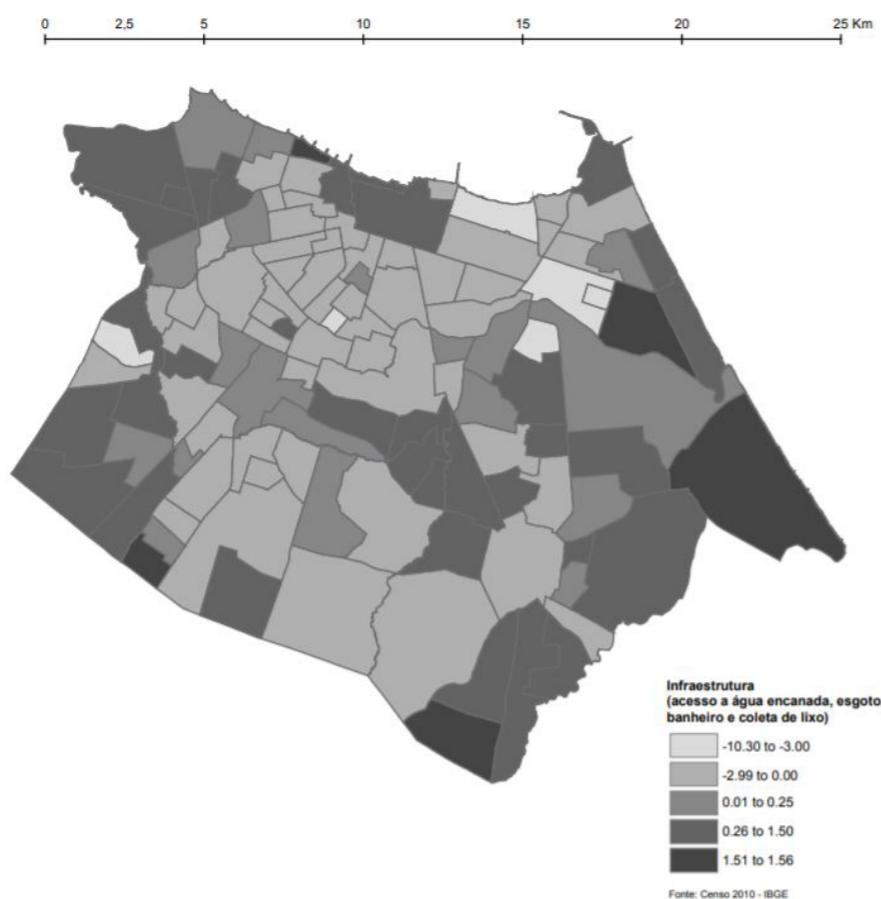
Já com relação a infraestrutura, pode-se compreender que o Centro de Fortaleza, assim como a maior parte das centralidades urbanas, é dotado por infraestrutura. E, por conta disso, que muito se pretende investir em áreas dotadas da mesma, fato que se deve também a boa localização. A variabilidade de uso que se deu há algum tempo, muito se deve à presença de infraestrutura do local, embora, como a pesquisa destaca, o bairro não sofreu processo de verticalização intenso como nas outras regiões da cidade. (NASCIMENTO, 2016)

Com relação ao abastecimento de água via rede geral, cerca de 80% a 100% dos domicílios estão servidos, porém algumas áreas do bairro possuem menor porcentagem, variando entre 20% e 80% dos domicílios.

Já em relação ao esgotamento sanitário via rede geral, quase a totalidade do bairro está servido entre 80% e 100% dos domicílios, restando apenas três setores censitários que apresentam porcentagem inferior, dois delas variando de 60% a 80% e a porção situada ao extremo norte variando entre 0% e 20%, conforme mapa 13. (NASCIMENTO, 2016, p. 36)

O mapa a seguir, elaborado com dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), mostra o Centro entres os bairros com mais infraestrutura das cidades, considerando o acesso à água encanada, esgoto, banheiro e coleta de lixo.

Figura 30: Infraestrutura em Fortaleza



Fonte: Elaborado por CÂMARA, 2014 com bases nos dados do Censo, 2010 – IBGE.

3.2.3 Espaços Livres Públicos

Há na cidade uma série de tipologias do que podemos chamar de espaços livres públicos, os quais são os parques urbanos, as praças, as vias, as calçadas, as ruas compartilhadas, entre outros (HANNER, 2016, apud COSTA NETO; MORENO; CÂMARA, 2018).

Compreendendo que o espaço público é local de lazer, encontro e permanência, aliado a espaços de fins culturais, tende a estimular o uso da região. Nessa perspectiva, é possível observar no Centro uma boa concentração de espaços públicos e verdes, principalmente praças, sendo algumas delas históricas e Bens tombados.

Entretanto, o bairro ainda carece de qualificação desses espaços, além da viabilização de suas conexões. Compreendendo que o Centro hoje tem uso predominante de comércio e serviços, assunto que será abordado melhor no próximo tópico, os espaços públicos livres que acabam funcionando, muitas vezes, como áreas apenas de transição, durante o dia e a noite, perdem, em parte, sua função.

É fácil perceber, no bairro, áreas como essas em abandono, mal conservadas e inseguras e isso acaba por impactar na qualidade do uso habitacional e favorece no esvaziamento da área. Assim, tornar os parques e áreas livres funcionais e atrativos favorece o estímulo à permanência de pessoas e pode favorecer o suporte às habitações, inclusive a garantia de renda as HIS's.

Figura 31: Espaços livres do Centro



Fonte: Nascimento, 2016

3.3 Os vazios no Centro

Nesse item, iremos analisar os vazios no Centro de Fortaleza, considerando os aspectos relativos à inserção urbana e ao tipo de uso. Partiremos dos mapeamentos realizados em outros trabalhos os quais abordam a temática dos vazios e elucidam a quantidade de imóveis e terrenos que não cumprem sua função social, dentre eles, além de um levantamento realizado pelo PP:

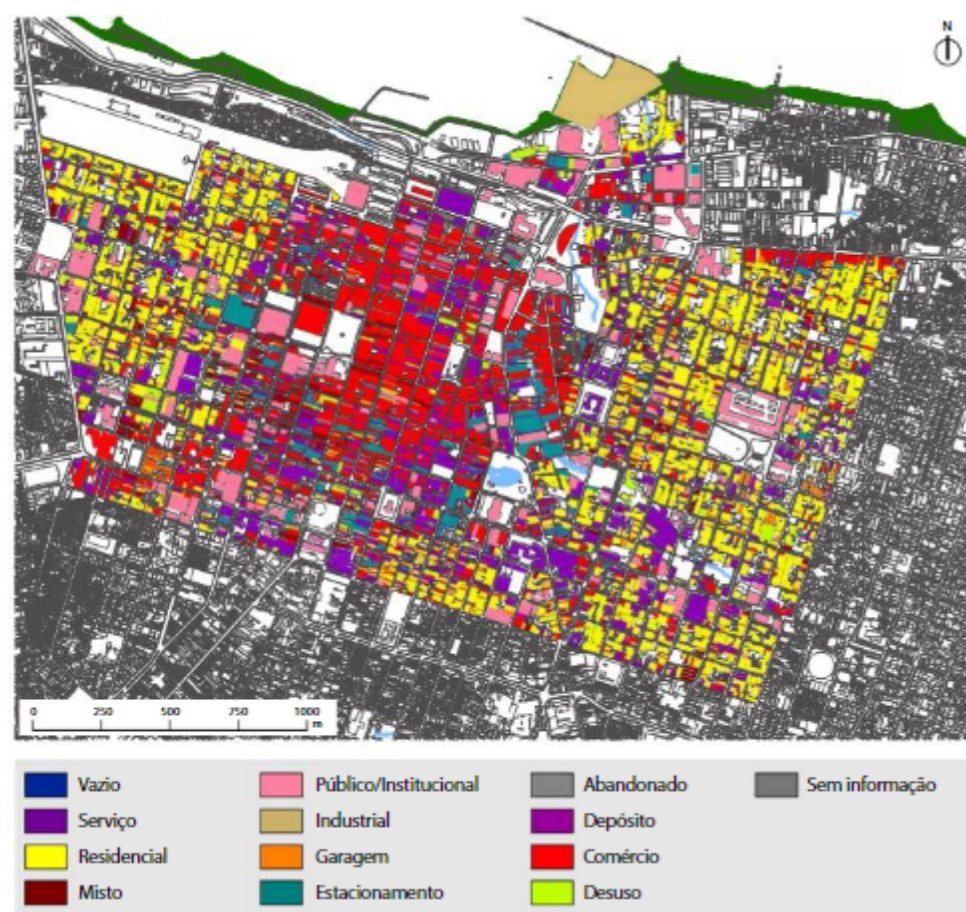
- “Centro Convida: proposta de desenvolvimento local sustentável para o Centro da Cidade de Fortaleza – CE” (Nascimento, Bárbara Lins, 2016);
- “Habitar o Centro: uma possível experiência de habitação” (Fontenele, Beatriz, 2018);
- “Florescer no Abandonado: uma proposta de intervenção urbana no pre-

existente” (Freitas, 2019);

• Secretaria do Desenvolvimento Local e Regional (SDLR) – Governo do Estado do Ceará / Secretária de Planejamento (SEPLA) – Prefeitura Municipal de Fortaleza.

Na pesquisa, desenvolvida por Bárbara Nascimento (2016), há a apresentação de um mapa do Plano de Reabilitação da Área Central de Fortaleza, já citada anteriormente neste trabalho, em que é possível compreender, através da espacialização do uso do terreno de edificações, o entendimento do que a autora intitula como “garagem”, “estacionamento”, “desuso”, “abandonado” e “depósito”.

Figura 32: Mapa de Uso do Solo – Centro Convida



Fonte: Nascimento, 2016

Já o trabalho de Conclusão de Curso “Habitar o Centro: uma possível experiência de habitação” entende os vazios como áreas ociosas e que não cumprem sua função social e traz um levantamento quantitativo do HABITAFOR (2009).

Elas [as edificações] podem estar parcialmente desocupadas, com o térreo ativo e normalmente ocupado por atividades comerciais (15%); podem estar totalmente desocupadas – e degradadas –, fechadas para venda ou aluguel ou sem nenhuma sinalização para tal (37%, podem ser galpões desocupados (7%), podem ser terrenos vazios ou subutilizados (1%); e podem ser estacionamentos (40%). Ao todo, ocupam uma área de 353.705,69m² que se estende ao longo do bairro, principalmente dentro dos limites do Centro Histórico. (HABITAFOR, 2009, apud FONTENELE, Beatriz, 2017)

Esses dados retirados da pesquisa, juntamente ao mapa abaixo e o banco de dados deste trabalho, permitem elucidar como ocorreu a evolução das vacâncias urbanas em porcentagem, nos últimos anos, e assim ter uma noção de perspectivas de crescimento. Entretanto, vale o questionamento à delimitação, conforme mapa, de parques e praças como vazios urbanos, pois é sabido que os mesmos cumprem função social na cidade, subsidiando inclusive o direito à moradia.

Figura 33: Mapa de Vazios Urbanos



Fonte: Fontenele, 2018. (editado)

O mapa dos vazios edificados, elaborado para o trabalho de Conclusão de Curso intitulado “Florescer no Abandonado: uma proposta de intervenção urbana no preexistente” de Freitas, 2019, mostra a grande concentração de vazios principalmente dentro da poligonal a qual está demarcada como “Centro Histórico”. Esse cenário pode vir a ser justificado pela evasão habitacional do bairro, pois, se olharmos em comparação aos mapeamentos de uso do solo, pode ser visto a ampla quantidade de comércios nessa área que, por sua vez, vem a gerar a ociosidade do bairro durante o período noturno.

Figura 34: Vazios Edificados no Centro



Fonte: Freitas, 2019. Florescer no Abandonado

Já o mapeamento a seguir foi feito com base em um levantamento, realizado pela prefeitura de Fortaleza em 2004, do estoque imobiliário subutilizado da área central e que tem potencial para se tornar habitação. Entretanto, devido o tempo decorrido algumas edificações já possuem um uso e não deve ser incorporadas no levantamento de vazios desse trabalho.

O fato dele ter sido incorporado a pesquisa se deve por ser um dos poucos levantamentos oficiais dos vazios no Centro do município.

Mapa 01: Vazios Edificados potenciais para habitação



São notórias as diferentes compreensões e classificações do que se entende por espaço vacante do ponto de vista de diferentes autores nos últimos anos.

3.3.1 Classificação dos vazios

O mapa de vazios, elaborado para a presente pesquisa, levou em consideração os edifícios vazios, os edifícios subutilizados - que possuem o térreo ou seus pavimentos vazios - os estacionamentos, os galpões/depósitos e os terrenos vacantes. Feito com base em análise pelo Google Earth, visitas de campo, mapas preexistentes e as fichas elaboradas pela Secretaria do Desenvolvimento Local e Regional (SDLR) – Governo do Estado do Ceará e a Secretária de Planejamento (SEPLA) – Prefeitura Municipal de Fortaleza, com os imóveis potenciais para habitação que hoje se encontram vazios.

Desse modo, nesse trabalho foi considerado a seguinte classificação: os Terrenos Vazios classificam-se como terrenos não edificados e que não possuem nenhum uso no espaço urbano. As Edificações Vazias são classificadas como toda e qualquer edificação com indício de completo abandono ou não utilização com independência de tempo. Por sua vez, com relação às edificações subutilizadas, compreendeu-se como aquelas que possuem apenas parte delas ocupadas, o térreo ou os pavimentos sendo utilizados e aquelas que possuem placa de venda ou aluguel.

Esse novo mapeamento, assim como o dos trabalhos anteriores, comprova a existência crescente de estacionamentos compreendidos pela extensão no uso comercial. A análise via Google Earth permitiu ver como em pouco tempo terrenos vazios foram dando lugar a estacionamentos, os quais se encontram, por vezes, com baixo uso, o que vem a ser, dentre outros fatores, em decorrência da grande concentração deles. Além disso, há uma falsa ideia de que mais espaços para os carros, incluindo estacionamentos, tendem a amenizar os congestionamentos e demandas por mais espaços nas vias, mas o que ocorre é que quanto mais possibilidade de espaços para os veículos motorizados, mais eles vão ser atraídos a ocuparem as ruas. É nessa perspectiva que se compreende a fundamental importância de políticas voltadas aos transportes coletivo e não motorizados, atestando ainda mais a não necessidade do alto índice de estacionamentos no bairro e abrindo possibilidade de um uso efetivo do terreno que se faça cumprir sua função social.

MAPA 02 VAZIOS URBANOS DO CENTRO DE FORTALEZA



LEGENDA

VAZIOS URBANOS_CENTRO FORTALEZA

- EDIFICAÇÃO VAZIA
- EDIFICAÇÃO SUBUTILIZADA
- ESTACIONAMENTO
- GARAGEM
- TERRENO VAZIO
- CENTRO HISTÓRICO
- EIXOS VIÁRIOS

0 0.25 0.5 0.75 m

FONTE: DESENVOLVIDO PELA AUTORA COM
BASE NO GOOGLE EARTH, VISITAS DE CAMPO E
MAPEAMENTOS PRÉ-EXISTENTES

Os terrenos vazios, em sua maioria, aparecem como não utilizados e o restante são resultantes de demolições, alguns ainda contando com apenas a fachada no local. As edificações vazias, em número considerável entre as cinco categorias de vacância, têm fundamentalmente o caráter de abandono, sendo algumas mais resistentes e outras com características bem antigas. Por sua vez, as edificações subutilizadas ficaram compreendidas como aquelas que possuem apenas parte dela ocupada, o térreo ou os pavimentos sendo utilizados e aquelas que possuem placa de venda ou aluguel. Dentre as edificações, esta categoria de vazio prevalece no Centro e alegam o caráter de mudança de perfil de uso a que o bairro foi exposto.

Entretanto, é de suma relevância falar dos estacionamentos encontrados em maior quantidade e com volume consideravelmente superior a todos os demais. Muitos, com base na análise, estão ociosos em áreas saturadas, como mostra o Mapa de Vazios Urbanos. Eles estão inseridos em áreas onde poderiam ser implantados equipamentos ou espaços livres que poderiam vir a qualificar diversas áreas do bairro e viabilizar espaços democráticos, cumprindo uma função social. Por fim, os Galpões/Depósitos, em menor número no Centro, seguem a mesma lógica dos estacionamentos.

O gráfico a seguir mostra uma comparação quantitativa entre os vazios do bairro (mapeados acima) e sua área total.

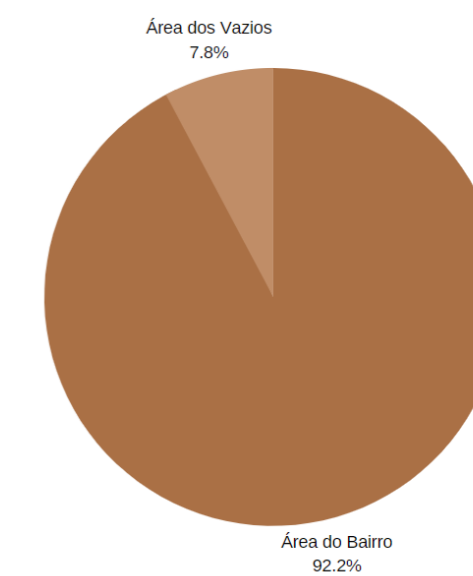


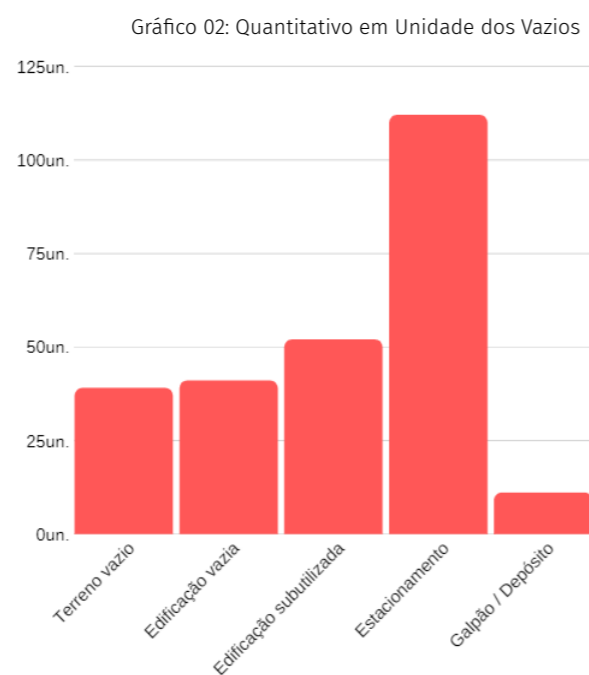
Gráfico 01: Porcentagem de vazios urbanos com relação a área do bairro

Fonte: Autora, 2019

O Centro apresenta hoje uma área total de 5,45km². Foram identificados 258 vazios no bairro, considerando os terrenos vazios, as edificações vazias, as edificações subutilizadas, os estacionamentos e os galpões/depósitos. Somando a área de ambos, têm-se um total de 0,257km²¹ de vazios, considerando estas cinco categorias, o que representa apenas 7,8% do bairro. Número que, à primeira vista, parece baixo, mas os efeitos causados desse esvaziamento crescente levam a problemas de urbanidade que demandam soluções efetivas e urgentes.

Em termos gerais, como abordado anteriormente, a quantidade de vazios, se consideramos a dimensão do bairro, é bem inferior. Entretanto, esse perfil tende a mudar e a diferença, a ser reduzida significativamente. É nessa perspectiva que se faz necessário pensar no plano de ocupação social para o bairro a fim de mitigar esse caráter, devolver a multiplicidade de funções do Centro e minimizar a problemática habitacional da cidade.

Considerando o universo total de 258 vazios identificados e mapeados, bem como a classificação adotada no início deste item, quantitativamente², temos: 39 terrenos vazios; 41 quantificados, 52 Edificações Subutilizadas, 112 estacionamentos e 9 Galpões/Depósitos. O gráfico a seguir ilustra a diferença em unidade entre eles.



Fonte: Autora, 2019

¹ Área parcial com base em levantamentos realizados com meios possíveis até o presente momento.

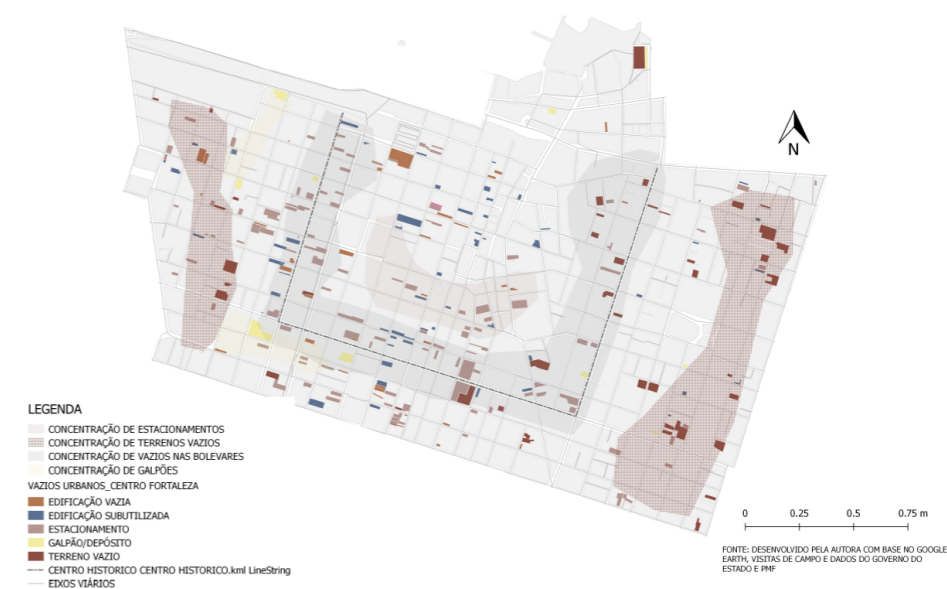
² Dados obtidos até o momento desta publicação via levantamento minucioso lote a lote pelo Google Earth e fichas elaboradas pela Secretaria do Desenvolvimento Local e Regional (SDLR) – Governo do Estado do Ceará e a Secretária de Planejamento (SEPLA) – Prefeitura Municipal de Fortaleza.

Transformando em porcentagem, temos que 15% dos vazios equivalem a terrenos vacantes e outros 15,7% a edificações vazias, 20% correspondem a edificações subutilizadas, 43% a estacionamentos, sendo assim a maioria, e 3,46% são referentes a galpões e estacionamentos.

3.3.2 Inserção dos Vazios Urbanos no Centro

Os vazios estão inseridos no bairro de modo que viabilizam uma visualização de uma predominância de acordo com o local. Um fator que chama a atenção é a concentração de espaços vacantes nos entornos das três vias principais e de grande fluxo dos bairros, as antigas bulevares: Avenida Imperador, Avenida Duque de Caxias e Avenida Dom Manuel. Os depósitos/galpões marcados em amarelo no mapa, predominando na porção oeste do bairro, mostram resquícios da forma em que Fortaleza foi ocupada, onde galpões e indústrias foram surgindo à oeste da cidade. Os terrenos vazios se concentram, em grande parte, nas bordas do bairro, principalmente à leste. Os estacionamentos, os quais predominam em termos quantitativos no Centro, tendem a se adensar no núcleo central em virtude do uso comercial concentrado no local, o que, consequentemente, leva a um maior fluxo de pessoas na área.

Mapa 03: Espacialização dos Vazios do Centro



Retomando os mapas de vazios de trabalhos já realizados, mostrados anteriormente, se analisarmos, é possível perceber que esse perfil pouco mudou nos últimos anos, o que têm evoluído é a quantidade e o espraiamento ao longo de todo o bairro.

3.3.3 Inserção dos Vazios Urbanos no Centro

A fim de compreender como o uso e ocupação do solo, a mobilidade urbana e a inserção de equipamentos implicam nas dinâmicas dos vazios, os mapas que se seguem, elaborados com base no uso do solo a partir do IPTU, disponibilizado pela SEFIN, servirão como instrumento de análise.

É importante destacar as interações entre os vazios urbanos e o uso do solo e como este gera influência na hora de se pensar em dar uso a terrenos e a edificações sem uso ou subutilizadas.

No primeiro, comparando o uso residencial com as diferentes categorias dos espaços vacantes, têm-se que onde se concentram hoje, em maior parte, o uso habitacional é onde ainda assim se vê mais terrenos sem uso, além de galpões à oeste, como já citado. Essa tratativa abre margem para se pensar em como usufruir dos terrenos vacantes de forma que eles possam vir a dar apoio as habitações existentes e estimular o uso ao longo de todo o dia da área.

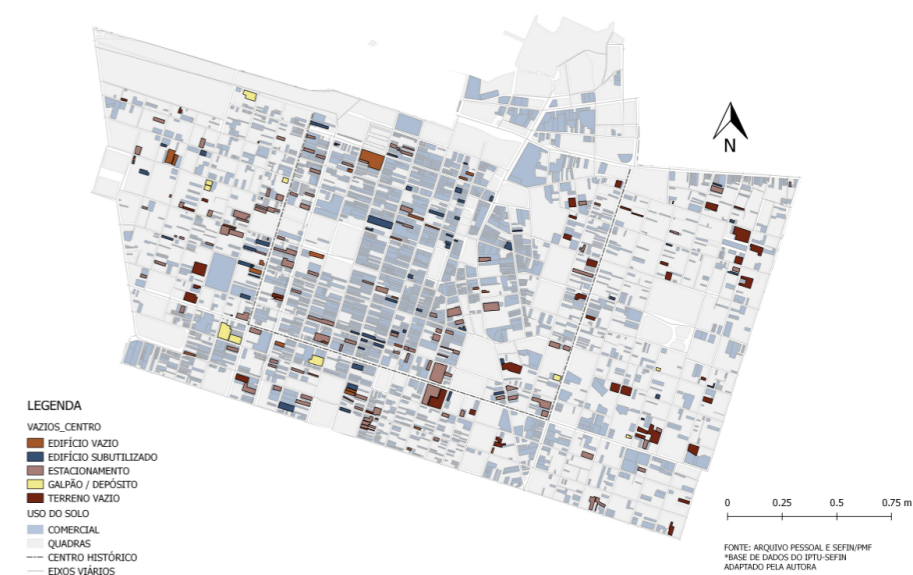
Mapa 04: Vazios e o Uso Residencia



Rebatendo os vazios no uso comercial do Centro, observa-se que a grande quantidade de estacionamentos, principalmente, no núcleo central dos bairros. Isso pode vir a se justificar de forma errônea pelo adensamento de comércios e serviços nessa área. Há nessa região a presença de edifícios subutilizados e que se encontram, muitos deles, conforme a análise feita no local, com apenas o térreo, sendo utilizado para uso comercial. Isso abre margem para que essas edificações possam ser direcionadas para moradias implementando a diversidade de uso e a possibilidades de que os térreos, os que não estão, embora em menor número,

ocupados, possam servir para usufruto e garantia de renda dos moradores.

Mapa 05: Vazios e o Uso Comercial



Com base no que já foi abordado no subcapítulo da caracterização geral do Centro, podemos observar, no mapeamento, a grande quantidade de espaços livres e de lazer no bairro. Entretanto, muitas são praças históricas e que possuem medidas protetivas do seu entorno, o que implica diretamente no uso e ocupação do local. O diagnóstico não elucida, para além dessa questão, uma característica fundamental desse uso que implique diretamente nos vazios, mas atesta a prioridade que deve ser dada na conexão dos espaços públicos às pessoas, tornando-os mais atrativos, o que deve vir a viabilizar os adensamentos das áreas ociosas na cidade. Vale ressaltar que ambos carregam função social e que, de modo algum, para o caso dos parques e praças, fundamentalmente, podem vir a ser considerados como espaços vazios, como abordado no mapeamento do Trabalho de Conclusão de Curso “Habitar o Centro: uma possível experiência de habitação”. (Fontenele, Beatriz, 2018)

As instituições, também demarcadas no mesmo mapa, dada a compreensão da relação direta que elas possuem com muitos dos espaços livres e por ocorrerem na mesma frequência que os parques e praças no bairro, também são fundamentais para rebater no plano de ocupação do bairro na hora de propor novos usos para o local.

Contudo, observando o mapa a seguir, é possível perceber que as proximidades dos espaços livres, de lazer e instituições são áreas mais adensadas. Isso mostra como esses espaços têm o potencial de atrair pessoas e ser um

elemento conector relevante na cidade, haja visto que estão intimamente ligados à qualidade de vida da população.

O mapa a seguir traz a espacialização entre espaços livres públicos e de lazer e as instituições, considerando os equipamentos de saúde, esporte, cultural e religiosos. Nessa perspectiva, é sabido que cada tipo de equipamento possui uma diferente área de abrangência, sendo possível ser observado abaixo.

Mapa 06: Vazios Urbanos e os Equipamentos



Por fim, para esse estudo, destaca-se a relação dos vazios na estruturação viária do bairro. Como já foi comprovado, planos para o local, como o Fortaleza 2040, citam, de alguma forma, a questão de se pensar a mobilidade urbana e uma rede de conexão viária para o Centro com o restante da cidade. No mapa, é possível perceber que muito dos vazios se encontram próximos às antigas bulevares: Avenida Imperador, Avenida Duque de Caxias e a Avenida Dom Manuel, vias importantes da cidade, de alto fluxo e que demarcam o Centro Histórico, isso acaba potencializado esses vazios para com relação a facilidade de acesso.

Ademais, o bairro conta com linhas de ônibus e paradas, abrangendo praticamente a totalidade do Centro, embora possa ser percebido que, no núcleo Central, esse perfil é reduzido em decorrência provável da estruturação da malha urbana, por não seguir o perfil quadriculado predominante nas demais, e pela largura das vias. Por fim, ainda é possível analisar que, com relação a implementação de infraestrutura para alternativas não motorizadas de percorrer o bairro, como a implantação das ciclofaixas, embora tenha avançado, se considerarmos a cidade no geral, esse perfil no Centro ainda é deficitário. Embora as visitas ao local atestem para um Centro onde o índice de pessoas caminhando é elevado,

é notório que o bairro não garante esse direito de forma eficiente, por fatores como falta de acessibilidade e espaços nos passeios e meios que priorizem os pedestres. Aposta-se que esse perfil, deve dar lugar a novas soluções de desenhos urbanos, como estão sendo feitos, embora muitas de caráter temporários¹ no bairro, mas que tem levado a retornos positivos da população.

Os vazios têm o potencial intrínseco de dar apoio à mobilidade urbana do bairro, tornando possíveis a criação de espaços de transição, de apoio aos pedestres e de alocação de equipamentos que irão subsidiar o transporte público.

Mapa 07: Mobilidade Urbana e os Vazio



O mapa a seguir traz uma síntese dessa inserção que subsidiará as proposições a medida em que expõe como o uso do solo e a mobilidade urbana afetam o adensamento em cada área. Ressalta-se, no mapa, a predominância de comércios que, por sua vez, concentram a maior parte das paradas de ônibus e vias de grande fluxo as quais facilitam a mobilidade no local. Destaca-se também um sistema cicloviário que não favorece o acesso à área, principalmente, onde já há maior concentração de habitações.

¹ Nos últimos três anos têm surgido na cidade intervenções de urbanismo tático, as quais são proposições de desenho urbano de caráter temporário que visam testar a implementação de mudanças nas vias que priorizam os pedestres. Esse projeto em Fortaleza ganhou o título de Cidade da Gente.

Mapa 08 - Mapa Síntese da Inserção



3.4 Caracterização dos Vazios no Centro

O Banco de Dados que a presente pesquisa vem apresentando está estruturado em cinco variáveis de análise, os quais se tornam fundamentais para o estudo da inserção do vazio e para análise do seu potencial de reabilitação para ocupação.

- Classificação do vazio (apresentada no item anterior): diz respeito a se é um terreno vazio, edificação vazia, edificação subutilizada, estacionamento ou galpão/depósito;
- Estado de conservação: como se encontra o bem hoje do ponto de vista da fachada;
 - Bom: edificações sem danos visíveis na fachada;
 - Regular: edificações que expressam sua temporalidade ou falta de manutenção, mas que não vêm a implicar em sua utilização;
 - Ruim: edificações onde não pode ser identificado o estilo da fachada devido ao elevado caráter de descaracterização.
- Estilo da Fachada: se o imóvel se caracteriza como clássico, eclético ou moderno;
 - Clássica (presença de bastantes elementos decorativos, aliados a tons neutros);
 - Eclética (ocorre a mistura de estilos da segunda metade do século XIX, o uso de cores fortes, por vezes, torna-se mais evidente);
 - Moderna (edificações onde há predomínio de linhas retas, telhado não

aparente, cores claras);

- Não se aplica.
- Área: corresponde à área do lote;
- Inserção no lote e na quadra: corresponde a como a edificação, vazia ou subutilizada, estacionamentos em edifícios e os galpões/depósitos se inserem no lote e como o lote se insere na quadra.

Cabe salientar que foi elaborado um estudo dos Bens que estão vazios e que são tombados, tanto em âmbito municipal como estadual e federal. Entretanto, apenas três imóveis são tombados, cotando assim com medidas protetivas para que possa haver qualquer intervenção ou proposta de novo uso. Além disso, uma série de Bens tombados contam com poligonal de entorno, a qual visa garantir a visibilidade e ambiência do Bem, assim, ressalta-se que qualquer intervenção próxima a esses imóveis deve ocorrer em diálogo com os órgãos competentes.

A partir disso, nos itens que se seguem, visa-se quantificar e qualificar os cinco tipos identificados de acordo com as variáveis. No item 3.4.1, essa quantificação será dada no universo geral dos tipos; já, no item 3.4.2, será estimado dentro de cada um dos cinco tipos.

3.4.1 Universo total dos tipos

Um dado importante, do banco de dados, refere-se ao entendimento das variáveis no universo total dos cinco tipos de vazios classificados. Compreende considerar a predominância do 'estado de conservação', 'estilo de fachada', 'patrimônio' e 'propriedade' na totalidade de vazios urbanos do Centro.

Desse modo, convém destacar que com relação ao 'estado de conservação', considerando o universo total, tem-se que há a predominância de imóveis em estado regular, com 37,20%, seguido por bom, com 25,58% e 23,64% de imóveis mal conservados, classificados como ruins, com expõe a tabela abaixo:

Tabela 4: Estado de Conservação do Universo de Todos os Tipos

Universo de todos os vazios	Quantitativo geral	Estado de conservação							
		Bom		Regular		Ruim		Não se aplica	
		Unidade	Percentual	Unidade	Percentual	Unidade	Percentual	Unidade	Percentual
	258	66	25,58%	96	37,20%	61	23,64%	35	13,56%

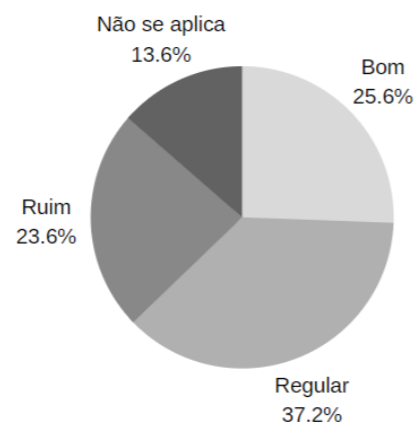


Gráfico 03: Estado de Conservação do Universo de Todos os Tipos
Fonte: Autora, 2020

Com relação ao 'estilo da fachada', predominam as clássicas, com 13,56%, seguido pelas modernas, com 8,53% e 8,14% de fachadas ecléticas, enquanto 72,09% das fachadas não se enquadram em nenhuma das três classificações.

Tabela 5: Estilo da Fachada do Universo de Todos os Tipos

Universo de todos os vazios	Quantitativo geral	Estilo da fachada							
		Clássica		Eclética		Moderna		Não se aplica	
		Unidade	Percentual	Unidade	Percentual	Unidade	Percentual	Unidade	Percentual
	258	35	13,56%	15	8,14%	22	8,53%	188	72,09%

Fonte: Autora, 2019

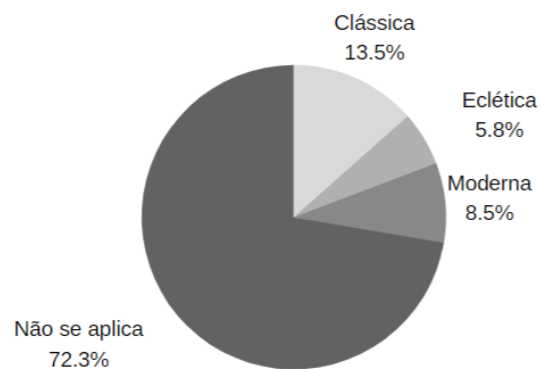


Gráfico 04: Estado de Conservação do Universo de Todos os Tipos
Fonte: Autora, 2020

Com relação a área, foi identificado 206.333,75m² de vazios o que representa apenas 7,80% do bairro, no entanto esse número, como já mencionado, parece irrelevante se não considerarmos sua crescente expansão e os impactos na vida urbana.

Tabela 5: Área Considerando o Universo de Todos os Tipos

Área do Bairro = 245000000m ²	Quantitativo geral	Área		
		Total (m ²)	% (vazio)	% (Centro)
Universo de todos os vazios	258	206333,75	100,00%	7,80%

Fonte: Autora, 2019

Com relação a área, é possível observar que predominam vazios de área entre 350m² à 700m², totalizando 85 vazios urbanos. Em seguida, tem-se 75 vazios entre 26m² e 350m²; logo após, tem-se 63 entre 700m² e 1400m². Ainda é possível observar, já com números bem reduzidos, vazios entre 1400m² e 2800m², totalizando 25; entre 2800m² e 5600m², totalizando 9 vazios e, por fim, apenas 1 vazio entre 6000m² e 6244m².

O gráfico a seguir mostra, em porcentagem, esses números:

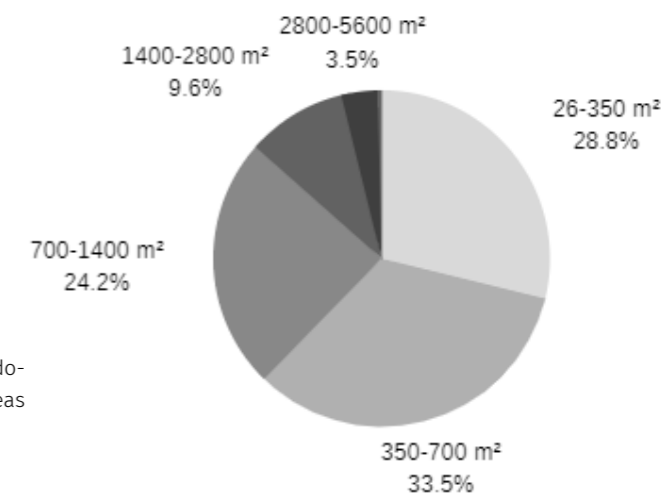


Gráfico 05: Porcentagem de Predominância de Pequenas à Grandes Áreas dos Vazios
Fonte: Autora, 2020

Com relação à inserção no lote, foram identificadas 8 situações de inserção. A identificação dessas situações tem a finalidade de induzir a viabilidade do novo uso para o local, tendo em vista atender às necessidades e problemáticas do bairro.

A Situação 1, presente em apenas 8 vazios no bairro, é característica dos grandes lotes, pois ocupam predominantemente metade da quadra, sendo privilegiado com relação a acessos e à área disponível.

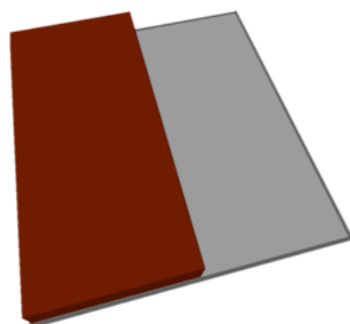


Figura 35: Situação 1 de Inserção
Fonte: Autora, 2020

A Situação 2, maioria no bairro com 152 vazios, configura um lote sem recuo, inseridos no meio da quadra até o início do lote posterior a este, como mostra a figura abaixo. Estes configuram, muitas vezes, edificações “corredores” com fachadas históricas ou estacionamentos.

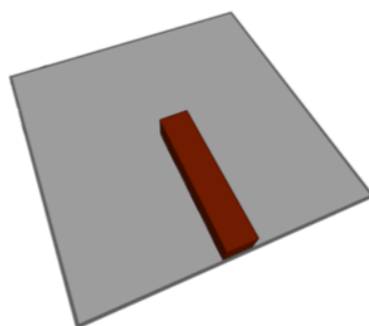


Figura 36: Situação 2 de Inserção
Fonte: Autora, 2020

A Situação 3 são lotes sem recuos frontais, mais extensos que vão da esquina, estendendo-se por boa parte do comprimento da quadra, tendo a possibilidade de acesso por diferentes vias. O Centro conta com 64 vazios com esse perfil.

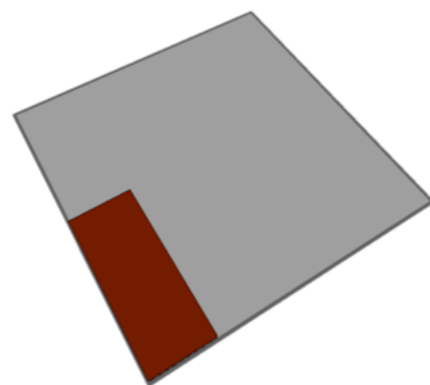


Figura 37: Situação 3 de Inserção
Fonte: Autora, 2020

A Situação 4 são lotes caracterizados por abrigarem edificações com recuo frontal, viabilizando a busca pela fachada ativa ao longo do passeio. Há apenas 12 vazios com esse perfil no bairro.

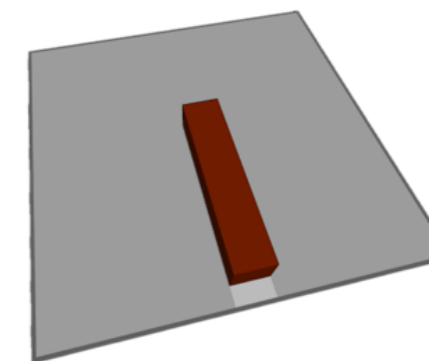


Figura 38: Situação 4 de Inserção
Fonte: Autora, 2020

A Situação 5, com 17 vazios no bairro, são lotes que se estendem por dois lados da quadra, podem funcionar com galerias ou corredores de conexão mais rápida. A conexão ocorre pelo centro de uma via e pelo centro de outra via paralela (oposta a primeira) ou por uma via perpendicular à primeira, como mostram as figuras a seguir.

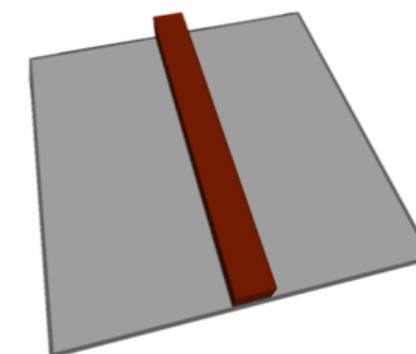


Figura 39: Situação 5 de Inserção
Fonte: Autora, 2020

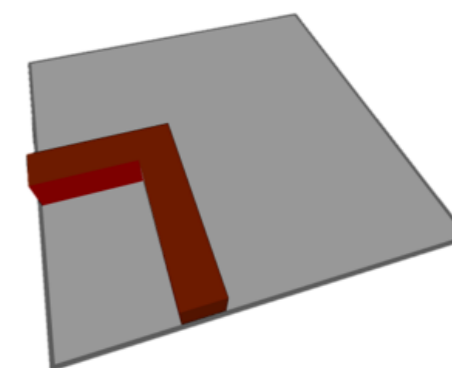


Figura 40: Situação 5 de Inserção
Fonte: Autora, 2020

A Situação 6 corresponde a lotes longitudinais inseridos no meio da quadra contando apenas com recuo de fundo. Esse é o perfil menos característico do bairro, com apenas três.

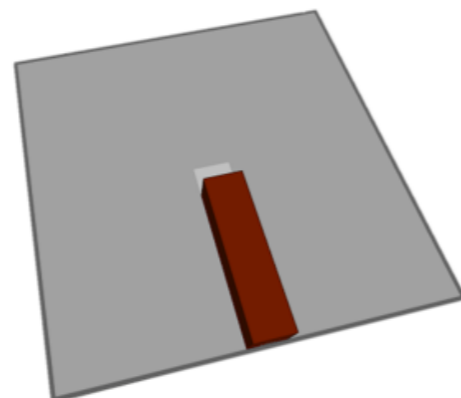


Figura 41: Situação 6 de Inserção
Fonte: Autora, 2020

A Situação 7, com 8 vazios no Centro, possui recuos frontais e de fundo, que abrem margem para a possibilidade de flexibilização para adaptação ao uso.

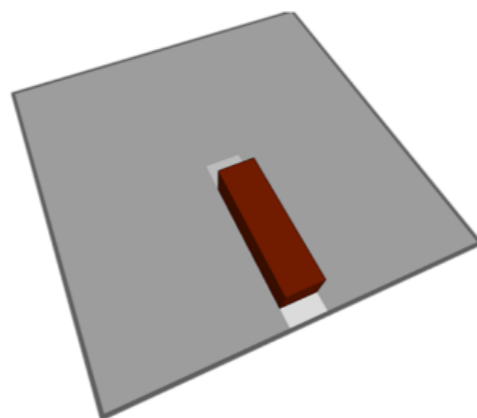


Figura 42: Situação 7 de Inserção
Fonte: Autora, 2020

Por último, a Situação 8 são lotes, por vezes, mais atuais, também inseridos no meio da quadra e, geralmente, contam com grandes áreas livres posteriores ou anexos a esta edificação. Há apenas 4 vazios com esse perfil no bairro.

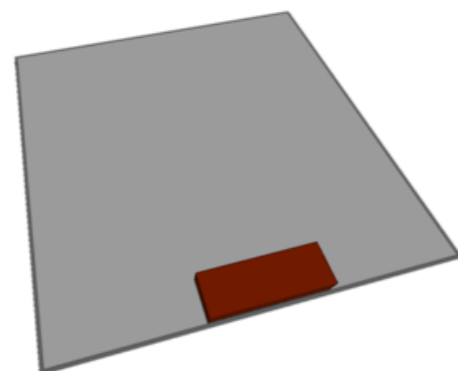
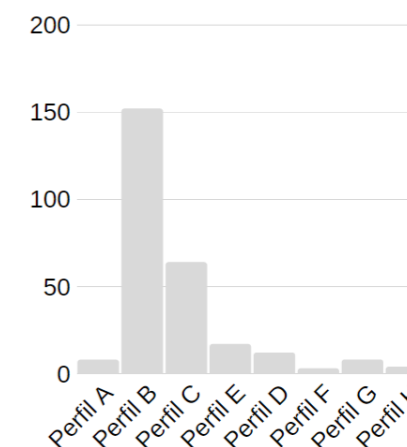


Figura 43: Situação 8 de Inserção
Fonte: Autora, 2020

Considerando todos esses perfis, no universo geral dos tipos, têm-se um comparativo quantitativo no gráfico a seguir.

Gráfico 06: Comparação quantitativa entre os vazios
Fonte: Autora, 2019



3.4.2 Características por categoria de Vazio

Já tendo compreendido sua classificação, cada variável e como elas se comportam no universo geral dos vazios, torna-se fundamental adentrar nas características específicas por categoria de vazios que esta pesquisa considera, orientando-se, assim, para a efetivação do Plano de Ocupação Social e a reabilitação dos edifícios. Para tanto, essa caracterização foi estruturada de acordo com cada variável, as quais já foram abordadas no início desse item, mas que cabe pontuá-las aqui:

- Estado de Conservação;
- Estilo da Fachada;
- Área;
- Inserção no lote.

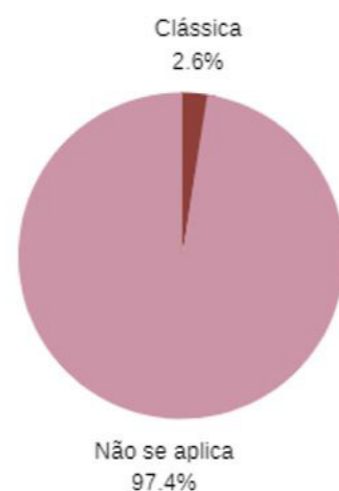
Para os terrenos vazios, cabe destacar que uma parcela apresenta fachadas. São terrenos que já foram ocupados por edificações as quais passaram por processo de demolição. Para uma pequena porção destes é possível identificar um estilo: 2,6% dos vazios que são terrenos apresentam fachada clássica, o que atesta a temporalidade da edificação que havia se estabelecido lá. Entretanto, não cabe a caracterização quanto ao estado de conservação tanto pelo reduzido número de terrenos com algum tipo de fachada, tanto porque, para os terrenos vazios, busca-se maior flexibilidade nas diretrizes para novas tipologias para o local.

Gráfico 07: Terrenos Vazios – Estado de conservação



Fonte: Autora, 2019

Gráfico 08: Terrenos Vazios – Estilo da fachada



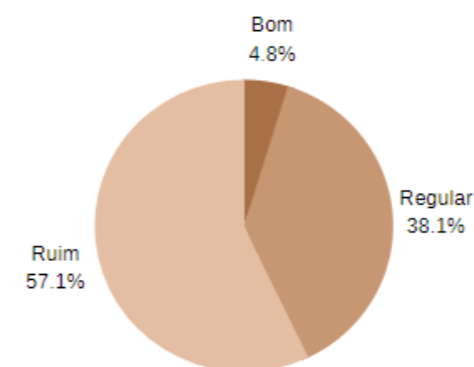
Fonte: Autora, 2019

Tabela 9: Síntese das Características dos Terrenos Vazios
Fonte: Autora, 2019

Terreno	Estado de Conservação		Fachada	
	Bom	Regular	Ruim	-
	-	-	-	-
	-	-	-	-
	-	-	-	-

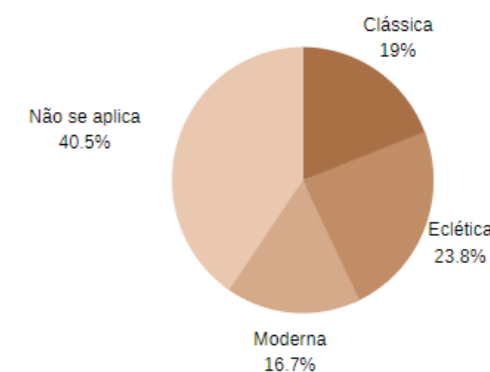
O resultado aponta para a presença de 40 imóveis vazios que apresentam um estado de conservação entre regular e ruim, sendo identificadas perda das esquadrias, corrosão da estrutura podendo ser percebido na fachada, ou mesmo fachada desconfigurada. Enquanto isso, apenas foram identificadas 2 edificações classificadas como bom. Já com relação ao estilo das fachadas, é notório que a maioria transita entre o clássico e o eclético, 18 no total, dado, claramente, ao fato de que o Centro foi o bairro por onde primeiramente se iniciou o processo de adensamento da cidade. Em contrapartida, foram identificadas 7 edificações modernas, enquanto 14, devido a sua descaracterização, não foram passíveis de serem identificadas.

Gráfico 09: Ed. Vazias – Estado de Conservação



Fonte: Autora, 2019

Gráfico 10: Ed. Vazia -Estilo da Fachada



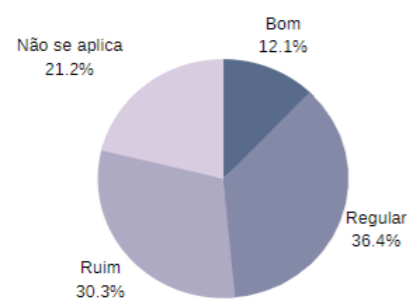
Fonte: Autora, 2019

Tabela 10: Síntese das Características das Edificações Vazias
Fonte: Autora, 2019

Edificação Vazia	Estado de Conservação		Fachada	
	Bom	Regular	Ruim	-
	2	16	24	-
	-	-	-	-
	-	-	-	-
	-	-	-	-

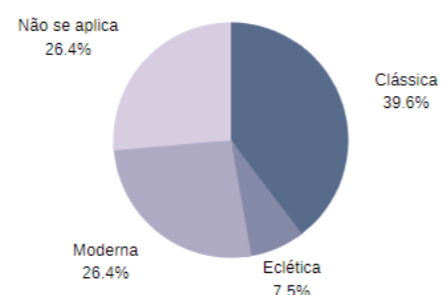
Das edificações subutilizadas, têm-se que a maioria apresenta apenas ocupações do térreo, enquanto os pavimentos encontram-se ociosos. Isso ocorre principalmente nos polos de maior fluxo comercial do bairro, alegando como o uso habitacional pode muito ter contribuído para a espacialização das habitações. Dessas edificações, 80 foram consideradas entre regular e ruim pelos mesmos fatores das edificações vazias, contra apenas 9 consideradas com bom estado de conservação. A mesma lógica seguiu com relação a caracterização da fachada: 25 estão entre clássica e ecléticas e 13 podendo ser consideradas modernas.

Gráfico 11: Ed. Subutilizada – Estado de Conservação



Fonte: Autora, 2019

Gráfico 12: Ed. Subutilizada – Estado de Conservação



Fonte: Autora, 2019

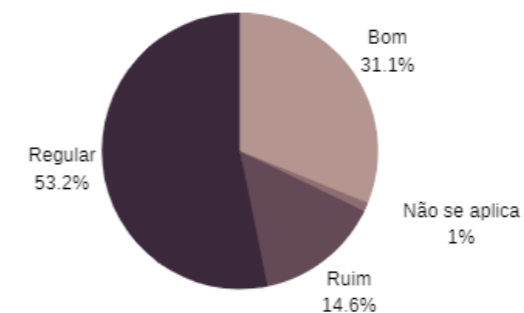
Tabela 11: Síntese das Características das Edificações Subutilizadas

Fonte: Autora, 2019

Edificação Subutilizada	Estado de Conservação		Fachada	
	Bom	Regular	Ruim	Não se aplica
	9	24	20	12
			Clássica	21
			Eclética	4
			Moderna	14

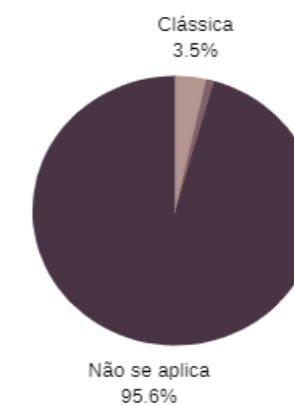
Com relação aos estacionamentos, os quais predominam no bairro, foram computados 47 bons e 68 entre regular e ruim. Dentre eles, foi possível observar que alguns se inserem no entre fachadas históricas.

Gráfico 13: Estacionamentos – Estado de Conservação



Fonte: Autora, 2019

Gráfico 14: Estacionamentos – Estilo da Fachada



Fonte: Autora, 2019

Tabela 12: Síntese das Características dos Estacionamentos

Fonte: Autora, 2019

Estacionam ento	Estado de Conservação		Fachada	
	Bom	Regular	Ruim	Não se aplica
	47	54	13	12
			Clássica	-
			Eclética	-
			Moderna	-

Os Galpões/Depósitos alternam entre bom e regular, quando se fala em estado de conservação. Dentre todos é possível observar um com fachada moderna.

Gráfico 15: Galpões/Depósitos – Estado de Conservação

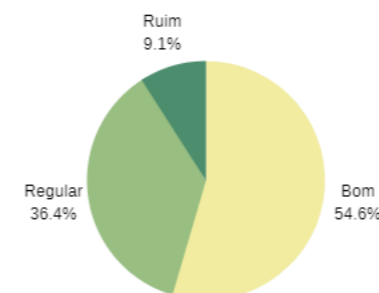


Gráfico 16: Galpões/Depósitos – Estilo da fachada

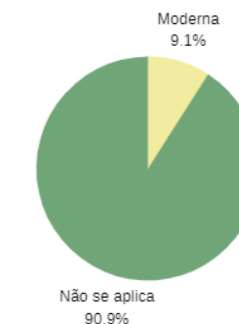


Tabela 13: Síntese das Características dos Galpões/Depósito

Fonte: Autora, 2019

Galpão / Depósito	Estado de Conservação		Fachada	
	Bom	Regular	Ruim	Não se aplica
	6	4	1	-
			Clássica	-
			Eclética	-
			Moderna	-

A partir dessa análise, é possível perceber que há a predominância de imóveis em estado entre regular e ruim; enquanto 128 estão em um bom estado de conservação. Isso atesta que, para além da problemática habitacional e da necessidade de reestabelecer o morar no Centro, quando da utilização, a probabilidade de um imóvel perpetuar é bem superior do que em casos de abandono, como bem é possível observar em visitas ao local. O que leva a isso é a necessidade de manutenções constantes para o bom funcionamento da edificação.

O Centro é o bairro onde concentram a maior parte dos edifícios históricos da cidade. Assim, entre edifícios vazios e subutilizados, há a predominância de edificações históricas com fachadas clássicas ou ecléticas, totalizando, dentro do levantado, 43 edifícios. Mas, ainda assim, é possível ver abandono em imóveis bem mais recentes. É importante destacar que, embora o cenário de Bens patrimoniais (município, estado e união) em estado de degradação deva abrir margens para discussões urgentes e efetivas, em números, nem se compara aos quantitativos de vazios urbanos não patrimoniais, sendo este um total de 232 computados.

Nessa perspectiva, esse levantamento se torna fundamental para a proposição dos vazios viáveis à implantação de Habitações de Interesse Social, Habitações de Mercado Popular ou dos equipamentos que irão subsidiar as habitações.

A seguir, é possível observar a espacialização em mapas dos dados numéricos referentes ao estilo da fachada e ao estado de conservação.

MAPA 09 ESTADO DE CONSERVAÇÃO DOS VAZIOS NO CENTRO DE FORTALEZA



MAPA 10

ESTILO DA FACHADA DOS VAZIOS NO CENTRO DE FORTALEZA

LEGENDA

ESTILO DA FACHADA

- Clássica
- Contemporânea
- Eclética
- Moderna

VAZIOS URBANOS

- EDIFICAÇÃO VAZIA
- EDIFICAÇÃO SUBUTILIZADA
- ESTACIONAMENTO
- GALPÃO / DEPÓSITO
- TERRENO VAZIO
- QUADRAS
- CENTRO HISTÓRICO
- EIXOS VIÁRIOS



0 0.25 0.5 0.75 m

FORNTE: DESENVOLVIDO PELA AUTOA COM BASE NO GOOGLE EARTH, VISITAS DE CAMPO E DADOS DO GOVERNO DO ESTADO E PMF

O mapa a seguir, por sua vez, vai mostrar a espacialização das áreas com relação à cada um dos vazios urbanos. É relevante destacar que essa área corresponde à área do lote, a qual foi possível obter através do mapeamento realizado pelo Google Earth com o auxílio do QGIS.

MAPA 11

ÁREA DO LOTE DOS VAZIOS NO CENTRO DE FORTALEZA



A inserção do lote na quadra para cada tipo de vazio será levada mais em conta a partir das diretrizes de usos dos mesmos, viabilizando maior flexibilização para cada uso. No entanto, no mapa a seguir, é possível observar que algumas características relevantes: a Situação A, marcado pelos terrenos de maior dimensão, encontram-se bem distribuídos ao longo do bairro; já a Situação E, concentra-se predominantemente dentro do centro histórico; e a Situação D e Situação G, embora em número bem reduzidos, concentram-se no lado oeste do bairro, como é possível ver melhor espacializado no mapa abaixo.

MAPA 12 INSERÇÃO DO LOTE NA QUADRA



3.5 Problemas e Potencialidades - Síntese

Com o mapeamento e diagnóstico realizado, é possível ter a percepção dos problemas e potencialidades os quais devem vir a mostrar o caminho na proposição das diretrizes, dentre eles, aqui se visa ressaltar alguns de suma importância para esse caminho.

Em síntese, referente aos planos e leis analisados, conclui-se que a maioria compreende as problemáticas da área central e a necessidade de se garantir o acesso a moradia, traçando uma série de diretrizes e estratégias, que muitas vezes, ao que se percebe, estão atreladas a mobilidade urbana. Entretanto, quando se trata da problemática habitacional, percebe-se que falta um “olhar” à fundo para os vazios, especialmente os edificados do Centro, que como foi possível observar, muito contribui nas problemáticas da área e tem o potencial intrínseco de reativar a vivência do bairro.

Para além disso, o diagnóstico do bairro permitiu identificar os principais problemas e potencialidades da área central que impactam para a viabilização de moradia na área central, tendo como base principalmente o item 3.2 e parte do diagnóstico do item 3.3, dentre os problemas, têm-se edificações em péssimo estado de conservação. Os terrenos vazios, predominantes na periferia do bairro, alertam para as dificuldades de acesso há muitos dos equipamentos do bairro que se concentram na porção central, se consideramos um deslocamento pedonal e as dificuldades de acessibilidade nas calçadas do Centro, como abordado no eixo de mobilidade do diagnóstico. As edificações de uso misto, por sua vez, à medida que predominam no núcleo do bairro, tendem a deixar as bordas ociosas, sem o estímulo para o uso noturno. Ademais, tem-se que um outro fator que atesta a problemática no Centro é a saturação de estacionamentos, os quais não cumprem sua função social.

Entretanto, a situação a que se inserem os vazios no centro, levanta potencialidades. A predominância de vazios pertinentes no núcleo central elucida a perspectiva de se habitar nas proximidades de comércio, equipamentos de lazer e de renda. Além disso, os terrenos vacantes que se encontram predominantes nas bordas do bairro abrem caminho para a implantação de equipamentos que irão subsidiar as habitações. Outra significativa oportunidade é que o número considerável de edificações já existentes no bairro viabiliza a sua ocupação através de reabilitação, meta a que este trabalho se destina a propor em um projeto piloto.

Quadro 2: Síntese Potencialidades x Problemas

Potencialidades	Problemas
Vazios concentrados favorecidos na acessibilidade	Estado de conservação ruim
Possibilidade de implementação de equipamentos	Terrenos vazios nos limites do bairro
Edifícios com possibilidade de reabilitação	Limites sem multiplicidade de uso
	Concentração de estacionamentos ociosos

Fonte: Autora, 2020

Conforme observamos no diagnóstico dos vazios, há uma significativa predominância de estacionamentos no bairro, seguido de edificações subutilizadas ou vazias. Dentre os edificadas, predominam os de estado de conservação da fachada regular e terrenos entre 350m² e 700m². Uma outra característica de fundamental importância que deve ser ressaltada é a predominância da Situação B de inserção do lote na quadra, ou seja, lotes estreitos e cumpridos, os quais muito vão direcionar as diretrizes de ocupação e intervenção do vazio.

Tendo como base a síntese das problemáticas e potencialidades expostas anteriormente, faz-se viável traçar diretrizes para o estímulo do uso habitacional no bairro, ressaltando que o esvaziamento habitacional do Centro decorre das dinâmicas da cidade, o estímulo ao uso equitativo, a dispersão do uso residencial, a regulamentação da legislação para a implementação do potencial habitacional necessário ou de subsídios à moradia, a priorização do usufruto habitacional das edificações existentes que estão sem uso são diretrizes fundamentais no processo para o estabelecimento do plano de ocupação dos vazios urbanos do Centro com fins habitacionais.

A partir da compreensão das potencialidades e problemáticas da caracterização, é possível determinar quais os imóveis ou terrenos vacantes que possuem maior potencial para reabilitação para moradia. É nessa perspectiva que se dará, no capítulo a seguir, estratégias levando em consideração os problemas gerais e principalmente os tipos de vazios edificadas.



04

**UM PLANO
DE OCUPA-
ÇÃO SOCIAL**

O Plano de Ocupação está traçado em três estratégias. Na estratégia 1, será definido um perfil de vacância e, posteriormente, serão definidas diretrizes gerais, considerando a descrição dos perfis de vacância traçado, as diretrizes físicas do espaço urbano, o perfil dos usuários, que leva em consideração a renda, o arranjo, que se refere aos tipos de viabilidade com parcerias para efetivar o uso e a relação dos espaços vacantes com o meio onde está inserido. A estratégia 2 irá tratar dos núcleos habitacionais catalizadores, que faz uma retomada do Plano Habitacional de Reabilitação da Área Central de Fortaleza e cria núcleos habitacionais fortalecidos e prioritários para a intervenção no bairro. A última estratégia, estratégia 3, refere-se à instituição de Zonas Especiais de Interesse Social¹ de edifícios vazios e subutilizados, as ZEIS 4, a qual deve seguir algumas diretrizes para viabilizar e assegurar HIS nos vazios.

4.1 Estratégia 1 – Traçando um Perfil de Vacância

A fim de identificar o perfil de vacância, foram definidos perfis a partir da combinação da classificação (edifício vazio, terreno vazio, edifício subutilizado, estacionamento, terreno vazio e galpão/depósito). Primeiramente, partindo do uso, foi pensado o que viria a servir para habitação e o que serviria como apoio. Assim, para o uso cultural e de serviço, foi considerado todo o estoque imobiliário os quais são Bens tombados, os que possuem uma planta inviável a alocação de moradia devido a sua área reduzida e disposição dos espaços, a necessidade de gastos elevados ou a não proximidade com outras habitações e comércio e serviços ditos de uso diário.

Por outro lado, todo o estoque restante, em suma, visou-se destinar à moradia, sendo divididos em habitação de interesse social - HIS, os que possuem até 5² pavimentos a contar do térreo, não sendo necessário a implantação de elevadores e que estão em estado de conservação entre bom e regular, além de área de até 1000m²; já para as habitações de mercado popular – HMP, podem possuir mais de 5 pavimentos, em lotes maiores, podendo demandar maiores investimentos para a viabilização do uso contando, inclusive, com a contratação

¹ Zonas Especiais de Interesse Social estabelecidas pelo Plano Diretor Participativo de Fortaleza, já abordado no diagnóstico desse trabalho.

² O Código da Cidade de Fortaleza estabelece que a partir de 13m, a contar da calçada, a edificação deve ser dotada de pelo menos um elevador. Entretanto, buscando ampliar o potencial de unidades de HIS, visa-se a flexibilização dos parâmetros com a transformação desses vazios em ZEIS de edifícios vazios.

da iniciativa privada para tal. Desse modo, de toda a caracterização dos vazios considerado no banco de dados, apenas o estilo da fachada não foi considerado para a definição do que seria serviço ou cultura e moradia.

Após definição da destinação dos vazios quanto ao uso (habitacional – HIS e HMP e usos de apoio), propomos a definição de 5 perfis de vazios com objetivo de orientar as intervenções, garantir usos efetivos e, assim, orientar fundamentalmente as próximas estratégias.

Cabe ainda destacar que um elemento indutor na definição dos perfis é gerar uma grande diversidade de usos nas quadras.

O Perfil 1 são os terrenos vazios ou estacionamentos, em sua maioria, com área superior à 900 m², viáveis a construção de novas Habitações de Mercado Popular - HMP.

O Perfil 2 são edifícios vazios, edifícios subutilizados ou estacionamentos³ viáveis à reabilitação ou construção sem demanda de altos investimentos, com terreno mais quatro pavimentos⁴, tornando favorável a implantação de Habitação de Interesse Social - HIS.

O Perfil 3 são edifícios vazios ou edifícios subutilizados acima de térreo mais quatro pavimentos viáveis à reabilitação para alocação de Habitação de Mercado Popular - HMP.

O Perfil 4 são estacionamentos prioritariamente em edifícios ou edificações vazias ou subutilizadas malconservadas, mas viáveis a reabilitação para a implementação de equipamento social.

Por fim, o Perfil 5 considera galpões/ depósitos ou terrenos vazios viáveis à construção ou reabilitação para equipamento social de apoio à Habitação de Interesse Social – HIS.

O esquema a seguir funciona com uma espécie de metodologia que traz, de forma sintética, o caminho a ser seguido para a definição dos perfis.

³ Para o Tipo B, em caso de estacionamentos, este não deve ultrapassar os 1000 m².

⁴ Dispõe-se que em caso de vazios com Perfil E (inserção na quadra), disposto no subtítulo 3.4.1 deste trabalho, que venham a ser destinados a edifícios galerias, em parte ou totalidade do lote, que demandem um pé direito maior, poderá ser implantado térreo mais cinco pavimentos como forma de garantir compensação as perdas de unidades habitacionais no térreo.

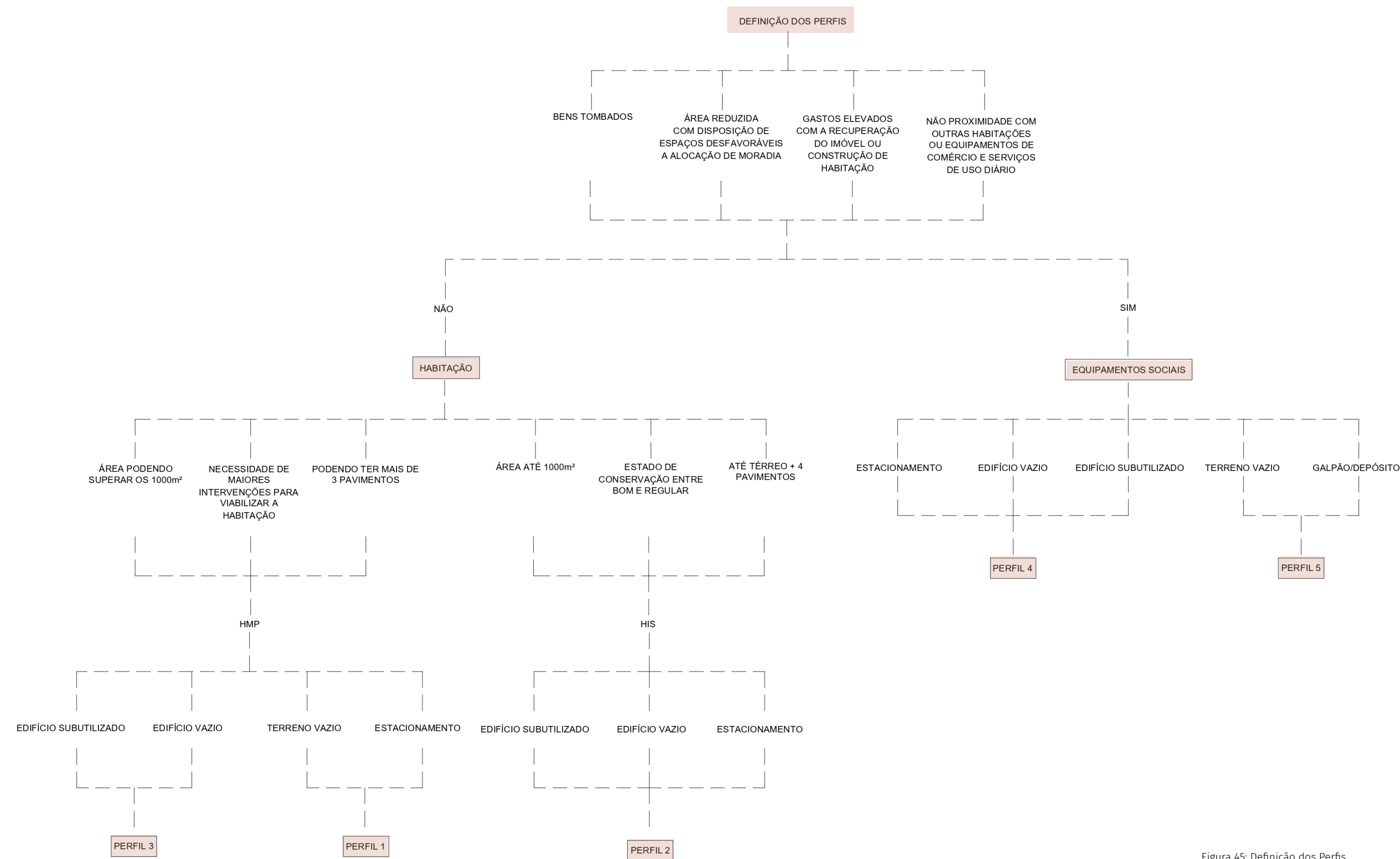


Figura 45: Definição dos Perfis

Fonte: Autora, 2020

O quadro a seguir traz uma síntese desses perfis que inclui a descrição, as variáveis e as relações físicas e perceptivas.

Quadro 3: Síntese

Perfil de Vacância			
Perfil	Descrição	Variáveis	Relações Físicas e Perceptivas
1	Terrenos vazios ou estacionamentos viáveis a construção de HMP.		Passeio que não favorece a caminhabilidade do pedestre; Mediações ociosas; Sensação de insegurança.
2	Edifícios vazios, edifício subutilizado ou estacionamento viáveis a reabilitação para HIS.	Gabarito: térreo + 4 pavimentos.	Conexão com o comércio local; Fluxo intenso de pessoas; Inacessibilidade dos passeios.
3	Edifício vazio ou subutilizado com mais de 5 pavimentos viáveis à reabilitação para HMP.	Acima de 5 pavimentos contendo do térreo.	Conexão com o comércio local; Fluxo intenso de pessoas; Inacessibilidade dos passeios.
4	Estacionamentos em edifícios ou edifícios vazios e subutilizados mal conservados viáveis a reabilitação para equipamento social.	Estado de conservação entre regular e ruim	Passeios danificados, ambiências desqualificadas, falta de integração com o comércio.
5	Galpões/depósitos e terrenos para construção ou reabilitação para equipamento social de apoio à HIS		Acessibilidade precária, sem relação de vizinhança

Fonte: Autora, 2020



Figura 46: Vazio Perfil 1

Fonte: Google Maps, 2019 (editada)



Figura 49: Vazio Perfil 4

Fonte: Google Maps, 2019 (editada)



Figura 47: Vazio Perfil 2

Fonte: Google Maps, 2019 (editada)



Figura 50: Vazio Perfil 5

Fonte: Google Maps, 2019 (editada)

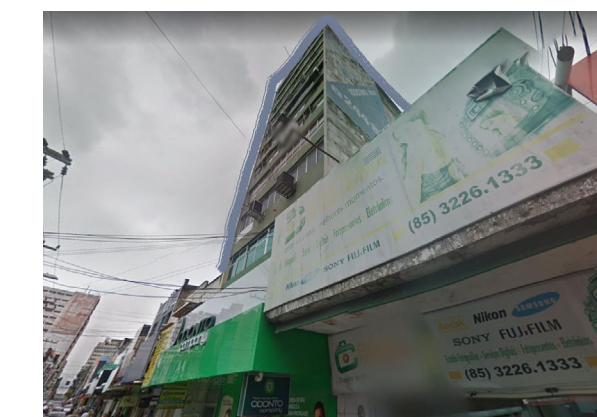


Figura 48: Vazio Perfil 3

Fonte: Google Maps, 2019 (editada)

Considerando os perfis de vazios, definimos um conjunto de diretrizes (sintetizadas no quadro 6): diretrizes gerais que se referem de maneira concisa ao uso e possibilidades; o perfil do usuário que considera a renda da população prioritária a habitar o perfil de vazio; o arranjo se refere a iniciativa de intervenção: Poder Público, Parceria Público-Privada, contratação da iniciativa privada, assessoria técnica e imóveis destinados ao aluguel social; já a relação entre espaço público-privada se refere a como o vazio se articula com seu entorno imediato; por sua vez, o uso misto se refere aos usos do entorno que vem a dar apoio aos novos usos dos vazios; por fim, os parâmetros tratam dos novos índices e flexibilizações para a adaptação ao novo uso.

Recomenda-se a destinação de imóveis para acolhimento intensivo e transitório a parcela mais vulnerável ou que foram desapropriadas, com prioridade, fundamentalmente nos imóveis privados. Já os edifícios públicos destinados à HIS devem estar reservados a uma parcela à locação social. Ademais, deve ser previsto à população sem renda 5% de todos os edifícios onde serão implantados HIS com incentivo ao apoio na gestão do condomínio.

Institui-se a priorização para construção do Poder Público em propriedades públicas: imóveis do município, do estado e da união, podendo estar atrelado a PPP's. No entanto, garantindo locação social¹ e conformação de parques públicos para além da aquisição de moradia.

Nessa perspectiva, cabe ressaltar que a locação social se torna fundamental ao evitar que recursos da produção de U.H. vá para o mercado imobiliário, garantir o acesso prioritário a trabalhadores do bairro e conter a gentrificação. A convergência a essa modalidade deve se dar à população de menor renda ou ausência de renda a longo prazo e gerar a possibilidade de autogestão do condomínio.

O quadro a seguir traz, sucintamente, as diretrizes de intervenção nos perfis.

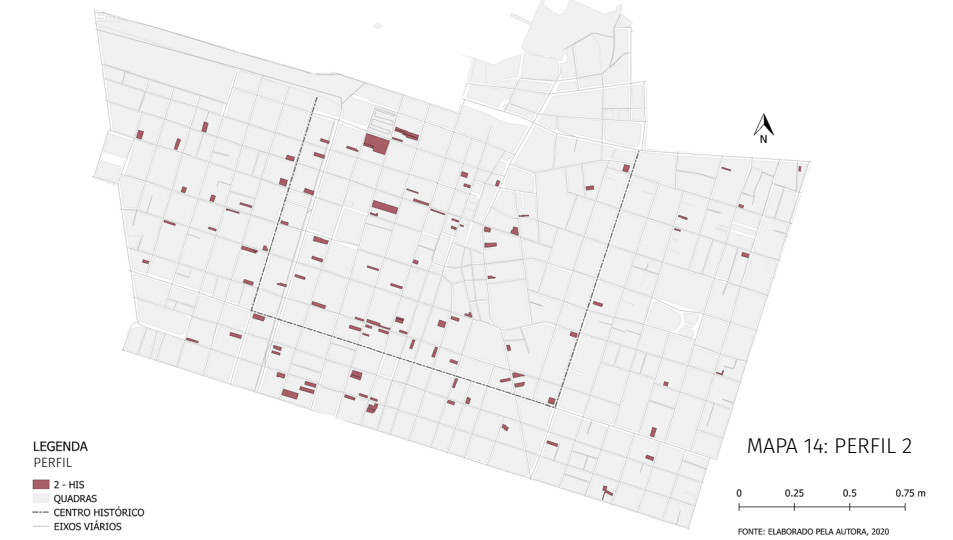
¹ O Plano Municipal de Habitação de São Paulo (2016), institui, como meio a provisão de moradia, a locação social e locação social de mercado em áreas bem localizadas e centrais, como é o caso do Centro de Fortaleza.

Quadro 4: Diretrizes de Intervenção nos Perfis

Perfil	Diretrizes Gerais	Perfil do Usuário	Arranjo/instrumentos	Relação Público-Privado	Uso Misto	Parâmetros
1	Implantação de HMP, conexão com espaços públicos e viáveis a caminhabilidade do pedestre, incentivo a diversidade de usos.	4 a 8 salários mínimos	Contratação da Iniciativa Privada; Aplicação do IPTU progressivo	Recuos frontais, fachadas ativas com permeabilidade visual, diferentes materiais e texturas, unidades estreitas e muitas aberturas. (GEHL, 2015)	Comércio e serviços do tipo "local" no térreo. (CAMPOS, 2012)	
2	Recuperação estrutural e estética para HIS, implantação e incentivo ao comércio no térreo para apoio e manutenção da edificação.	1 a 4 salários mínimos	Parceria Público/Privada (PPP) e assessoria técnica para reciclagem de edifícios e aquisição de materiais de construção; Garantia de aluguel social nos imóveis públicos. Aplicação do Direito de Preempção e IPTU progressivo	Faixa de transição, espaços de parada espontâneos, fachadas ativas	Comércio e serviços do tipo "local" no térreo para apoio às habitações da edificação. (CAMPOS, 2012)	Flexibilização dos índices e taxas nas ZEIS com compensação em infraestrutura prioritariamente nos núcleos habitacionais
3	Recuperação estrutural e estética para HMP, estímulo à multiplicidade de usos no entorno.	4 a 8 salários mínimos	Parceria Público/Privada (PPP); Aplicação do IPTU progressivo.	Faixa de transição, espaços de parada espontâneos, alocação de toldos e ampliação das calçadas.	Comércio e serviços do tipo "local" no térreo. (CAMPOS, 2012)	
4	Reabilitação com recuperação estrutural e estética para alocação de equipamento social, conexões com o espaço públicos e habitações, estímulo ao uso do espaço.	População em geral.	Contratação da iniciativa privada.	Faixa de transição, espaços de parada espontâneos, alocação de toldos para sombreamento, faixas elevadas e ampliação das calçadas.	Comércio e serviços do tipo "diversificado" e "sofisticado" no térreo. (CAMPOS, 2012)	
5	Implantação de equipamento social para subsidiar as novas HIS e as habitações já existentes; Melhoria na acessibilidade e estímulo das relações de vizinhança.	População em geral, com foco para às de menor renda.	Parceria Público/Privada (PPP).	Recuos frontais, fachadas ativas com permeabilidade visual, diferentes materiais e texturas, unidades estreitas e muitas aberturas. (GEHL, 2015)	Comércio e serviços do tipo "local". (CAMPOS, 2012)	

DIRETRIZES DE INTERVENÇÃO NOS PERFIS			
Perfil 1	4 a 8 +	Contratação da iniciativa privada; Aplicação do IPTU progressivo	Fachada ativa + Comércio/serviços no térreo
Perfil 2	1 a 4 +	PPP, assessoria técnica, aluguel social; Aplicação do direito de preempção e IPTU progressivo	Fachada ativa, espaços de transição, paradas espontâneas + Comércio/serviços no térreo
Perfil 3	4 a 8 +	PPP; Aplicação do IPTU progressivo	Espaços de transição com toldos, paradas espontâneas, calçadas largas + Comércio/serviços no térreo
Perfil 4	População em geral +	Contratação da iniciativa privada	Espaços de transição com toldos, paradas espontâneas, faixas elevadas + Comércio/serviços diversificados
Perfil 5	População em geral com foco para as de baixa renda +	PPP	Recuos frontais, fachadas ativas + Comércio/serviços no térreo

Os mapas a seguir trazem a espacialização dos perfis a fim de ilustrar como eles ocorrem no bairro, atestando o caminho a ser seguido com base na implementação do Plano de Ocupação Social.



MAPA 16 PERFIL DO VAZIO URBANO DO CENTRO DE FORTALEZA



0 0,25 0,5 0,75 m
 FONTE: ELABORADO PELA AUTORA

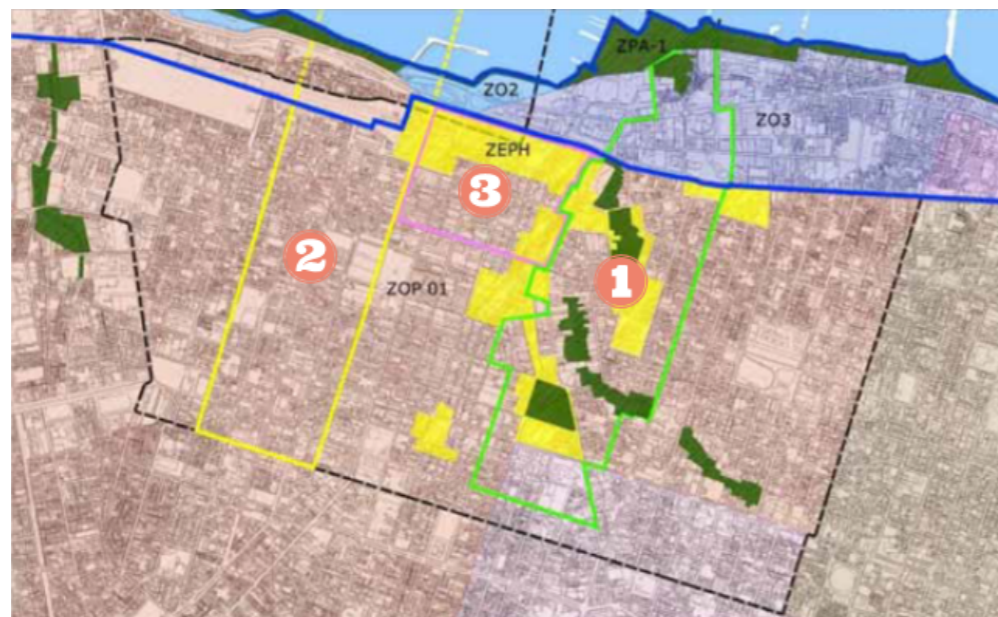
4.3 Estratégia 2: Núcleos Habitacionais Catalizadores

Após a definição dos perfis dos vazios, aqui iremos retomar o Plano Habitacional de Reabilitação da Área Central de Fortaleza, exposto anteriormente no diagnóstico desse trabalho, por entendermos que ele é, considerando todo o diagnóstico do bairro e toda a pesquisa feita até aqui, o que mais adentra na realidade da problemática habitacional e na perspectiva de reabitar o Centro com foco nos vazios do bairro. Aliado a ele, as propostas do Plano Fortaleza 2040 entrarão em questão, principalmente no que concerne às intervenções em mobilidade urbana.

Ressalta-se que todo o banco de dados exposto no PHRAC-For serviu como base para orientar e atualizar a presente pesquisa. Além disso, foram inseridas novas variáveis que foram rebatidas em todos os vazios identificados, o que orientou, inclusive, os perfis expostos anteriormente.

Assim, após toda essa análise, os três setores de intervenção prioritária que o PHRAC-For aponta, com suas características de diretrizes, retomadas abaixo (Figura 46), serviram para nortear a identificação de núcleos dentro desses setores com estratégia de intervenção. Esses núcleos têm a finalidade de serem núcleos habitacionais fortalecidos e criarem Unidades de Vizinhança¹ que abrigam diferentes tipos, trazendo uma diversidade de usos para o espaço sempre, visando mitigar ao máximo as grandes problemáticas da área.

Figura 51: Setores Prioritários de Intervenção do PHRAC-For



Fonte: Plano Habitacional de Reabilitação da Área Central de Fortaleza, 2009 - editado

¹ Termo cunhado pelo americano Clarence Perry para designar unidades residências autônomas as quais supririam as necessidades dos habitantes da área, contando também com 10 % de sua área delimitada por espaço público. (Tanscheit, 2016)

Os núcleos habitacionais foram delimitados, considerando, além de englobar uma diversidade de tipos, ter em sua centralidade áreas de tranquilidade, ter como limite vias de grande fluxo. Além disso, tem um diâmetro de uma média de 400m, tornando viável a caminhabilidade. Ter, pelo menos, um vazio com área superior a 1500m², o qual terá a finalidade de ser um vazio estruturador destinado ao grande empreendimento de HMP ou equipamentos de suporte fundamental às habitações, além de ter características próprias que justifiquem sua abrangência, como será descrito para cada núcleo a seguir. Ressalta-se ainda que os núcleos tendem a seguir; sobretudo, as diretrizes de cada setor de intervenção prioritária delimitadas pela PHRAC-For. No entanto, é válido destacar que os núcleos de intervenção, buscando abrigar a maior diversidade de tipos e principalmente o maior número de vazios, pode exceder os limites do setor de intervenção prioritária em que ele se insere.

MAPA 17 NÚCLEOS CATALIZADORES



O Núcleo 1A tem como principais características a presença de terrenos vazios e estacionamentos com fachadas que variam de um estado de conservação entre bom, regular e ruim. Dentre todos os núcleos esse é o que engloba a menor quantidade de vazios, ambos situados na ZOP 1 e um pequeno trecho da área no núcleo em uma ZEPH. Entretanto tem como ponto forte a presença do Teatro São José, Bem tombado pelo município e recentemente restaurado; além da Praça do Cristo Redentor, nas imediações do teatro e da proximidade com o Paço Municipal e o parque Pajeú. Esses elementos, juntamente aos vazios, viabilizam a criação de um eixo conector entre ambos e visam priorizar o pedestre e estimular o uso cultural.

Das diretrizes para esse núcleo está a construção de novas unidades em edificações vazias e estacionamentos, além de abrir espaços favoráveis à caminhabilidade do pedestre.

O núcleo 1B engloba todo o complexo educacional, que inclui a Escola Jesus Maria e José, o Colégio da Imaculada Conceição, o Colégio Justiniano de Serpa e a Praça Figueira de Melo, sendo esses capazes de viabilizar um eixo conector aos vazios das suas proximidades com estímulo a contemplação do espaço, área de lazer e apreciação do patrimônio. Ademais, dentre as características estão a presença de terrenos vazios, estacionamentos e edificações subutilizadas em um estado de conservação regular. Nesse núcleo há a concentração de grandes terrenos os quais abrem margem para maior concentração de unidades e equipamentos viáveis a subsídio da moradia.

Dentre as diretrizes para esse setor está a construção de HIS e HMP nos terrenos e estacionamentos vazios em um eixo habitacional de trânsito calmo com o apoio de equipamentos culturais, ambos conectados, através de um espaço público acessível ao complexo educacional.

O núcleo 1C tem como característica fundamental a presença de maior parte do Riacho Pajeú implantado no centro do núcleo com a premissa de trazer uma área calma e conectora dos vazios. Dentre a classificação das vacâncias predominantes estão: edifícios vazios, edifícios subutilizados, estacionamentos, terrenos e galpões, sendo o núcleo que engloba a maior variedade de tipos ao apresentar estado de conservação entre bom, regular e ruim; fachadas clássicas, ecléticas e modernas; presença de patrimônio como o Parque da Liberdade que concentra maior parte dos vazios em sua imediação. Ademais, esse setor é marcado pela concentração de vazios na faixa de 1 a 3 pavimentos.

As diretrizes propostas para esse núcleo estão a reabilitação para alocação de equipamentos, dentre eles os que visam subsidiar a HIS, construção de HMP, reabilitação de edificações para HIS, abrir caminhos à circulação prioritária de pedestres, conectando-a ao espaço público.

Para o núcleo 1D observa-se a predominância de estacionamentos, terrenos vazios e edificações subutilizadas em sua maioria com um estado de conservação ruim, com fachadas que vão do clássico ao moderno e com gabarito térreo, contando com dois terrenos com área superior a 3000m² os quais serão estruturadores do núcleo. Assim, foram identificados os tipos 1, 2, 4 e 5, como mostra o mapa abaixo.

Como diretriz para esse núcleo estão a construção de HMP, reabilitação para equipamento social e espaço público verde, tendo em vista a quase inserção deste em quase toda sua extensão.

Já no setor 2, estabelecido pelo Plano de Reabilitação da Área Central de Fortaleza, tem-se apenas um núcleo, o 2A, o qual tem uma característica fundamental: um eixo estruturador conformado pela Avenida Imperador, a qual conecta a maioria dos vazios contidos nesse núcleo. Foram identificados os tipos 1, 2, 3, 4 e 5 que considera edifícios vazios, edifícios subutilizados, estacionamentos e galpões em um estado de conservação que varia entre o bom, regular e ruim e com fachadas contemporâneas e ecléticas distribuídas em lotes de grandes áreas. Há, nesse núcleo, pouca presença de áreas verdes e patrimônio e tem toda sua extensão em ZOP1, sendo o único núcleo onde não há áreas de ZEPH ou ZEDUS. É também nesse setor que se concentra a faixa de menor renda.

Para as diretrizes estabelecidas estão: reabilitação para equipamento de apoio à HIS, construção e reabilitação para HMP, reabilitação para HIS e a viabilização de equipamentos sociais e áreas verdes. Além disso, tem a intenção de que a avenida seja um grande eixo habitacional, de trânsito calmo e espaços acessíveis.

Por fim, têm-se o núcleo 3A que também engloba apenas um núcleo. Dessa vez, a justificativa se dá pela sua dimensão a qual viabiliza a caminhabilidade em toda sua extensão e a possibilidade de tornar o espaço acessível ao pedestre. Nesse núcleo são encontrados, predominantemente, pequenos lotes com edifícios vazios, edifícios subutilizados e estacionamentos em estado de conservação que variam entre o regular e o ruim com fachadas entre o clássico e eclético e um gabarito que varia de terreno a mais de seis pavimentos. Assim, têm-se a identificação dos tipos 1, 2, 3 e 4. Como característica forte desse núcleo, está a ampla presença de Bens patrimoniais e sua localização inteiramente em área de

ZEDUS, o que tende a viabilizar a flexibilização da legislação, mas, levando em consideração também as áreas de ZEPH. Esse núcleo também conta com um vazio estruturador com área superior à 6000m².

As diretrizes são a reabilitação para HIS, HMP e equipamento social, a garantia de espaços públicos e calmos os quais priorizam sempre a locomoção não motorizada, a criação de um eixo que conecta a novas habitações e equipamentos com o patrimônio, gerando espaços acessíveis e seguros a uso, conseqüentemente ampliando o estímulo da vivência da área.

4.3.1 Núcleo Catalizador de Intervenção – Núcleo Piloto

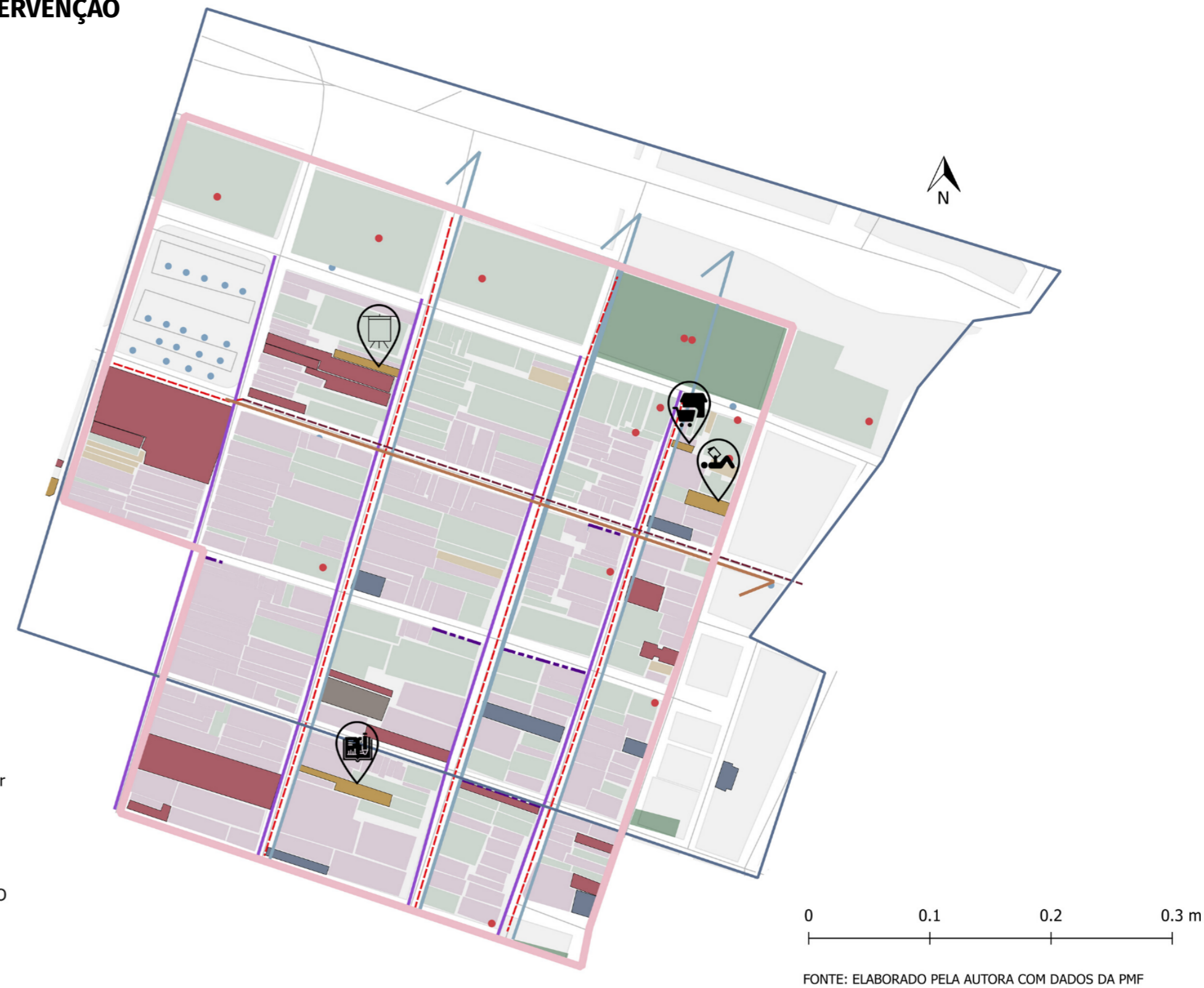
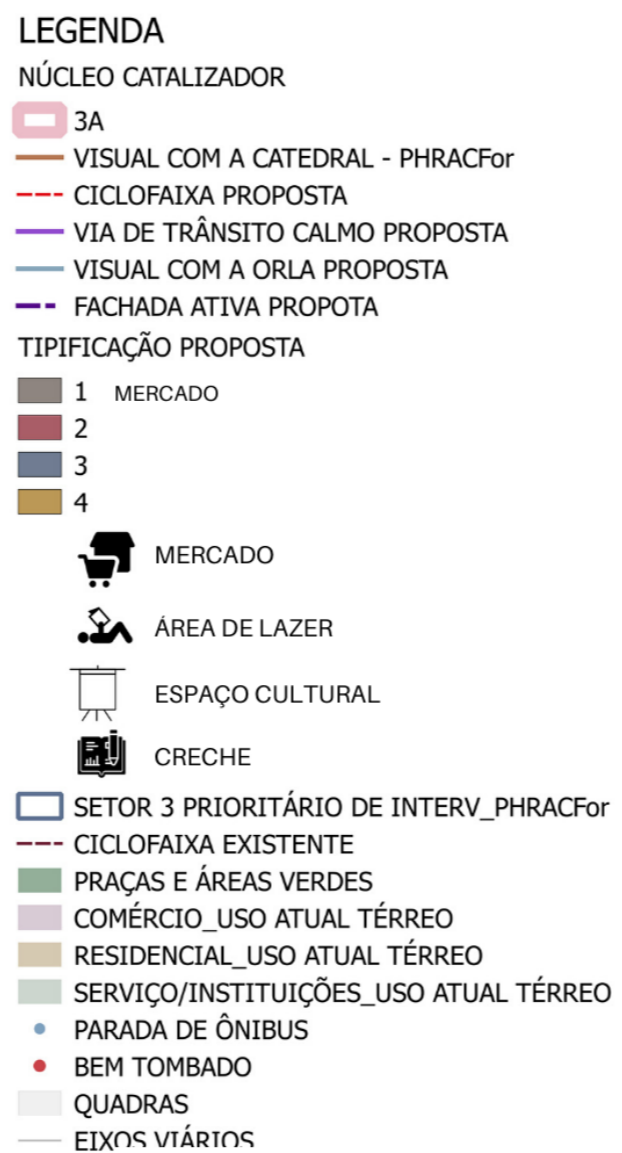
Nessa perspectiva, visa-se, em um núcleo piloto, aplicar as diretrizes de intervenção nos perfis dos vazios expostas até aqui, compreendendo o funcionamento das mesmas. É fundamental destacar que alguns critérios devem se aplicar em sua totalidade em todos os núcleos.

O núcleo catalizador de intervenção escolhido foi o Núcleo 3A, situado no setor 3 de intervenção prioritária. A escolha deste se deve por ser um núcleo que, como exposto nas características do PHRAC-For, conecta os setores 1 e 2; além disso, engloba diversidade de tipos; há a presença constante de edifícios vazios, o que possibilita mostrar o funcionamento da articulação entre eles; e concentra Bens patrimoniais de fundamental relevância para a cidade, criando a oportunidade de mostrar como tornar possível a reabilitação de um porção do bairro, mesmo contando com a presença de Bens tombados, ou seja, que apresentam medidas protetivas mais rígidas.

O núcleo em questão está delimitado pelas ruas: Senador Jaguaribe, Floriano Peixoto, Guilherme Rocha, General Sampaio, Senador Alencar e 24 de Maio, as quais são importantes vias do bairro e que apresentam, em sua maioria, fluxo intenso. Dessas vias, apenas a Rua 24 de Maio corresponde ao limite do setor de intervenção prioritária, pois ressalta-se que, visando inserir uma maior diversidade de tipos e vazios ou abrigar uma área viável a reabilitação, atendendo as problemáticas e diretrizes, o núcleo pode exceder o setor prioritário de intervenção ou mesmo ser mais conciso do que ele em alguma parte.



MAPA 20 NÚCLEO CATALIZADOR DE INTERVENÇÃO



A proposta para o núcleo de intervenção partiu, como já abordado, das diretrizes propostas para o núcleo de intervenção prioritária do PHRACFor, atrelados às propostas do Plano Fortaleza 2040, principalmente no tocante a mobilidade urbana.

Na análise dos mapas do Fortaleza 2040, referente as intervenções na área onde está inserido o núcleo, percebe-se a quase inexistência de propostas de urbanização, espaços parques e áreas verdes conectadas e áreas pedonais, como cabe retomar nas figuras abaixo. A partir dessa percepção, cabe mais ainda a iniciativa de fortalecer esse núcleo com atrativos urbanos que atendam a necessidade da população.



Figura 52: Propostas Fortaleza 2040 na área de intervenção

Fonte: Fonte: PMF, 2016 (adaptado)



Figura 53: Propostas Fortaleza 2040 na área de intervenção

Fonte: Fonte: PMF, 2016 (adaptado)

Dentre as propostas do PHRACFor, para o núcleo 3A, está viabilizar a melhoria da circulação de pedestres, a conexão visual com a orla e o atendimento a eventuais realocações. Já o Fortaleza 2040, por sua vez, estabelece algumas intervenções que estimulam “zonas de redução da motorização”, propondo ciclovias e ciclofaixas, áreas verdes conectadas, sistema de transporte local por bondes elétricos,

Para isso, foi pensado em transformar um trecho das Rua Senador Pompeu, Barão do Rio Branco e Major Facundo, as quais conectam o Centro à orla, em vias de trânsito calmo, contando com piso intertravado e faixas elevadas que tendem a reduzir a velocidade do carro. Além disso, buscando ampliar o espaço do pedestre, propõe-se o alargamento das calçadas com a disponibilização de faixa de transição (próxima as edificações), faixa de lazer ou circulação, e faixa de serviço, onde estão dispostos os mobiliários, como postes, bancos e lixeiras. A dimensão dessas calçadas vão variar entre 2,85 (mínima) e 4,8 (máximo) (Figuras 42 e 43). Essas vias também serão reduzidas devido à presença de ciclofaixa que, junto às linhas de ônibus, visa estimular o uso do transporte alternativo entre os núcleos.

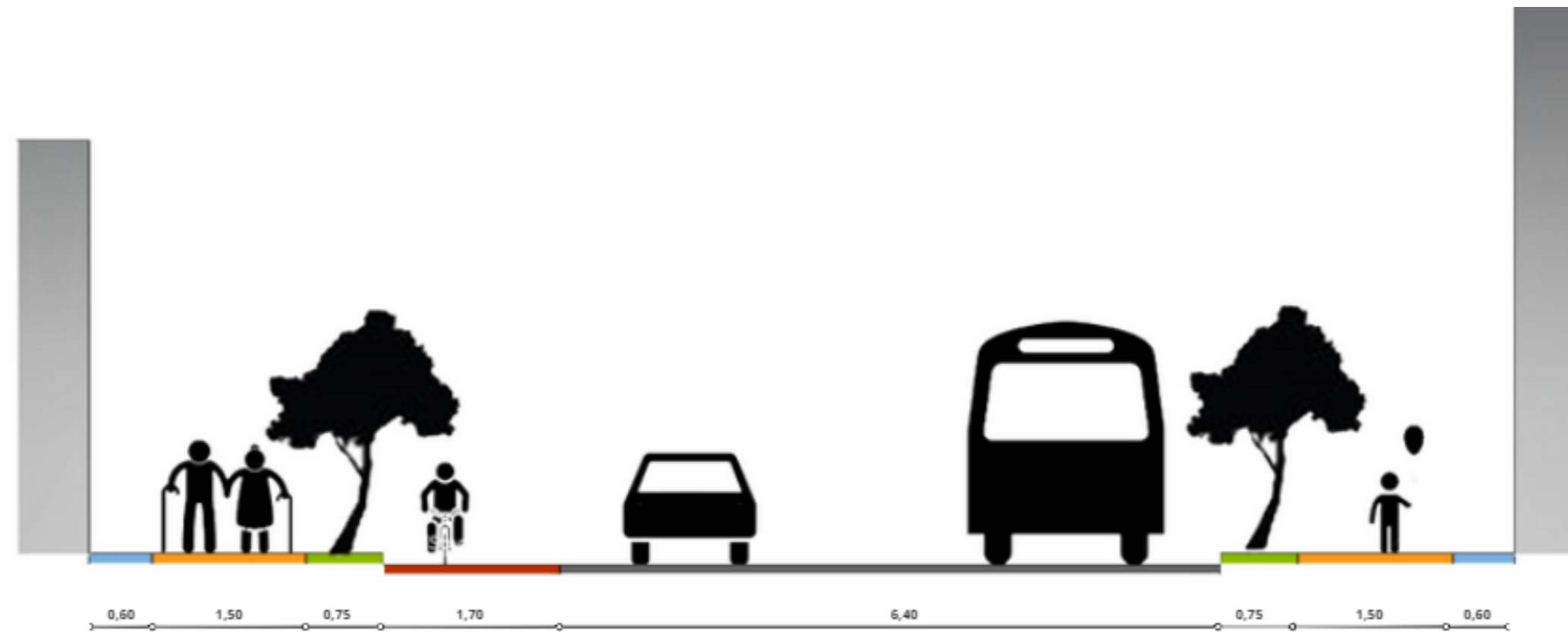


Figura 54: Proposta Rua Castro e Silva

Fonte: Autora, 2020

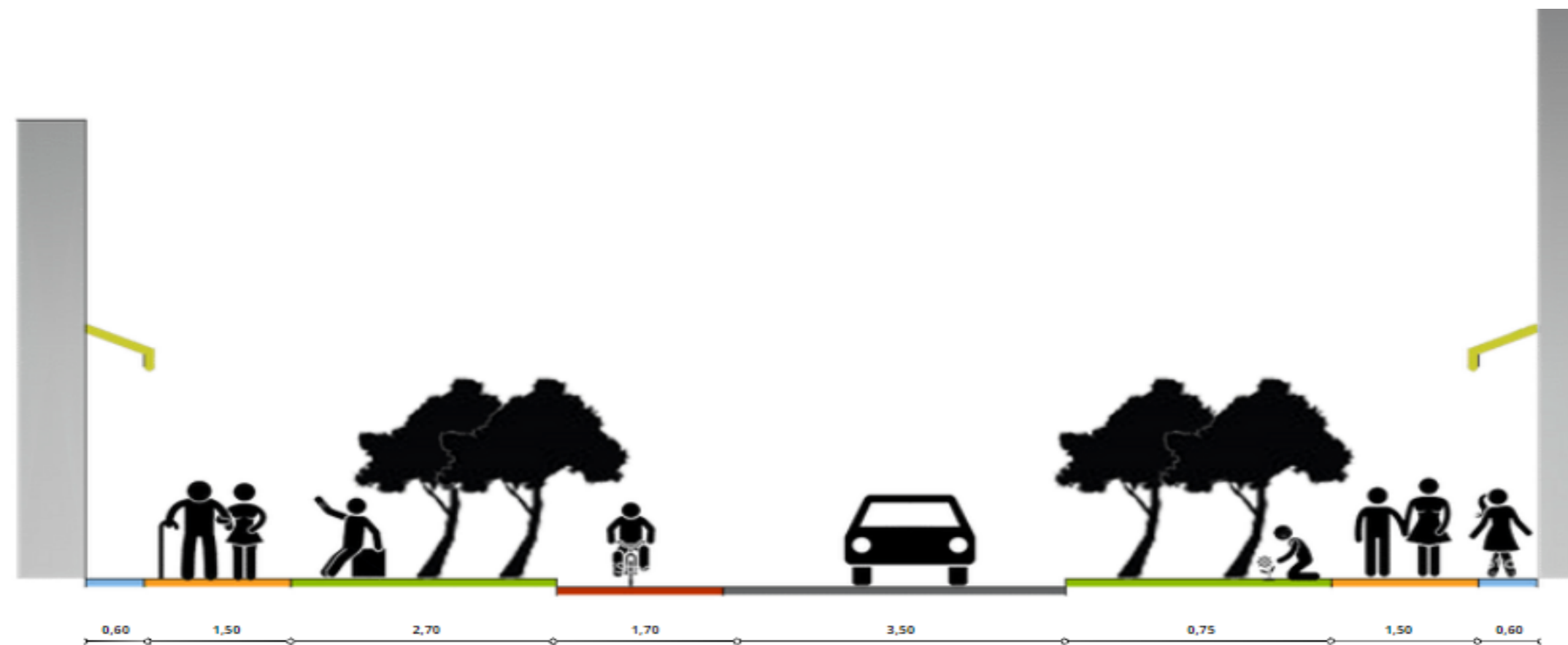


Figura 55: Proposta Rua Barão do Rio Branco

Fonte: Autora, 2020

Analisando a disposição dos vazios, percebe-se que eles se concentram próximo às extremidades dos núcleos, possibilitando a conformação de um corredor de vazios. Assim, viabilizando a conexão facilitada entre eles, também com a ampliação do espaço de circulação segura dos pedestres, propõe-se a ampliação também das calçadas nesse trecho da Rua São Paulo e Rua Major Facundo, reduzindo o espaço do carro.

Os vazios devem seguir os usos e diretrizes dados à cada perfil. No núcleo 3^a, há a presença de 6 vazios destinados à HIS, 9 destinados à HMP e a 7 vazios de usos sociais e de apoio às habitações. Esses números, em área, resultam em 17.880m² de lotes vazios e, se considerarmos a área construída, esse número amplia significativamente. No entanto, não é possível precisar a área construída devido à falta de planta baixa das edificações.

As edificações destinadas à HIS ou à HMP, que se encontram em bom estado de conservação, devem ser reabilitadas via assessorias técnicas, já as que apresentam estado mais crítico, necessitando de maiores reformas, incluindo recuperação estrutural, devem buscar parceria público-privada para viabilizar reabilitação. As edificações vazias viáveis à habitação devem destinar seus térreos para atividades comerciais para geração de renda aos moradores, visando também a redução dos custos de manutenção da própria edificação.

Como instrumento de garantia dos vazios para HIS, deve ser estabelecido ZEIS de vazio edificado, assegurando o estabelecimento da população de baixa renda que venha a ocupá-los e flexibilizando os parâmetros para a viabilidade do uso, o qual deve prezar pela manutenção da estrutura já existente, como será abordado melhor na Estratégia 3 desse plano.

Os equipamentos sociais do núcleo foram distribuídos, como pode ser visto no mapa, seguindo os conceitos de Campos Filho (2012) sobre a organização urbana. Ele divide os bens e serviços do entorno imediato da moradia em três níveis: o local, o diversificado e o sofisticado. O local são os usos de necessidade diária o semanal; o diversificado são os usos de menor frequência mais necessários como apoio à moradia; e o sofisticado são “típicos do centro de hierarquia superior da cidade”, não sendo este um foco para disponibilização do núcleo.

Nessa perspectiva, foram elencados os bens e serviços necessários para fortalecer o núcleo, seguindo os conceitos de proximidade de Campos Filho (2012). Assim, os bens “locais” definidos foram concentrados no corredor de vazios

mencionado anteriormente, dentre eles está o mercado, a creche, a área de lazer e a feira. Já como bens diversificados foi considerado o vazio a ser reabilitado para abrigar exposições artísticas dos habitantes do núcleo e o café, os quais ficam mais deslocados do corredor onde predominam os vazios. No entanto, é pertinente salientar que o núcleo, assim como os demais, tem a premissa de serem núcleos pequenos que viabilizam caminhadas cômodas, até 500m, por todo o núcleo, sendo esta distância consideravelmente menor que a máxima de 800m² que Campos Filho (2012, p. 20) aborda em seu livro. Essa possibilidade de caminhada pelo núcleo e o atendimento às necessidades dos habitantes favorecem à consolidação como um núcleo calmo ou como conceitua Campos: “unidade ambiental de moradia”.

Em conveniência a essa capacidade de se estabelecer núcleos caminháveis, fica disposto a possibilidade e à recomendação da ausência de vagas de garagem¹ nos edifícios destinados à HIS e à HMP tendo em vista, além de desestimular o uso do carro em um núcleo fortalecido com sua capacidade caminhável e acessível aos bens de serviços locais e rotineiros e estimular o uso do transporte público, garantir à ampliação do número de unidades habitacionais.

Entretanto é fundamental destacar que o estímulo ao uso pedonal não se aplica apenas em reduzir o espaço do carro, número de vagas e ampliar calçadas. A caminhabilidade dos espaços está intimamente relacionada à sensação de segurança que ele carrega que inclui o uso e ocupação do solo. No Centro, em especial nesse núcleo, há a grande concentração de comércio nos térreos, inclusive nos edifícios vazios, onde o que está vazio são os pavimentos, como pode ser observado nos mapas do recorte do núcleo de intervenção expostos a seguir.

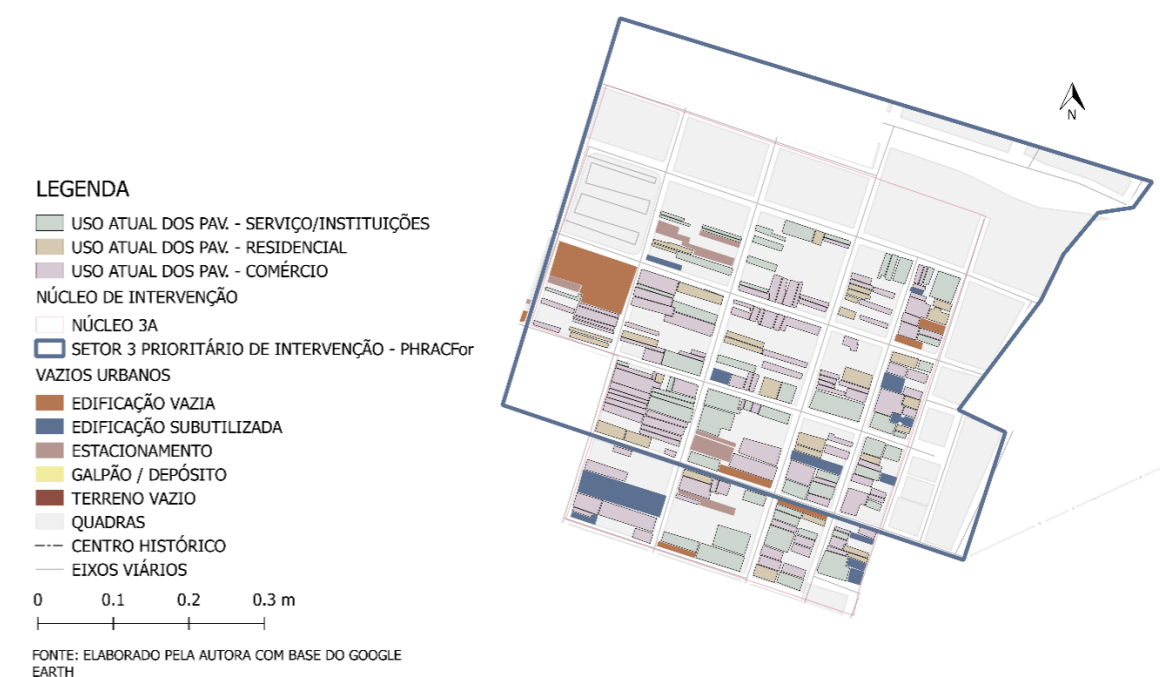
1 O PDE-SP (2014) com a intenção de desestimular as vagas em garagem nas proximidades dos eixos de transporte público instituiu que um número superior a uma vaga por U.H. e 1 vaga para 70m² de uso não residenciais serão consideradas computáveis.

Mapa 21: Uso Atual do Térreo no Núcleo de Intervenção



Fonte: Autora, 2020

Mapa 22: Uso Atual dos Pavimentos no Núcleo de Intervenção

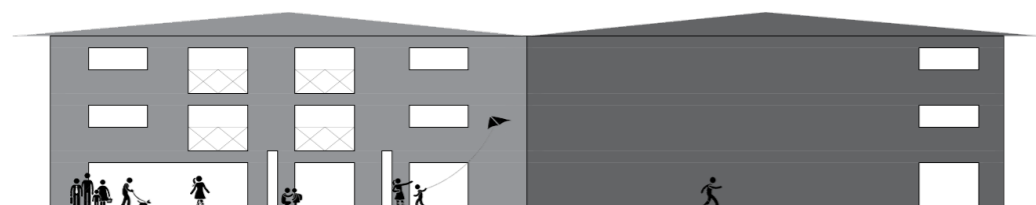


Fonte: Autora, 2020

Jan Gehl (2015) aborda em seu livro o conceito de espaço de transição. Segundo ele é onde “a cidade e a edificação se encontram”, é nessa área que se localizam as fachadas das edificações as quais devem ser ricas em detalhes, texturas, elementos verticalizados, maior concentração de aberturas, recuos frontais e toldos para o sombreamento. Isso tende a atrair as pessoas, permitindo um caminhar mais devagar e favorecendo o diálogo entre os transeuntes. Ao contrário disso, teríamos fachadas cegas que favorecem a sensação de insegurança, o caminhar “apressado” ou mesmo a ausência de pessoas.

No esquema abaixo, é possível ver o funcionamento de fachadas ativas com o potencial de atrair pessoas, frente a fachadas cegas.

Figura 56: Fachadas Ativas X Fachadas Cegas



Fonte: Autora, 2020

Compreendendo isso, a proposta inclui incentivar a transformação das fachadas cegas, delimitadas no mapa, em fachadas ativas e a implementação delas também nos vazios. Além disso, os terrenos vazios e os estacionamentos que estão destinados à construção de novas moradias, devem sempre que possível viabilizar o recuos frontais nas edificações, a promoção de áreas de estar arborizadas e permitir a transição livre entre as edificações, estimulando a vivência entre as pessoas.

4.4 Estratégia 3: Zona Especial de Interesse Social de vazios edificados – ZEIS 4

A terceira estratégia considera a regulamentação da legislação de Fortaleza para inclusão das ZEIS para vazios subutilizados no Centro de Fortaleza destinando-os para HIS, prioritariamente, e para HMP. Cabe ressaltar que essa proposta que não está inclusa no PDP-FOR de 2009, vigente até hoje.

Assim, cabe compreender que a definição para HIS a ser considerada aqui é a que estipula a LEMHIS¹ que entende Habitação de Interesse Social como “um gênero da habitação, definida a partir da faixa de renda nos beneficiários” a qual a lei conside-

¹ Proposta técnica para revisão da legislação urbanística municipal de Fortaleza, mas que não foi aprovada.

ria de 1 a 4 salários mínimos podendo haver unidades unifamiliares e multifamiliares (LEMHIS, 2007, p.7). Entretanto cabe uma ressalva: nos terrenos vazios e estacionamentos destinados a ZEIS 4 neste Plano não poderá haver unidades unifamiliares devido ao preço elevado da área dotada de infraestrutura. As unidades multifamiliares deverão ter área mínima de 40m². (LEMHIS, 2007)

A definição de Habitação de Mercado Popular também segue o que expõe a LEMHIS que define pelo perfil do usuário, sendo este de 4 a 8 salários mínimos. No entanto, deverá conter, na ZEIS 4 estabelecida aqui, apenas unidades multifamiliares com área mínima de 35 m² e máxima de 70 m², sendo estas áreas estabelecidas pela LEMHIS. (2007, p. 25)

Para esses casos, sugere-se a nomenclatura como ZEIS 4, de vazio subutilizado² na área central, que irá englobar todos os vazios demarcados nos perfis 1, 2 e 3 no mapa dos perfis, 64% do número total de vazios do bairro, assegurando a flexibilização dos parâmetros e a garantia de oferta da terra urbanizada e bem localizada a população de menor renda

Gráfico 17: Porcentagem de ZEIS 4 em cada Tipo

Fonte: Autora, 2020

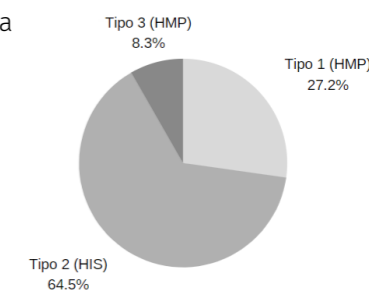


Gráfico 18: Porcentagem comparativa de ZEIS 4 dos Tipos 1 e 3 (HMP) e vazios que não se propõe

Fonte: Autora, 2020

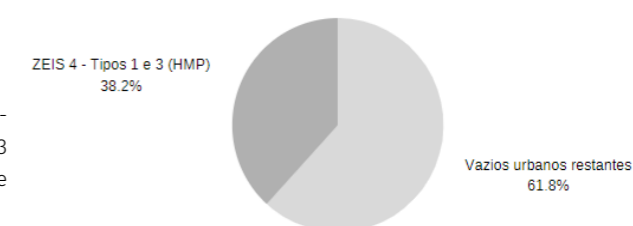


Gráfico 19: Porcentagem comparativa de ZEIS 4 do Tipo 2 (HIS) e vazios que não se propõe ZEIS.

Fonte: Autora, 2020



² O Plano Diretor Estratégico de São Paulo já prevê o uso da ZEIS em edifícios vazios ou ociosos destinados à HIS (ZEIS 3 do PDE-SP). Em área onde contém um conjunto de edifícios de ZEIS 3 recomenda-se um projeto de intervenção com, entre outras coisas: “IV - previsão de áreas verdes, equipamentos sociais e usos complementares ao habitacional, a depender das características da intervenção”. (PMSP, 2016)

Entretanto, destaca-se a importância de só haver demolição em caso de edificação que coloque em risco a segurança dos habitantes, prevendo-se a construção de novo edifício no mesmo local destinado à HIS ou HMP (a depender do perfil de vazio definido na estratégia 1 deste Plano) com prioridade de ocupação pelos moradores de baixa renda que possam ter chegado a ocupar o edifício antigo.

Propõe-se a flexibilização dos parâmetros nas ZEIS 4, definidos no subtópico anterior desde plano, desde que haja uma compensação em infraestrutura verde no bairro ou no núcleo de intervenção prioritária a que a edificação esteja inserida, ficando uma taxa de ocupação de 80%, permeabilidade mínima de 15% e possibilidade de construção até o índice de aproveitamento máximo sem contrapartida.

ZEIS 4		
Indicadores urbanos		
T.O.	Taxa de Ocupação	80% (máx.)
T.P.	Taxa de Permeabilidade	15% (mín.)
I.A.	Índice de Aproveitamento	4 (máx.)

Tabela 14: Índices propostos para ZEIS 4
Fonte: Autora, 2020

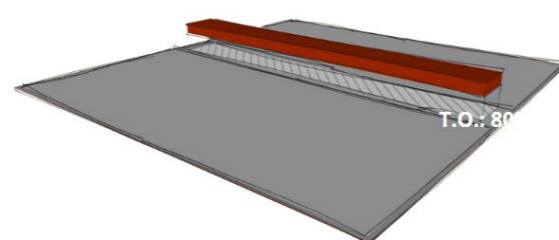


Figura 57: Taxa de Ocupação
Fonte: Autora, 2020

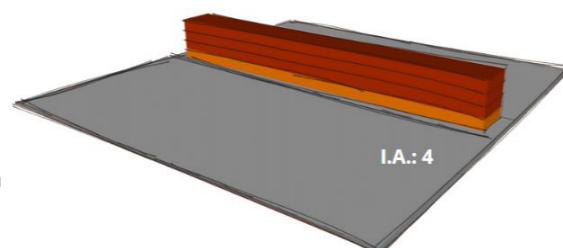


Figura 58: Índice de Aproveitamento máximo
Fonte: Autora, 2020

Prevê-se à ZEIS 4 a destinação de unidades para o aluguel social em pelo menos 50% dos edifícios. Assim, considerando-se o I.A máximo igual a 4, como exposto anteriormente, e que a maioria dos vazios possuem uma área do lote superior a 300 m², estipula-se que em edifícios com mais de 1.200 m² de área construída, como cota de solidariedade¹, a destinação de 10% da unidade para aluguel social, em contrapartida a parcela não entrará como área computável.

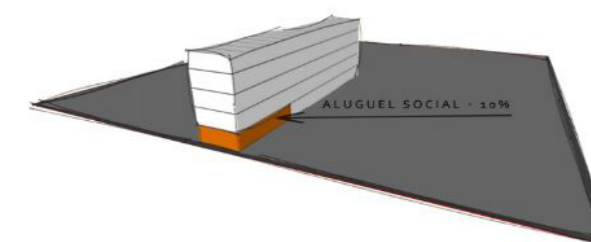


Figura 59: Aluguel So
Fonte: Autora, 2020

Em edifícios com mais de 1.200 m² pode haver a destinação de unidades à HMP desde que não ultrapasse 50% da área construída. Esse percentual, no entanto, não deve levar em consideração os 10% destinados ao aluguel social. Além disso, poderá haver, em caso de novas construções, térreo mais dez pavimentos, desde que o imóvel conte com o auxílio de elevador.

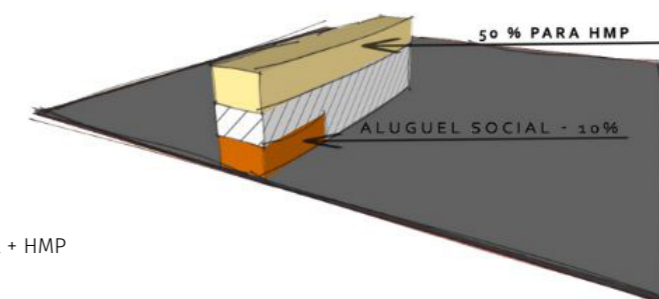


Figura 60: Aluguel Social + HMP
Fonte: Autora, 2020

O incentivo ao uso misto se dará com a isenção de computação da área desde que não ultrapasse os 20% da área total construída.

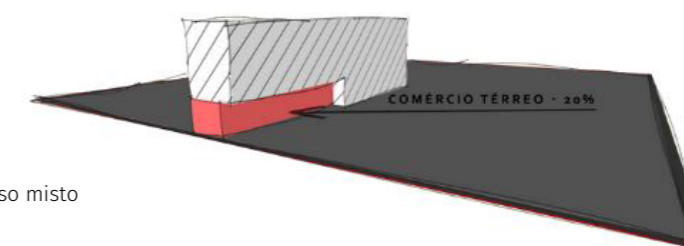


Figura 61: Incentivo ao uso misto
Fonte: Autora, 2020

¹ "Mecanismo de contrapartida à construção de grandes empreendimentos que define a destinação do correspondente à 10% de sua área para promoção de moradia social, com objetivo de construir uma cidade mais equilibrada e plural." (PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO DE SÃO PAULO, 2014, p.17). Entretanto, para o Plano de Ocupação Social desenvolvido no presente trabalho, a cota de solidariedade será utilizada em imóveis inclusos nos Perfis 1 e 3 destinados a HMP.

Em caso de lotes muito profundo, situação comum no Centro, uma das fachadas voltada para o lado de maior dimensão deverá ter um recuo mínimo de 2 m e o outro lado, também de maior dimensão, poderá ter 1 m em pelo menos 50% de sua extensão. Recuo de fundo (quando apresentar), também deverá constar 1 m. Não serão necessários a presença de recuos frontais, visando-se manter a linguagem do bairro, como pode ser visto nos esquemas a seguir.

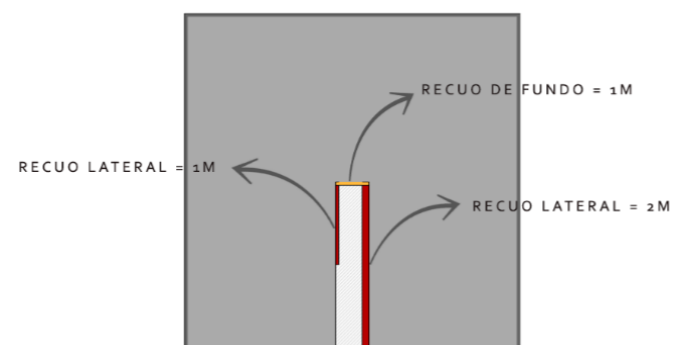


Figura 62: Recuo
Fonte: Autora, 2020

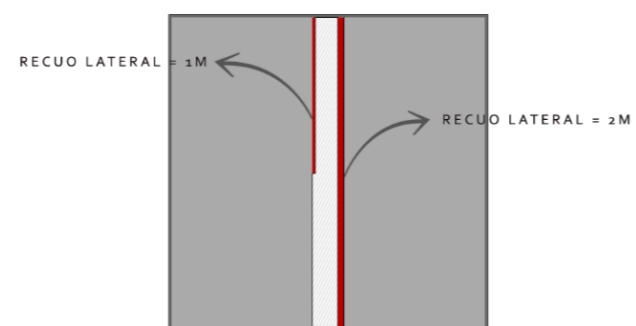
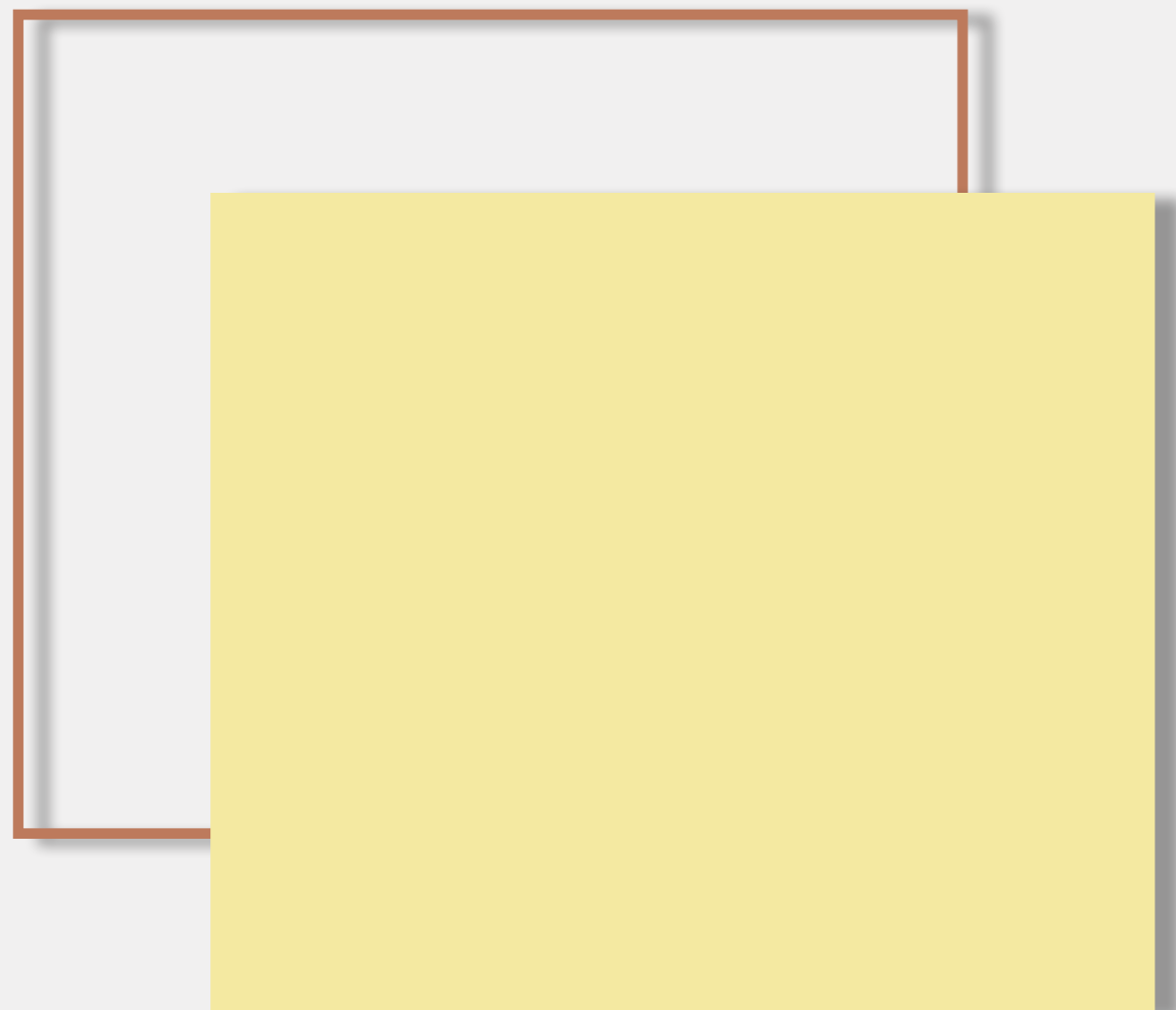


Figura 63: Recuo
Fonte: Autora, 2020

Ainda, define-se que sob a ZEIS 4 incidirá, prioritariamente, os seguintes instrumentos, devendo seguir o arranjo definido no perfil de vazio, assim como já exposto na Estratégia 1 deste Plano:

- Direito de Preempção;
- IPTU progressivo no tempo;
- Consórcio imobiliário.



05

**VAZIO DE IN-
TERVENÇÃO**

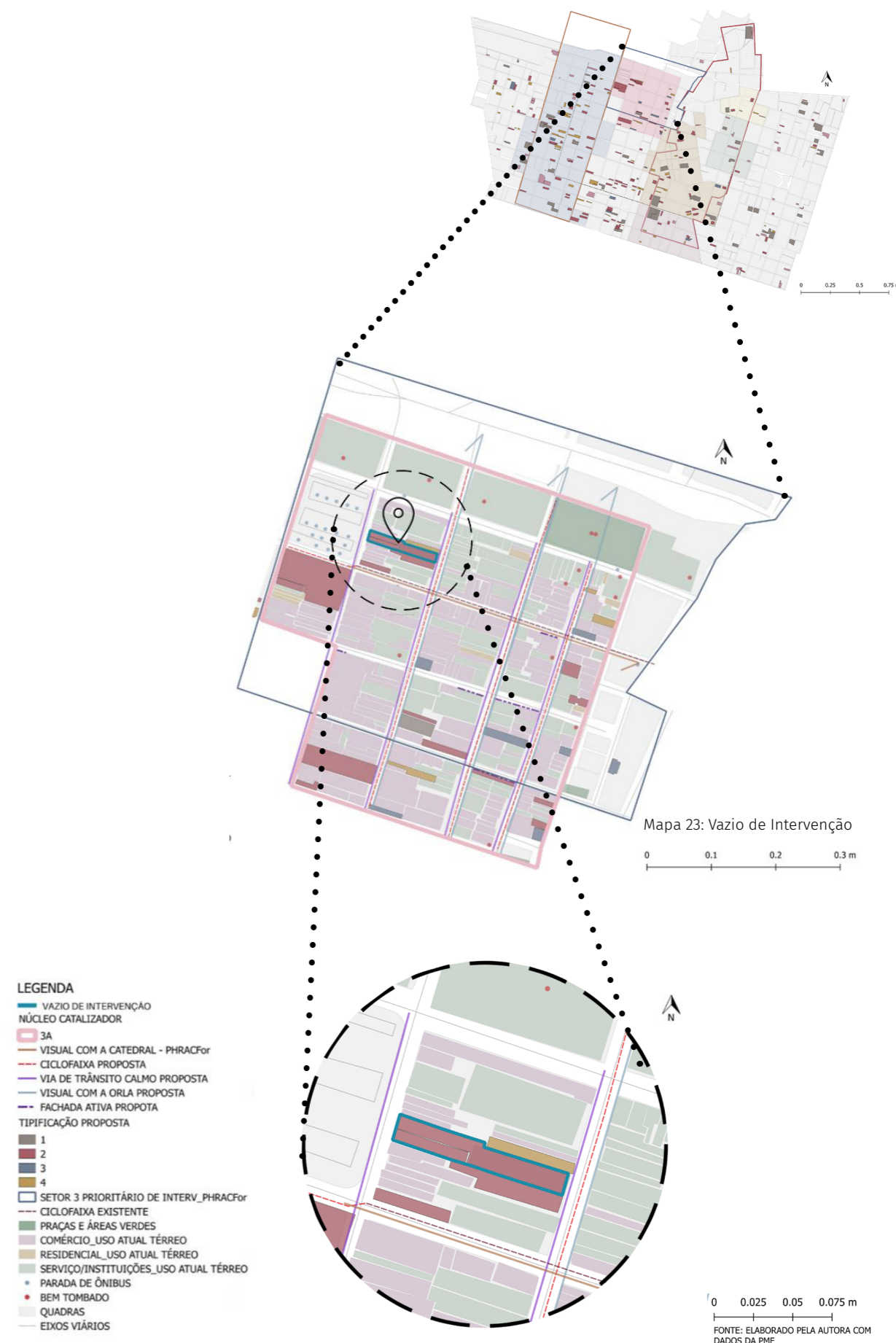
A presente proposta partiu da ideia de analisar a aplicabilidade das diretrizes de ocupação do núcleo com foco no uso habitacional dos vazios. Para tanto, o que condicionou a escolha de realizar um projeto arquitetônico do início foram três fatores: análise das possibilidades predominantes no bairro, estudo da aplicação dos parâmetros, para ZEIS e novos edifícios, de forma ampla e dificuldade de acesso a levantamentos de edifícios vazios existentes necessários à reabilitação.

Conforme o diagnóstico, foi visto que predominam no bairro, em termos quantitativos, estacionamentos; além disso, muitos estão irregulares e não cumprem sua função social. Outra característica pertinente a eles (também em lotes em geral no Centro) refere-se ao perfil do lote: estreitos e cumpridos. Dessa forma, a ideia inicial consistiu em viabilizar um projeto arquitetônico em lote estrito e que pudesse ser adequado em proporção nos demais vazios dos núcleos habitacionais.

No entanto, fator preponderante para a efetivação do partido era pensar (e repensar) os índices, principalmente os recuos e taxas. Isso foi fundamental para fortalecer as diretrizes projetuais para os núcleos, o que acarretou “idas e vindas” nas decisões para alcançar algo consistente e viabilizar unidades habitacionais qualificadas.

5.1 O Terreno

O terreno escolhido consiste em dois lotes lado a lado: um estacionamento e uma edificação vazia. O estacionamento, retomando os perfis de inserção do lote na quadra expostos no diagnóstico, configura-se como Perfil E, lote de ponta a ponta da quadra; já a edificação vazia insere-se como Perfil B, lote sem recuo frontal e com apenas uma fachada voltada para a rua. A forma de inserção do primeiro justifica em boa parte a escolha da área de implantação do projeto, devido as possibilidades de gerar espaço de transição, permeabilidade e uso comum conectado à Praça Castro Correia, conhecida como Praça da Estação. O acréscimo do edifício vazio, lindeiro ao estacionamento se deu pela possibilidade de ampliar e lote contribuindo para a multiplicidade de usos no projeto, implantação de tipologias diversas e aplicabilidade do maior número de diretrizes propostas no núcleo de intervenção.



A escolha do terreno, é pertinente afirmar, foi uma estratégia no fito de compreender a adequabilidade de uma diversidade tipológica em lotes típicos do bairro, ou seja, com testada estreita (8 a 10 m), implantação de edificações corredores e necessidade de adequabilidade de recuos, descartando o ideário da verticalização excessiva na área, como já estipulado no Plano.

5.2 Evolução do partido

Considerando os princípios norteadores do projeto, dois fatores serviram como partido da proposta: a forma do terreno, comprindo, estreito e com duas frentes, com as conseqüentes limitações abordadas no item anterior; e a possibilidade de espaço semipúblico que permite o atravessamento das pessoas em determinados períodos do dia e a implantação de uso misto no térreo, fazendo referência aos edifícios galerias já existentes no Centro.

Primeiramente, considerando o limite de térreo mais quatro pavimentos estipulado neste Plano, buscou-se pensar em unidades habitacionais que pudessem se adequar a lotes estreitos com testada até dez metros, implantar unidades acessíveis no térreo e conseguir inserir o maior número possível de unidades, considerando, também as condicionantes climáticas mínimas da região.

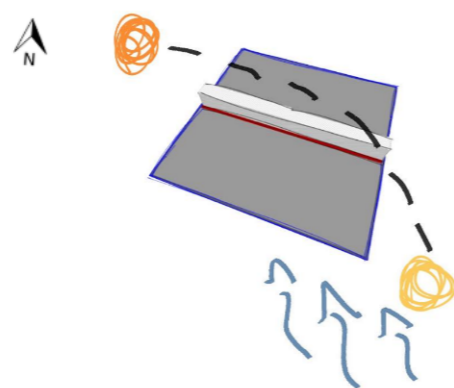


Figura 64: Condicionantes Climáticas

Fonte: Autora, 2020

Em seguida, em um estudo de massas, analisou-se as possibilidades de inserção da edificação, onde o recuo de 2m mínimo exigido seria inserido na fachada sudoeste, garantindo um melhor fluxo dos ventos e para onde estariam voltados os ambientes de permanência prolongada. O setor onde estariam comércios e serviços ficaria próximo ao acesso voltado para a praça, onde há maior fluxo de pessoas e, inicialmente, manter-se-ia um caminho linear para o fluxo de pessoas, conectando uma rua à outra e, dada a extensão do terreno e a conseqüente necessidade de escadas enclausuradas, escadas ficariam nos limites das edifi-

cações, a fim de não comprometer o número de unidades habitacionais, como pode ser observado a seguir.

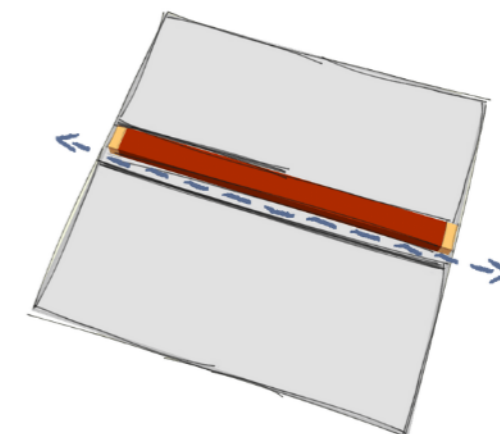


Figura 65: Evolução do Partido

Fonte: Autora, 2020

Entretanto, o rebatimento do Plano no projeto reacendeu problemáticas pertinentes às fachadas ativas. As escadas enclausuradas nas extremidades favoreceriam fachadas cegas e, conseqüentemente, calçadas e ruas ociosas e fadadas à sensação de insegurança. Além disso, a implantação do edifício de forma linear no terreno acabaria por proporcionar uma volumetria monótona. Assim, um descolamento dos blocos e “ligeira” alternância dos volumes tendia a trazer maior dinamismo, favorecendo fluxos para a passagem de ventilação sem, contudo, implicar na ideia inicial de um pilotis livre para comércio e serviços e espaços de bem-estar.

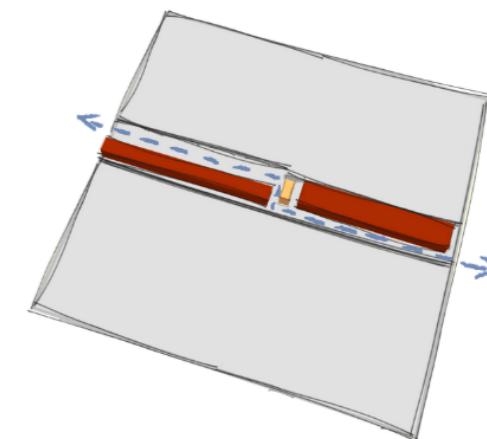
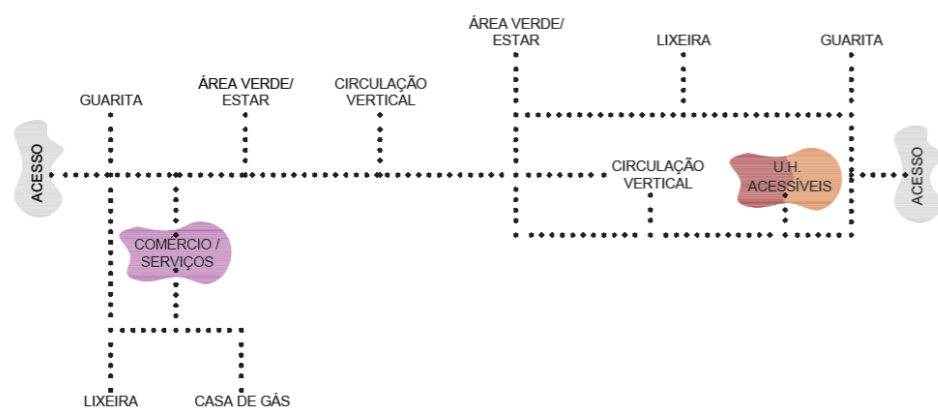


Figura 66: Evolução do Partido

Fonte: Autora, 2020

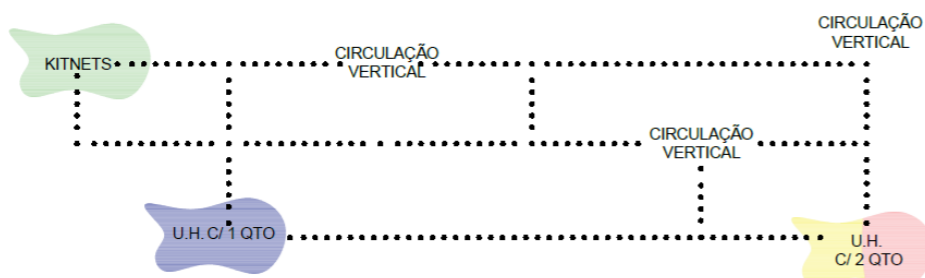
Cabe afirmar a importância de se ressaltar aqui essas evoluções, tendo em vista as condicionantes pertinentes nos lotes do Centro e intenção de se propor edifícios com boas condições de habitabilidade, atendendo, também, às necessidades do meio em que está inserido. Assim, resultou-se em um fluxograma que tinha como prioridade locar comércios/serviços e as U.H no térreo; as demais unidades estariam distribuídas nos pavimentos, como pode ser observado nos fluxogramas a seguir.

Figura 67: Fluxograma térreo



Fonte: Autora, 2020

Figura 68: Fluxograma pavimentos



Fonte: Autora, 2020

5.3 Programa de Necessidades

O programa de necessidades incluiu desde espaços de uso semipúblico até os ambientes privativos das unidades habitacionais. Mais uma vez aqui, cabe ressaltar a intenção de otimizar a área do terreno para implantação do maior número de unidades, atendendo aos parâmetros do plano e às necessidades de diferentes famílias. Desse modo, pensar em usos semiprivativos os quais pudessem atender à demanda dos moradores e, além disso, contribuir na geração de renda, foi uma solução no fito da otimização dos espaços.

Foram pensados em U.H. com um e dois quartos, as quais contariam com sala de estar, jantar e cozinha integrados, um banheiro acessível, área de serviço, além de um ou dois quartos. Também se pensou em quitinetes as quais teriam todos os ambientes integrados, com exceção do banheiro, em um espaço reduzido, consequentemente custo de aluguel mais baixo.

Já para os espaços semiprivativos, pensou-se em trazer usos de lazer, de estímulo ao convívio dos moradores e de suporte às necessidades deles. Assim, guaritas para atender às necessidades em uma pós-ocupação, lixeiras nos pavimentos e nos dois acessos, lavanderia e horta comunitária, parque infantil, quadra adaptada, bicicletários, e churrasqueira foram pensados para o local.

PROGRAMA DE NECESSIDADES	
Unidades Habitacionais	
Quantidade	Ambiente
1	
2	
1	
1	
1	
1	
1	
Áreas comuns	
	Lavanderia comunitária
	Quadra adaptada
	Bicicletário
	Parque infantil
	Espaço de uso semi-privativo
	Espaço para comércio e serviços
	Fosso para elevador
	Guarita
	Lixeira
	Casa de gás
	Churrasqueira

Quadro 5: Programa de Necessidades
Fonte: Autora, 2020

5.4 O Projeto

O projeto resultou em dois blocos unidos por circulações e uma laje. O primeiro bloco, voltado para a Praça da Estação, abriga no térreo dezenove vãos para aluguel destinado a comércio e serviços variados. Tem-se a intenção de que o térreo funcione como galeria de livre circulação em determinado período do dia podendo ser fechado durante a noite para privacidade das habitações do térreo, uma referência a alguns edifícios característicos da área central, com um pé-direito duplo. Rasgos na cobertura tem como intuito maior criar átrios e garantir áreas livres e a incidência de luz no térreo, sendo também nessa área que visasse alocar áreas de estar com bancos e mesas, áreas verdes e parque infantil. Já do primeiro ao terceiro pavimentos, estão alocadas as U.H. com um quarto (10 por pavimento) e as quitinetes (4 por pavimento).

O segundo bloco, voltado para a Rua Senador Pompeu, abriga no térreo as U.H. acessíveis, sendo seis com dois quartos e duas com um quarto. Essas unidades ainda contam com pequenos espaços que garantem uma apropriação futura. Do primeiro ao quarto pavimentos, estão U.H. também com um (dois por pavimento) e dois quartos (seis por pavimento).

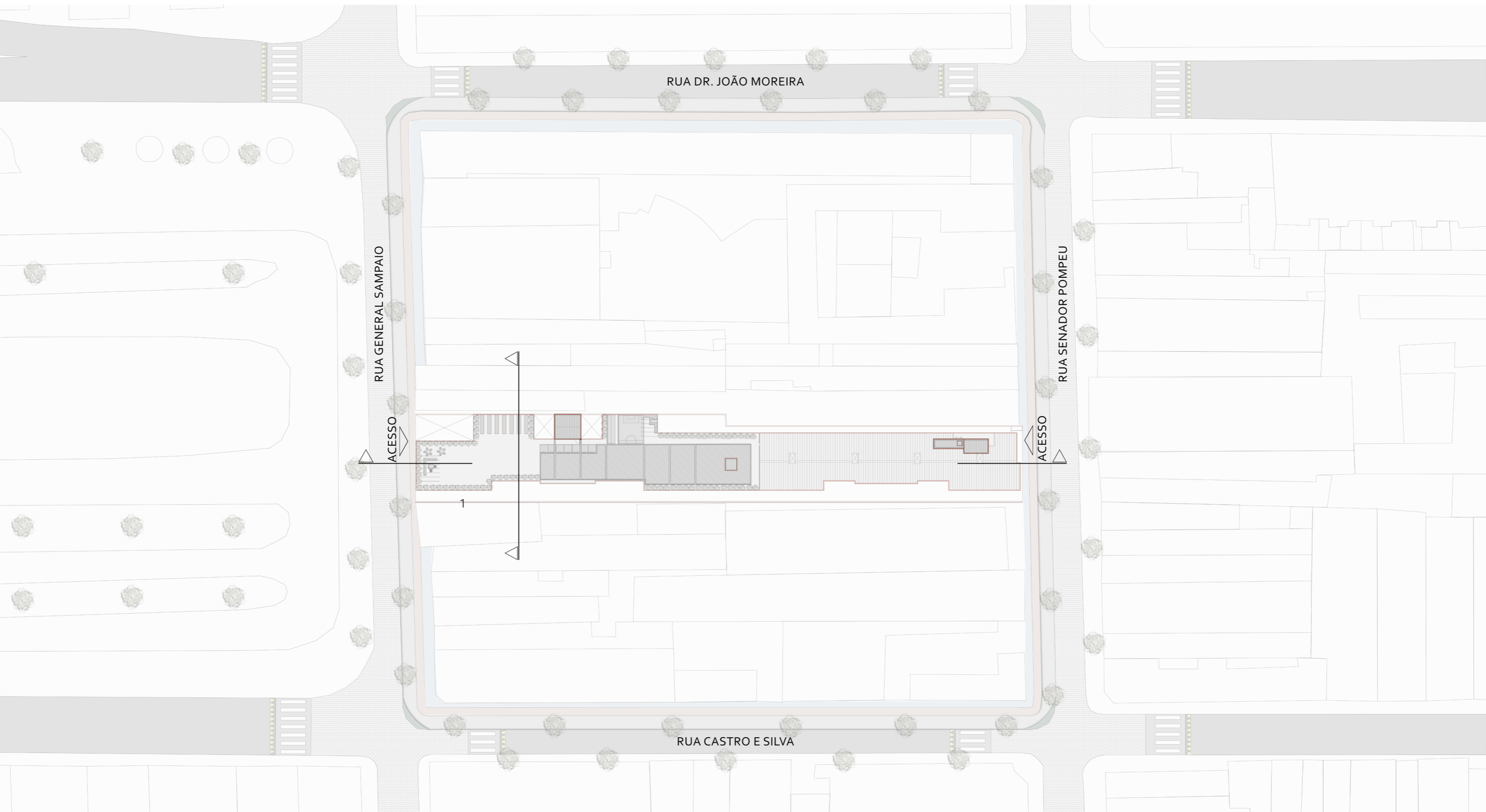
O acesso principal aos pavimentos acontece por uma escada aberta e central no lote, a qual tem por objetivo, também, proporcionar iluminação nos pavimentos. Cada bloco, portanto, conta com escadas enclausuradas atendendo a NBR 9077. Além disso, está previsto, como estabelece o Plano Habitacional desenvolvido no presente trabalho, vão com fosso para implantação futura de elevador.

Cabe destacar o papel fundamental das sacadas do edifício no fito de gerar áreas semiprivativas comuns a duas ou três unidades, também como área de acesso a algumas edificações, ajudarem no fluxo de ventilação e contribuir com a dinamicidade na fachada, graças a alternância entre elas.

Dada a limitação em área do terreno, a horta, churrasqueira e lavanderia estipulados como usos comunitários no programa, estão alocadas na cobertura, a qual será de livre uso em 50% de sua extensão.

Por fim, cabe destacar que um dos fatores preponderantes para a definição dos materiais foi a implicação que eles poderiam trazer a ambiência por estar inserido próximo a Bens patrimoniais, assim, pensou-se apenas em pontos de destaque na edificação. Toda a edificação é revestida externamente por tijolo

cerâmico em tom rosado, sendo os volumes das escadas, funcionado em destaque em tinta acrílica em tom amarelo claro que tentam trazer a memória futura de que naqueles lotes já funcionaram estacionamentos e que nesse momento estariam funcionando habitações e garantindo o acesso a população de baixa renda. Pilares e lajes são revestidos com tinta acrílica branca, trazendo desenhos verticais na fachada e, no térreo, visando garantir maior destaque a galeria, as paredes internas possuem cor de destaque laranja. Para os guarda-corpos e no vão da escada central foram utilizados cobogós que tendem a tornar o espaço mais dinâmico com jogo de luz e sombra, além de garantir o controle da incidência lumínica no edifício. As empenas cegas da fachada voltada para a Rua Dr. João Moreira poderão ser apropriadas por outdoor ou mesmo arte urbana, os quais poderão gerar renda para a manutenção do edifício.



1 | PLANTA DE SITUAÇÃO

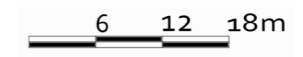
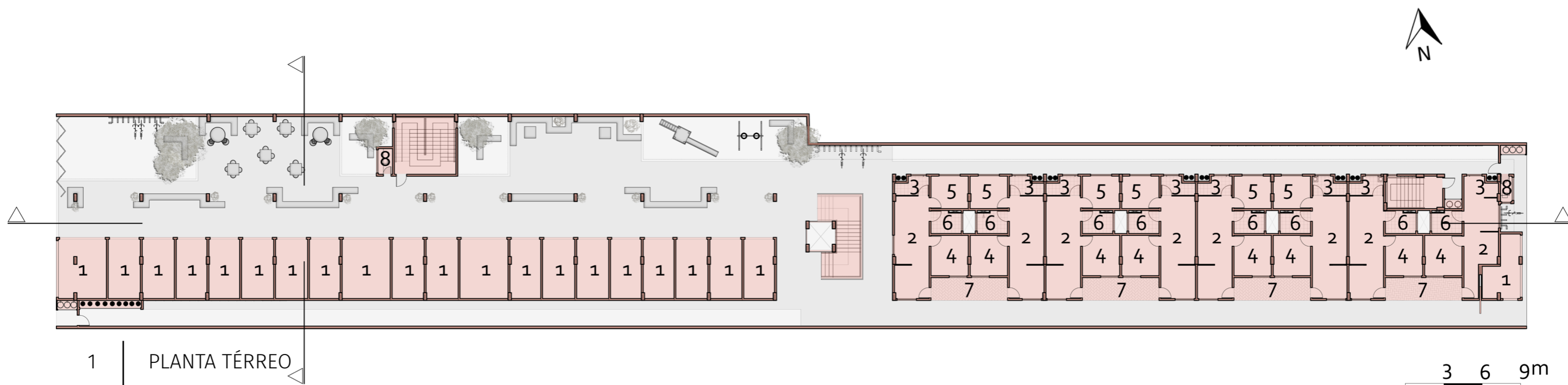


Figura 69: Planta de Situação
Fonte: Autora, 2020

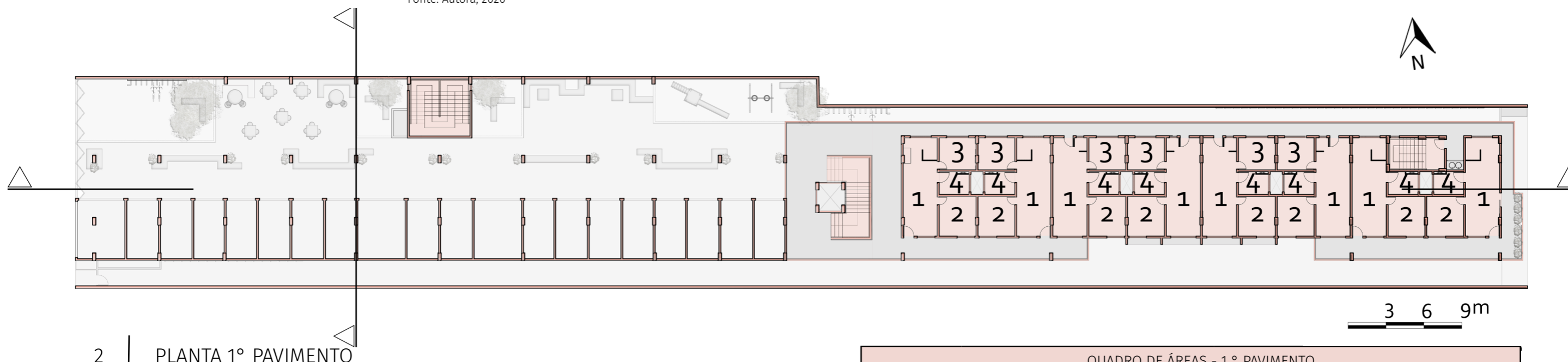


1 | PLANTA TÊRREO

Figura 70: Planta Baixa Têrreo
Fonte: Autora, 2020

QUADRO DE ÁREAS - TÊRREO							
	1	2	3	4	5	6	7
Nome	Loja	Sala de Estar/Jantar e Cozinha	Área de Serviço	QTO 1	QTO 2	WC	Espaço de Uso Semi-público
Área (m ²)	11,44 a 17,31	21,65	3,46	9,13	7,38	4,25	10,61
Nível (P.A.)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Tabela 15: Quadro de áreas - Têrreo
Fonte: Autora, 2020



2 | PLANTA 1º PAVIMENTO

Figura 71: Planta Baixa 1 Pav.
Fonte: Autora, 2020

QUADRO DE ÁREAS - 1º PAVIMENTO				
	1	2	3	4
Nome	Sala de Estar/Jantar e Cozinha	QTO 1	QTO 2	WC
Área (m ²)	20,98	9,12	7,37	4,22
Nível (P.A.)	2,80	2,80	2,80	2,80

Tabela 16: Quadro de áreas - 1 Pavimento
Fonte: Autora, 2020

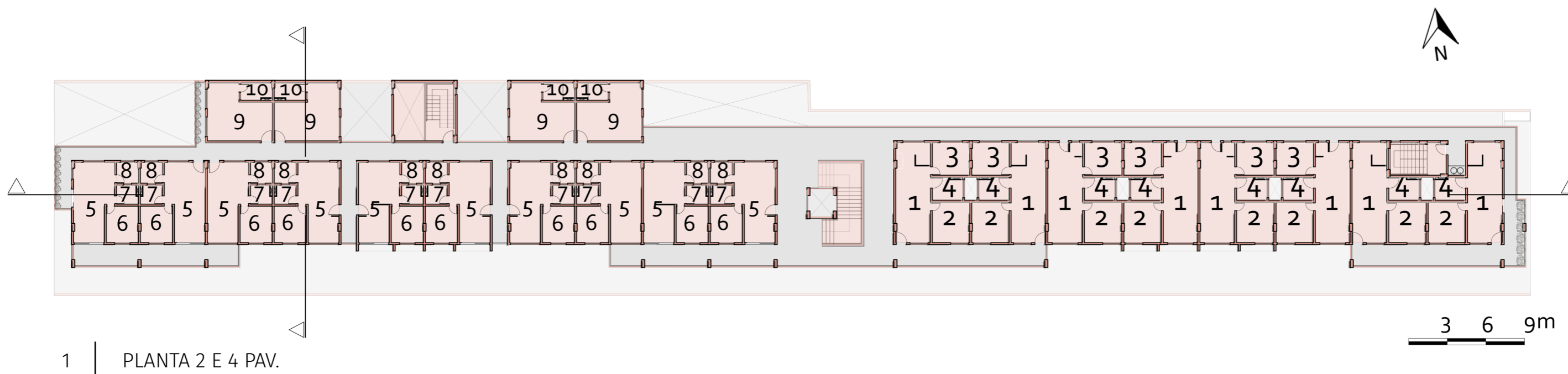


Figura 72: Planta Baixa 2 e 4 Pav.

Fonte: Autora, 2020

QUADRO DE ÁREAS										
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Nome	Sala de Estar/Jantar, Cozinha e Área de Serviço	QTO 1	QTO 2	WC	Sala de Estar/Jantar e Cozinha	QTO	WC	Área de Serviço	Sala/QTO/Cozinha	WC
Área (m ²)	20,95	9,12	7,37	4,22	17,56	7,10	2,51	2,75	18,84	3,29
Nível (PA.)	5,60 - 11,20	5,60 - 11,20	5,60 - 11,20	5,60 - 11,20	5,60 - 11,20	5,60 - 11,20	5,60 - 11,20	5,60 - 11,20	5,60 - 11,20	5,60 - 11,20

Tabela 17: Quadro de áreas - 2, 3 e 4 Pavimentos

Fonte: Autora, 2020

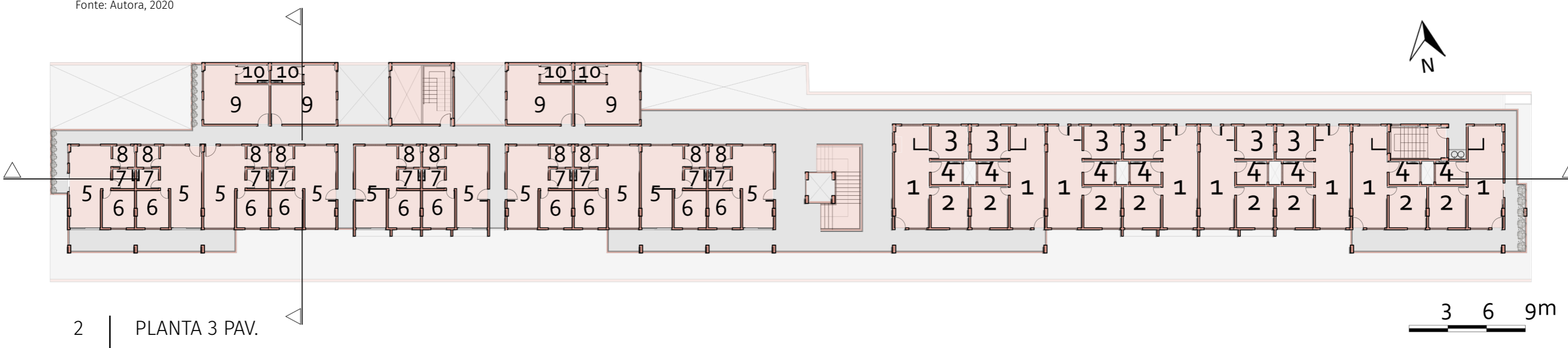


Figura 73: Planta Baixa 3 Pav.

Fonte: Autora, 2020

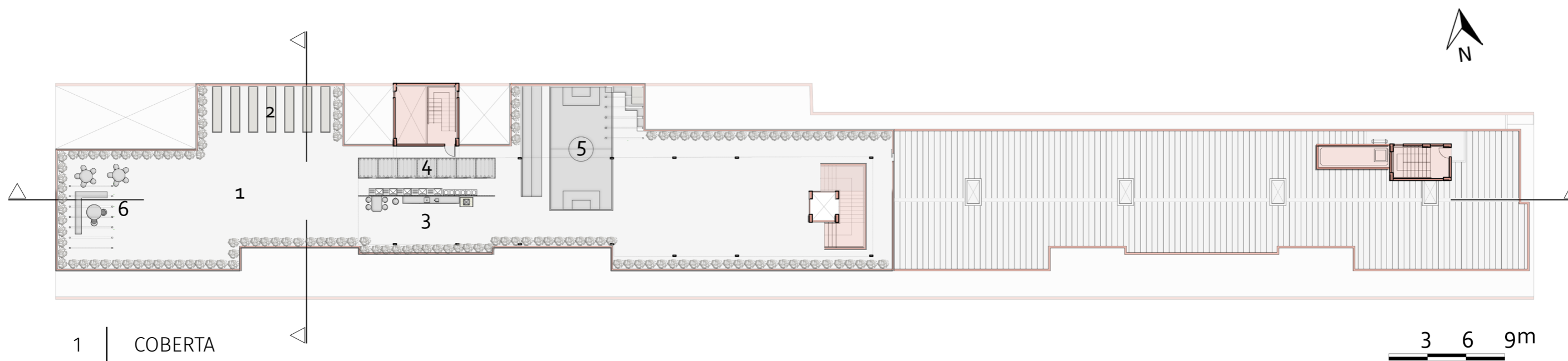
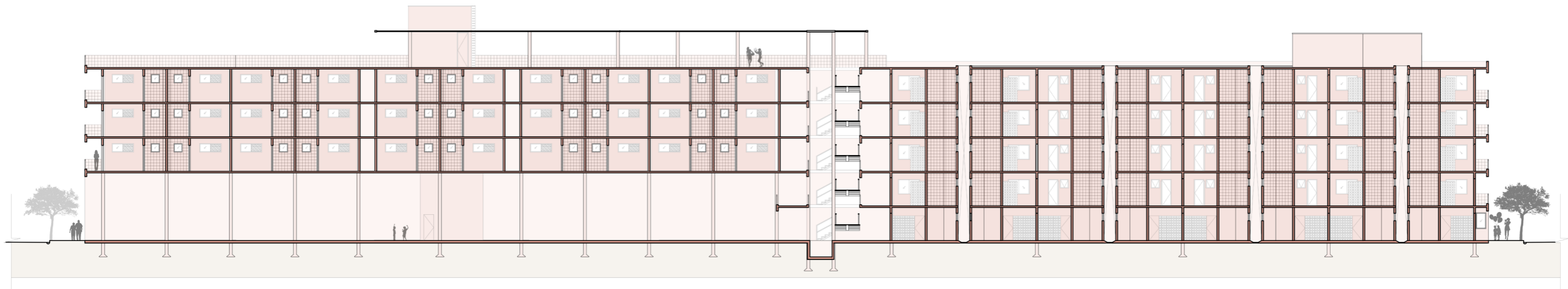


Figura 74: Planta de Coberta
 Fonte: Autora, 2020

QUADRO DE ÁREAS - COBERTA					
	1	2	3	4	5
Nome	Circulação/estar	Horta	Churrasqueira	Lavanderia comunitária	Quadra adaptada
Nível (P.A.)	14	14	14	14	14

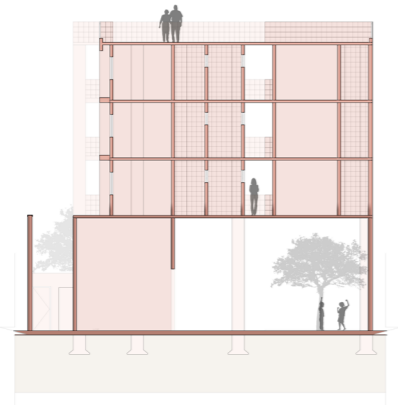
Tabela 18: Quadro de áreas - Coberta
 Fonte: Autora, 2020



1 | CORTE LONGITUDINAL

3 6 9m

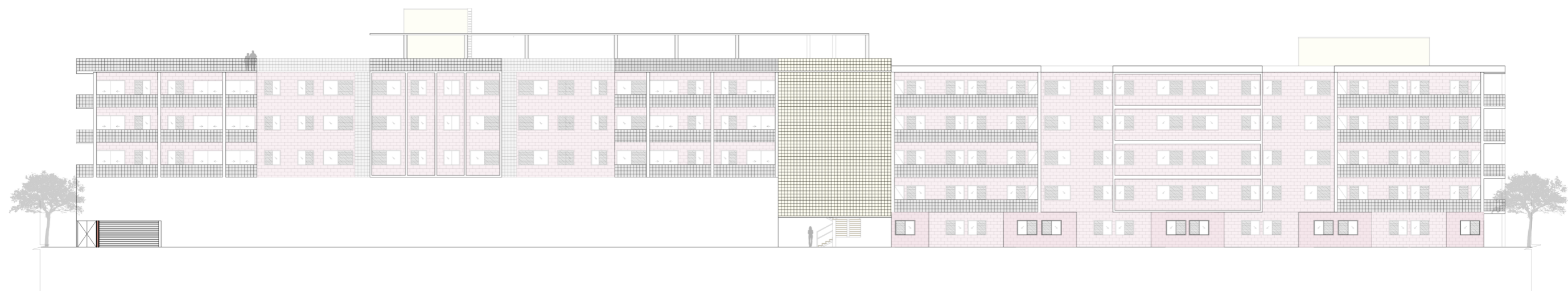
Figura 75: Corte Longitudinal
Fonte: Autora, 2020



2 | CORTE TRANSVERSAL

3 6 9m

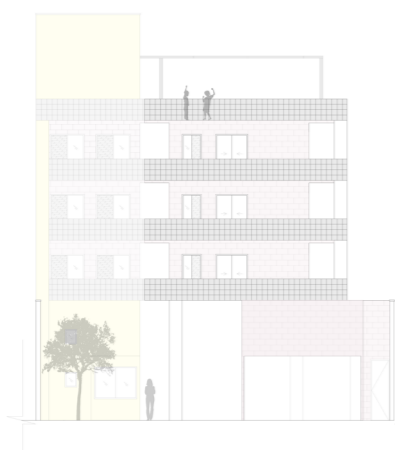
Figura 76: Corte Transversal
Fonte: Autora, 2020



1 | FACHADA 1

Figura 77: Fachada 1
Fonte: Autora, 2020

3 6 9m



2 | FACHADA 2

Figura 78: Fachada 2
Fonte: Autora, 2020

3 6 9m

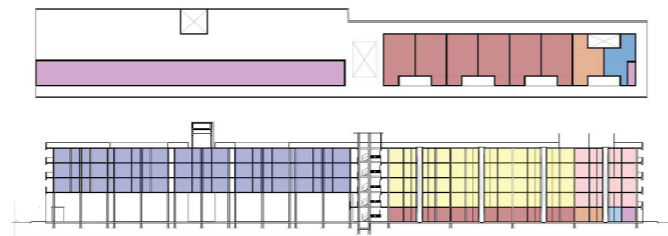


Figura 79: Unidade habitacional 1
Fonte: Autora, 2020

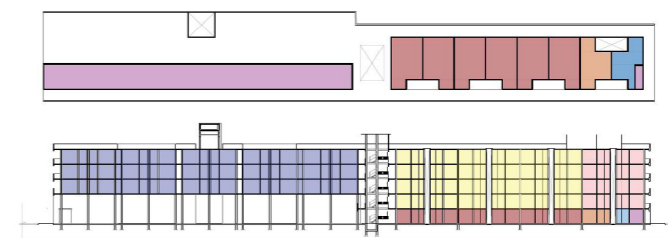
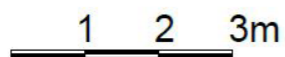


Figura 81: Unidade habitacional 3
Fonte: Autora, 2020

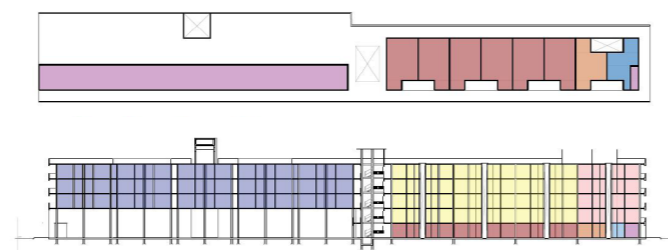
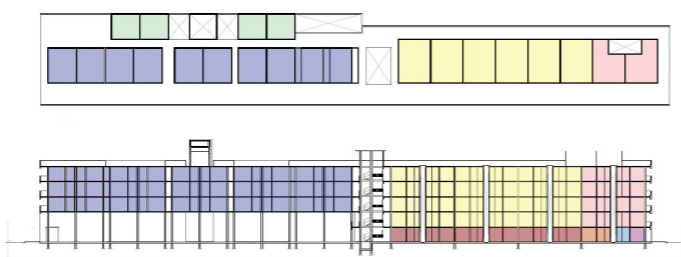


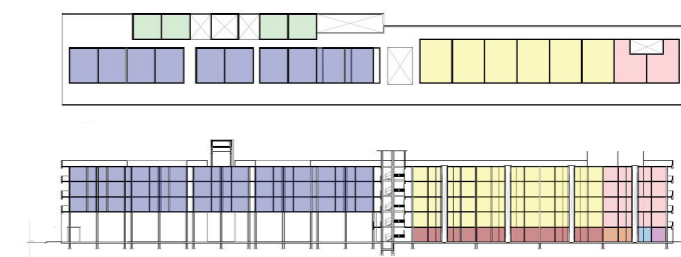
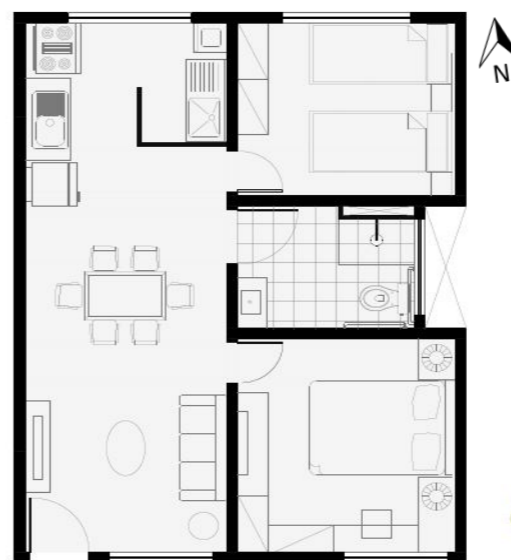
Figura 80: Unidade habitacional 2
Fonte: Autora, 2020





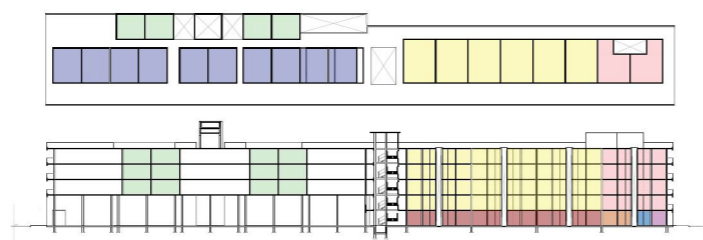
1 2 3m

Figura 82: Unidade habitacional 4
Fonte: Autora, 2020



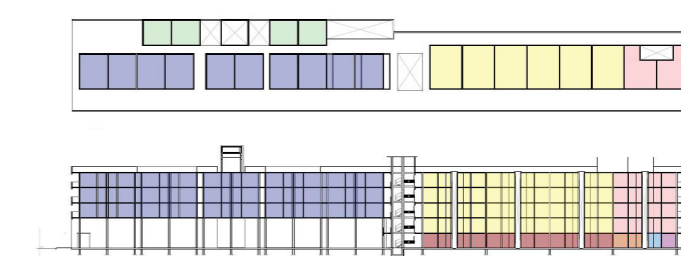
1 2 3m

Figura 84: Unidade habitacional 6
Fonte: Autora, 2020



1 2 3m

Figura 83: Unidade habitacional 5
Fonte: Autora, 2020



1 2 3m

Figura 85: Unidade habitacional 7
Fonte: Autora, 2020



Figura 86: Fachada voltada para Rua Castro e Silva
Fonte: Autora, 2020



Figura 87: Fachada voltada para Rua Dr. João Moreira
Fonte: Autora, 2020



Figura 88: Fachada voltada para Rua General Sampaio
Fonte: Autora, 2020



Figura 89: Fachada voltada para Rua Senador Pompeu
Fonte: Autora, 2020



Figura 90: Vista interna - escada principal
Fonte: Autora, 2020

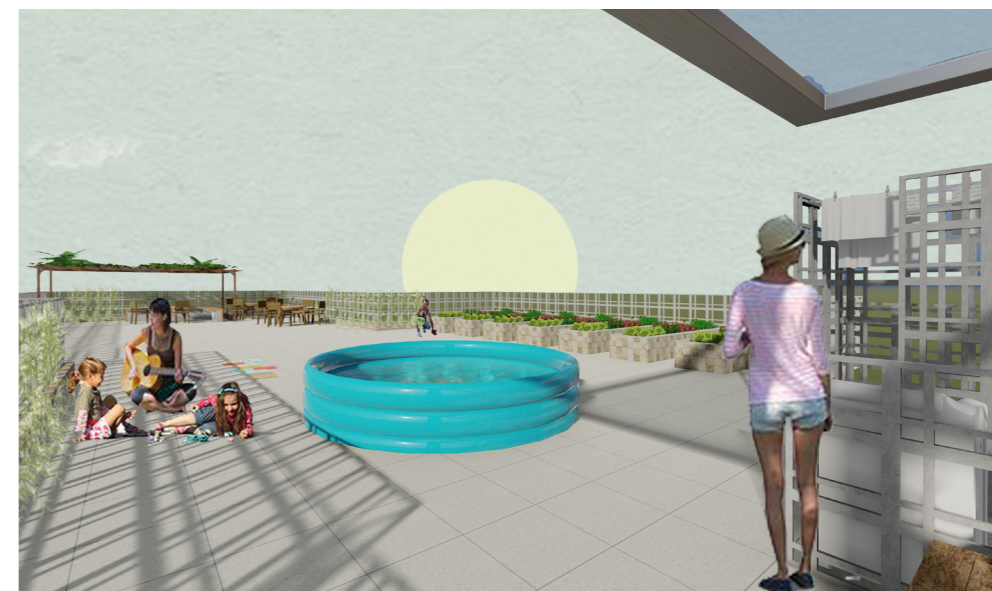


Figura 91: Vista da cobertura
Fonte: Autora, 2020

O “olhar para os vazios” nasceu das percepções que a vivência diária no Centro de Fortaleza nos últimos quase dois anos fez despertar o interesse por estudar as problemáticas do esvaziamento da área central versus o direito à moradia amplamente estudado durante os anos de graduação.

O caráter de abandono do Centro de Fortaleza durante determinados períodos do dia e o processo de periferização da moradia social tem mostrado um paradoxo que vem persistindo durante os anos, causando a necessidade de política mais efetivas atreladas às necessidades da sociedade e da cidade. Para tanto, o estudo do esvaziamento da área central e o diagnóstico do bairro, realizados neste trabalho, mostrou que Fortaleza, nos últimos dez anos, desenvolveu uma série de planos, projetos e lei que apesar de trazerem diretrizes voltadas para a requalificação da área e propostas de retomada do uso habitacional no bairro, incluindo a implantação de HIS e HMP, se tornaram, muitas vezes, obsoletos, por não atenderem, de forma efetiva e abrangente, as reais problemáticas do bairro, como o seu esvaziamento, principalmente dos edifícios.

Assim, desenvolver um diagnóstico minucioso que - além de estudar propostas já realizadas, desenvolve uma caracterização dos vazios com uma análise quantitativa que complementasse os estudos existentes - é provável que tenha sido uma das maiores contribuições da presente pesquisa para posteridade, dado a persistência que o amplo banco de dados elaborado tem para orientar propostas consistentes. Também cabe destacar o papel fundamental dos perfis elucidados no trabalho que viabilizam a definição das diretrizes de intervenção para os vazios urbanos do bairro.

Nesse contexto, o Plano de Ocupação Social com fins habitacionais, foco do trabalho, que, alinhado a todo o diagnóstico, desenvolveu três estratégias, sendo a primeira um perfil de vacância, a segunda a criação de núcleos habitacionais catalizadores e a terceira o estabelecimento de ZEIS de vazios edificados, traz a potencial de reabilitar o Centro trazendo de volta o uso habitacional, destinando grande parte dos edifícios vazios para HIS e HMP atrelado a garantia da população de se estabelecer no local ao pensar em incentivos ao uso misto, em espaços fortalecidos e equitativos. Por sua vez, o projeto arquitetônico de um edifício destinado a HIS tem o puro objetivo de analisar e fortalecer a aplicabilidade das estratégias do Plano em vazios do bairro.

Por fim, fica o anseio e a certeza de que é possível transformar a realidade do bairro, e tentar mitigar um dos principais e reais problemas das cidades: o acesso a moradia de forma justa e em área dotada de infraestrutura.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BARROS, Francisco Laerte da Cunha; CRUZ, Ana Vladia Holanda. **“VAMOS ALÉM”: a importância do brincar na criação de vínculo junto à ocupação gregório bezerra**. 2019.

BATTAUS, Danila; Oliveira, Emerson, 2016. Disponível em: <<http://www.scielo.br/pdf/ln/n97/0102-6445-ln-97-00081.pdf>>. Acesso em: 12/09/2019.

BOLAFFI, Gabriel. **Habitação e Urbanismo: o problema e o falso problema**. 1979.

Bomfim, Valéria. **O Centro Histórico de São Paulo: a vacância imobiliária, as ocupações e os processos de reabilitação urbana**. Cadernos Metrôpole, n. 12, pp. 27-48, 2º sem. 2004.

BONDUKI, Nabil. **Política habitacional e inclusão social no Brasil: revisão histórica e novas perspectivas no governo Lula**. Revista Eletrônica de Arquitetura e Urbanismo, São Paulo, n.1, p.70-104, 2008. Disponível em: <http://www.usjt.br/arq.urb/numero_01/artigo_05_180908.pdf>. Acesso em: 23/08?2019.

BORDE, Andréa de Lacerda Pessôa. **Vazios urbanos : perspectivas contemporâneas / Andréa de Lacerda Pessôa Borde**. – 2006.

BRASIL. **Constituição Federal**. 1988.

BRASIL. Ministério das Cidades / Agência Espanhola de Cooperação Internacional – AECI. **Manual de Reabilitação de Áreas Urbanas Centrais / Coordenação Geral de Renato Balbm – Brasília: Ministério das Cidades; Agencia Espanhola de Cooperação Internacional – AECI**, 2008.

CAMPOS FILHO, Candido Malta. **Reinvente Seu Bairro: Caminhos para você participar do planejamento da sua cidade**. Rio de Janeiro, 2012.

CAMPOS, Luiz H. P. **BAIRRO-OCUPAÇÃO: um estudo sobre estigma territorial no processo de luta por apropriação do espaço**. Natal, 2019.

CAMPO, Valéria. **Reabilitação de áreas urbanas centrais: uma contribuição para cidades mais sustentáveis?** São Paulo, 2012.

COTELO, Fernando Cardoso. **Análise crítica do “Programa morar no centro” da Prefeitura de São Paulo (2001-2004)**. Rio de Janeiro: IPPUR-UFRJ

COSTA, Maria. C. L. **Fortaleza, capital do Ceará: transformações no espaço urbano ao longo do século XIX**. Revista do Instituto do Ceará – 2014. Disponível em: <https://www.institutodoceara.org.br/revista/Rev-apresentacao/RevPorAno/2014/03_FortalezacapitaldoCeara.pdf>. Acesso em: 24/09/19.

FORTALEZA, Prefeitura Municipal de. **Lei de Uso e Ocupação do Solo (Lei 987/2016)**, 2016.

FORTALEZA, Prefeitura Municipal de. **Plano Diretor Participativo de Fortaleza (Lei 062/2009)**, 2009.

FORTALEZA, Prefeitura Municipal de. **Plano Local de Habitação de Interesse Social, 2013**.

FORTALEZA, Prefeitura Municipal de. **Plano Habitacional para Reabilitação da Área Central de Fortaleza, 2009**.

FREITAS, Marina. **Florecer no Abandonado: uma proposta de intervenção urbana no preexistente**, 2019.

GEHL, Jan. **Cidade para Pessoas**. São Paulo, 2015.

KESSLER, Gabriel. Las consecuencias de la estigmatización territorial. **Reflexiones a partir de un caso particular**. Espacios en Blanco – Serie indagaciones, vol.22, nº1, (165-197), Tandil-Argentina, 2012. Disponível em: <http://www.scielo.org.ar/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1515-94852012000100007>. Acesso em: 07/09/2019.

KOWARICK, LÚCIO. **Escritos Urbanos**. São Paulo, Editora 34, 2000.

MERELES, Carla. **Direito à Moradia: todos têm direito a um lar**. Politize!, 2018. Disponível em: <<https://www.politize.com.br/direito-a-moradia/>>. Acesso em: 23/09/2019.

NASCIMENTO, Bárbara Lins e. **Centro Convida: proposta de desenvolvimento local sustentável para o centro da cidade de Fortaleza** -CE, 2016.

NASCIMENTO, Denise Morado. **As políticas habitacionais e as ocupações urbanas: dissenso na cidade**. Cad. Metrop. [online]. 2016, vol.18, n.35, pp.145-164. ISSN 1517-2422. Disponível em: < <http://dx.doi.org/10.1590/2236-9996.2016-3507> >. Acessado em: 15/09/2019.

PEREIRA, Felipe Silveira de Moraes. **Habitação em áreas centrais: as contradições do/ no espaço urbano no centro antigo de Fortaleza/CE** / Felipe Silveira de Moraes Pereira. -- 2013.

PERROCA, Nathália. **Acesso: o morar no centro**. Bauru: UNESP, 2017. (Trabalho Final de Graduação). Disponível em: < https://issuu.com/nathaliaperroca/docs/tfg_issuu>. Acesso em: 18/04/2019.

ROLNIK, Raquel; NAKANO, Kazuo. **As armadilhas do pacote habitacional**. Le Monde Diplomatique Brasil, São Paulo, 2009. Disponível em: < <https://bdpi.usp.br/item/001801162> >. Acesso em: 23/09/2019.

SANTANA, Lucycleide Santos. **Os vazios urbanos nos centros das cidades como lugar para habitação de interesse social: o caso de Maceió/AL** / Lucycleide Santos Santana. – Maceió, 2006.

SÃO PAULO, Prefeitura Municipal de. **Plano Diretor Estratégico (Lei nº 16.050)**, 2014

SÃO PAULO, Prefeitura Municipal de. **Plano Municipal de Habitação de São Paulo (Projeto de Lei nº 619/16)**, 2016.

SILVA, Paula Juliana da. **Vazios Urbanos e as Dinâmicas Imobiliárias na produção do espaço em Natal/ RN**. Natal/RN, 2015.

SOUZA, Angela Maria Gordilho; TASCHNER, Suzana Pasternak. **Limites do habitar: segregação e exclusão na configuração urbana contemporânea de Salvador e perspectivas no final do século XX**. 1999. Universidade de São Paulo, São Paulo, 1999.

SOUZA, Rodrigo V. **Questão de Moradia: ocupações como experiência autogestionária**. Cadernos NAUI Vol. 6 , n. 10, 2017.

TANSCHKEIT, Paula. **Unidades de vizinhança: uma forma sustentável de promover a conectividade nas cidades**. 2016. Disponível em < <https://www.thecityfixbrasil.org/2016/10/24/unidades-de-vizinhanca-uma-forma-sustentavel-de-promover-a-conectividade-nas-cidades/>>. Acesso em 25/02/2020.

VARGAS, Heliana Comim. **Intervenções em centros urbanos: objetivos, estratégias e resultados** / Heliana Comim Vargas, Ana Luisa Howard de Castilho. – 3. Ed. – Barueri, SP. Manole, 2015.

MAPA 24
ZONEAMENTO DO CENTRO DE FORTALEZA

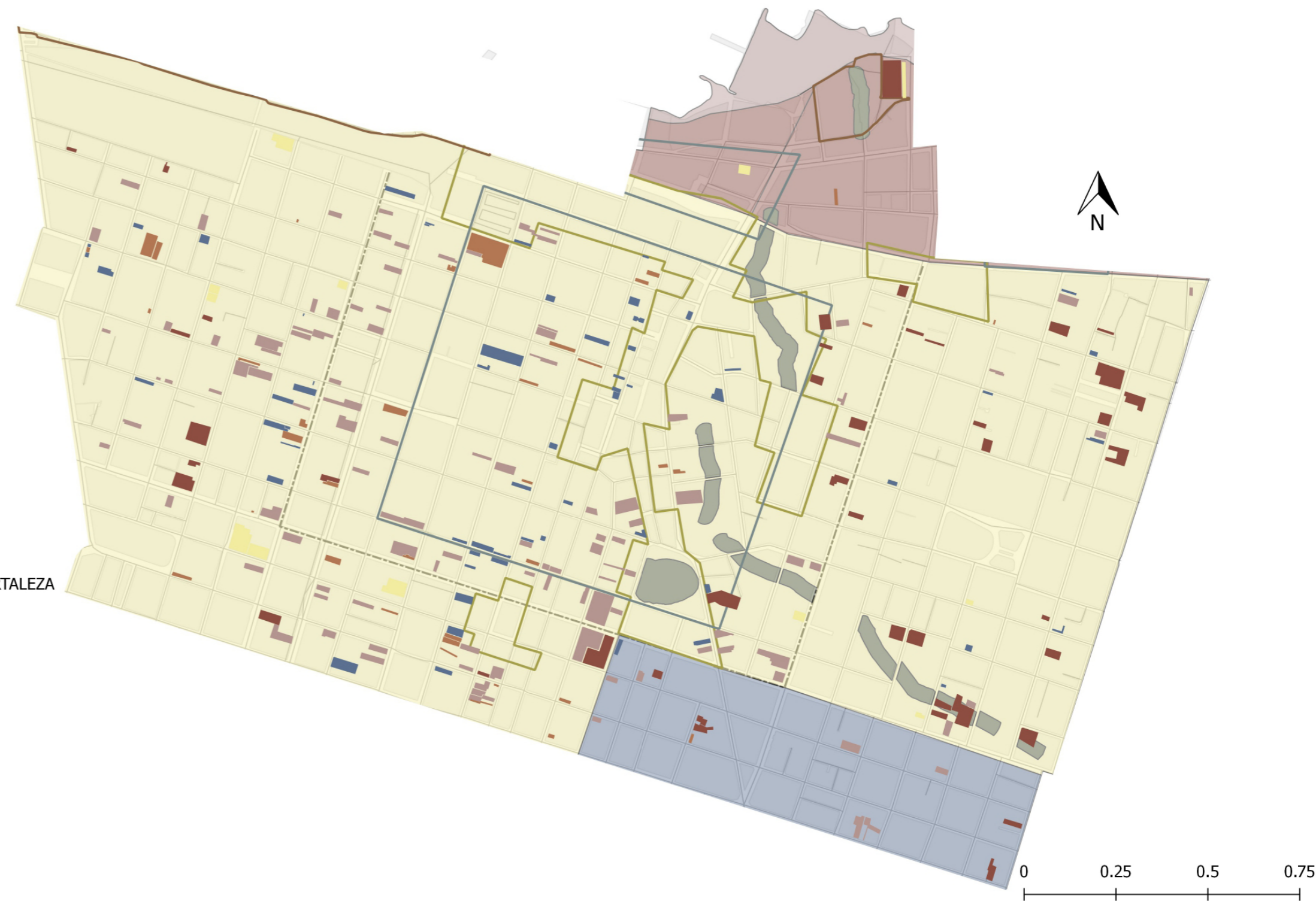
LEGENDA

VAZIOS URBANOS DO CENTRO DE FORTALEZA

- EDIFICAÇÃO VAZIA
- EDIFÍCIO SUBUTILIZADO
- ESTACIONAMENTO
- GALPÃO / DEPÓSITO
- TERRENO VAZIO

ZONEAMENTO - PDPFOR 2009

- ZO3
- ZOP 1
- ZOP 2
- ZPA_PRESERVAÇÃO
- ZPA_2_FAIXA DE PRAIA
- ZEDUS
- ZEIS OCUPAÇÕES - ZEIS 1
- ZEIS VAZIOS - ZEIS 3
- ZEPH
- CENTRO HISTÓRICO
- EIXOS VIÁRIOS



FONTE: ELABORADO PELA AUTORA COM
BASE NO PDPFOR 2009, VISITAS DE CAMPO
E ANÁLISE VIA GOOGLE EARTH

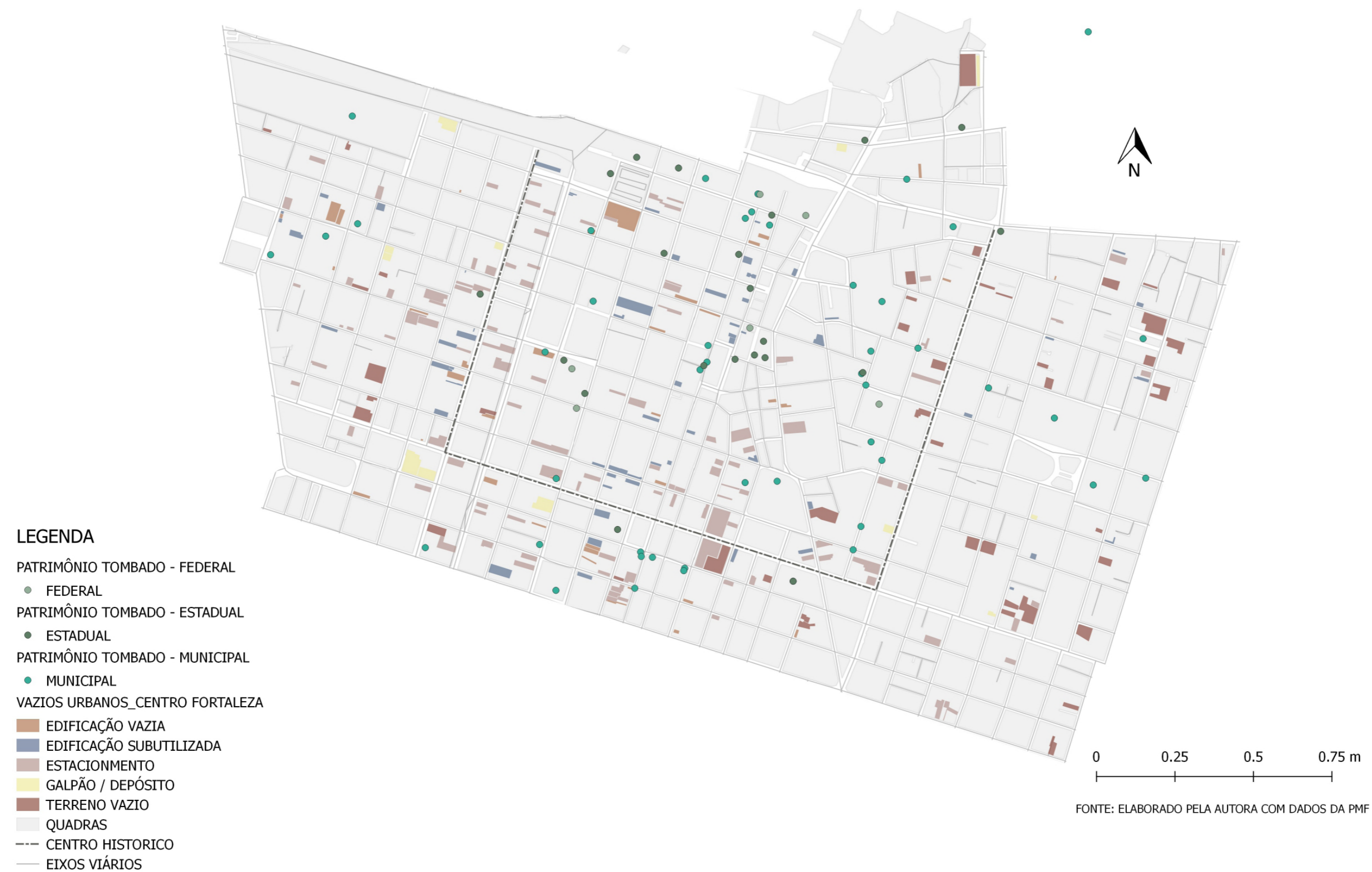
MAPA 25

PRAÇAS E PARQUES URBANOS DO CENTRO DE FORTALEZA



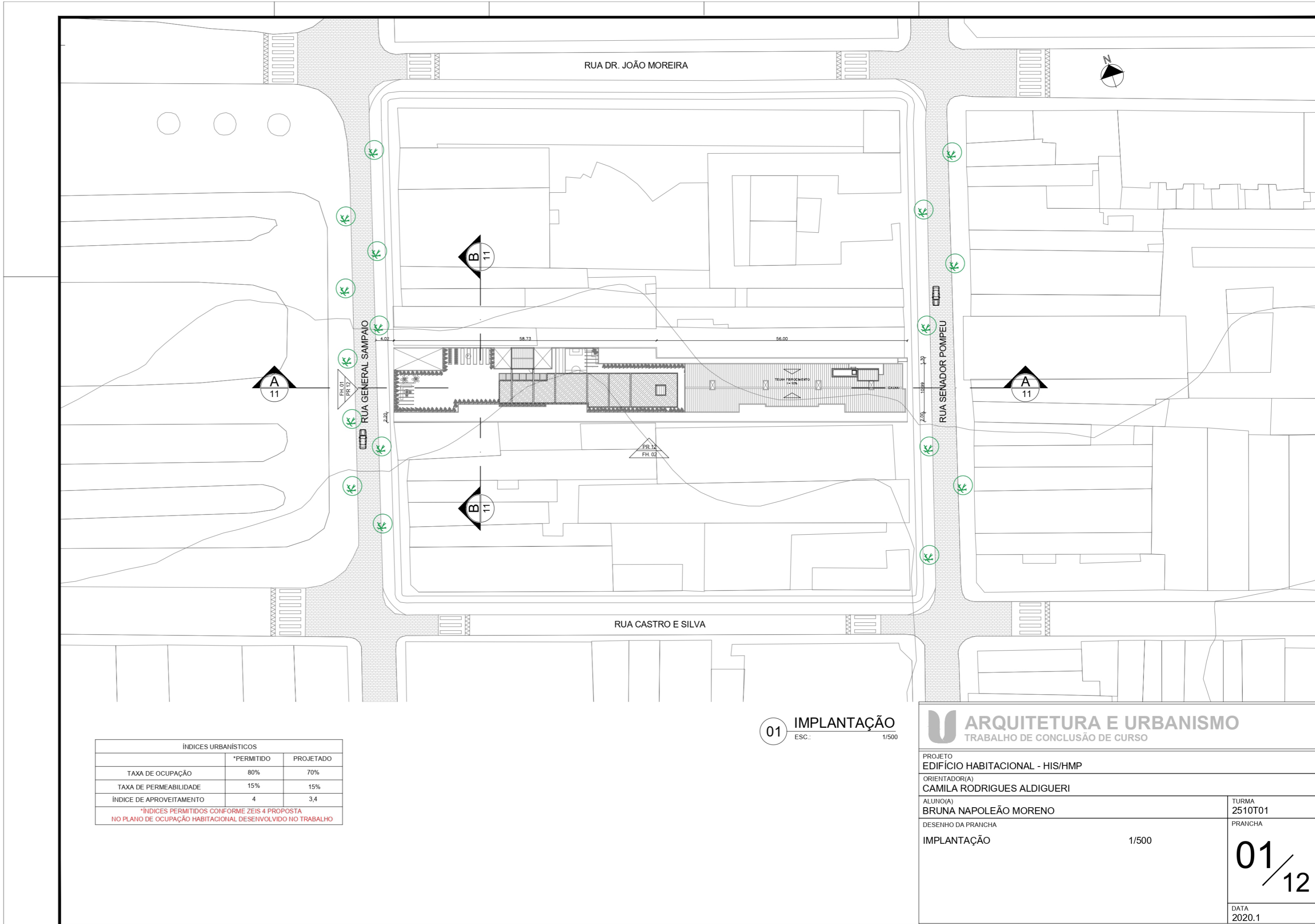
MAPA 26

BENS TOMABADOS DE FORTALEZA



APÊNDICE

Plantas técnicas -



ÍNDICES URBANÍSTICOS		
	*PERMITIDO	PROJETADO
TAXA DE OCUPAÇÃO	80%	70%
TAXA DE PERMEABILIDADE	15%	15%
ÍNDICE DE APROVEITAMENTO	4	3,4

*ÍNDICES PERMITIDOS CONFORME ZEIS 4 PROPOSTA NO PLANO DE OCUPAÇÃO HABITACIONAL DESENVOLVIDO NO TRABALHO

01 IMPLANTAÇÃO
ESC.: 1/500

U ARQUITETURA E URBANISMO
TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO

PROJETO
EDIFÍCIO HABITACIONAL - HIS/HMP

ORIENTADOR(A)
CAMILA RODRIGUES ALDIGUERI

ALUNO(A)
BRUNA NAPOLEÃO MORENO

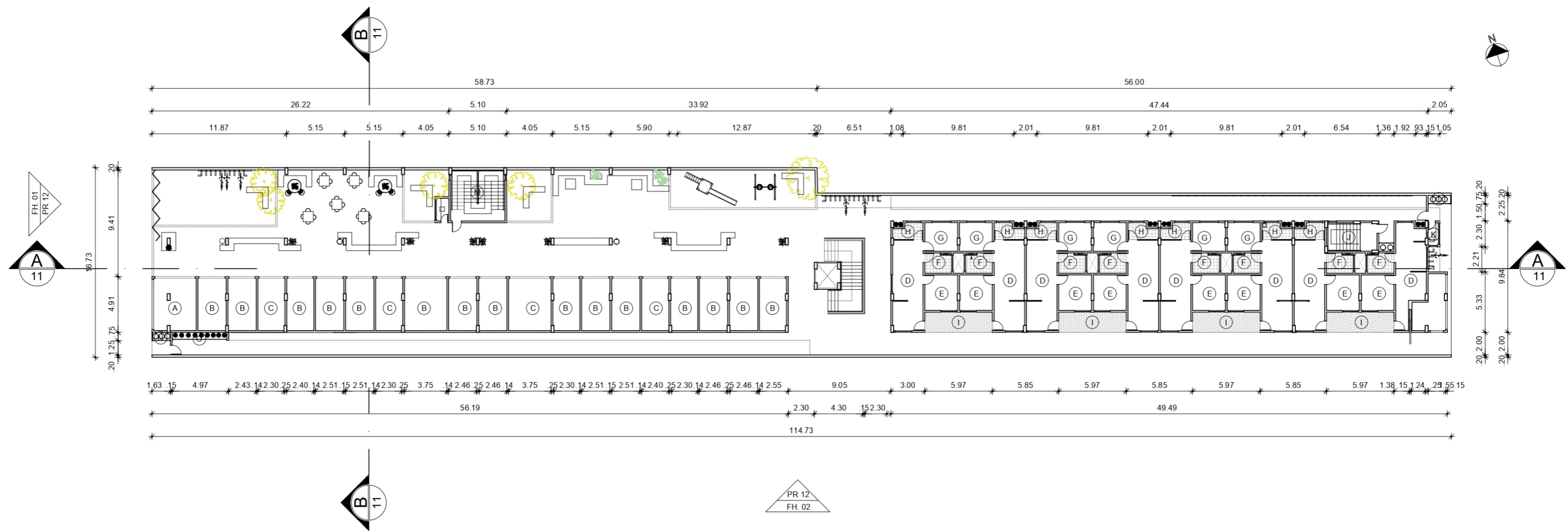
DESENHO DA PRANCHA
IMPLANTAÇÃO 1/500

TURMA
2510T01

PRANCHA

01 / 12

DATA
2020.1



	NOME	ÁREAS	NÍVEL
-	ÁREA DO TERRENO	1793,59 m ²	0,00 (P.A.)
-	ÁREA CONSTRUÍDA	1251,95 m ²	-
-	ÁREA PERMEÁVEL	271,93 m ²	0,00 (P.A.)
(A)	SERVIÇO/COMÉRCIO 1	17,31 m ²	0,00 (P.A.)
(B)	SERVIÇO/COMÉRCIO 2	11,50 m ²	0,00 (P.A.)
(C)	SERVIÇO/COMÉRCIO 3	16,38 m ²	0,00 (P.A.)
(D)	SALA DE ESTAR/JANTAR E COZINHA	21,54 m ²	0,00 (P.A.)
(E)	QUARTO 1	9,10 m ²	0,00 (P.A.)
(F)	BANHEIRO	4,05 m ²	0,00 (P.A.)
(G)	QUARTO 2	7,36 m ²	0,00 (P.A.)
(H)	ÁREA DE SERVIÇO	3,44 m ²	0,00 (P.A.)
(I)	ESPAÇO DE USO SEMI-PRIVATIVO	10,61 m ²	0,00 (P.A.)
(J)	ESCALADA DE EMERGÊNCIA 1	11,11 m ²	-
(K)	PORTARIA 1	1,80 m ²	0,00 (P.A.)
(L)	LIXEIRA 1	1,40 m ²	0,00 (P.A.)
(M)	ESCALADA DE EMERGÊNCIA 2	21,43 m ²	-
(N)	LIXEIRA 2	1,10 m ²	0,00 (P.A.)
(O)	CASA DE GÁS	2,95 m ²	0,00 (P.A.)
(P)	PORTARIA 2	2,20 m ²	0,00 (P.A.)

01 PLANTA TÉRREO
ESC.: 1/250

ARQUITETURA E URBANISMO
TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO

PROJETO
EDIFÍCIO HABITACIONAL - HIS/HMP

ORIENTADOR(A)
CAMILA RODRIGUES ALDIGUERI

ALUNO(A)
BRUNA NAPOLEÃO MORENO

TURMA
2510T01

DESENHO DA PRANCHA

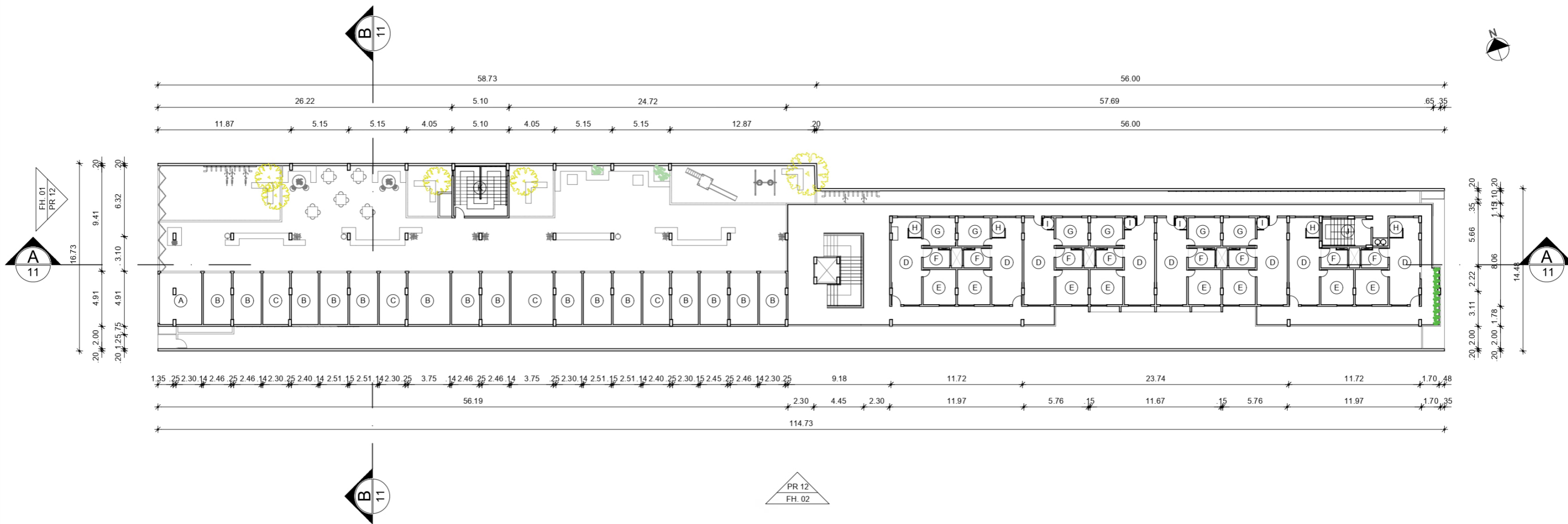
PRANCHA

PLANTA TÉRREO

1/250

02/12

DATA
2020.1



01 PLANTA 1° PAVIMENTO
 ESC.: 1/250

	NOME	ÁREAS	NÍVEL
-	ÁREA DO TERRENO	1793,59 m ²	0,00 (P.A.)
-	ÁREA CONSTRUÍDA	1251,95 m ²	-
-	ÁREA PERMEÁVEL	271,93 m ²	0,00 (P.A.)
(A)	SERVIÇO/COMÉRCIO 1	17,31 m ²	0,00 (P.A.)
(B)	SERVIÇO/COMÉRCIO 2	11,50 m ²	0,00 (P.A.)
(C)	SERVIÇO/COMÉRCIO 3	16,38 m ²	0,00 (P.A.)
(D)	SALA DE ESTAR/JANTAR E COZINHA	18,68 m ²	2,80 (P.A.)
(E)	QUARTO 1	9,10 m ²	2,80 (P.A.)
(F)	BANHEIRO	4,05 m ²	2,80 (P.A.)
(G)	QUARTO 2	7,32 m ²	2,80 (P.A.)
(H)	ÁREA DE SERVIÇO	2,02 m ²	2,80 (P.A.)
(I)	ESPAÇO DE USO SEMI-PRIVATIVO	1,05 m ²	2,80 (P.A.)
(J)	ESCADA DE EMERGÊNCIA 1	11,11 m ²	-
(K)	ESCADA DE EMERGÊNCIA 2	21,43 m ²	-

ARQUITETURA E URBANISMO
 TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO

PROJETO
 EDIFÍCIO HABITACIONAL - HIS/HMP

ORIENTADOR(A)
 CAMILA RODRIGUES ALDIGUERI

ALUNO(A)
 BRUNA NAPOLEÃO MORENO

TURMA
 2510T01

DESENHO DA PRANCHA

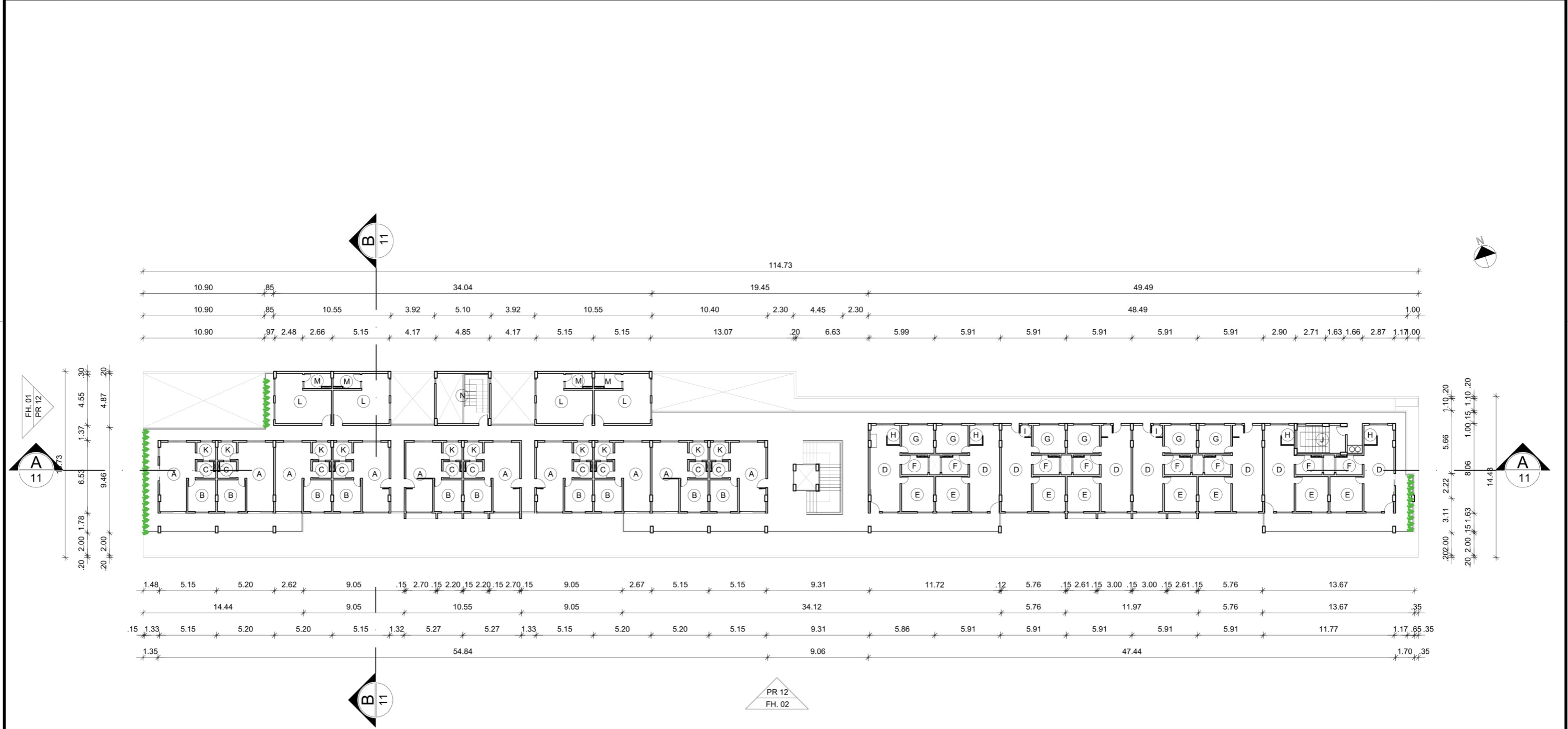
PRANCHA

PLANTA 1° PAVIMENTO

1/250

03 / 12

DATA
 2020.1



01 PLANTA 2° E 4° PAVIMENTOS
 ESC.: 1/250

	NOME	ÁREAS	NÍVEL
-	ÁREA DO TERRENO	1793,59 m ²	0,00 (P.A.)
-	ÁREA CONSTRUÍDA	1251,95 m ²	-
-	ÁREA PERMEÁVEL	271,93 m ²	0,00 (P.A.)
(A)	SALA DE ESTAR/JANTAR E COZINHA	17,52 m ²	5,60 (P.A.)
(B)	QUARTO 1	7,07 m ²	5,60 (P.A.)
(C)	BANHEIRO	2,51 m ²	5,60 (P.A.)
(D)	SALA DE ESTAR/JANTAR E COZINHA	21,54 m ²	5,60 (P.A.)
(E)	QUARTO 1	9,10 m ²	5,60 (P.A.)
(F)	BANHEIRO	4,05 m ²	5,60 (P.A.)
(G)	QUARTO 2	7,36 m ²	5,60 (P.A.)
(H)	ÁREA DE SERVIÇO	3,44 m ²	5,60 (P.A.)
(I)	ESPAÇO DE USO SEMI-PRIVATIVO	10,61 m ²	5,60 (P.A.)
(J)	ESCADA DE EMERGÊNCIA 1	11,11 m ²	-
(K)	ÁREA DE SERVIÇO	2,73 m ²	5,60 (P.A.)
(L)	SALA DE ESTAR/JANTAR, COZ. E QTO	18,79 m ²	5,60 (P.A.)
(M)	BANHEIRO	3,27 m ²	5,60 (P.A.)
(N)	ESCADA DE EMERGÊNCIA 2	21,43 m ²	-

ARQUITETURA E URBANISMO
 TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO

PROJETO
 EDIFÍCIO HABITACIONAL - HIS/HMP
 ORIENTADOR(A)
 CAMILA RODRIGUES ALDIGUERI

ALUNO(A)
 BRUNA NAPOLEÃO MORENO

TURMA
 2510T01

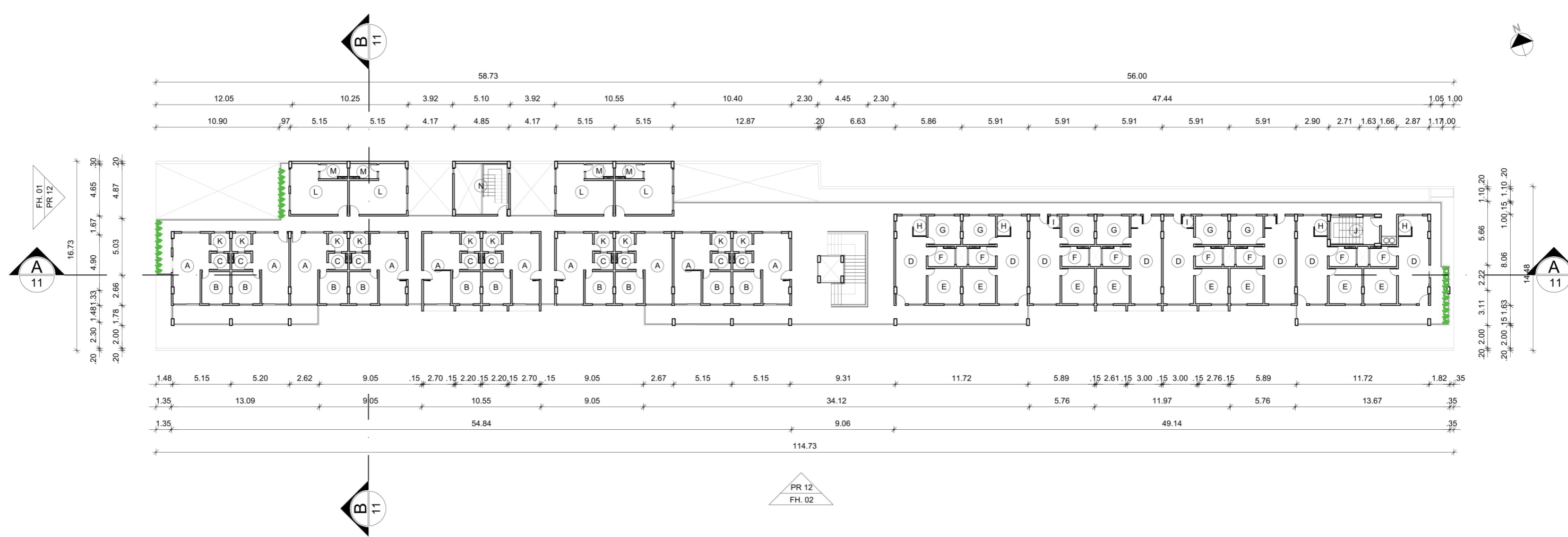
DESENHO DA PRANCHA
 PLANTA 2° E 4° PAVIMENTOS

PRANCHA

1/250

04/12

DATA
 2020.1



ÁREA DO TERRENO

01 PLANTA 3° PAVIMENTO
ESC.: 1/250

ARQUITETURA E URBANISMO
TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO

PROJETO
EDIFÍCIO HABITACIONAL - HIS/HMP
ORIENTADOR(A)
CAMILA RODRIGUES ALDIGUERI

ALUNO(A)
BRUNA NAPOLEÃO MORENO

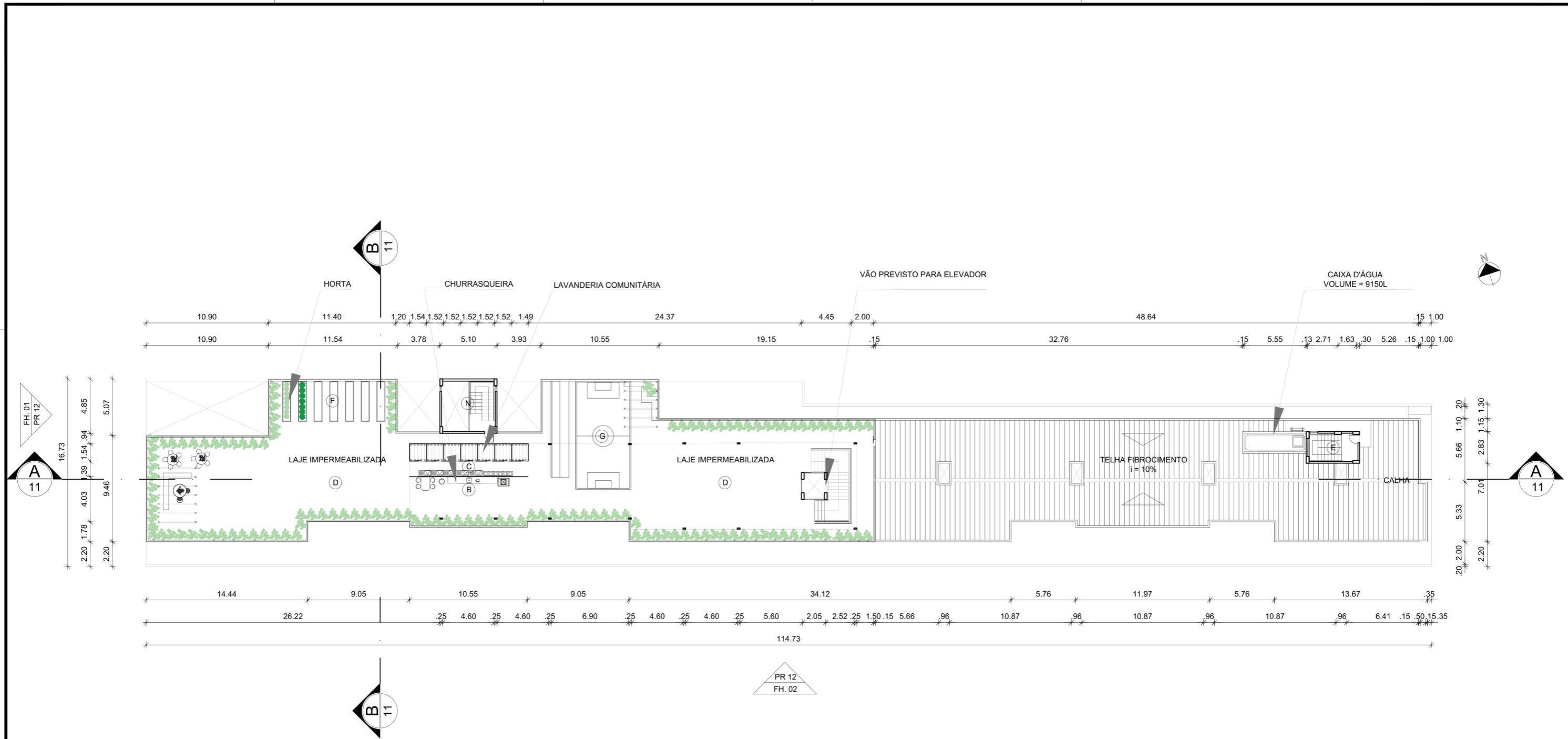
DESENHO DA PRANCHA
PLANTA 3° PAVIMENTO 1/250

TURMA
2510T01

PRANCHA

05 / 12

DATA
2020.1



01 PLANTA COBERTA
 ESC.: 1/250

	NOME	ÁREAS	NÍVEL
-	ÁREA DO TERRENO	1793,59 m ²	0,00 (P.A.)
-	ÁREA CONSTRUIDA	1251,95 m ²	-
-	ÁREA PERMEÁVEL	271,93 m ²	0,00 (P.A.)
(A)	ESCADA DE EMERGÊNCIA 2	21,43 m ²	-
(B)	CHURRASQUEIRA	19,00 m ²	11,20 (P.A.)
(C)	LAVANDERIA COMUNITÁRIA	31,39 m ²	11,20 (P.A.)
(D)	ESCADA DE EMERGÊNCIA 1	11,11 m ²	-
(E)	LAJE DE USO COMUM	698,21 m ²	11,20 (P.A.)
(F)	HORTA COMUNITÁRIA	39,96 m ²	11,20 (P.A.)
(G)	QUADRA ESPORTIVA ADAPTADA	47,55 m ²	11,20 (P.A.)

ARQUITETURA E URBANISMO
 TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO

PROJETO
 EDIFÍCIO HABITACIONAL - HIS/HMP
 ORIENTADOR(A)
 CAMILA RODRIGUES ALDIGUERI

ALUNO(A)
 BRUNA NAPOLEÃO MORENO

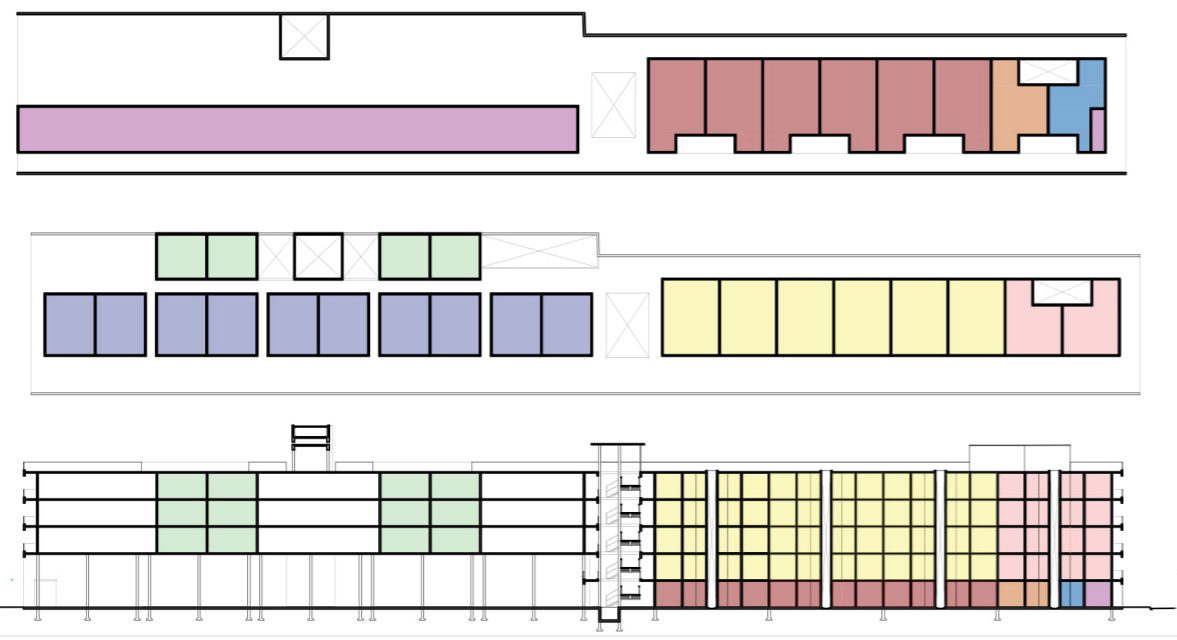
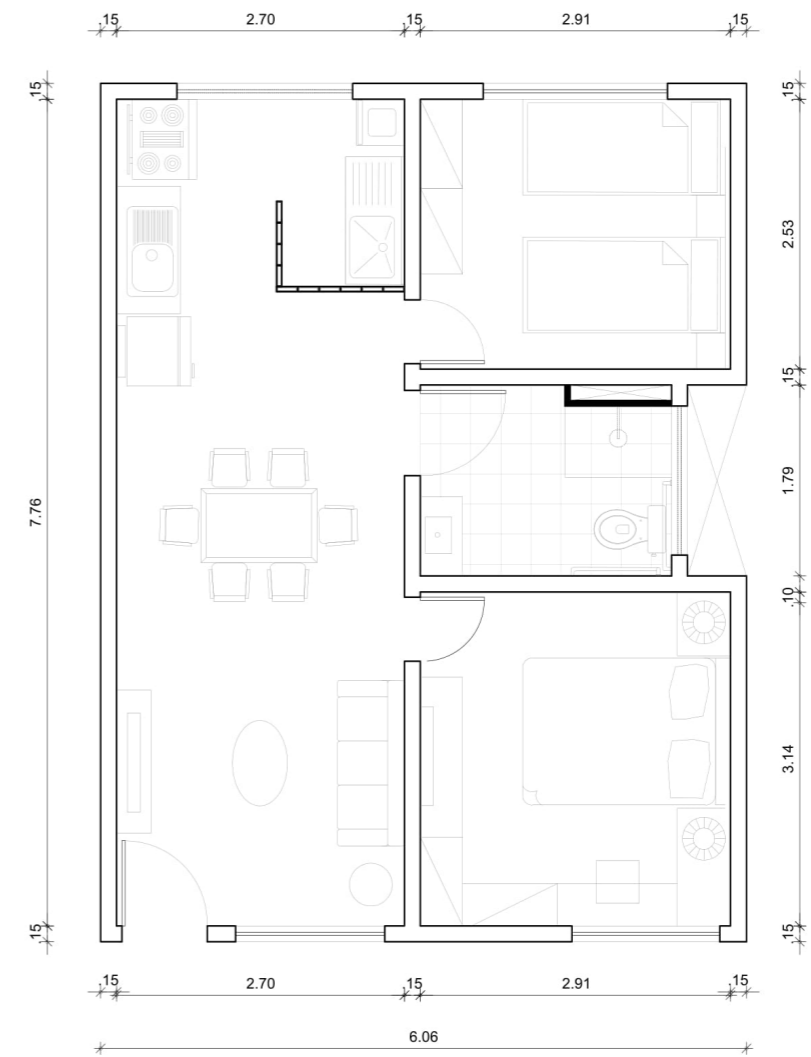
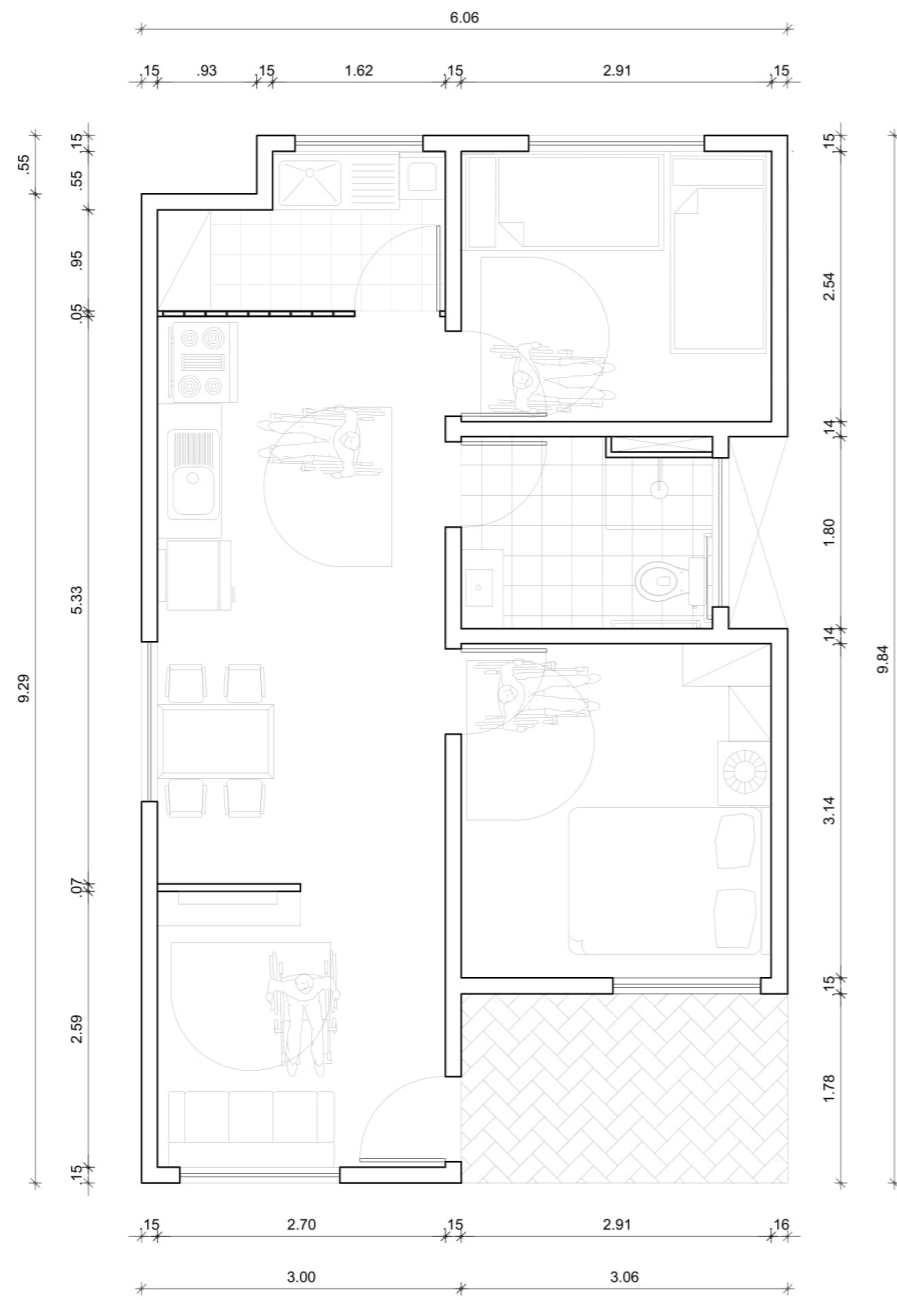
TURMA
 2510T01

DESENHO DA PRANCHA
 PLANTA COBERTA 1/250

PRANCHA

06 / 12

DATA
 2020.1



ARQUITETURA E URBANISMO
TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO

PROJETO
EDIFÍCIO HABITACIONAL - HIS/HMP
ORIENTADOR(A)
CAMILA RODRIGUES ALDIGUERI

ALUNO(A)
BRUNA NAPOLEÃO MORENO

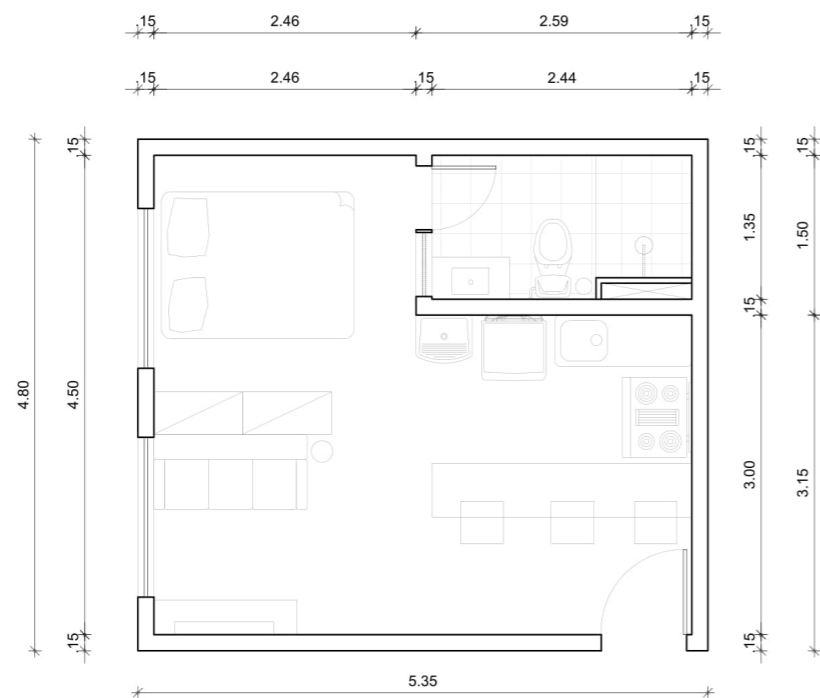
DESENHO DA PRANCHA
PLANTA LAYOUT 1/50

TURMA
2510T01

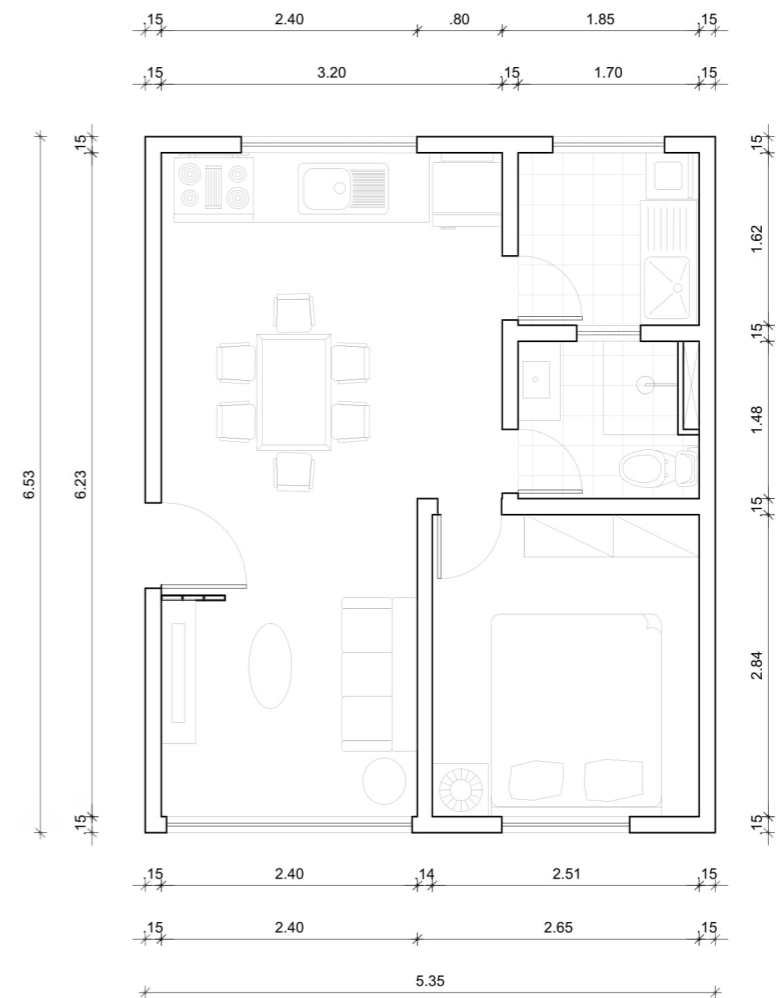
PRANCHA

07 / 12

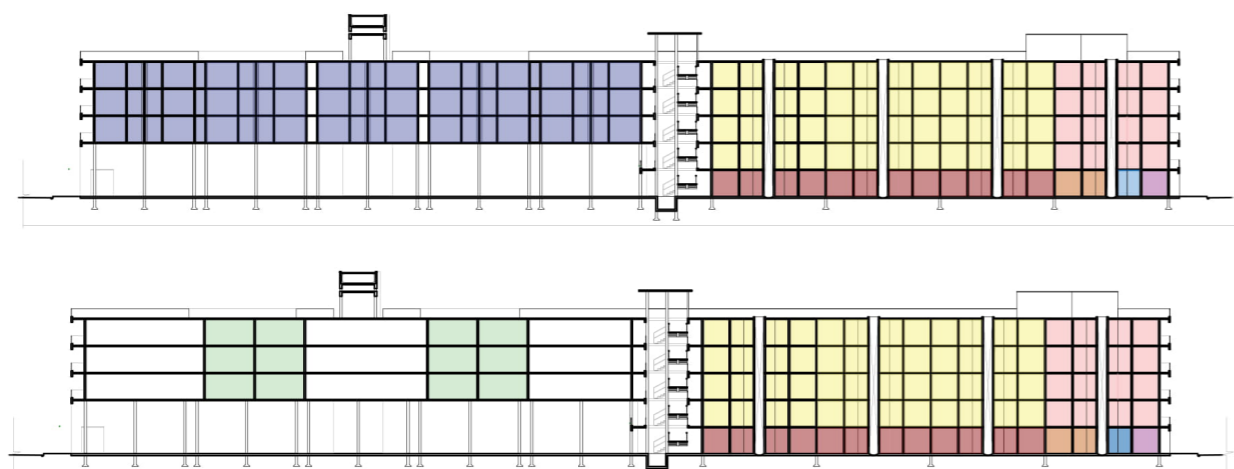
DATA
2020.1




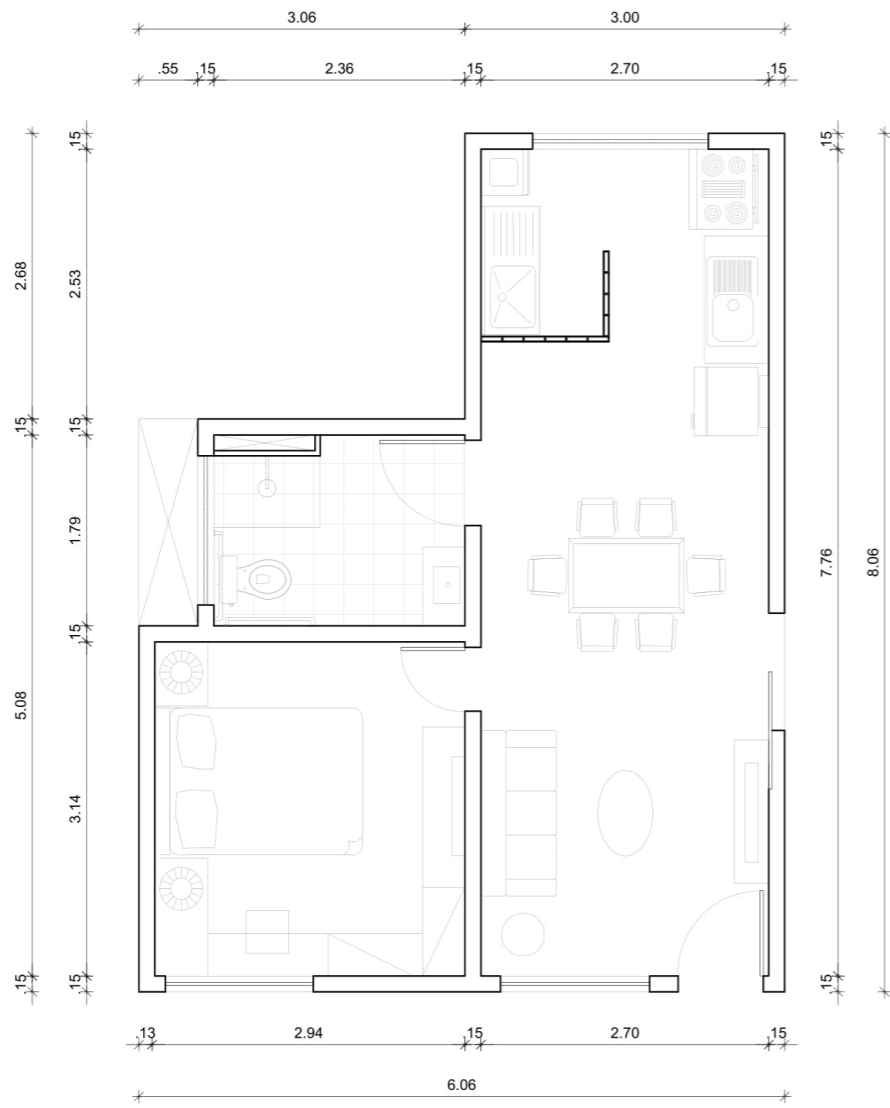
01 PLANTA BAIXA U.H.
ESC.: 1/50



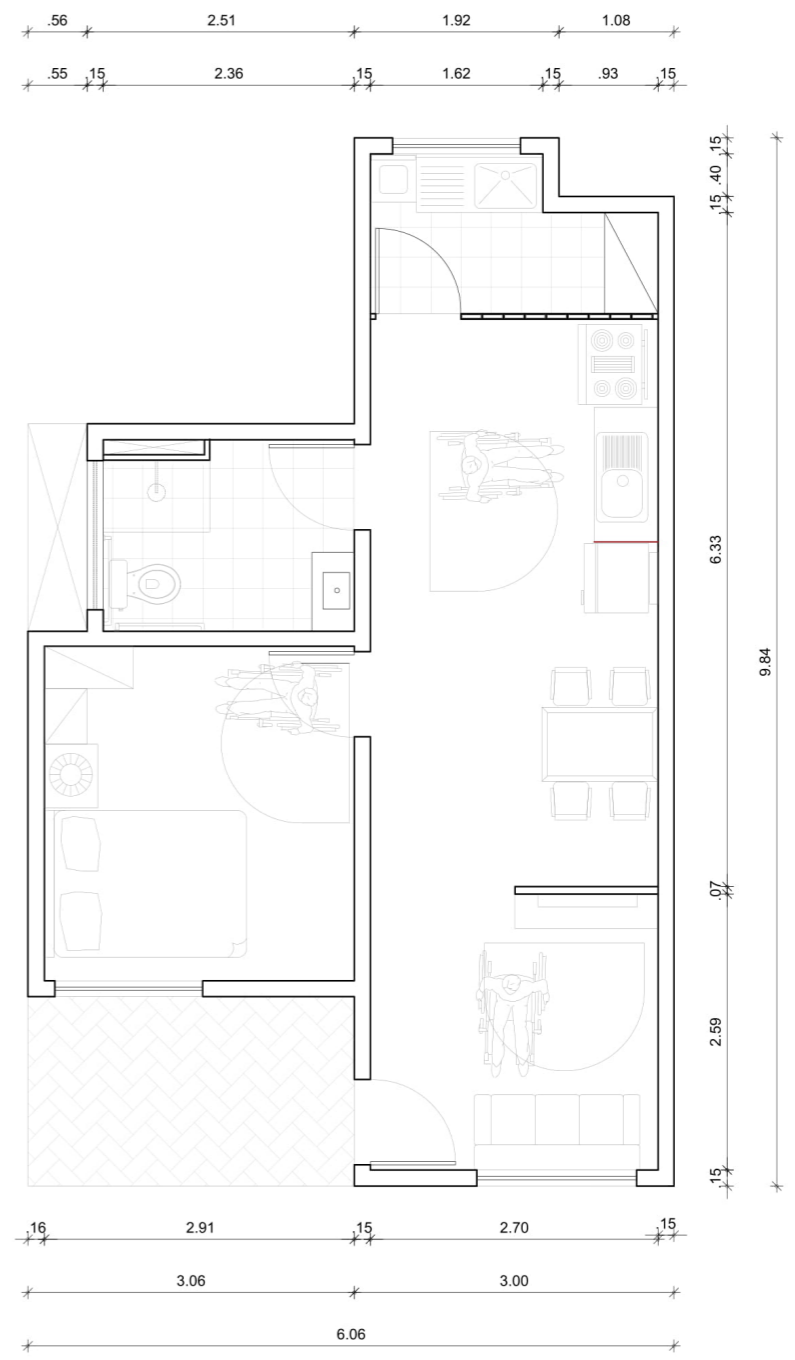
02 PLANTA BAIXA U.H.
ESC.: 1/250



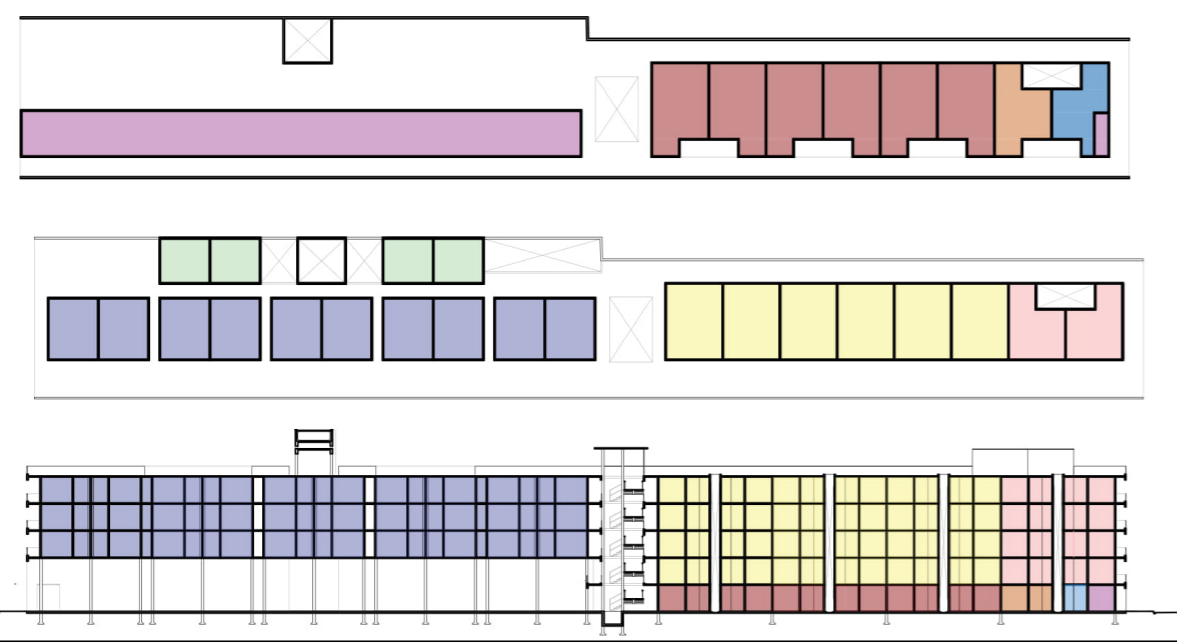
 ARQUITETURA E URBANISMO TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO	
PROJETO EDIFÍCIO HABITACIONAL - HIS/HMP	
ORIENTADOR(A) CAMILA RODRIGUES ALDIGUERI	
ALUNO(A) BRUNA NAPOLEÃO MORENO	TURMA 2510T01
DESENHO DA PRANCHA PLANTA LAYOUT	PRANCHA 08/12
1/50	DATA 2020.1



01 PLANTA BAIXA U.H.
ESC.: 1/50



02 PLANTA BAIXA U.H.
ESC.: 1/50



ARQUITETURA E URBANISMO
TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO

PROJETO
EDIFÍCIO HABITACIONAL - HIS/HMP
ORIENTADOR(A)
CAMILA RODRIGUES ALDIGUERI

ALUNO(A)
BRUNA NAPOLEÃO MORENO

DESENHO DA PRANCHA
PLANTA LAYOUT 1/50

TURMA
2510T01

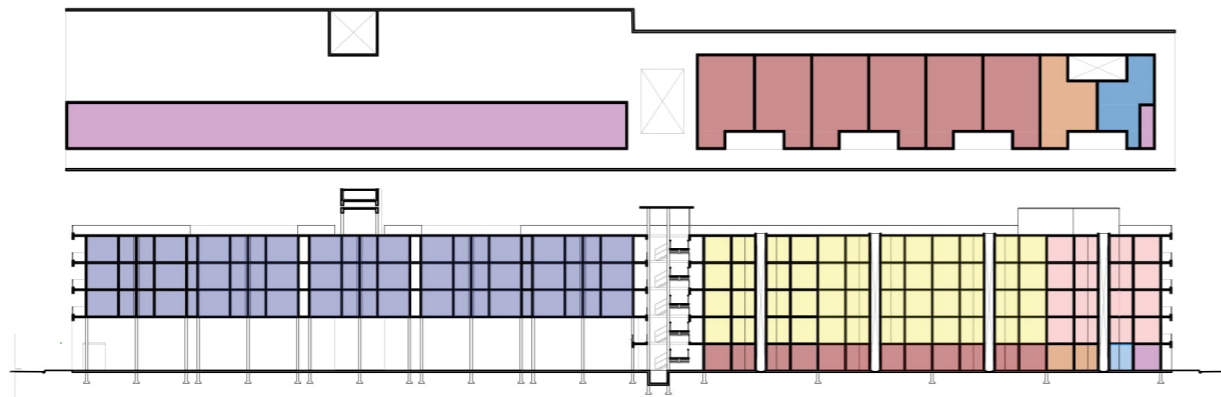
PRANCHA

09 / 12

DATA
2020.1



01 PLANTA BAIXA U.H.
 ESC.: 1/50



PROJETO
 EDIFÍCIO HABITACIONAL - HIS/HMP
 ORIENTADOR(A)
 CAMILA RODRIGUES ALDIGUERI

ALUNO(A)
 BRUNA NAPOLEÃO MORENO

DESENHO DA PRANCHA
 PLANTA LAYOUT

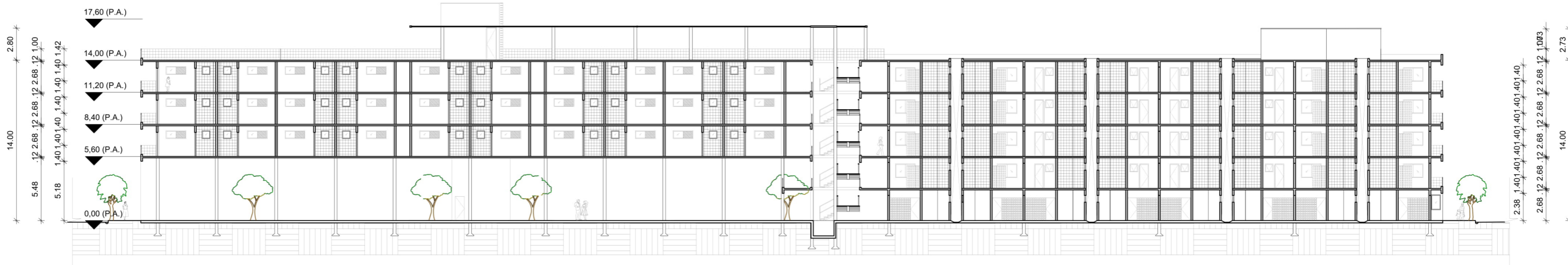
1/50

TURMA
 2510T01

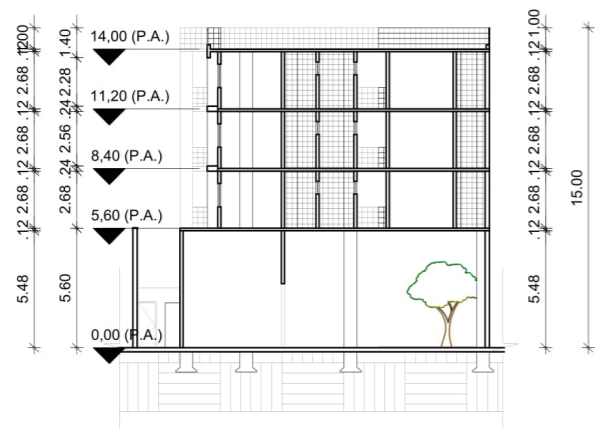
PRANCHA

10/12

DATA
 2020.1



01 CORTE AA
ESC.: 1/250



02 CORTE BB
ESC.: 1/250

ARQUITETURA E URBANISMO
TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO

PROJETO
EDIFÍCIO HABITACIONAL - HIS/HMP

ORIENTADOR(A)
CAMILA RODRIGUES ALDIGUERI

ALUNO(A)
BRUNA NAPOLEÃO MORENO

TURMA
2510T01

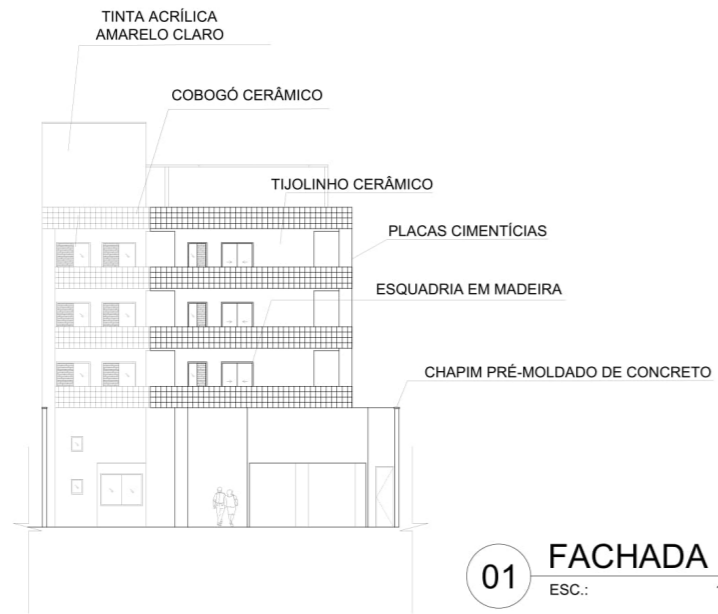
DESENHO DA PRANCHA

CORTE AA 1/250
CORTE BB 1/250

PRANCHA

11 / 12

DATA
2020.1



01 FACHADA 01
 ESC.: 1/250



02 FACHADA 02
 ESC.: 1/250

ARQUITETURA E URBANISMO
 TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO

PROJETO
 EDIFÍCIO HABITACIONAL - HIS/HMP

ORIENTADOR(A)
 CAMILA RODRIGUES ALDIGUERI

ALUNO(A)
 BRUNA NAPOLEÃO MORENO

TURMA
 2510T01

DESENHO DA PRANCHA

PRANCHA

FACHADA 01 1/250
 FACHADA 02 1/250

12 / 12

DATA
 2020.1

